



INFORMACIÓN GENERAL SOBRE SERVIDUMBRES DE SERVICIOS PÚBLICOS

Si es propietario de una vivienda, es posible que se haya preguntado sobre las “servidumbres” en su propiedad y qué impacto tienen en ella, especialmente en lo que respecta a los servicios públicos como el agua, el gas y las comunicaciones. Si bien tiene control sobre muchos aspectos de su propiedad, es importante comprender las normas y limitaciones vinculadas a las servidumbres. Si comprende las leyes que rigen las servidumbres, podrá tomar decisiones informadas sobre el uso de su propiedad.

Algunos términos importantes

“Servidumbre” Este es el término más directo que indica la existencia de una servidumbre.

“Derecho de paso” Esta frase a menudo se refiere a una servidumbre que otorga el derecho de pasar a través de la propiedad de otra persona.

“Acceso” Puede sugerir una servidumbre para fines de acceso.

“Servicios públicos” Esto puede indicar la presencia de una servidumbre para líneas de servicios públicos o infraestructura.

“Entrada y salida” Estas palabras generalmente se refieren al derecho de entrar y salir de la propiedad y pueden implicar una servidumbre.

“Restricciones” Este término puede sugerir limitaciones en el uso de la propiedad debido a la presencia de una servidumbre.

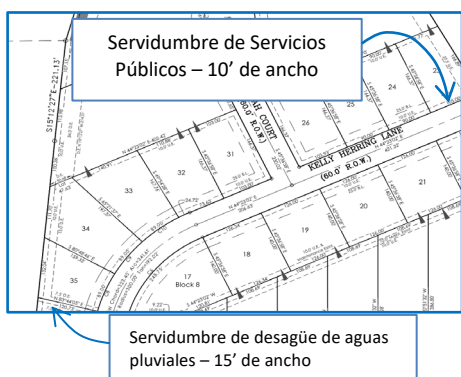
“Titular de la servidumbre” La mención de una entidad como titular de la servidumbre implica la existencia de una servidumbre en la propiedad. Estos términos, cuando se utilizan en una escritura de propiedad, un estudio topográfico o un plano, pueden indicar la presencia de una servidumbre y pueden incitar a los propietarios o compradores potenciales a investigar los detalles específicos y las implicaciones relacionadas con las servidumbres en la propiedad.

¿Qué son las servidumbres de servicios públicos?

Una servidumbre de servicios públicos es un área reservada en la propiedad que le otorga a una persona o agencia el derecho de usar o acceder a una propiedad para un propósito específico. Los propietarios de la propiedad son responsables de mantener la misma, pero no pueden impedir el uso designado de la servidumbre. En el caso de una servidumbre de servicios públicos, la servidumbre generalmente se crea durante el proceso de planificación (el proceso para desarrollar el vecindario) y generalmente se utiliza para construir, actualizar y mantener la infraestructura pública. Algunos ejemplos de infraestructura pública incluyen tuberías de distribución de agua, tuberías del sistema de recolección de aguas residuales, instalaciones utilizadas para drenaje, sistemas de distribución de electricidad y gas e infraestructura de red de comunicación. Una servidumbre de servicios públicos debe usarse para reservar áreas en propiedades individuales para ayudar a proporcionar una ubicación de los servicios que servirán al bien general de la comunidad.



Por lo general, una servidumbre permite el derecho de entrada y salida a la servidumbre y el derecho a conservar la servidumbre libre de estructuras o plantaciones que interfieran con el funcionamiento del sistema de servicios públicos ubicado en la servidumbre. Las servidumbres brindan acceso continuo a partes de una propiedad para las empresas de servicios públicos, incluso si la propiedad cambia de propietario. Para obtener información sobre cómo encontrar servidumbres en su propiedad, consulte la escritura de propiedad y el estudio topográfico para obtener información sobre estas, o visite los Registros de Propiedad Inmobiliaria del Condado de Bell. Las servidumbres pueden afectar su capacidad para usar y desarrollar su terreno, por lo que consulte a un abogado de bienes raíces si tiene preguntas o inquietudes. En Texas, las servidumbres de servicios públicos están reguladas tanto por el estado como por los municipios. La ley estatal cubre el acceso de las empresas de servicios públicos tanto a las servidumbres como a los derechos de paso. Un código u ordenanza local puede imponer requisitos adicionales a las servidumbres.



Ejemplos de ubicaciones de servidumbres

¿Tienen las empresas de servicios públicos derecho a excavar en mi propiedad?

Las empresas de servicios públicos suelen tener servidumbres que les otorgan el derecho de acceder y mantener su infraestructura en propiedades privadas. Los propietarios deben conocer y comprender el alcance del acceso otorgado a los equipos de servicios públicos. Las servidumbres de servicios públicos típicas en la ciudad de Killeen permiten que varias agencias de servicios públicos debidamente registrados e identificados y sus contratistas ingresen a la propiedad con el propósito de acceder a una servidumbre para instalar y mantener varios sistemas de infraestructura. Generalmente, los propietarios no pueden bloquear una servidumbre ya que es un derecho legal otorgado a la otra parte. Sin embargo, puede haber circunstancias específicas en las que se puedan imponer restricciones al uso de la servidumbre. Tanto el propietario de la propiedad como las agencias específicas tienen derechos de servidumbre de servicios públicos. Existen diferentes tipos de servidumbres que pueden estar asociadas a una propiedad. Cada una se maneja de manera diferente. Es esencial que tanto los propietarios como las autoridades gubernamentales comprendan las servidumbres identificadas en la documentación de la escritura de propiedad.



¿A qué áreas de mi propiedad pueden acceder los equipos de servicios públicos?

Los equipos de servicios públicos pueden acceder a las áreas identificadas como servidumbres descritas en las escrituras de su propiedad. Los propietarios deben familiarizarse con los términos de la servidumbre para comprender el alcance del acceso otorgado. Si bien el acuerdo de servidumbre proporciona un marco para los derechos de acceso, los equipos de servicios públicos pueden requerir ocasionalmente acceso a las otras partes de la propiedad para garantizar el funcionamiento y el mantenimiento adecuado de los sistemas de servicios públicos.

¿Cómo puedo solucionar los daños materiales causados por la construcción?

Si las actividades de construcción en el área de servidumbre resultan en daños a la propiedad, los propietarios pueden solicitar una compensación a la parte responsable del daño. Es importante documentar el daño y comunicarse con las partes pertinentes para abordar el problema.

Please visit www.puc.texas.gov/consumer/complaint/complaint.aspx for more information.

¿Dónde puedo obtener más información?

Si desea obtener más información sobre las servidumbres en Texas, visite:
<https://guides.sll.texas.gov/neighbor-law/easements>.