

SERVIDUMBRE DE LUCES Y VISTAS Y PRESCRIPCIÓN DE ACCIONES

M.^a del Mar Cabrejas Guijarro

Vocal del Consejo General del Poder Judicial

EXTRACTO

Ejercitada una acción negatoria de servidumbre, a la hora de determinar su vigencia, y por tanto el inicio del plazo de prescripción, se hace necesario diferenciarla de la prescripción de la acción real.

Palabras claves: servidumbre de luces y vistas y prescripción de acciones.

Fecha de entrada: 15-12-2013 / Fecha de aceptación: 16-12-2013

EASEMENTS OF LIGHT AND VIEWS AND LIMITATION OF ACTIONS

ABSTRACT

Exercised an action that denies the easement of light and view to determining their validity and thus the start of the limitation period is necessary to differentiate prescription real action.

Keywords: rights of lighting and views and limitation of actions.

ENUNCIADO

Siendo la servidumbre de luces y vistas de carácter negativo, el día inicial del cómputo para la adquisición de la servidumbre por prescripción no se cuenta desde el momento que tal hueco o ventana se abrió, sino desde el día en que el dueño del predio dominante hubiera prohibido, por acto obstativo. No obstante, no debe confundirse entre la adquisición de la servidumbre por prescripción y la prescripción de la acción negatoria de servidumbre.

Cuestiones planteadas:

Servidumbre de luces y vistas:

- Acción negatoria.
- Inicio de la prescripción.
- Hecho obstativo.
- Prescripción acción real.

SOLUCIÓN

Se inicia un procedimiento judicial de acción negatoria de servidumbre, interesando, tras la declaración de la finca del actor sita en Madrid, que la misma está libre de cargas y gravámenes, y se condenare a la parte demandada a la eliminación de todas las ventanas abiertas hacia la finca de la actora.

Por lo que a la servidumbre de vistas se refiere, procede recordar que era ya en el derecho romano, al igual que lo es en nuestro derecho, un mecanismo procesal dirigido a rechazar o negar la existencia de cargas en el fundo del actor al que corresponde desde luego la prueba de la alegada perturbación, pero sin que pueda exigírsele la prueba negativa de la inexistencia del derecho que presuntamente pueda alegar el causante de la perturbación, ya que de lo contrario se incurriría en la exigencia de una *probatio* diabólica prohibida por nuestro derecho procesal. Por tanto, le corresponde al demandante probar su derecho sobre la cosa y al demandado, la existencia del

gravamen y la licitud de su inmisión. En todo caso, las servidumbres como cargas que limitan el dominio han de ser objeto de interpretación restrictiva, por lo que en caso de duda procede pronunciarse en favor del dueño del predio sirviente (SSTS de 26 de junio de 1955, 23 de diciembre de 2002 y 11 de marzo de 2003).

Así, el artículo 582 del Código Civil dispone: «No se pueden 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 sesenta centímetros de distancia», distancias que según el artículo 583 se contarán «en las vistas rectas desde la línea exterior de la pared en los huecos en que no haya voladizos, desde la línea de estos donde los haya y para la oblicuas desde la línea de separación de las dos propiedades». Por su parte, el artículo 585 del Código Civil establece que «cuando por cualquier título se hubiera adquirido derecho a tener vistas directas, balcones o miradores sobre la propiedad colindante, el dueño del predio sirviente no podrá edificar a menos de tres metros de distancia, tomándose la medida de la manera indicada en el artículo 583». Estas servidumbres de luces y vistas efectivamente pueden adquirirse por título, por prescripción o por destinación del común propietario de los fundos colindantes. Para esta última forma de constitución o adquisición de la servidumbre, la jurisprudencia del Tribunal Supremo ha señalado que es precisa la concurrencia de los siguientes requisitos: 1) la existencia de uno o dos predios pertenecientes a un mismo propietario; 2) un estado o situación de hecho en el predio único o en ambos del que resulte visible y fácilmente comprobable la existencia del servicio prestado; 3) que dichos signos hayan sido establecidos por el titular de ambos predios o de la finca única que luego se divide; y 4) que el estado de hecho se transforme en gravamen mediante la enajenación de uno de los fundos o la división del único subsistiendo el signo.

La parte actora mantiene la vigencia de la acción, en tanto que el plazo de prescripción de la acción negatoria no ha comenzado a contar, y en tanto no consta ningún hecho o acto obstructivo. Por su parte, la parte demandada alega prescripción de la acción real ejercitada *ex* artículo 1.963 del Código Civil.

Pues bien, el artículo 1.963 del Código Civil dispone: «Las acciones reales sobre bienes inmuebles prescriben a los treinta años», pero como dice la STS de 16 de septiembre de 1997 «el derecho a abrir huecos o ventanas no deriva de ninguna servidumbre legal, sino del mismo derecho de propiedad, aunque limitado en su ejercicio por relaciones de vecindad y 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 supuesto que, si se violan las prohibiciones establecidas en los preceptos señalados, el propietario del fundo colindante puede pretender legítimamente que se ordene el cierre o que se tapen los huecos o ventanas, construidos al margen de aquellos o fuera de su observancia, en virtud de «acción real» sometida a plazo, con prescripción extintiva de treinta años, conforme a lo dispuesto en el artículo 1.963 del Código Civil, de manera que, transcurrido dicho plazo, el colindante no puede exigir el cierre, no obstante, mantenga siempre el derecho a levantar pared contigua a la que tengan las ventanas o «huecos de tolerancia». Sin embargo, debe advertirse que, como cabe adquirir derecho o tener

vistas sobre la propiedad colindante (art. 585 del Código Civil, servidumbre voluntaria) y entre los títulos de adquisición se cuenta la prescripción adquisitiva, situaciones de extralimitación de las prohibiciones anteriores podían generar, con el transcurso del tiempo, apariencias equívocas sobre la usucapión de las vistas. La expresada oportunidad sin embargo requiere el cumplimiento de determinados requisitos, que garantizan la seriedad de la adquisición usucapión. En efecto, la jurisprudencia tiene declarado, con unanimidad, el carácter negativo de la servidumbre de luces y vistas y, por ello, la aplicación al caso del artículo 538 del Código Civil que determina que el *dies a quo* sea el *dies contradictorius*, es decir, aquel en que el dueño del predio dominante hubiese prohibido por un acto formal al del sirviente la ejecución de un hecho que sería lícito sin la servidumbre. A partir de ese momento, se comienza a contar el plazo de veinte años necesario para que se cumpla la prescripción adquisitiva».

Cuando, como en el caso que nos ocupa, los huecos o ventanas se construyen en pared propia del supuesto predio dominante, la servidumbre de luces y vistas tiene carácter negativo, de modo que el día inicial del cómputo para la adquisición de la servidumbre por prescripción no se cuenta desde el momento que tal hueco o ventana se abrió, sino desde el día en que el dueño del predio dominante hubiera prohibido, por acto obstativo, al del sirviente la ejecución del hecho que sería lícito sin la servidumbre, es decir, desde el denominado día de contradicción. De manera que si no existe, o no ha llegado, como ocurre en el presente caso, donde no ha sido objeto de prueba, no puede iniciarse el cómputo del plazo prescriptivo.

No obstante, no debe confundirse entre la adquisición de la servidumbre por prescripción y la prescripción de la acción negatoria de servidumbre, instituto que es planteado por la referida demandada como primer alegato para fundamentar la pretensión desestimatoria de la demanda.

Si el demandado acredita que las ventanas existían desde que se construyó la vivienda, la cual se adquirió en el año 1990, no cabe sino concluir que la acción negatoria de servidumbre se encuentra prescrita y, por tanto, no puede pretender la parte actora exigir el cierre de dichas ventanas.

Así lo ha entendido el Tribunal Supremo en Sentencia de 16 de septiembre de 1997, según la cual los artículos expresados en el Código Civil (581 y 582) regulan restricciones o limitaciones del derecho de propiedad para abrir huecos o ventanas en pared propia, de manera que, cuando la pared sea contigua a finca ajena, aun no siendo medianera, solo se pueden hacer los tragaluces en la forma de altura y características detalladas en el artículo 581 del Código Civil, o bien prohibiendo la apertura de aquellos con vistas rectas a menos de dos metros de distancia o de 60 centímetros en vistas oblicuas sobre la finca del vecino. Se pretende, con estas limitaciones, contribuir al respeto a la privacidad, evitando una observación directa. El derecho a la apertura de huecos o ventanas no deriva de ninguna servidumbre legal, sino del mismo derecho de propiedad, aun limitado en su ejercicio por razones de vecindad. Tal derecho coexiste con el del fundo contiguo a edificar libremente. Por supuesto que, si se violan las prohibiciones establecidas en los preceptos señalados, el propietario del fundo colindante puede pretender legítimamente que se ordene el cierre o que se tapen los huecos o ventanas, construidos al margen de aquellos o sin la observancia de la normativa civil, en virtud de acción real, sometida a plazo, con prescripción extintiva de 30

años, conforme a lo dispuesto en el artículo 1.963 del Código Civil. De tal manera que, transcurrido dicho plazo, el colindante no puede exigir el cierre, sin perjuicio de levantar pared contigua. Sin embargo, debe advertirse que, como cabe adquirir el derecho o tener vistas sobre la propiedad colindante (585 del Código Civil) y entre los títulos de adquisición se cuenta la prescripción adquisitiva, situaciones de extralimitación de las prohibiciones anteriores podían generar, con el transcurso del tiempo, apariencias equívocas sobre la usucapión de las vistas. Pero la expresada oportunidad requiere el cumplimiento de determinados requisitos que garantizan la adquisición usucapional. En efecto, la jurisprudencia tiene declarado por unanimidad que el carácter negativo de las servidumbres de luces y vistas y, por ello, la aplicación al caso del artículo 538 del Código Civil, que determina el *dies a quo*, sean el *dies contradictorius*, es decir, aquel en que el dueño del predio dominante hubiera prohibido por un acto formal al del sirviente la ejecución de un hecho que sería lícito sin la servidumbre. A partir de ello, se comienza a contar el plazo de veinte años para la prescripción adquisitiva (SAP de Madrid, Sección 21.ª, de 21 de febrero de 2013).

Sentencias, autos y disposiciones consultadas:

- Código Civil, arts. 538, 581, 582, 585 y 1.963.
- SAP de Madrid, Sección 21.ª, de 21 de febrero de 2013, y STS de 16 de septiembre de 1997.