

La protección interdictal frente al incumplimiento de las normas sobre vistas

I. INTRODUCCIÓN

1. EL ARTÍCULO 582 DEL CÓDIGO CIVIL

El artículo 582 del Código Civil regula las distancias mínimas que deben guardar las ventanas, huecos, balcones y otros voladizos en relación con las fincas vecinas. Se trata de un precepto poco afortunado, tanto por su ubicación sistemática como por su deficiente redacción.

En primer lugar, su ubicación es sólo relativamente acertada, pues se inserta dentro de la Sección quinta del Capítulo II del Título VII del Libro II del Código. La rúbrica del título es «de las servidumbres», la del capítulo, «de las servidumbres legales» y la de la sección, «de la servidumbre de luces y vistas». Ciertamente, el artículo 582 trata sobre luces y vistas y más concretamente, sobre vistas, pues precisamente su finalidad es la de evitar que se tengan vistas rectas sobre el fundo vecino a menos de dos metros, y vistas oblicuas o de costado a menos de sesenta centímetros. Pero no puede decirse que el precepto regule una servidumbre ni que establezca una servidumbre legal. Antes al contrario, tanto la jurisprudencia como la doctrina mayoritarias vienen considerando esta norma como una limitación del dominio, determinada por razón de vecindad de los predios. De hecho, de toda la Sección (arts. 580 a 585), solamente el último artículo se refiere a una auténtica servidumbre, pues si bien es cierto que el propio Código Civil define la servidumbre como «un gravamen impuesto sobre un inmueble en beneficio de otro perteneciente a distinto dueño» (art. 530), esta definición sólo toma en consideración un aspecto de la cuestión: el punto de vista pasivo; pero desde el punto de vista activo es también un derecho real, que se traduce en la facultad de obtener una utilidad del predio ajeno en provecho del propio. Considerando la servidumbre como el derecho real que recae sobre una cosa

ajena y que consiste en la facultad de utilizarla y servirse de ella de una manera más o menos plena (DÍEZ PICAZO), hay que concluir que el artículo 582 del Código Civil no regula una servidumbre, porque no otorga al propietario de un fundo la facultad de servirse de otro o de utilizarlo.

En segundo lugar, la redacción del precepto no resulta afortunada ya que parece que el legislador está pensando principalmente en las ventanas o huecos, y que sólo de pasada se alude a los balcones y voladizos, como si, por olvido, se hubiera añadido esta referencia con posterioridad a la redacción del artículo. Efectivamente, se utiliza el mismo verbo (abrir) para las ventanas y para los balcones o voladizos, cuando para estos últimos habría sido más acertado y más preciso emplear otra palabra, como construir, pues un balcón no es algo que se abra en un muro. De igual modo, el párrafo primero *in fine* señala que ha de haber «dos metros de distancia entre la pared en que se construyan» y la propiedad del vecino, siendo así que, como se comprueba con la lectura del artículo siguiente (583), al tratarse de voladizos la distancia no ha de medirse entre la pared en que se construyen y la finca contigua, sino entre ésta y la línea exterior del balcón o voladizo. El primer párrafo cobra pleno sentido si extraemos el inciso «ni balcones u otros voladizos semejantes», pues entonces diría: «no se puede abrir ventanas con vistas rectas sobre la finca del vecino, si no hay dos metros de distancia entre la pared en que se construyan y dicha propiedad». Pero si a este párrafo le añadimos el inciso antes extraído, la frase pierde su sentido y obliga a hacer un cierto esfuerzo interpretativo, conjugándolo con el artículo siguiente, para llegar a la conclusión de que lo que se persigue es ni más ni menos que impedir las vistas rectas sobre fundo vecino a menos de dos metros, ya sea desde huecos o desde voladizos. Más claro resultaría el párrafo si dijera: «no se puede abrir ventanas o huecos ni construir balcones u otros voladizos semejantes con vistas rectas sobre la finca del vecino, si no hay dos metros de distancia». Tal expresión, interpretada en conjunto con el artículo 583 (cuya redacción es también manifiestamente mejorable) daría una idea exacta de lo que pretende el legislador.

2. EL ARTÍCULO 583

Como digo, el artículo 583, que explica la forma en que han de tomarse las medidas, tampoco es especialmente brillante. Señala en primer término que las distancias, en las vistas rectas, se medirán desde la línea exterior de la pared si no hay voladizo, y «desde la línea de éstos donde los haya». A continuación, y como si se estuviera expresando algo diferente de lo anterior, se indica que para las oblicuas, la medida se tomará «desde la línea de separación de las dos propiedades». Naturalmente, se entiende que para las vistas

rectas la distancia habrá de contarse desde la línea exterior de la pared o desde la línea del voladizo y hasta la línea de separación de las dos propiedades. Lo que ocurre es que en ambos casos el legislador nos dice desde dónde ha de arrancar la medición, pero no dice hasta dónde debe llegar; y en cada caso comienza a medir desde un extremo diferente. Decir que para las vistas oblicuas debe medirse desde la línea de separación de las dos propiedades no es decir nada específico de las vistas oblicuas o de costado, pues también en las rectas debe contarse la distancia desde esa línea de separación (o hasta ella). Por consiguiente, debe entenderse que en ambos casos (ya sean vistas rectas o de costado) la medición se hará desde la línea de separación de las dos propiedades y hasta: 1) la línea exterior de la pared, para el caso de vistas rectas con ventana o hueco; 2) la línea exterior del balcón o voladizo, donde lo haya, también para vistas rectas, entendiéndose por línea exterior todo el perímetro del voladizo, excepto la parte adosada a la pared, y 3) el punto más cercano del voladizo o del hueco, en el caso de vistas oblicuas o de costado.

3. VISTAS RECTAS Y VISTAS OBLICUAS

En cuanto a qué deba entenderse por vistas rectas y por vistas oblicuas o de costado, señala la STS de 11-11-68 que las vistas, aun llamándose directas, gozan de gran amplitud, pues no se quiere obligar al que disfrute de ellas a que mire sólo de frente, y debe entenderse por tales aquéllas en que el hueco o rompimiento está en pared paralela a la línea divisoria de los predios. Más completa resulta la explicación de MANRESA, para quien son vistas rectas aquéllas que se abren en pared paralela a la línea que divide los predios, o en que el hombre al usarlas tiene la cabeza en su posición natural; y son vistas oblicuas —o de costado, o laterales— aquéllas que se practican en una pared que forma ángulo con la línea divisoria de los predios: para usarlas, el hombre tiene que colocar la cabeza hacia uno de los lados. Así ha de entenderse que en los balcones y terrazas no solamente se tienen vistas rectas por la parte frontal, sino también por los laterales, puesto que desde ellos, una persona puede inspeccionar el fundo vecino de frente, sin necesidad de girar la cabeza.

II. LA PROTECCIÓN INTERDICTAL FRENTE A LA INFRACCIÓN DEL ARTICULO 582

El objeto de este trabajo es, específicamente, la cuestión relativa a si, una vez incumplido lo dispuesto por el artículo 582 del Código Civil en cuanto a distancias mínimas, el propietario del predio contiguo puede acudir a la vía del interdicto de recobrar para restablecer la situación anterior al incumpli-

miento. Es claro que, frente a tales infracciones, cabe ejercitar la acción negatoria de servidumbre, cuya finalidad es la defensa del derecho de dominio frente a quien se arroga una servidumbre (o algún otro derecho real) sobre el predio propio; en este caso, el propietario —y no cualquier otro poseedor— podrá ejercitar, junto a la acción meramente declarativa tendente a que se niegue la existencia de la servidumbre de vistas, una petición de condena para que el infractor repare los efectos de su incumplimiento, mediante la demolición de lo incorrectamente construido, mediante la utilización de materiales traslúcidos o cegando los huecos abiertos a menor distancia de la permitida.

Junto a la posibilidad apuntada, la maltrecha Ley del Suelo (texto refundido aprobado por Real Decreto Legislativo 1/1992, de 26 de junio, prácticamente «demolido» por el Tribunal Constitucional y derogado en parte por Ley 6/1998) otorga la acción pública «para exigir ante los órganos administrativos y los Tribunales de lo Contencioso-Administrativo la observancia de la legislación urbanística y de los Planes, Programas, Proyectos, Normas y Ordenanzas» (art. 304), además de la posibilidad de «exigir ante los Tribunales ordinarios la demolición de las obras e instalaciones que vulneren lo dispuesto respecto a la distancia entre construcciones» (art. 305).

Ahora bien, el problema estriba en determinar si ante la infracción del artículo 582, puede el vecino perjudicado acudir con éxito a la vía interdictal. DE CASTRO FERNÁNDEZ estudia este tema, referido con carácter general a los huecos para luces y vistas, en su obra *La protección interdictal: amplitud*, donde señala que «en términos generales no ofrece duda que la vulneración de la normativa legal en materia de luces y vistas permitirá acudir al agraviado a la protección interdictal». Pero no es tan clara la doctrina que en esta materia —en especial en referencia al art. 582— mantienen las diferentes Audiencias. A favor de esta tesis se muestran sentencias como la de 26 de noviembre de 1996, de la Audiencia Territorial de Granada, que, citada por el referido autor, señala:

«Es innegable reconocer que la apertura de los meritados huecos a menos distancia de la autorizada por el citado artículo del Código Civil implica un verdadero despojo en cuanto a la situación posesoria que disfrutaba la entidad demandante respecto a su finca antes de abrirse aquéllos, siendo, en consecuencia, adecuada y pertinente la protección interdictal impetrada en su modalidad recuperatoria».

Igualmente favorable se muestra la Audiencia Provincial de Valladolid en sentencia de 15 de diciembre de 1976:

«El artículo 582 [...] otorga a todo titular la finca rústica o urbana el derecho a impedir las vistas de sus vecinos, dentro de estos límites, y en la posesión de este derecho se hallaba la interdictante

[...] cuando el demandado don F. P. L. procedió, en un edificio de su propiedad y de nueva planta colindante con la casa de dicha señora, a construir cinco balcones, uno en cada piso, de los cinco del inmueble, que aun sobrevolando terreno propiedad del señor P., no guardan la distancia de dos metros, desde la línea exterior de los balcones, al límite de la propiedad de la demandante, despojando así a ésta de la legítima posesión en que se encontraba del derecho antes dicho [...] y concurren en el caso los requisitos exigidos por los artículos 1.652 y 1.653 de la Ley de Enjuiciamiento Civil para que el interdicto de recobrar prospere».

Por último, puede citarse la sentencia de la Audiencia Provincial de Burgos de 7-7-79:

«...Derribaron en cada planta las paredes o muros de colindancia, instalando en cada uno de ellos unas barandillas hechas *ex professo*, a modo de balconada con vistas y sin vuelo sobre la propiedad contigua [...] Esta somera descripción de los hechos pone de relieve la existencia del despojo posesorio que los interdictantes denuncian, pues hay despojo del derecho que todo poseedor ostenta a que las obras en predios contiguos respeten las distancias y condicionamientos legales».

Frente a las anteriores resoluciones pueden encontrarse otras en sentido contrario. La Audiencia Provincial de Lugo, en sentencia de 2 de junio de 1972, afirma:

«La apertura de los miradores, huecos y ventanas, realizada por la entidad demandada en pared exclusivamente propia, colindante con la finca poseída por la demandante, no perturba, ni mucho menos despoja, en el sentido expresado en los preceptos legales, a la actora, en la posesión que sobre esta finca contigua ostenta, la que permanece incólume, puesto que ni siquiera se le priva parcialmente de la misma, quedando únicamente sujeto el fundo a una situación que puede ocasionar una indiscreta y molesta inspección ajena, al tener dichos huecos, miradores y ventanas, unas dimensiones (sic) superiores a las permitidas en el artículo 582 del Código Civil, contravención legal que, por sí sola, no revela tampoco la presencia del elemento subjetivo e intencional del *animus spoliandi* [...] en consecuencia, tratándose, no de actos de inquietación o despojo, sino solamente de la vulneración de una prohibición legal, el procedimiento utilizado por la demandante, en el que únicamente cabe ventilar controversias que sean de puro y estricto derecho posesorio,

es evidentemente inadecuado para el logro de su pretensión, que sólo puede ser viable ejercitando la acción en el juicio declarativo ordinario».

Igualmente, la sentencia de 25 de noviembre de 1971, de la Audiencia Provincial de Oviedo:

«No procede el interdicto de recobrar cuando para acreditar la posesión vulnerada hay que recurrir a una valoración jurídica, como es el alcance de las restricciones a la facultad de abrir huecos en pared propia contigua a finca ajena».

Es, en efecto, un argumento frecuentemente utilizado en contra de la viabilidad del interdicto el que afirma que en caso de infracción del artículo 582 no se está privando ni despojando de la posesión al vecino, ni siquiera se le está perturbando en la posesión de su finca. Y es perfectamente razonable: la posesión de la finca permanece incólume, como asegura la sentencia de la Audiencia de Lugo más arriba citada. Pero es que el interdicto, como proceso especial y sumario cuyo objeto es la protección del hecho de la posesión, puede venir referido tanto a cosas como a derechos, pues sobre ambos se puede ejercer la posesión, según el artículo 430 del Código Civil; si es así, el interdicto podrá recaer tanto sobre la posesión de cosas como sobre la posesión de derechos, siempre y cuando unas y otros sean susceptibles de apropiación, según exigencia del artículo 437 del Código Civil.

De acuerdo con lo anterior, el interdicto será procedimiento adecuado en los supuestos de infracción del artículo 582 del Código Civil, en tanto en cuanto admitamos que la norma comentada contiene un derecho en favor del titular del predio vecino; si no lo entendemos así, y consideramos que el precepto solamente contiene una limitación del dominio, habremos de concluir que no existe derecho alguno cuya posesión pueda servir de base para la interposición del interdicto. Ciertamente —esto es opinión prácticamente unánime en la doctrina y la jurisprudencia—, no estamos ante una verdadera servidumbre de vistas, sino ante una limitación legal del dominio basada en las relaciones de buena vecindad. Pero, ¿se limita el Código a imponer una limitación a todo titular de una finca, o por el contrario, paralelamente a esa limitación se está protegiendo un correlativo derecho del titular de la finca contigua? Entiendo que el artículo 582 protege un derecho del propietario del fundo vecino, cuya posesión puede ser defendida a través del procedimiento interdictal. Y ello sobre la base de los siguientes argumentos:

1. El artículo 582 no solamente contiene una limitación del dominio, sino también una facultad inherente a éste. Es indudable que con la regulación legal de las distancias mínimas para vistas rectas y oblicuas, lo que pretende el

legislador es imponer una serie de limitaciones al derecho de propiedad; pero junto a esa limitación impuesta al titular de una finca, se está atribuyendo al titular del fundo vecino una acción para obligar al primero a respetar esas distancias o, una vez perpetrada la infracción, para obligarle a reponer la situación al estado anterior. Esa acción no es pública, no puede ser ejercitada por cualquier persona, como sucede con la concedida por la Ley del Suelo en los supuestos de infracciones urbanísticas: solamente el propietario de la finca vecina estará legitimado para formular demanda de juicio declarativo ordinario en ejercicio de la acción negatoria de servidumbre. Con tal acción se pretende, por parte del dueño de la finca contigua, que el Juez declare la inexistencia de servidumbre sobre su finca y podrá solicitarse, además, que se condene al propietario que ha abierto huecos ilegales a reponer la situación al estado de respeto a la ley que reinaba con anterioridad. Esta acción, atribuida en definitiva a todo propietario que se vea perturbado por su vecino infractor, deriva del derecho mismo de dominio y, concretamente, de un derecho o facultad inherente a la propiedad. Esta es definida en el artículo 348 del Código Civil como «el derecho de gozar y disponer de una cosa, sin más limitaciones que las establecidas en las leyes», es decir, es un derecho complejo, consistente en un conjunto de facultades, si bien, como declara el Tribunal Supremo en sentencias de 3-12-46 y 7-3-63, el dominio es señorío absoluto y unitario sobre una cosa y no una suma de las facultades que le son propias.

Desde este punto de vista, el artículo 582 no tiene el carácter unilateral que habitualmente se le atribuye, como mera limitación legal del dominio, sino que tiene un carácter bilateral o multilateral: no se fija en un único predio, sino en dos al mismo tiempo. Al tiempo que se está estableciendo un límite al dominio sobre una finca (el propietario no podrá abrir huecos o construir voladizos a menos de dos metros de la línea de separación), se está reconociendo un derecho a los propietarios de todos los fundos contiguos, en cuyo favor se establece la anterior limitación. Y ese doble sentido puede predicarse de la norma respecto de cada uno de los fundos contiguos en su relación con el primero: cada propietario está constreñido a respetar las distancias mínimas de construcción dentro de su fundo, lo que limita su derecho de dominio, pero al propio tiempo, cada propietario tiene, como parte inherente de su derecho de propiedad, la facultad de disfrutar plenamente de su finca, preservado de la fiscalización ajena, y tiene la facultad de impedir que los vecinos construyan en sus respectivos predios a menor distancia de la legalmente permitida. En definitiva, el artículo 582 contribuye a configurar y delimitar el derecho de propiedad, no sólo estableciendo una limitación, sino reconociendo también una facultad que, en cierto sentido, trasciende los linderos de la propia finca. Mi derecho de propiedad, al tiempo que impide a otros disponer o disfrutar de mi finca, impide también a los propietarios colindantes construir huecos o voladizos demasiado cerca de mi predio.

Por eso, cuando una finca limita con una vía pública, no es de aplicación el régimen de distancias mínimas (art. 584). En tal caso, no se produce la limitación del dominio regulada en el 582. ¿Por qué?, precisamente porque no existe derecho de propiedad de un vecino que justifique o exija tal limitación. En una vía pública nadie tiene derecho a esa preservación de la fiscalización ajena que, formando parte inherente del derecho de propiedad, sirve de justificación a la limitación impuesta al colindante.

El propio Tribunal Supremo, en algunas resoluciones, ha entendido que el artículo 582, además de constituir una limitación del dominio, recoge un derecho. Así, la STS de 17 de abril de 1995, afirma que la construcción que no respeta las distancias legales «es limitativa de los derechos de edificación y preservación de la fiscalización ajena, los que asisten a la entidad que creó el pleito, al concurrir clara infracción del artículo 582 del Código Civil»; con esto se está admitiendo que la infracción del precepto comentado vulnera el derecho del vecino a preservarse de la fiscalización ajena.

También la STS de 20 de mayo de 1969, indica: «...sin que tampoco sea admisible que la única finalidad del antes mencionado artículo 583 (sic) sea la de proteger a los propietarios o poseedores de un fundo de la indiscreta inspección ajena, pues también cuenta la seguridad del fundo y su utilización libre y el respeto a los derechos dominicales, tanto en el suelo como en el vuelo, aunque no existiere molestia en el presente». Queda claro, por tanto, que el artículo 582 contiene una delimitación, una modulación del derecho de propiedad, tanto para el propietario, a quien se impide abrir huecos, como para su vecino, que tiene derecho a no soportar las vistas del primero y a la salvaguardia de su intimidad.

2. Ese derecho es susceptible de posesión. Si aceptamos la conclusión anterior, es decir, que todo propietario por el hecho de serlo, tiene esa facultad que, de forma algo vaga e imprecisa hemos llamado derecho a no soportar vistas del vecino, o derecho a la preservación de la fiscalización ajena, hemos de examinar a continuación si tal facultad puede ser objeto de posesión. El interdicto, por su propia naturaleza, es solamente adecuado para defender el hecho de la posesión, sin que quepa entrar a discutir cuestiones diferentes. Por tanto, y teniendo en cuenta que la posesión puede recaer tanto sobre cosas como sobre derechos (arts. 430 y 431 del Código Civil), solamente tendrán cabida en la vía interdictal aquellos derechos que sean susceptibles de posesión. Son diversas las respuestas doctrinales a la pregunta de qué derechos pueden ser objeto de posesión; señala DE CASTRO GARCÍA cómo para un sector doctrinal solamente pueden ser poseídos los derechos reales (CASTÁN), mientras que otros autores prefieren atender más que a la naturaleza del derecho, a su proyección sobre las cosas, extendiéndose así la posesión a derechos como el arrendamiento, la renta vitalicia, el comodato y el depósito (ALBALADEJO, DIEZ PICAZO, HERNÁNDEZ GIL).

El artículo 437 del Código Civil dispone que «sólo pueden ser objeto de posesión las cosas y derechos que sean susceptibles de apropiación». Atendiendo a la literalidad del precepto, podría extenderse excesivamente el concepto de posesión, que abarcaría todas las cosas y los derechos que están en el comercio de los hombres, pero como queda expresado más arriba, la doctrina considera que debe limitarse, o bien a los derechos reales o bien a aquéllos que, aun no siendo propiamente derechos reales, sí tienen una proyección sobre las cosas.

En este sentido, el derecho a la preservación de la fiscalización ajena a que nos venimos refiriendo, aunque relacionado con la intimidad personal y familiar, no participa de los caracteres de irrenunciabilidad, inalienabilidad e imprescriptibilidad que la Ley Orgánica 1/1982 atribuye al derecho fundamental reconocido en el artículo 18.1 de la Constitución. El propio Código Civil, en su artículo 585 reconoce la posibilidad de que aquel derecho se pierda, por renuncia o por prescripción, constituyéndose así una auténtica servidumbre de vistas en favor de quien abrió huecos o construyó voladizos sin respetar las distancias mínimas legales. En efecto, tanto por convenio como por prescripción, puede perder el propietario de una finca su derecho a no soportar vistas del vecino, lo que demuestra que tal derecho está dentro del comercio de los hombres. Siendo así que, además, se proyecta sobre una cosa (sobre la propia finca) y que se trata de una facultad inherente al dominio, debe entenderse que estamos ante un derecho perfectamente subsumible en el artículo 437 del Código Civil.

III. CONCLUSIÓN

De las anteriores consideraciones cabe concluir que el artículo 582, cuya redacción debería mejorarse, ni regula una auténtica servidumbre —lo que es mayoritariamente aceptado— ni regula exclusivamente una mera limitación del dominio. Antes al contrario, contribuye a delimitar o configurar el contenido del derecho de propiedad, mediante una limitación del mismo, pero también mediante una «extensión», en el sentido de que atribuye al propietario una facultad que trasciende los límites de su finca para afectar a los propietarios colindantes, a quienes se impone la «limitación» precisamente para salvaguardar esa facultad.

Facultad que, por ser susceptible de apropiación, de renuncia, de prescripción y de transmisión, así como por formar parte de un derecho real, es susceptible de posesión y, por ende, de protección interdictal.

Esta tesis se ve apoyada por la sentencia del Tribunal Supremo de 4 de octubre de 1982, que, tras estimar «que la apertura de huecos no guarda la distancia legalmente establecida por el artículo 582, en la forma y modo

exigidos por el 583 del Código Civil, pues la distancia del borde exterior de las terrazas en voladizo o balcones a la línea divisoria de las propiedades, variable en los extremos, es de 0,74 y 0,60 metros [...] infracción que ha quedado plenamente probada en la instancia», asegura que tal infracción constituye «una clara inmisión (sic) prohibida en la propiedad ajena, que de permitirse por los Tribunales, se traduciría en la imposición de hecho de auténticas servidumbres para el titular de la finca afectada por ellas, pudiendo estas inmisiones ser eficazmente rechazadas mediante el ejercicio de la acción negatoria de servidumbre, como se hizo en el supuesto ahora contemplado, o en su caso, mediante los interdictos de retener o recobrar, de obra nueva y de obra ruinoso en la forma prevista en la Ley de Enjuiciamiento Civil».

RAMÓN GUTIÉRREZ DEL ÁLAMO GIL
Juez sustituto
Collado Villalba (Madrid)