

Con relativa frecuencia se formula consulta sobre constitución y distancias en materia de servidumbres de luces y vistas, por cuyo motivo se estima adecuado formular un informe al respecto (aún consciente de que no se pueden comprender todas las situaciones que pueden darse) con el fin, por lo menos, de establecer unos principios básicos desde una perspectiva legal.

Las servidumbres se pueden constituir de la siguiente forma:

1º por **título**: es decir a través de un acto jurídico (contrato, testamento etc.)-

2º por **prescripción**: es decir por el transcurso de 20 años desde que el titular de la ventana requiere al propietario de la finca contigua que no edifique, (ejemplo antiguo interdicto).

3º por **destino del padre de familia**”, es decir cuando siendo un único propietario, se segrega y se transmite parte de la finca y no suprime los huecos de luces y vistas existentes y no se señala nada en contrario en la oportuna escritura de venta.

Teniendo en cuenta que la adquisición mediante título es una cuestión más jurídica que técnica, desarrollaré la adquisición de la servidumbre por prescripción que es donde se suscitan muchos problemas algunos de los cuales son de índole interpretativo y donde se presentan muchas de las dudas que se formulan a esta asesoría y ello sin perjuicio de analizar también, algunos de los supuestos habituales en materia de servidumbres.

ADQUISICIÓN POR PRESCRIPCIÓN:

Con carácter previo tenemos que tener en cuenta que el Código Civil no da el mismo tratamiento para unas ventanas o hueco en fachada propia de un saliente en el tejado (alero....).

Así, hablamos de servidumbres positivas o negativas.

Serán negativas cuando los huecos se abren en pared propia (art. 538 C.C.). Ese carácter negativo se pierde y pasa a ser positivo cuando existe un voladizo o saliente en los huecos sobre la finca del predio sirviente, y ello es porque impone la obligación al propietario del predio sirviente de dejar hacer una cosa, es decir nos encontramos con una invasión u ocupación de un espacio o derecho de vuelo producido por el voladizo, alero etc.

Teniendo en cuenta esta diferencia veremos como el Código Civil hace distinción entre estas servidumbres.

Así,

1º VENTANAS O HUECOS EN FACHADA:

Ha de tenerse en cuenta que Los huecos abiertos en pared propia son de mera tolerancia, salvo pacto en contrario y no pueden adquirirse por prescripción, sino computando éste desde la ejecución de algún acto obstativo que tienda a privar al dueño de la finca a que afecte la facultad, de edificar sobre la misma. En este caso estamos hablando de un plazo de 20 años. Art. 538 C.C. Es decir, ese plazo se inicia desde el día en que el dueño del predio dominante hubiere prohibido, por un acto formal al del sirviente la ejecución del hecho que sería lícito sin la servidumbre. (por ejemplo el caso más común de comienzo del cómputo sería la fecha de realización por el titular de la ventana de un

requerimiento judicial o extrajudicial al propietario de la finca contigua para no edificar o la interposición de lo que antes conocíamos como interdicto para suspender la ejecución de una obra nueva).

Ahora bien, si todo propietario puede abrir dichas ventanas en pared contigua a la finca ajena, lo cierto es que dicha apertura no establece servidumbre a favor de quien las abre, dado que **el propietario de la finca contigua puede, en cualquier momento, cubrirlos si edifica en su terreno levantando pared contigua a la que tenga dicha ventana** (o cerrarlos si adquiere la medianería). Por esa razón, las ventanas de ordenanza son también denominadas huecos de tolerancia, participando del régimen de las relaciones vecinales, y constituyendo un mero derecho no permanente de abrir tales huecos a favor del propietario de la pared no medianera. Decimos no permanente porque el propietario del terreno contiguo tiene la facultad de edificar el mismo, sin trabas ni restricciones.

No obstante lo anterior, y por excepción, dichas ventanas tendrán la consideración de servidumbre, cuando así se hubiere convenido por los propietarios de ambas fincas **o cuando se hubieren adquirido por prescripción de 20 años ,** comenzándose a computar dicho plazo prescriptivo a partir de la fecha de producción de un acto obstativo al que nos hemos referido. Transcurrido el plazo de 20 años desde que se produjo el acto se adquiere por prescripción.

En cuanto a las vistas y con el fin de respetar la intimidad del hogar y la vida privada del colindante, nuestro Código Civil establece en su art. 582 la prohibición de abrir ventanas con vistas rectas ni balcones u otros voladizos semejantes sobre la finca del vecino, si no hay 2 metros de distancia entre la pared del que se construya y dicha propiedad si se trata de vistas rectas, o de 60 centímetros si lo es de costado u oblicuas (entendiéndose por "finca del vecino" como solar edificado o sin edificar). Por lo tanto, este precepto

establece que para el supuesto de que se pretenda tomar vistas o mayor amplitud de luz que la suministrada por los huecos de tolerancia, habrá que guardar la distancia antes señalada (2 metros en vistas rectas y 60 cm en vistas de costado u oblicuas) respecto de la finca contigua, lo que igualmente implica que todo hueco o ventana que no reúna las características de los huecos de ordenanza (requisitos técnicos y de ubicación) estaría comprendida en éste supuesto debiendo respetar las distancias indicadas.

No obstante, en el supuesto de que se abrieran de forma permanente ventanas a distancia inferior a la de 2 metros en vistas rectas y 60 cm en vistas de costado u oblicuas y dicha obra estuviera convenida con el propietario de la finca contigua, nos encontraríamos ante una servidumbre de luces y vistas. Igualmente, la servidumbre de luces y vistas podría haberse adquirido por prescripción de 20 años, a partir de la fecha de la producción de un acto obstativo. Por lo tanto, constituida la servidumbre de luces y vistas, el propietario o sucesivos propietarios de la finca contigua (ahora propietario del predio sirviente) , vendría obligado a respetar la servidumbre del vecino, **no pudiendo edificar a menos de 3 metros de distancia** conforme a lo dispuesto en el art. 585 del Código Civil.

Debe advertirse que el propietario del predio sirviente podrá solicitar el cierre de la ventana, y para ello podrá ejercitar **la acción negatoria de servidumbre.** No obstante, transcurrido el plazo de 30 años de prescripción extintiva previsto en el art. 1.963 C.C no podrá exigirse ya el cierre de la ventana aunque si podría edificar pues no lleva consigo esta prescripción, la adquisición de servidumbre alguna que por ser negativa de luces y vistas requiere un acto obstativo.

Par tanto transcurrido ese plazo de 30 años, no podrá obligar a cerrar la ventana pero si podrá edificar delante siempre y cuando no haya habido un

acto obstativo. Ese plazo de treinta años en este caso si se cuenta desde que se abrió el hueco o ventana.

Ahora bien, el art. 582 del C.C. viene estableciendo que no se puede abrir ventanas con vistas rectas sobre la finca del vecino, si no hay dos metros de distancia entre la pared en que se construyen por ejemplo esas ventanas y dicha propiedad.(o bien 60 cms en vistas de costado).Esa distancia lo que determina es que el vecino el día de mañana no obligue a cerrar la ventana que manteniendo dicha distancia debemos considerar inicialmente correcta. De no mantenerse esa distancia es cuando nos encontramos con la posibilidad/obligación de cierre conforme a los plazos anteriormente referidos.

En definitiva aquí confluye dos tipos de prescripciones: adquisitiva (20 años en los términos analizados, acto obstativo) y extintiva (30 años desde que se abrió el hueco).

2º ALEROS:

Por otra parte, procede aclarar que la regulación respecto, por ejemplo de aleros, no es exactamente la misma a los huecos en pared propia. La diferencia estriba que mientras los huecos en fachada propia nos encontramos que presenta carácter negativo las servidumbres de luces y vistas, cuando estamos hablando de aleros o terrazas, es decir, vuelan sobre la finca colindante pasaremos a estar ante servidumbres positivas cuyo tratamiento difiere entre otras cuestiones por cuanto en éstas (las positivas) el plazo empieza su computo desde que se ejecutó ese alero para la adquisición de la servidumbre (plazo 20 años): desde el día en que el dueño del predio dominante (el que ejecutó el alero) o el que haya aprovechado la servidumbre hubiera empezado a ejercerla sobre el predio sirviente (art. 538 C.C.) y no desde el acto obstativo que es para las negativas.

Analizada la cuestión anterior de la prescripción, procedo a recoger distintas **opciones que se presentan con frecuencia al objeto de ayudar a esclarecer algunos conceptos:**

I.- supuestos en los que no se encuentra constituida la servidumbre de luces y vistas:

1º edificio construido en el límite de la finca, siendo la pared ciega: el colindante puede construir

- a) Adosado
- b) A cualquier distancia del límite de la finca inferior a dos metros, pero con la condición de no abrir huecos.
- c) a dos metros de distancia del límite de la finca abriendo huecos.

2º edificio construido en el límite de la finca y con huecos en la pared: el colindante puede

- a) Promover una acción negativa de servidumbre.
- b) Puede construir adosado y tapar huecos pero se expone a lo que antes llamábamos interdicto, aun cuando el contrario no tenga razón.
- c) Construir a una distancia inferior a dos metros, sin abrir huecos. (como en el caso anterior nos podemos encontrar con un interdicto aun cuando el contrario no tenga razón).
- d) construir a una distancia de dos metros abriendo huecos.

3º solares no construidos; cada propietario puede

- a) construir en el límite de su propiedad o a una distancia inferior a dos metros respecto de la finca colindante pero sin abrir huecos.

- b) Construir a una distancia superior a dos metros abriendo huecos.

II.- para el supuesto en que nos encontremos con la servidumbre constituida de luces y vistas:

1º solares en los que el título de la servidumbre describe ésta:

- a) El propietario de la finca colindante no podrá construir en disconformidad con aquel título.

2º solares en los que el título de la servidumbre no describe ésta (simplemente se señala la existencia de la servidumbre).

El colindante no podrá construir a una distancia inferior a los **tres metros** contados desde la pared en que estén abiertos y si hubiera voladizo desde la línea del voladizo.

III. En todo caso deben tenerse en cuenta los siguientes principios:

- a) En vías públicas no puede hablarse de servidumbre, por lo que si dos edificios están separados por una vía pública y entre ellos existe una distancia inferior a los dos metros pueden abrirse huecos.
- b) Existen sentencias que vienen admitiendo el empleo de materiales traslucidos en paredes exteriores y no supone la creación abusiva de una servidumbre.
- c) Si estuviera constituida una servidumbre a favor de un inmueble y por el propietario se procede a la demolición del mismo, para la construcción de una nueva edificación podrá continuarse con la servidumbre pero manteniendo el mismo número de huecos con idéntica localización y dimensiones.

Finalizar refiriendo que este informe no pretende ser un informe jurídico sino ofrecer una idea general sobre este problema en el que además a modo de

sugerencia, considero que cualquier problema que pudiera suscitarse deberá ser resuelto por la propiedad con el asesoramiento pertinente en el caso concreto pero en ningún caso el técnico por ejemplo redactor de proyectos debe asumir soluciones al respecto, por cuanto podría conllevar responsabilidades civiles.

Burgos a 5 de Junio de 2.023.

Sara Martínez de Simón Santos