



@administraciones  
su comunidad  en su casa

## **LUCES Y VISTAS**

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. SAP Navarra de 2 diciembre 1999

Para algunos autores, como Puig Brutau, no se trata de servidumbres sino de limitaciones del dominio, que señalan dentro de qué límites el ejercicio de la propiedad será normal, en virtud de lo que dispone, directamente la ley, con carácter general y recíproco entre las fincas. La servidumbre existiría cuando esta regulación del estado normal en la relación entre fincas vecinas quede derogado por cualquier título.

La servidumbre de luces y vistas, al ser continua y aparente es susceptible de ser adquirida en virtud de título, o por prescripción de veinte años conforme a lo establecido en el artículo.537 CC .

**Los patios limítrofes de las fincas urbanas se pueden configurar, adoptando la forma de servidumbre recíproca de luces y vistas entre los dos edificios colindantes; servidumbre que aparecerá reflejada en el título constitutivo del régimen de Propiedad Horizontal del edificio o en los Estatutos de la Comunidad.**

La servidumbre de luces y vistas puede quedar constituida por destino del padre de familia. artículo.541 CC

**La apertura de huecos o ventanas en un edificio, no amparada en el Título constitutivo, crea una servidumbre de luces y vistas que perjudica el derecho posesorio de los propietarios.**

Se debe tener en cuenta el artículo.582 CC que **prohíbe abrir ventanas o instalar balcones o voladizos con vistas rectas a fondos vecinos a menos de dos metros de distancia**, porque las ventanas se abren sobre fundo común. Asimismo **se prohíbe tener vistas de costado u oblicuas sobre la propiedad vecina a menos de sesenta centímetros de distancia.**

La SAP Asturias de 1 octubre 2002 ha considerado que es preciso distinguir entre lo preceptuado en el artículo.582 CC , que consagra el derecho a abrir huecos para recibir luces y vistas siempre que se respete la distancia al fundo ajeno de dos metros en las vistas rectas, y el artículo.585 CC que se refiere a **la adquisición de una servidumbre de luces y vistas sobre el predio contiguo, en cuyo caso y en tanto que sirviente le quedaría a su propietario vedado el derecho a edificar a una distancia menor de tres metros.**

Es doctrina establecida que la servidumbre de luces cuando estas se reciben por ventanas o huecos abiertos en 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.**

***Si la construcción colindante se ajusta a lo expuesto, el ejercicio de cualquier acción sobre la misma sería de resultado dudoso.***

ARIZA