

# SERVIDUMBRE DE LUCES Y VISTAS; ACCIÓN CONFESORIA Y ACCIÓN NEGATORIA

(Comentario a la STS de 9 de febrero de 2015)<sup>1</sup>

**Carlos Beltrá Cabello**

*Subdirector general de Gestión de Personal y Relaciones con la  
Administración de Justicia de la Comunidad de Madrid  
Secretario judicial*

---

## EXTRACTO

Toda servidumbre debe apoyarse en un evidente título o hecho constitutivo que legitime su ejercicio, título que es cualquier acto jurídico oneroso o gratuito *inter vivos* o *mortis causa* en virtud del cual se establece esta limitación. En correspondencia de todo ello, se ha dicho unánimemente que la propiedad se presume libre y no se presumen las servidumbres. Por lo cual, en la acción negatoria, como la presente, es la parte demandada la que sufre la carga de la prueba de acreditar la adquisición, por el título que fuere de la servidumbre que la parte contraria le niega.

**Palabras claves:** derecho real de servidumbre.

---

*Fecha de entrada: 17-03-2015 / Fecha de aceptación: 31-03-2015*

---

<sup>1</sup> Véase el texto de esta sentencia en <http://civil-mercantil.com/> (Selección de jurisprudencia de Derecho civil del 16 al 31 de marzo de 2015).

En la sentencia objeto de comentario se enlazan la acción confesoria de servidumbre de luces y vistas y la negatoria de la misma y de la de desagüe, la primera ejercida por la parte demandante y la segunda, en reconvencción, por las demandadas que han llegado ante esta Sala en defensa de su postura negativa de la servidumbre.

La acción confesoria de servidumbre, objeto de la acción principal, tiene por objeto la declaración de la existencia de un derecho de servidumbre y la condena al demandado a que la reconozca y respete, eliminando todo obstáculo que haya puesto a la misma. El demandante la ejercita en interés de que se declare y proteja su derecho de servidumbre de luces y vistas partiendo de una situación de hecho que acredita.

Hemos de partir de lo que establece el Código Civil que define las servidumbres en su artículo 530 al señalar: «La servidumbre es un gravamen impuesto sobre un inmueble en beneficio de otro perteneciente a distinto dueño. El inmueble a cuyo favor está constituida la servidumbre se llama predio dominante, el que la sufre predio sirviente» Y añade el artículo 531: «También pueden establecerse servidumbres en provecho de una o más personas, o de una comunidad, a quienes no pertenezca la finca gravada».

Las servidumbres se establecen por la ley o por la voluntad de los propietarios. Sin embargo, de otros preceptos del Código Civil se deduce que existen otros modos intermedios de constituirse las servidumbres, tales como la prescripción (art. 537), presunción legal (art. 541), etc.

Y dentro de las establecidas por la voluntad de los propietarios hemos de hacer referencia a la capacidad de estos, y así en cuanto al dueño del predio sirviente, el artículo 594 establece que «Todo propietario de una finca puede establecer en ella las servidumbres que tenga por conveniente, y en el modo y forma que bien le pareciere, siempre que no contravenga a las Leyes ni el orden público»; en cuanto al dueño del predio dominante: no establece el Código Civil norma alguna al respecto, por lo que habrá que estar a las normas generales que establece el Código.

De igual forma, el Código Civil da una serie de normas especiales para los casos de dominio limitado, así:

- Dominio limitado por el usufructo, artículo 595: «El que tenga la propiedad de una finca, cuyo usufructo pertenezca a otro, podrá imponer sobre ella, sin el consentimiento del usufructuario, las servidumbres que no perjudiquen al derecho de usufructo».
- Dominio dividido por enfiteusis, artículo 596: «Cuando pertenezca a una persona el dominio directo de una finca y a otra el dominio útil, no podrá establecerse sobre ella servidumbre voluntaria perpetua sin el consentimiento de ambos dueños».

- Dominio compartido por copropiedad, artículo 597: «Para imponer una servidumbre sobre un fundo indiviso, se necesita el consentimiento de todos los copropietarios».

La sentencia comentada parte de que el padre de los demandados adquirió por título de herencia la casa que hoy pertenece al demandante y, a su vez, él y su esposa habían adquirido para su sociedad de gananciales la finca vecina, actualmente de los demandados, donde construyeron una nueva casa. En tales momentos ya estaban abiertas las ventanas y la puerta. La primera de las casas fue transmitida a tercero en el año 1992 en pública subasta judicial y los rematantes en 1993 la vendieron al actor. En este momento las ventanas y puertas existían –de muchísimo tiempo antes– con vistas rectas sobre el patio, propiedad de los demandados.

La base, pues, de esta acción confesoria es la constitución por destino del padre de familia, conforme el artículo 541 del Código Civil de la servidumbre de luces y vistas, no ya como límite al derecho de propiedad, sino como la servidumbre voluntaria que contempla el artículo 585 del Código Civil.

En ella ejercitaron la acción negatoria de la servidumbre de luces y vistas (la que ha sido alegada en la demanda principal) y de desagüe (que ha sido rechazada y no se plantea ante esta Sala). Esta acción tiene por objeto que se declare que la cosa no está sometida a un derecho real del demandado (en este caso, demandado reconvenional) y que se haga cesar el mismo; «se niega» el derecho real ajeno que perturba el predio propiedad del demandante.

Centrando la cuestión en la servidumbre de luces y vistas, el Código Civil regula en los artículos 580 a 585 situaciones que no son auténticas servidumbres, sino limitaciones legales del dominio impuestas por razón de la vecindad de los predios, así, la servidumbre de luces es el derecho de abrir huecos de ciertas condiciones para tomar luz del predio ajeno. La de vistas es el derecho de abrir huecos o ventanas para gozar de vistas a través de un fundo ajeno, y de poder impedir toda obra que las merme o dificulte. Así, apertura de huecos en pared medianera, artículo 580: «Ningún medianero puede sin consentimiento del otro abrir en pared medianera, ventana ni hueco alguno»; apertura de huecos en pared propia, servidumbres de luces: el dueño de una pared no medianera, contigua a finca ajena, puede abrir en ella ventanas o huecos para recibir luces pero el dueño de esta podrá cerrarlos si adquiere la medianería y no se hubiese pactado lo contrario; servidumbres de vistas: no se pueden 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 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 el caso planteado, los presupuestos de la constitución de esta servidumbre han sido detallados por la jurisprudencia. Los de colindancia de las fincas y el signo aparente no son objeto de discusión. Sí lo es el de enajenación, en este caso forzosa por subasta judicial que provoca la constitución de la servidumbre, teniendo en cuenta que el predio sirviente era bien ganancial y no solo privativo.

Lo cual produce la estimación de la acción negatoria de servidumbre. Es de recordar el texto del artículo 541 del Código Civil resaltando que es preciso para su aplicación la expresión «propiedad de ambas».

«La existencia de un signo aparente de servidumbre entre dos fincas, establecido por el PROPIETARIO DE AMBAS, se considerará si se enajenare una, como título para que la servidumbre continúe activa y pasivamente, a no ser que, al tiempo de separarse la propiedad de las dos fincas, se exprese lo contrario en el título de enajenación de cualquiera de ellas, o se haga desaparecer aquel signo antes del otorgamiento de la escritura».

Y el que, al parecer, la constituyó no lo era, sino que sí lo era del predio dominante (bien privativo) pero no del predio sirviente (bien ganancial). Falta, pues, este presupuesto esencial.

Durante la vigencia de nuestro derecho anterior al Código Civil fue reiterada la jurisprudencia que establecía la doctrina como principio de derecho que en nada se oponía a la Ley 14, Título 31 de la Partida tercera en que se fijaba la forma de constituirse las servidumbres, de que si al pertenecer a distintos dueños por dividirse una finca antes bajo un solo dominio, o separarse, dos que habían estado también sujetas o uno solo, existían signos aparentes de servidumbre y no se convenía su desaparición continuando en tal estado; constituía título de tal servidumbre aquella en que los signos consistían, doctrina que la misma jurisprudencia viene sosteniendo constantemente. Después de regir el Código citado se convirtió en precepto legal más expresivo por el artículo 541 del referido Código que exige que se haga constar el convenio contrario a la servidumbre o desaparecer el signo, en el mismo título o antes del otorgamiento de la escritura respectivamente.

El derecho real de servidumbre predial, que el Código Civil contempla desde el lado pasivo, es un *ius in re aliena*, y constituye una limitación al derecho de propiedad. Lo que es importante destacar es que un derecho real de servidumbre es muy distinto de la situación de hecho, es decir, de la mera tolerancia que ni siquiera afecta a la posesión, como dispone el artículo 444 del Código Civil y la Sentencia de 1 de marzo de 2011 que califica el caso extremo como *animus spoliandi*.

Toda servidumbre debe apoyarse en un evidente título o hecho constitutivo que legitime su ejercicio, título que es cualquier acto jurídico oneroso o gratuito *inter vivos* o *mortis causa* en virtud del cual se establece esta limitación. En correspondencia de todo ello, se ha dicho unánimemente que la propiedad se presume libre y no se presumen las servidumbres.

Por lo cual, en la acción negatoria, como la presente, es la parte demandada la que sufre la carga de la prueba de acreditar la adquisición, por el título que fuere, de la servidumbre que la parte contraria le niega.

Ciertamente, más que adquisición se trata de constitución del derecho real ya que la servidumbre se adquiere normalmente por su constitución.