



Alfredogarcialopez

ABOGADOS

SERVIDUMBRES. Las servidumbres legales. Ya se ha censurado la confusión del Código Civil en esta materia (Sección Quinta, del Capítulo II, del Título VII, del Libro II -arts. 580 a 585 CCiv-) en tanto que bajo denominación de servidumbres, regula unas limitaciones del dominio por razón de vecindad, siendo únicamente el art. 585 CCiv el que trata propiamente de servidumbre, precisamente como una derogación del régimen general de tales limitaciones. El precepto inaugural de dicha Sección (art. 580 CCiv) se refiere claramente a la medianería (correspondiéndose perfectamente con los arts. 573.1 y 579 CCiv de la Sección Cuarta), si bien el sentido de esta asistematicidad procede de que tal precepto admite el pacto en contrario, que supone una genuina voluntad negocial de los demás propietarios, y no es un acto reglado, como en la medianería del art. 579 CCiv.

El Derecho histórico castellano no regulaba de una manera precisa y detallada los derechos de luces y vistas, incidentalmente aludidos en la Ley 15, Título XXXI, de la Partida III, aunque de los antecedentes del Derecho romano y de dicha legislación histórica se concluía, como una consecuencia del derecho que tenía todo propietario para hacer en su casa lo que quisiera, sin otros límites que los jurídicos y los morales -definición de la Ley 1, Título XXVIII, de la misma Partida III-, tampoco ponía traba alguna a la facultad de abrir huecos, para luces o vistas, en pared propia, sin que constituyeran, empero, derecho de servidumbre y, por consiguiente, no podían neutralizar el derecho que tenía otro colindante para disminuirlas o anularlas, edificando libremente o dando mayor elevación a construcciones existentes, ni toleraba que por la falta de ejercicio de ese derecho de edificar el tiempo que fuera, engendrarse prescripción de servidumbre "ne luminibus officiatur, altius tollendi aut ne prospectui officiatur", en favor del otro propietario que tuviese abiertos los huecos de su pared -las servidumbres negativas no podían ser adquiridas por prescripción, sino computando ésta desde la ejecución de algún acto obstativo- (SSAP Castellón -3.^a- de 8 de noviembre de 2007, rec. 345/2007, Vizcaya -5.^a-



Alfredogarcialopez
ABOGADOS

de 15 de mayo de 2006, rec. 165/2005, Málaga -6.ª- de 7 de septiembre de 2005, rec. 482/2005, o Burgos -2.ª- de 18 de julio de 2005, rec. 305/2005, y los precedentes jurisprudenciales que en ellas se citan).

El magro contenido de los arts. 530 a 533 del Proyecto de García Goyena de 1851, se completó hasta desembocar en los arts. 580 a 584 CCiv con las SSTs de 13 de mayo de 1882, 1 de mayo de 1884, o 13 de junio de 1887, entre otras de esta época en que se fraguaba la codificación (Sánchez Román), y con el Derecho comparado francés e italiano.

En cuanto a la caracterización de la institución:

- Una cosa es la servidumbre de luces ("ius luminum"), referida a los huecos o ventanas hechos en una pared para iluminar un fundo, y otra la de vistas ("ius prospectus"), relativa a los huecos desde los cuales una persona puede mirar hacia un fundo ajeno, siendo que esta segunda figura es naturalmente más amplia que la primera, puesto que el derecho de luces no implica tener vistas de cierta extensión, y el de vistas siempre incluye el contenido de una servidumbre de luces.

No hay, en realidad, una servidumbre legal de luces o vistas, sino que el Código limita el ejercicio del derecho de propiedad, en evitación de conflictos que surgirían usualmente entre propietarios, y de las invasiones indebidas en los fundos ajenos, con un sistema de sacrificio mutuo, a fin de armonizar el ejercicio de los derechos de todos, incompatibles si no se limitan. Ahora bien, como se ha apuntado, si ello pertenece a las limitaciones del dominio y el derecho de vecindad, la limitación del derecho del propietario de un fundo para tener luces y vistas sobre el predio vecino, según le convenga en el ejercicio de su derecho de propiedad, "sirviendo" a los demás, puede ser modificado por convenio de los particulares (art. 551 CCiv), con lo que se puede invertir la situación a la "dominancia" del fundo que, con el consentimiento de los vecinos,

viese desaparecer esas limitaciones y distancias [al igual, entonces, que una servidumbre de vistas adquirida por título del art. 585 CCiv].

No se trata del hecho de recibir iluminación o de poder contemplar el fundo contiguo, sino del deber del dueño del predio sirviente de hacer algo que le sería lícito sin la servidumbre, como es tapar huecos, levantando pared en su terreno. O lo que es igual, el derecho de luces y vistas no se ejercita simplemente con recibir la luz y la vista por los huecos abiertos en pared propia, sino mediante el ejercicio de un poder jurídico consistente en la prohibición impuesta al titular del predio sirviente de hacer lo que le sería lícito sin la servidumbre (por ello, abrir en pared propia huecos sobre la finca contigua es un hecho extrajurídico irrelevante, siendo la cuasiposesión de la servidumbre ese poder de prohibir al dueño del predio sirviente construir de manera que elimine o entorpezca el disfrute de luces y vistas).

Derivado de ello, por lo que toca al contenido de estas servidumbres, existen dos reglas fundamentales:

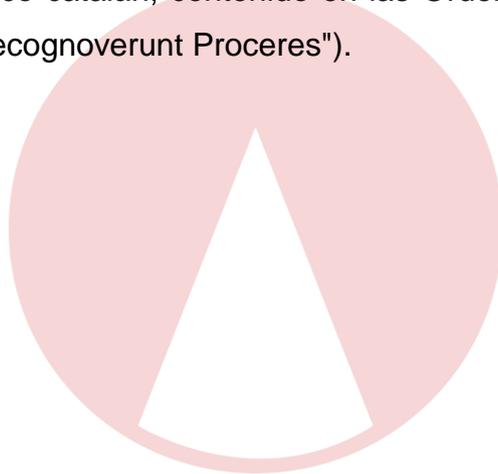
- No se puede abrir ventana ni hueco alguno sin el consentimiento del otro medianero (art. 580 CCiv), de lo que se deduce que toda servidumbre de este tipo tiene que referirse a paredes o muros de propiedad exclusiva de alguna persona, nunca a las medianeras, y cuando la pared es en parte medianera y en parte no, la prohibición sólo se refiere a la primera, pero en ningún modo a la segunda.
- La regla general de la servidumbre, fundada en la presunción de libertad de los fundos, se aplica también a la de luces y vistas, de manera que la restricción sobre la propiedad ajena no puede establecerse sin el consentimiento de su titular, pero como es necesario fijar el límite hasta donde alcanza el derecho del propietario, para no imposibilitar al vecino el ejercicio del suyo, la ley determina la distancia



Alfredogarcialopez

ABOGADOS

que debe existir entre los predios cuando el dueño de alguno de ellos quiera abrir algún hueco en la pared propia, con la excepción de las llamadas "ventanas de ordenanza o de reglamento", que el dueño de una finca, sin el consentimiento del propietario vecino, en pared propia "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"(art. 581 párrafo 1.º CCiv; tomado del Derecho histórico catalán, contenido en las Ordenanzas de Santacilia y el Privilegio "Recognoverunt Proceres").



Alfredogarcialopez

ABOGADOS



Alfredogarcialopez
ABOGADOS







Alfredogarcialopez
ABOGADOS





Alfredogarcialopez
ABOGADOS





Alfredogarcialopez
ABOGADOS





Alfredogarcialopez
ABOGADOS





Alfredogarcialopez
ABOGADOS



ABOGADOS



Alfredogarcialopez
ABOGADOS







Alfredogarcialopez
ABOGADOS





Alfredogarcialopez
ABOGADOS









Alfredogarcialopez
ABOGADOS





ABOGADOS