

REVISTA CRÍTICA
DE
DERECHO INMOBILIARIO

DEDICADA, EN GENERAL, AL ESTUDIO DEL ORDENAMIENTO CIVIL Y ES-
PECIALMENTE AL RÉGIMEN HIPOTECARIO

Año VI

Abril de 1930

Núm. 64

Servidumbre legal de luces y vistas

Regula el Código civil esta servidumbre en seis artículos, del 580 al 585, de los cuales copiamos los cuatro que han de ser base de este estudio :

Artículo 580. Ningún medianero puede, sin consentimiento del otro, abrir en pared medianera ventana ni hueco alguno.

Artículo 581. El dueño de una pared no medianera, contigua a finca ajena, puede abrir en ella ventanas o huecos para recibir luces a la altura de las carreras, o inmediatos a los techos, y de las dimensiones de 30 centímetros en cuadro, y en todo caso con reja de hierro remetida en la pared y con red de alambre.

Sin embargo, el dueño de la finca o propiedad contigua a la pared en que estuvieren abiertos los huecos podrá cerrarlos si adquiere la medianería y no se hubiese pactado lo contrario.

También podrá cubrirlos edificando en su terreno o levantando pared contigua a la que tenga dicho hueco o ventana.

Artículo 582. No se puede abrir ventanas con vistas rectas, ni balcones a otros voladizos semejantes, sobre la finca del vecino, si no hay dos metros de distancia entre la pared en que se construyan y dicha propiedad.

Tampoco pueden tenerse vistas de costado u oblicuas sobre la misma propiedad si no hay 60 centímetros de distancia.

Artículo 585. Cuando por cualquier título se hubiese adquirido derecho a tener vistas directas, balcones o miradores sobre la

propiedad colindante, el dueño del predio sirviente no podrá edificar a menos de tres metros de distancia, tomándose la medida de la manera indicada en el artículo 583.

La llamada por la ley servidumbre de luces y vistas ha de estar integrada por la combinada relación de estos artículos, cuyo racional enlace es la primera labor del comentarista. Por su aparente sencillez, este cometido no ha suscitado discusión alguna.

Por el contrario, la ley no ha determinado específicamente la naturaleza de la servidumbre así denominada, y por ello ignoramos concretamente si es positiva o negativa, continua o discontinua, aparente o no aparente.

Esta indeterminación suscita el problema que D. Calixto Valverde, en su tratado de Derecho civil, plantea así : «La cuestión que más interesa al jurisconsulto es determinar la naturaleza de la servidumbre de luces, o, lo que es igual, si desde el punto de vista del derecho positivo tal servidumbre es negativa o afirmativa. Se comprende desde luego la importancia de esta cuestión, porque afecta su naturaleza a la manera de adquirir la servidumbre, ya que si es positiva o afirmativa, la existencia de huecos en una pared por el tiempo necesario para prescribir bastará para adquirirla ; mientras que si se califica tal servidumbre negativa, se contará el tiempo para prescribir, no desde la existencia de aquellos huecos, sino a partir del acto obstativo ; y como, según dijimos antes, la servidumbre de luces y vistas es una de las más onerosas, en cuanto su reconocimiento implica la existencia de una limitación de la propiedad ajena, cual es la de no edificar al respetar tal servidumbre, claro que se trata de un asunto de verdadera importancia e interés para el jurista. En efecto : el mismo Código revela de un modo claro la limitación o restricción del predio sirviente en el caso de que la servidumbre se hubiera legalmente adquirido, pues ordena que «cuando por cualquier título se hubiera adquirido derecho a tener vistas directas, balcones o miradores sobre la propiedad colindante, el dueño del predio sirviente no podrá edificar a menos de tres metros de distancia tomándose la medida de la manera indicada en el artículo 583.»

El Código civil, al tratar de las servidumbres, en general, define en sus artículos 532 y 533 las servidumbres continuas y discontinuas, aparentes y no aparentes, positivas y negativas, con una claridad

indudable. No parece, por lo tanto, difícil fijar con arreglo a los mismos la naturaleza de la de luces y vistas, precisando así exactamente cuándo se adquiere y cuándo se extingue por prescripción.

Sin embargo, la aplicación de los artículos 532 y 533 a la servidumbre legal que nos ocupa ha motivado una copiosa jurisprudencia del Tribunal Supremo, de la cual se infiere:

1.^º Que dicha servidumbre es positiva si el hueco se halla abierto en pared medianera, porque:

«Se ejerce cotidianamente y por actos no interrumpidos» (sentencia 5 Mayo 1896).

«El dueño del predio sirviente no tiene parte activa alguna en las negativas.»

«No puede constituirse sin el consentimiento del medianero» (9 Febrero 1907).

«Ha habido necesidad de contar con el dueño del predio sirviente.»

«Le impone una obligación que sólo con su consentimiento podría establecerse» (8 Enero 1908).

«Se opone al ejercicio del derecho de edificar apoyando la edificación en la pared medianera.»

«No puede constituirse sin el asentimiento del medianero presunto o tácito, cuya actitud activa determina la naturaleza positiva de la servidumbre» (8 Junio 1918).

2.^º Es negativa si el hueco se halla abierto en pared propia, porque:

«Coarta al dueño del predio sirviente su facultad de edificar» (8 Febrero 1899).

«El dueño del predio sirviente no tiene parte activa alguna y sólo le es prohibido hacer algo que le sería lícito sin la servidumbre» (8 Junio 1907).

«No necesita contar con el dueño del predio sirviente para la apertura de ventanas, y prohíbe hacer algo que sería lícito sin la servidumbre» (8 Enero 1908).

«Carece el dueño del predio sirviente de parte activa, y sólo le es prohibido hacer algo que le sería lícito sin la servidumbre» (8 Junio 1918).

3.^º Que es continua. Lo presuponen todas las sentencias, ya que se refieren a su adquisición por prescripción ordinaria, y el

artículo 537 del Código civil condiciona el hecho de su adquisición por este título a que sean continuas.

4.^º Que es aparente. Igualmente lo afirman implícitamente las sentencias anteriores, por la misma razón, y a mayor abundamiento lo declara expresamente la de 8 de Junio de 1918, respecto a la positiva de pared medianera.

Es digno de notarse en este punto la iniciación de la siguiente teoría expuesta en la última sentencia: Se trata de determinar si la servidumbre de luces y vistas, constituida en dicho caso concreto en pared medianera, es positiva o negativa, y después de sentar la afirmación de que es positiva, añade que la duda ha nacido de confundir las servidumbres no aparentes y negativas con las aparentes y positivas, con lo que parece dar a entender que si la constituida en pared medianera, objeto del recurso, es positiva y aparente, la constituida en pared propia será negativa y no aparente.

A la vista de los artículos 532 y 533 del Código civil, de los que se desvía el Tribunal Supremo, los razonamientos de sus sentencias parecen hablarnos en una lengua extraña, a través de la cual no logramos percibir la concepción doctrinal que los inspira. No llegamos, en nuestros esfuerzos, desde ellos a los diáfanos artículos 532 y 533, porque no se nos muestra la cadena doctrinal que los une; y no viéndola, no percibiéndola, aunque exista, precisamente por el temor de que exista, aquellos razonamientos nos conturban profundamente, paralizando tanto su repulsa como su aceptación.

Por esta razón nos limitamos a exponer en las líneas anteriores el estado actual de la cuestión legal que nos ocupa.

No ignoramos que muchos propietarios, confiados en la doctrina expuesta, toleran que sus colindantes abran huecos para luces y vistas en pared propia a menos de dos metros, en la seguridad de que por ello no sufrirá perjuicio alguno en sus derechos.

Por otra parte, la misma doctrina ha pasado a tener fuerza legal en Aragón, en el artículo 14 de su Apéndice, párrafo tercero.

* * *

En oposición, presentamos la siguiente construcción:

Toda idea de servidumbre presupone un gravamen, que, a su

vez, para serlo, ha de referirse a un estado legal en que el gravamen no existe.

Cuando decimos que una finca está afecta a una servidumbre, la calificamos así comparándola con un estado jurídico diferente. Este estado jurídico es aquel en que no se halla afecta a tal carga o prohibición. Y en relación a tal estado, comparándolo con él, decimos que al hallarse limitada su libertad con una carga, está sujeta a una servidumbre.

El punto de referencia para determinar cuándo una finca goza o sufre servidumbre sólo puede ser la ley, pues sólo ella nos puede mostrar el estado jurídico, comparado con el cual la servidumbre implica una limitación de los derechos normales, una carga en consecuencia.

Tendremos, por tanto : 1.º Una ley que regula la propiedad normal, tasando derechos y fijando deberes, con relación a la finca. 2.º Una situación especial en que aquellos derechos y deberes han quedado aumentados o disminuidos para un propietario, con beneficio o perjuicio de otro propietario, en relación a la finca.

Y se dirá que ésta se halla sujeta a servidumbre o gravamen, precisamente porque la ley, de no existir tal carga, le consentiría realizar lo que ésta le impide o le liberaría de efectuar lo que le obliga la misma.

El paso del estado legal de libertad en que no existe la carga —punto de referencia—al de servidumbre, se realiza : a), por acuerdo voluntario de los titulares del estado de libertad, mediante el cual renuncian a la regulación legal, señalando otra que comparativamente con aquél se traduce en su estado de servidumbre ; y b), por la acción personal y continuada de uno de los titulares, contraria a aquél estado legal en que no existe carga, que, mediante el transcurso del tiempo, se consolida por prescripción en un estado de derecho. Esta acción sólo puede consistir : en ejercitar derechos no reconocidos por la ley o violar las limitaciones y prohibiciones por la misma impuestas. Y la adquisición de los unos o la liberación de las otras constituyen el gravamen respecto del otro titular, al disminuir su libertad en referencia a la ley que desvirtúan.

La primera consecuencia que se deduce de esto es que no puede haber servidumbres establecidas por la ley.

La segunda, que para que declaremos establecida una servidumbre, tendremos previamente que examinar la regulación legal, y después, en tanto crearemos una servidumbre, en cuanto obliguemos a un titular a hacer algo o consentir algo que la ley no le imponía, o le privemos de realizar algo que la ley le consintiera realizar.

Todo punto de referencia que no sea la ley carecerá de estabilidad para denominar servidumbre al nuevo estado jurídico creado, pues sólo la ley muestra la extensión de los derechos y obligaciones en su normalidad.

Sin embargo, en algunos casos la regulación legal acusa marcadamente una limitación de una finca en beneficio de otra, y esto hace que impropiamente la ley la denomine servidumbre. Y al estar creada por la ley misma, la servidumbre es llamada legal.

Fácilmente se comprende que el legislador, para nombrarla así, ha tomado como punto de referencia la misma ley, con exclusión del precepto que crea la limitación o gravamen. Así, en la servidumbre de paso, por ejemplo, habrá tenido presente que el derecho dominical del dueño de un predio se extiende normalmente a impedir a los extraños el paso por él, y que no alcanza a permitir a su dueño pasar por un predio ajeno; sin embargo, considerando que el predio podría quedar sin salida a camino público, y, por lo tanto, impediría que legalmente se pudiera entrar en él, crea en un precepto el derecho de paso y la obligación de tolerarlo, y no vacila en denominarlo servidumbre, en relación, sin duda, con la generalidad de la ley y de los derechos dominicales antes de la creación del precepto.

La prueba de lo expuesto nos la proporciona el mismo Código civil; éste establece en un artículo, al que denomina servidumbre legal, una prohibición o un permiso; seguidamente dice que servidumbre negativa es la que le impide realizar lo que sería lícito sin ella—o sea sin el artículo—. Luego tendremos que investigar si excluyéndolo puede o no puede realizarlo. Es decir, que el punto de referencia para calificar la servidumbre positiva o negativa será la misma ley, sin la servidumbre. Y no pudiendo éstas ser más que positivas o negativas, en realidad será el punto de referencia para denominar servidumbre al precepto o artículo.

SERVIDUMBRE DE VISTAS

En principio, la propiedad de una cosa lleva consigo el derecho a su utilización más amplia, a todos sus aprovechamientos, sin más limitación que la producida en cada caso especial por la naturaleza de la misma cosa y de su destino en el orden general de la vida, en atención principalmente al bien público general.

A la ley toca el ordenamiento armónico de este bien general.

La propiedad de un predio llevará consigo, por lo tanto, en principio, su aprovechamiento absoluto, y en su consecuencia, el derecho de edificar en él en toda su extensión.

Inherente a la edificación es la apertura de huecos para disfrutar desde ellos de las vistas que ofrezcan.

Todos los predios colindan entre sí, y todos han de tener los mismos derechos de edificación y de vistas.

Partiendo de estas bases, encontramos que antes de fijar el alcance del derecho de vistas se produce, por ley natural y física, el choque del disfrute de vistas con la posibilidad de edificar en toda la extensión de los predios. Así, edificando en un predio en su lindero extremo, la edificación del predio contiguo, también en su lindero extremo, producirá dos edificaciones unidas en las que resulta físicamente imposible la existencia de vistas.

En este choque vencerá el derecho de edificar sobre el derecho de vistas, ya que aquél es esencial, al paso que éstas sólo son accidentales de la edificación.

Y, consecuentemente, habrá de establecerse que el propietario puede edificar en la total extensión de su predio.

Partiremos ya, al hablar de la posibilidad de disfrutar de vistas, del hecho necesario de retrasar la edificación de los linderos del predio. Y sobre esta base buscaremos una solución racional. La primera consecuencia que se ofrece, antes de continuar, es que si retrasamos la edificación para disfrutar de vistas, y ello no impide edificar al colindante en su predio, las vistas que en realidad se toman por derecho directo, sin posibilidad de contradicción, son únicamente las del predio propio, ya que las del ajeno pueden ser obstaculizadas por el muro o edificación construidos en su extremo.

El contenido de este derecho consistirá en no poder obligar a

cerrar los huecos del edificio retrasado, si bien las vistas que por ellos se disfruten no alcancen a impedir edificar al colindante, aunque con ello las detenga en el punto edificado. Y pudiendo ser éste el línde extremo del predio, sólo podrá enunciarse así: todo propietario tiene derecho a disfrutar de vistas de su propio predio.

El ejercicio de este derecho o de vistas directas del predio propio lleva consigo el disfrute indirecto de las vistas del predio contiguo. La mirada humana, por ley fisiológica, no puede detenerse sin vista al llegar al límite de la propiedad. Y por ello, junto a la posibilidad legalmente reconocida de detenerla mediante el muro o pared que se edifique, la ley fisiológica fatal y superior hace que, mientras no se edifique, la mirada humana, excediendo del predio propio, capte el ajeno en una visión indirecta.

Simultáneamente aparece el derecho personal de sustraerse a la curiosidad directa desde las edificaciones próximas, de impedir toda indiscreta observación extraña en la intimidad.

El ejercicio ilimitado de este derecho impediría toda edificación con vistas o huecos a menor distancia de la visión normal humana que pueda alcanzar el predio examinado.

Siendo todos los predios lindantes entre sí, e idénticos los derechos a establecer, la declaración de aquel ejercicio ilimitado restringiría extraordinariamente la edificación, imposibilitándola respecto de los predios reducidos. Pugnaría, además, con el derecho del propietario a disfrutar de vistas sobre su propio predio.

Y admitido que sólo existe el derecho a vistas sobre el predio propio y que éstas llevan a su vez las vistas indirectas sobre el ajeno por ley fisiológica superior a la jurídica, la ley sólo puede hacer lo siguiente: sustraer de la vida jurídica las vistas indirectas; considerar este hecho fatal alejado y extraño a toda relación jurídica de los predios, y para ello declarar que en nada afectan a la facultad de edificar del colindante y a su derecho de disfrute de las vistas de su propio predio.

Síntesis de la teoría expuesta es la Ordenación II del Derecho catalán: «Nadie puede haber vista sobre el predio del otro, si antes no mira sobre el suyo.»

Faltaría solamente determinar cuándo las vistas que se toman sobre el terreno propio son directas y, por extensión, permiten las

indirectas del ajeno, y cuándo, aun habiéndose abierto los huecos separadamente del linderio, es tan escasa la distancia que todo induce a suponer que se pretende tomarlas directamente del predio contiguo.

Para ello tendremos presente, junto al natural deseo de sustraerse a la curiosidad directa del extraño, la conveniencia circunstancial y variable del aprovechamiento económico de los predios mediante la edificación, que fácilmente se concibe no ha de ser la misma en el agro que en la ciudad, y estas consideraciones darán al legislador la elasticidad suficiente para llegar desde la androna catalana, ó 94 centímetros, hasta una mayor extensión, tal vez equivalente al alcance de la visión normal, concebible en regiones poco pobladas, de predios extensos.

El Código civil recoge esta doctrina en la siguiente forma :

A) *Pared propia* (artículo 582).

Con arreglo al mismo son vistas sobre el predio propio las de dos o más metros de distancia, y llevan consigo las indirectas del ajeno a más de dos metros. Las vistas del predio propio por huecos abiertos a menos de dos metros se consideran vistas directas del predio ajeno, prohibidas por la ley. Las indirectas quedan excluidas de toda relación jurídica de predios, y en nada les afectan.

B) *Pared medianera* (artículo 580).

Prohibe la apertura de huecos y, por lo tanto, el disfrute de vistas en esta pared.

La pared medianera no es más que la formación ideal de una pared con las dos paredes privativas de los dueños de los terrenos en que por mitad se asienta aquélla, que jurídicamente se resuelve en un condominio (Sección 4.^a, título VII, libro II del Código civil) y en una prohibición de abrir huecos, reconocimiento, a su vez, de la imposibilidad física de que dos paredes unidas y colindantes puedan disfrutar luces ni vistas (artículo 580).

C) *Edificación en toda la extensión del predio* (sin vistas a menos de dos metros).—Se deduce de toda la ley, y más concretamente de los artículos 581 y 585.

Los artículos 580 y 582 constituyen la llamada servidumbre legal de vistas, y aun cuando rechazamos anteriormente la figura de servidumbre legal, examinaremos el alcance de los citados artículos a los efectos de la adquisición y extinción de vistas, consi-

derándolos como tales servidumbres, puesto que así los denomina la ley, sin perjuicio de hacerlo igualmente considerándolos como meras regulaciones de la propiedad normal.

Servidumbre de vistas en pared propia y en pared medianera (artículos 580 y 582, considerados como servidumbres). Su naturaleza.—En ambos casos, la servidumbre será: negativa, por prohibir realizar lo que sería lícito sin ella—abrir huecos para disfrute de vistas—; continua, por ser incesante sin hecho del hombre la expresada prohibición; no aparente, porque, como todas las negativas, no presentan indicio alguno exterior de existencia.

Su adquisición.—Se adquieren por estar establecidas por la ley.

Su extinción.—Se extinguén por el no uso durante veinte años. Este término empezará a contarse desde el día en que haya tenido lugar un acto contrario a la servidumbre (artículo 546).

Por lo tanto, transcurridos veinte años desde que el propietario del predio o medianero abrió ventanas, balcones u otros voladizos semejantes con vistas directas o a menos de dos metros sobre la finca del vecino, o en la pared medianera, se habrán extinguido las servidumbres legales de los artículos 580 y 582, o prohibición de tener vistas y abrir huecos para ellas.

¿Cuáles serán los derechos creados por esta nueva situación jurídica?

El que abrió huecos a menos de dos metros o en pared medianera desde veinte años atrás, sólo sabe que se ha extinguido por prescripción el precepto que se lo prohibía.

Es una situación especial que requiere una inmediata determinación legal. En absoluto, el derecho de vistas ilimitado impediría toda edificación en los predios colindantes, que las contrariaría; esta amplia concepción repugna al bien público general y a la naturaleza de la propiedad. Por el contrario, si el derecho adquirido no impidiera la edificación contigua, las vistas desaparecerían con ésta.

Y he aquí por qué el Código civil, en su artículo 585, dice: «Cuando, por cualquier título, se hubiese adquirido derecho a tener vistas directas, balcones o miradores sobre la propiedad colindante, el dueño del predio sirviente no podrá edificar a menos de tres metros de distancia.» Regulando así equitativamente la

situación especial creada, tanto cuando se adquiera el derecho por prescripción extintiva de los artículos 580 y 582, como por convenio de los colindantes o medianeros.

En este punto ha de apreciarse cierta resistencia inevitable a aceptar los anteriores razonamientos respecto de la pared medianera, que implican el reconocimiento de que el artículo 580 constituye una servidumbre. Ciertamente, si así lo reconocemos, tendremos que admitir que el legislador cree que si no existiera el artículo 580, la ley general—punto de referencia—permitiría la apertura de huecos; si no lo creyera así, se quebraría el razonamiento al declarar su naturaleza—base de la extinción—, pues no sería negativa, ya que el artículo 533 las define como aquellas que prohíben hacer algo que sería lícito sin la servidumbre, y la apertura de huecos no sería lícita aun cuando no existiera el artículo 580, y tampoco sería positiva, ya que ésta legalmente consiste en hacer o dejar hacer alguna cosa (artículo 533), y el artículo 580 es sencillamente una prohibición antitética de toda idea de acción.

El hecho de no poderla calificar negativa ni positiva prueba que, en realidad, la quiebra de la doctrina se produce al llamarla servidumbre; quiebra que a su vez se debe a que, aun dentro del criterio de admitir la existencia de servidumbres legales, no puede ser considerada como tal la prohibición de abrir huecos en pared medianera, porque el punto de referencia para ello—ley general, sin el artículo 580—tampoco permitiría su apertura.

Sin perjuicio de la fuerza legal que a los razonamientos criticados da el Código civil al denominar servidumbre al artículo 580, veamos si científicamente nos satisface más rechazar este concepto legal.

Artículos 580 y 582 considerados como regulación normal.—En tal caso, llamaremos servidumbres precisamente a las cargas o limitaciones que la prescripción cree en relación a tal regulación. Servidumbres serán, por lo tanto, que contrariándola mediante la apertura de los huecos prohibidos por los artículos 580 y 582, los dueños de pared propia o medianera adquieran vistas sobre el predio ajeno, puesto que el colindante o medianero habrán de tolerarlas con mengua de sus derechos normales. En uno y otro caso la servidumbre será—dejar disfrutar vistas—: positiva, continua y aparente (artículo 533).

Y se adquirirán pasados veinte años desde la apertura de los huecos (artículo 538).

Adquirida la servidumbre, o sea el derecho de vistas directas, será preciso determinar su alcance respecto de la edificación contigua, por la misma razón antes expuesta. Y nuevamente el artículo 585 nos dará la pauta a seguir.

JOSÉ URIARTE BERASATEGUI,

Notario.

(Se continuará.)

BANCO ESPAÑOL DE CRÉDITO

Capital autorizado	100.000.000	de pesetas
Capital desembolsado	46.687.000	—
Reservas	48.852.936,16	—

Domicilio social: Alcalá, 14, Madrid

CAJA DE AHORROS

Intereses que se abonan: 4 por 100. Libretas, máximum 10.000 pesetas. Cajas abiertas los días laborables de 10 a 2

Sucursales en España y Marruecos

Corresponsales en las principales ciudades del mundo
Ejecución de toda clase de operaciones de Banca y Bolsa

Cuentas corrientes a la vista con un interés anual de 2 y medio por 100

CONSIGNACIONES A VENCIMIENTO FIJO

Un mes	3	por 100
Tres meses	3 1/2	por 100
Seis meses	4	por 100
Un año	4 1/2	por 100

El Banco Español de Crédito pone a disposición del público, para la conservación de valores, documentos, joyas, objetos preciosos, etc., un departamento de CAJAS DE ALQUILER con todas las seguridades que la experiencia aconseja. Este departamento está abierto todos los días laborables desde las 8 a las 14 y desde las 16 a las 21 horas. Horas de Caja: de 10 a 14.

Para cuentas corrientes de 10 a 14 y de 16 a 17.