

SERVIDUMBRES. La servidumbre de luces y vistas (caracteres): La servidumbre impropia de luces y vistas tiene los caracteres de continua y negativa.

Ya se ha definido el rasgo legal de continuidad, entendido conforme al art. 532 CCiv, puesto que este derecho a no ser privado de luz o vista tiene o puede tener uso incesante, sin intervención alguna del hombre, en el sentido doctrinal de que entre los fundos dominante y sirviente exista un "statu quo" natural y permanente que permita al titular la utilización de la servidumbre en cualquier momento, pero sin que sea necesario la acción humana (no es lo determinante la continuidad en el medio instrumental, como en un camino para pasar, sino que dicha continuidad de ejercicio no requiera el hecho del hombre, como en la servidumbre de paso, que requiere el tránsito humano por el camino de ejemplo).

La distinción entre servidumbres continuas y discontinuas afecta a la prescripción adquisitiva, puesto que las discontinuas no son susceptibles de usucapión, y sólo pueden adquirirse a virtud de título en Derecho común (art. 539 CCiv); y a la prescripción extintiva, pues el plazo de veinte años para la misma empezará a contarse desde el día que hubiere dejado de usarse la servidumbre respecto a las discontinuas, y desde el día en que haya tenido lugar un acto contrario a la servidumbre, respecto a las continuas (art. 546.2 CCiv).

Asimismo, la servidumbre de luces y vistas es en línea de principios negativa, puesto que prohíbe al dueño del predio sirviente hacer algo que le sería lícito sin la servidumbre. Con la doctrina, ello supone irremediabilmente que no son aparentes, puesto que como el no poder hacer no se ve, no cabe que dé lugar a signos que revelen el derecho o la correlativa carga.

La importancia práctica de la distinción entre positivas y negativas, ya se sabe que radica en la posibilidad de usucapión, pues el cómputo del tiempo para adquirir en las positivas arranca del día en que se hubiere comenzado a ejercitar, mientras que en las negativas el término comienza a contarse desde el día en que el dueño del predio dominante hubiese prohibido por acto formal al del sirviente la ejecución del hecho que sería lícito sin la servidumbre (art. 538 CCiv).

Tal prohibición formal se denomina en la jurisprudencia acto obstativo, y a salvo la previsión del art. 581 CCiv que, como se ha anticipado, permite al dueño de una pared contigua a finca ajena abrir los "huecos de ordenanza", lo cual se considera una simple o mera tolerancia, supone que para adquirir verdadera servidumbre de luces será necesario ganar los huecos por prescripción desde el día en que el dueño del predio dominante hubiera producido aquél.

Pues bien, minoritariamente, se ha defendido el carácter positivo de la servidumbre de luces y vistas, sobre la base de que el dueño del predio sirviente debe, además de no edificar, tolerar la existencia de las ventanas y huecos en el predio dominante (Lacruz Berdejo); y la misma jurisprudencia matiza: Pues, en efecto, la servidumbre de luces y vistas tiene carácter de negativa cuando los huecos están abiertos en pared propia del dueño del predio dominante, pero se considera en las sentencias de la Sala I TS como positiva cuando tales huecos se hallan en pared medianera o propia del dueño del sirviente. Por ello, en el primer caso, el cómputo del plazo prescriptivo no puede iniciarse sino a partir de la producción de un acto obstativo por el que el dueño del que se sostiene predio dominante prohíbe al del sirviente la ejecución de un hecho que le sería lícito sin la servidumbre (por ejemplo, requiriendo para no edificar, o para suspender una construcción), mientras que

en el segundo supuesto, el "dies a quo" del citado plazo lo constituye el día mismo de la apertura de los huecos.







Alfredogarcialopez  
ABOGADOS





Alfredogarcialopez  
ABOGADOS





Alfredogarcialopez  
ABOGADOS





Alfredogarcialopez  
ABOGADOS





Alfredogarcialopez  
ABOGADOS





Alfredogarcialopez  
ABOGADOS





Alfredogarcialopez  
ABOGADOS





Alfredogarcialopez  
ABOGADOS





Alfredogarcialopez  
ABOGADOS





Alfredogarcialopez  
ABOGADOS





Alfredogarcialopez  
ABOGADOS





