

**SERVIDUMBRES. De luces.** La regla general sobre servidumbre de luces, ya se ha dicho, es que, en pared propia, contigua a finca ajena, se permiten ventanas o huecos para luces en las determinadas condiciones del art. 581 párrafo 1.º CCiv , que son:

a) A la altura de las carreras (vigas horizontales que sostienen la estructura o sirven para enlazar construcciones), o inmediatas a los techos; b) con unas dimensiones de 30 centímetros en cuadro; c) en todo caso, con reja de hierro remetida en la pared y con red de alambre.

El presupuesto de hecho parte de los dos datos, la medianería (por exclusión) y la contigüidad (como requisito), de tal manera que la contigüidad no debe entenderse en un sentido literal y estricto, sino de toda pared que, sin ser medianera, se encuentre a menores distancias de un predio ajeno que las prevenidas por el art. 582 CCiv (STS de 30 de octubre de 1987).

El propio precepto reputa estos huecos "de ordenanza o reglamento" como de mera tolerancia, por lo que el dueño de la finca contigua a la pared en que estuvieren abiertos podrá cerrarlos si adquiere la medianería y no se hubiere pactado lo contrario, y también podrá cubrirlos o taparlos, edificando en su terreno o levantando pared contigua a la que tenga dicho hueco o ventana (art. 581 párrafos 2.º y 3.º CCiv).

Prerrogativa del propietario colindante que no tiene por qué exigirse mediante el ejercicio de una acción judicial, sino que puede acudir a las vías de hecho para cubrir los huecos que el vecino hubiera abierto en su pared no medianera contigua al fundo, por lo cual la posesión de estos huecos, perfectamente legal, no está protegida por los interdictos por su naturaleza expresa de tolerancia, si el colindante se limita a construir adosado.



Alfredogarcialopez  
ABOGADOS

