

I. Jurisprudencia comentada

1. CIVIL

La construcción con material translúcido y la regulación de luces y vistas del Código civil

(Comentario a la sentencia de la Audiencia de Zaragoza de 15 de noviembre de 1966)

1. Al construir un edificio, en el muro lateral (propio, no medianero) contiguo a un solar ajeno, se intercalaron cuadros de amplias dimensiones contruidos con material vitreo, que fueron considerados por la actora (propietaria del solar contiguo) como constitutivos de servidumbre de luces y vistas—dice la demanda—, por lo que solicita sean tapados o, en otro caso, reducidos y situados en la posición y dimensiones toleradas en el artículo 581 del Código civil, a lo que accedió el Juez de Instancia. La Sala (ponente, Ilmo. Sr. don Pedro Revuelta y Gómez-Platero) revoca esta decisión, considerando diversos argumentos esgrimidos en la *litis*, de los que transcribo aquí únicamente los relativos al tema enunciado en el título.

Considerando segundo. Lo que se discute es «si la intercalación de cuadros formados por ladrillos vitreos en el paramento divisorio de heredades contiguas supone gravamen jurídico o restricción del derecho de propiedad respecto al predio que lo soporta, o si, por el contrario, son obras toleradas por la Ley como derivadas de las relaciones de vecindad, lo que en Derecho positivo constituye un punto irregularo, aun cuando no nuevo en la

construcción, por haberse empleado desde la antigüedad alabastro translúcido, de iguales efectos, en obras de dignidad arquitectónica, sin que su empleo haya trascendido a la legislación, por lo que es preciso razonar la decisión que se adopte. Que tal material denunciado sólo permite recibir a través de él la claridad que existe en la finca vecina, sin otra percepción visual que el verdor de las plantas y el terreno del suelo—dice el reconocimiento judicial—y difícilmente la existencia de edificaciones, por lo que dada la extensión de la propiedad en sentido vertical, desde el subsuelo hasta el espacio, no se trata de una inmisión del predio del demandado en el del actor, sino todo lo contrario, constituye a lo sumo el aprovechamiento por aquél de bienes comunes de la naturaleza, que existiendo en la finca de éste, los desprecia y deja salir de ella, por lo que ninguna lesión patrimonial se causa al predio del actor. Tampoco se ataca a ningún otro bien jurídico ni patrimonial o, al menos, no se denuncia, cual sería la intimidación de la vivienda, circunstancia que hace pensar que dicho silencio de la Ley no constituye laguna, sino que responde al deseo del legislador de no dictar disposición especial a este respecto; mas el uso frecuente y posterior de tales materiales translúcidos tampoco ha merecido precepto especial, por lo que aplicando la legislación general, es de estimar que la percepción de la sola claridad a través de losetas de vitrocemento, o sustancia similar no constituye restricción del derecho de propiedad, ni su uso puede implicar por sí solo el ejercicio de ninguna servidumbre, sino relaciones de vecindad toleradas, las que pueden ser impedidas edificando contiguamente, como previene el párrafo final del artículo 581 del Código civil, y cuantos temores provengan de la protección que el Derecho otorga a las apariencias jurídicas deben quedar desvanecidas por tales consideraciones, que ha generalizado la doctrina, de la que ya han hecho uso los Tribunales patrios y extranjeros» sobre Leyes de concepción más o menos romana en tema de propiedad.

Considerando tercero: «Continuando el razonamiento, la construcción denunciada no puede constituir verdadera servidumbre en el sentido que la Ley previene, porque el Código civil, en sus artículos 581 y siguientes, tipifica todas estas servidumbres para que sean tenidas como tales por la circunstancia de tener huecos

practicables, e indudablemente las que son objeto de este pleito no están tipificadas por dichas características, ya que tales construcciones constituyen paramento liso, sin abertura alguna a través de la cual pudiera avanzarse sobre el predio de la actora, ni tener tampoco vistas rectas u oblicuas ni vertido de tejado, por lo que no queda más remedio que estimar que la percepción de dicha claridad o penumbra, mientras quede limitada a tal, no constituye ningún bien especialmente protegido por el Derecho, sino que debe ser tolerado mientras exista espacio libre, y cerrado a voluntad del propietario vecino mediante edificación contigua».

2. El problema que plantea y resuelve esta sentencia es, pues, el del propietario de un fundo que, en el muro divisorio de su propiedad, sustituye un rectángulo del material opaco usual en la construcción por el material translúcido llamado vitrocemento. ¿Debe pensarse que ha abierto un hueco de los llamados de tolerancia, que por serlo deba adaptarse a las medidas y condiciones señaladas para los mismos por el artículo 581 del Código civil? ¿Es quizá una ventana este rectángulo de ladrillos translúcidos, a la que haya que aplicar la regulación de los artículos 582-585 del Código civil? ¿Cómo aplicar las normas del Código—promulgado en una época en que aún no se conocían los modernos materiales de construcción—a una realidad técnica posterior?

El caso es hasta ahora poco frecuente en la jurisprudencia española (1); el problema es interesante, ya que el uso del vitro-

(1) Conozco únicamente la sentencia de 4 de febrero de 1965, de la Audiencia de Oviedo. El demandante señala en la demanda, refiriéndose a la edificación del demandado, la existencia en ella de una cristallera translúcida de forma rectangular (que el reconocimiento judicial dice estar «formada por losas planas...; excede con mucho de los treinta centímetros en cuadro, no tiene red de alambre, ni reja remetida, y los ladrillos vítreos que la forman *impiden sacar la cabeza*, hacen borrosas las vistas, y la luz, aunque amortiguada, penetra por ellos»), y pide que se ajuste a las prescripciones del Código civil para los huecos de ordenanza. El Juzgado dio lugar a la demanda, mientras la Sala absuelve de ella, considerando «que lo que en la demanda se llama ventanal, no es tal ventanal, puesto que en él no existe hueco de ninguna clase, sino un trozo de fragmento de muro, sin más de particular que, en lugar de estar construido con los materiales ordinarios, se formó con ladrillo vítreo, el cual, como es de general conocimiento, deja pasar luz o claridad, más o menos amortiguadas, pero impide la vista. En una palabra: que en el caso de autos no existe hueco alguno de los prohibidos por el Código civil: se trata de un uso de una nueva técnica de la construcción

cemento está extendido y presenta indudables ventajas en orden al mejor aprovechamiento de la luz; la solución dada por las sentencias transcritas es, a nuestro juicio, la adecuada.

La posibilidad técnica de utilizar material translúcido en la construcción no pudo ser tenida en cuenta por los autores del Código civil, de cuya posible previsión excede con mucho. Pero tampoco necesitamos una norma específica para llegar, dentro del Ordenamiento español, a la solución justa; ya que de la composición que el Código civil realiza de los intereses opuestos de los propietarios de fincas vecinas en orden al cierre de sus fincas, apertura de huecos, luces y vistas en los muros divisorios, es factible extraer principios suficientes a regular la nueva realidad. Otros Códigos, como el italiano de 1942, que pudo prever el caso concreto y disciplinarlo de forma específica—incluso alguna vez en la doctrina lo pidió así—, evitó hacerlo, limitándose, plausiblemente, a establecer principios más generales; y la jurisprudencia italiana no ha encontrado graves dificultades en la aplicación de los mismos a este supuesto particular.

3. En el sistema del Código civil encontramos la siguiente regulación: cada propietario es libre, en principio, de cerrar o no cerrar el propio fundo, edificar o no en el mismo, y de hacerlo con materiales y en la forma que tenga por conveniente (arg. artículos 348 y 388); pero lo que construya, especialmente junto a la línea divisoria, y la manera en que lo haga, no es cosa indiferente al vecino, cuyos intereses—seguridad, intimidad—pueden resultar malparados. Es necesario, en consecuencia, establecer límites al derecho de propiedad de cada vecino, realizando la más justa composición, imponiendo el más equilibrado sacrificio, de los intereses de uno y otro.

Cosa que hace el Código civil, a lo que ahora nos interesa, disciplinando la que llama «servidumbre de luces y vistas». El Código

completamente innocua en el presente caso a los efectos pretendidos para el predio vecino, y por ello no puede ser impedido por aplicación del conocido principio de Derecho *quod tibi non nocet et alteri prodest ad id obligatus est*. Todo esto sin perjuicio, naturalmente, de que el dueño del predio colindante pueda obstruir con su construcción esta fuente de luz que no supone servidumbre alguna»

Tengo entendido que en la misma línea hay una sentencia de la Audiencia de Madrid, hacia 1959, que no he podido localizar.

civil reconoce el interés del propietario a recibir luz y aire, y a mirar y asomarse al exterior de su propiedad; e igualmente reconoce el interés del propietario a que su seguridad no se vea amenazada por incursión de personas o lanzamiento de objetos desde el predio colindante, así como a que su intimidad sea respetada por las miradas del vecino. Como ambas series de intereses, reconocidos por igual al propietario de este y del otro lado de la línea divisoria, son en cierto modo opuestos—no pueden realizarse plenamente y a la vez en Ticio y en su vecino—, es necesario limitar su protección. En consecuencia, cada propietario puede, en situación normal—es decir, como desarrollo de su propio derecho de propiedad—, recibir aire y luz a través de huecos abiertos en pared propia contigua a finca ajena, siempre que: a) no pueda cómodamente mirar por ellos al fondo de su vecino (los huecos habrán de estar «a la altura de las carreras o inmediatos a los techos»); b) asomarse, lanzar objetos, ni mucho menos salir («y de las dimensiones de treinta centímetros en cuadro, y, en todo caso, con reja de hierro remetida en la pared y red de alambre»). Ahora bien, el dueño vecino, igualmente como desarrollo normal de su derecho de propiedad, puede construir en su propio terreno, aunque con su muro venga a cubrir los huecos abiertos en el muro ajeno. No prevé el Código civil la adquisición coactiva de la medianería del muro primeramente construido, pero si ésta, como quiera que sea, se adquiere, y nada se ha pactado en contra, podrá quien adquirió este derecho cerrar los huecos. Todo ello resulta del artículo 581 del Código civil.

Si el propietario desea recibir más aire y luz, y tener la posibilidad de mirar y asomarse (*inspicere* y *prospicere*), abriendo ventanas en su muro (ventanas, es decir, huecos de tamaño ilimitado con elementos móviles que lo cierran), puede hacerlo, con tal que respete las distancias señaladas en el artículo 582; lo que implica desaprovechar como terreno no edificable una franja de su propiedad.

4. Las aplicaciones fijas de material translúcido de construcción (normalmente llamado vitrocemento por sus características de resistencia incluso mayor que la de las obras en ladrillo), realizadas en un muro divisorio con objeto de dar paso a la luz,

¿deben considerarse como «luces» o «vistas» en el sentido del Código civil, de manera que deban someterse a las limitaciones de los artículos 581 y siguientes del mismo?

Desde el punto de vista de la técnica de la construcción, las aplicaciones de material translúcido tienen por objeto dar paso a la luz, sustituyendo el tabique opaco por un tabique translúcido y de superior resistencia; consisten, normalmente, en losetas fijas de vidrio translúcido no transparente, insertas en el muro normal de ladrillo, a veces incluso en tal proporción que constituyen un muro casi por entero de vidrio (2).

Una construcción de tales características en el muro divisorio propio será siempre posible para el dueño, sin limitaciones de distancias, medidas, ni protección; ya que, no constituyendo un hueco, sino un muro, sin otra especialidad que la de permitir parcialmente el paso de la luz, no roza siquiera los intereses ajenos a la seguridad e intimidad, es decir, no permite la salida de personas, el lanzamiento de objetos, la inmisión de imponderables, asomarse ni siquiera ver a su través. Ningún interés razonable puede reconocerse al vecino para oponerse a su construcción.

5. En la jurisprudencia italiana, incluso bajo la vigencia del Código de 1865 (3), se llega a las mismas conclusiones.

La sentencia más reciente, de 25 de febrero de 1958, es del Tribunal de Lucca: «Las paredes en vitrocemento, construidas sobre la linde entre propiedades distintas, no pueden comprenderse ni entre las luces ni entre las vistas, sino que deben considerarse como parte integrante del muro, y no implican el nacimiento de una servidumbre a cargo del fundo contiguo» (4).

Con anterioridad, la Corte de Casación, en sentencia de 3 de octubre de 1955, ha declarado: «Con tal de que quede garantizada la seguridad y la independencia del fundo del vecino, el propietario del muro, en el ejercicio de los poderes que entran en el contenido normal de su derecho de propiedad, es libre de aprovecharse de aquellos medios que el progreso de la técnica de la cons-

(2) LONGHINI, *Le norme sui luci e sui prospetti e le applicazioni di vetro costruttivo*, Mon. Tribu., 1941, 609.

(3) Vid. LONGHINI, *cit.*

(4) S. Tribunale Lucca, 25 febrero 1958, *Giurisprudenza italiana*, 1960, I, 2 638; com. de CORRADO DELLE SEDIE.

trucción ofrece para el mejor disfrute del inmueble, y por tanto, también para gozar de la luz. Siendo esto así, no pueden considerarse luces en sentido técnico, sujetas a las limitaciones impuestas por el artículo 901 del Código civil (limitaciones similares a las de nuestro artículo 581) aquellas partes del muro en que se hayan insertado materiales de distinta naturaleza, que si bien consienten el ingreso de la luz, presentan, sin embargo, características análogas al muro en relación al fin específico de no lesionar aquellos derechos del vecino que la Ley ha pretendido tutelar. Naturalmente, está reservado al Juez "di merito" comprobar, incluso con relación a los dictámenes de la técnica, si en el caso concreto subsiste, a los fines predichos, una equivalencia funcional entre el muro y aquellas partes en que ha sido sustituido por un medio diferente de cierre» (5).

Como sentencias más antiguas, pero ya bajo el nuevo Código, se recuerdan las de Ap. Palermo, de 26 de enero de 1945 («El cierre de una ventana con vitrocemento, de considerable espesor, que hace cuerpo con el muro y que deja penetrar luz al interior, pero que no permite vista alguna hacia el exterior, tiene los requisitos de firmeza y solidez del muro ordinario. La existencia de tales "ventanas lucíferas" no impide la adquisición de la comunidad completa del muro por parte del vecino en la forma legal») (6), y Pret. Palermo, de 20 de mayo de 1949 («Constituyen "ventanas lucíferas" los huecos cerrados con paneles de vitrocemento, y en consecuencia, el vecino puede apoyar su edificio adquiriendo la comunidad del muro») (7). Estas últimas sentencias parecen contradictorias con las anteriores, en cuanto que hablan de ventanas; ahora bien, con ello no pretenden negar al propietario el derecho de construir con translúcido el muro divisorio, sino únicamente señalar, como, por lo demás, lo hace también la sentencia del Tribunal de Lucca antes citada, que la presencia de vitrocemento no indica existencia de servidumbre, y que, en consecuencia, el vecino puede obstruir la fuente de luz construyendo en adherencia o adquiriendo la comunión del muro.

(5) Corte di Cassazione, S. de 3 octubre 1955, núm. 2.765. *Rep. For. It.*, 1965, 1.422; *Giustizia civile*, 1956, I, 714, con nota.

(6) Ap. Palermo, 26 enero 1945, *Rep. For. It.*, 1943-45, *luci e vedute*, 15-16.

(7) Pret. Palermo, 20 mayo 1949, *For. sic.*, 107; *Rep. For. It.*, 1949, *luci e vedute*, 7.

6. Siendo la construcción con material translúcido de la misma naturaleza que el muro construido con cualquier otro material, el propietario, como hemos visto, podrá utilizar sin limitaciones el vitrocemento en el muro divisorio. Pero la equiparación al muro tiene otra consecuencia no menos importante, puesta de manifiesto tanto por las sentencias italianas citadas como por las españolas que encabezan este comentario: la presencia de elementos translúcidos de la naturaleza aquí considerada no constituye servidumbre sobre el fundo vecino, ni limita el derecho del dueño de éste a edificar en su terreno, incluso en el límite, impidiendo por completo el paso de luz levantando una pared contigua. En cuanto a la adquisición coactiva de la medianería de la pared limitrofe, en el Derecho español—a diferencia del italiano—, no está prevista. Si el vecino adquiere la medianería (fundamentalmente, por negocio con el dueño del muro), puede pensarse que debe respetar el paso de luz a través del material translúcido (el art. 581-2.º le legitimaría a cerrar los huecos—pero aquí no hay huecos, sino muro!—).

7. Si el dueño de la pared de vitrocemento quiere asegurarse de que el paso de luz no será impedido por el vecino que construya en adherencia (y puede tener gran interés en ello: basta con pensar en el precio del material translúcido), no hay duda de que podrá constituir negocialmente la servidumbre oportuna a su favor, que será la negativa de que no se construya o no se construya de determinada manera en el fundo vecino. En cuanto a la adquisición de esta servidumbre por usucapión, dado que no se trataría en ningún caso de la servidumbre positiva de tener ventanas con vistas (¡que no las hay!), sino la negativa de no edificar, únicamente sería posible en la forma determinada en el artículo 538, *in fine* («desde el día en que el dueño del predio dominante hubiera prohibido, por un acto formal, al del sirviente, la ejecución del hecho que sería lícito sin la servidumbre»).

JESÚS DELGADO ECHEVERRÍA.