

## SERVIDUMBRE DE LUCES Y VISTAS. ACCIÓN NEGATORIA. ADQUISICIÓN POR USUCAPIÓN

**Casto Páramo de Santiago**

*Fiscal. Fiscalía Provincial de Madrid*

---

### EXTRACTO

La apertura de huecos o ventanas en pared no medianera para obtener luces y vistas del predio colindante no deriva de ninguna servidumbre legal, sino del derecho de propiedad, si bien este queda limitado por las relaciones de vecindad, que coexiste con el correlativo del predio contiguo a edificar libremente incluso a cubrirlos levantando una pared aneja a la que tenga el hueco o la ventana. La servidumbre de luces y vistas tiene la naturaleza de servidumbre negativa que solo puede adquirirse por título o por prescripción de 20 años a contar desde el acto obstativo a la servidumbre, a partir del cual debe computarse el tiempo para la prescripción adquisitiva.

**Palabras claves:** servidumbre de luces y vistas, acción negatoria y usucapión.

---

*Fecha de entrada: 11-05-2016 / Fecha de aceptación: 24-05-2016*

## **ENUNCIADO**

Los propietarios de una finca presentan demanda contra el inmueble colindante por la ampliación de huecos o ventanas que ya existían o bien porque han abierto más huecos o ventanas; los huecos no cumplen las medidas legales que establece el Código Civil de 30 por 30 centímetros. Los demandados están constituidos por una comunidad de propietarios afectando la demanda a todos ellos; estos han manifestado que las propiedades respectivas las adquirieron hacia 1980, aportando pruebas documentales al efecto; asimismo, ha sido aportada un acta de la comunidad de propietarios celebrada el pasado año en la que se informó sobre la realización por algunos propietarios de obras consistentes en apertura de ventanas en muro lindante con el inmueble demandado. El actor, como consecuencia de las reclamaciones verbales, provocó una junta de propietarios del inmueble demandado en relación con la apertura de huecos o ventanas sin previa autorización de la junta, así como para tratar la rehabilitación del muro que contenía dichos huecos o ventanas, requiriendo a los copropietarios afectados para que cerrasen los huecos o ventanas abiertas. Posteriormente, el demandante, mediante un burofax que envió a la parte demandada acredita la apertura de los huecos y ventana no adecuados y que perjudicaban el derecho del inmueble del que es propietario. La parte actora solicita que se declare por el juzgado la inexistencia de servidumbre de luces y vistas y se condene a los demandados a cerrar los huecos abiertos en la pared contigua y a adaptar las ventanas abiertas a las medidas legales. Los propietarios alegan que han adquirido la servidumbre de luces y vistas por prescripción.

### *Cuestiones planteadas:*

1. Existencia de servidumbre de luces y vistas.
2. Naturaleza de la acción negatoria y posible adquisición por prescripción adquisitiva o usucapión.
3. Conclusión.

## **SOLUCIÓN**

1. En el presente caso se plantea un supuesto habitual en las relaciones de vecindad, como es la reclamación por la apertura de ventanas o huecos en paredes no medianeras y evitar así una

intromisión en el predio dominante. Así, debe decirse inicialmente que la servidumbre legal de luces y vistas existe cuando, no habiéndose adquirido la servidumbre en virtud de negocio jurídico o por usucapión o por destino del padre de familia, el predio sirviente debe soportar el gravamen de la servidumbre en beneficio del dominante porque así lo impone o lo manda la propia ley. Pero lo cierto es que ni uno solo de los artículos 580 a 585 del Código Civil impone o regula una servidumbre legal de luces y vistas. En efecto, el artículo 580 proscribía la facultad dominical del medianero de abrir huecos o ventanas en la pared medianera; los artículos 581 a 584 cercenan o limitan la facultad dominical del propietario de un edificio de abrir en sus paredes cuantos huecos o ventanas quieran y de las dimensiones que les apetezca así como balcones o voladizos, y el artículo 585, si bien se refiere al contenido de una verdadera servidumbre de luces y vistas, trata de la servidumbre voluntaria y no de la legal.

La primera cuestión que se plantea en el caso que se propone es la existencia o no de una servidumbre de luces y vistas, para ello debemos partir de la regulación legal existente y en este sentido mencionar, en primer lugar, el artículo 581 del Código Civil, que dispone que «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 hubiera pactado lo contrario. También podrá cubrirlos edificando en su terreno o levantando pared contigua a la que tenga dicho hueco o ventana»; y también el artículo 582 del mismo cuerpo legal, que establece que «No se puede abrir ventanas con vistas rectas, ni balcones u 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».

En relación con estos preceptos se han pronunciados los tribunales, y así el Tribunal Supremo en Sentencias de 16 de septiembre de 1997 y de 19 de septiembre de 2003 dice que los artículos 581 y 582 del Código Civil regulan restricciones o limitaciones del derecho de propiedad para abrir huecos o ventanas en pared propia de manera que, cuando la pared, no medianera, sea contigua a finca ajena, solo se pueden hacer los tragaluces a que se refiere el artículo 581, en las condiciones que especifica de altura y características detalladas en el mismo, o bien, prohibiendo la apertura de aquellos (también balcones o voladizos semejantes) a menos de dos metros de distancia en vista recta o de 60 centímetros en vista oblicua sobre la finca del vecino. Se pretende, con estas limitaciones, contribuir al respeto de la privacidad, evitando una observación directa, por medio de la vista, de lo que sucede en el predio colindante. El derecho a abrir los huecos o ventanas de referencia no deriva de ninguna servidumbre legal sino del mismo derecho de propiedad, aunque limitado en su ejercicio por relaciones de vecindad. Tal derecho coexiste con el correlativo del fundo contiguo a edificar libremente, e incluso en el caso del artículo 581, a cubrirlos levantando pared aneja a la que tenga el hueco o ventilación.

Por tanto, no puede decirse que haya una servidumbre de luces y vistas, de manera que los demandados solo podrían abrir los tragaluces a que se refiere el artículo 581 en las condiciones

que se especifica de altura y características detalladas en el mismo, es decir, los demandados no pueden alegar que la apertura de la ventana, cualquiera que sea la fecha en que se instaló, se encuentre protegida por el artículo 581 del Código Civil arriba transcrito.

De tal modo, a los propietarios del inmueble les afecta de modo general la acción ejercitada en la demanda y han de asumir las consecuencias legales que se derivan del artículo 581 en la medida en que se superen los límites que en el mismo se establecen.

2. La acción negatoria de servidumbre en cuanto acción real está sometida al plazo de prescripción que establece el artículo 1.963 del Código Civil, que dispone que «las acciones reales sobre bienes inmuebles prescriben a los 30 años. Entiéndase esta disposición sin perjuicio de lo establecido para la adquisición del dominio o derechos reales por prescripción»; si este plazo hubiere transcurrido, impediría exigir el cierre de los huecos o ventanas, pero no eliminaría el derecho del dueño de la finca contigua a levantar pared que tapara esos huecos, a menos que los propietarios hubieran adquirido la servidumbre por prescripción, como alegan, lo que exige analizar la concurrencia de las condiciones necesarias para dicha adquisición.

Conforme establece el artículo 533.2 del Código Civil, que dispone que «se llama positiva la servidumbre que impone al dueño del predio sirviente la obligación de dejar hacer alguna cosa o de hacerla por sí mismo, y negativa la que prohíbe al dueño del predio sirviente hacer algo que le sería lícito sin la servidumbre», la jurisprudencia del TS y la doctrina general vino entendiendo que son positivas las servidumbres de luces y vistas si los huecos se abren en pared ajena o medianera, porque implican la utilización de lo que no es propio o exclusivamente propio, y no pueden constituirse sin el asentimiento presunto o tácito del otro medianero o del dueño de la pared. Serán negativas si los huecos se abren en pared propia, porque en ellas el dueño del predio dominante no impone al dueño del predio sirviente la obligación de dejar hacer alguna cosa o de hacerla por sí mismo sino únicamente la prohibición de hacer lo que le sería lícito sin la servidumbre (STS de 12 de marzo de 1975, SAP de Madrid de 30 de enero de 2008).

Asimismo, la jurisprudencia de manera reiterada y con doctrina pacífica viene calificando las ventanas abiertas en pared propia de servidumbre negativa que no puede adquirirse sino por título o por prescripción de 20 años a contar del acto obstativo a la servidumbre según ordenan los artículos 538 y 539 del Código Civil (STS de 9 de febrero de 1907, de 16 de abril de 1963 y de 30 de septiembre de 1982).

Por tanto, sin excepción alguna, desde la promulgación del Código Civil la jurisprudencia ha venido manteniendo siempre que la servidumbre de luces y vistas cuando los huecos se han abierto sobre pared propia es negativa, pues su existencia impediría al dueño del predio sirviente hacer algo que le sería posible, como es edificar en su terreno tapando los huecos; mas cuando los huecos se han abierto en pared ajena o medianera, o tales huecos revisten la forma de balcones con voladizo, la servidumbre es positiva, ya que para ello se debió contar con la autorización del propietario del predio sirviente o del otro medianero (STS de 25 de septiembre de 1992 y de 1 de octubre de 1993, entre otras).

De acuerdo con la jurisprudencia, estamos en presencia de servidumbre negativa ya que los huecos están abiertos en pared del predio dominante y no invaden el fundo ajeno porque no está dentro de él.

Presentada la demanda, los demandados alegan la adquisición por prescripción, para lo que es necesario acreditar, por un lado, la antigüedad de la apertura de huecos y ventanas y, por otro, el tiempo en que por el dueño de la finca contigua a la pared se llevó a cabo algún acto obstativo, porque sería a partir de ese momento cuando empezaría a correr el plazo legal establecido para la posible usucapión de la servidumbre, de conformidad con lo dispuesto en el artículo 538 del Código Civil, que dice que «para adquirir por prescripción las servidumbres a que se refiere el artículo anterior, el tiempo de la posesión se contará: en las positivas, desde el día en que el dueño del predio dominante, o el que haya aprovechado la servidumbre, hubiera empezado a ejercerla sobre el predio sirviente; y en las negativas, desde el día en que el dueño del predio dominante hubiera prohibido, por un acto formal, al propietario del sirviente la ejecución del hecho que sería lícito sin la servidumbre».

La doctrina y la jurisprudencia del Tribunal Supremo han puesto de relieve que en los casos de huecos para luces y vista abiertos en pared propia, para el cómputo del plazo no es suficiente remitirse o probar la fecha de la apertura de los huecos, que puede ser muy anterior al plazo de 20 años, como sucede con frecuencia en la práctica, sino que ha de acreditarse la concurrencia de un hecho obstativo.

Lo definitivo sería la acreditación del acto obstativo a partir del cual comenzaría a computarse el plazo de la prescripción adquisitiva.

El problema que aquí se plantea es el del *dies a quo* y no se da cuando nos hallamos ante actos meramente tolerados (arts. 444 y 1.942 del CC) que no afectan a la posesión ni por ello son idóneos para prescribir, tanto más cuanto la adquisitiva solo se produce a partir del acto obstativo frente al dueño que aparece como sirviente en un posible futuro, impidiéndole hacer algo que podría realizar sin la servidumbre, el denominado *dies contradictorius*.

De modo que no habría transcurrido el plazo de 20 años que establece el artículo 537 del Código Civil para la adquisición de la servidumbre por prescripción. Por lo que no habría obstáculo para declarar la inexistencia de servidumbres de luces y vistas solicitada en la demanda.

Por consiguiente, los demandados deben asumir las consecuencias legales del artículo 581 del Código y, por tanto, debería estimarse la demanda por el juzgado correspondiente.

3. La aplicación de la doctrina jurisprudencial en relación con la servidumbre de luces y vistas, su naturaleza de servidumbre negativa, la existencia del acto obstativo presentado por el actor impiden aplicar la prescripción y, por tanto, la decisión partiría por negar la existencia de la servidumbre de luces y vistas y la imposibilidad, a la vista de los datos del caso de estimar concurrente la prescripción adquisitiva de esta servidumbre negativa de luces y vistas.

*Sentencias, autos y disposiciones consultadas:*

- Código Civil, arts. 444, 538, 581, 582, 583, 584, 1.944 y 1.963.
- SSTS de 9 de febrero de 1907, de 16 de abril de 1963, de 12 de marzo de 1975, de 30 de septiembre de 1982, de 25 de septiembre de 1992, de 1 de octubre de 1993, de 16 de septiembre de 1997 y de 19 de septiembre de 2003.
- SAP de Madrid de 30 de enero de 2008.