

**SERVIDUMBRES. Impropia de vistas.** No es dudoso el fundamento de la limitación legal respecto de las vistas sobre fondo ajeno: la protección de la intimidad del hogar y la vida privada del colindante.

La regla general, que establece el art. 582 CCiv , es que no se pueden abrir ventanas con vistas rectas, ni balcones ni otros voladizos semejantes, sobre la finca del vecino, a menos que haya dos metros de distancia entre la pared en que se construyen y dicha propiedad; ni tampoco vistas de costado u oblicuas sobre la misma finca, si no hay 60 centímetros de distancia.

Como esta limitación, al igual que la de empleo respecto a huecos, se construye sobre el dato de la contigüidad entre fincas, no resulta operativa cuando existe un hiato o separación producido por un accidente topográfico que haga desaparecer la finalidad que persiguen tales preceptos (STS de 11 de octubre de 1979, así interpretó una acequia).

Puesto que no se trata de una servidumbre propiamente dicha, sino de una limitación del dominio, la reciprocidad duplica las distancias mínimas, porque la norma se aplica por igual a ambos colindantes, de modo que, entre ventana y ventana con vistas rectas habrá una distancia mínima, en principio, de 4 metros, y de 1,20 metros si las vistas son oblicuas.

En punto a la medida o cuenta, el art. 583 CCiv establece que en el caso de las vistas rectas habrá de medirse desde la línea exterior de la pared en los huecos en que no haya voladizos, o desde la línea de éstos donde los haya; y en las oblicuas, desde la línea de separación de las dos propiedades. Por lo tanto, debe interpretarse que sólo la línea de los huecos deberá someterse al alejamiento legal, sin que sea necesario que cuando una pared tenga huecos con vistas rectas esté toda ella a la distancia de dos metros de la finca fronteriza. Tampoco es menester que la unidad sea del sistema métrico

decimal, pudiendo convertirse las medidas locales (RDGRN de 27 de agosto de 1982).

En cuanto a los conceptos del precepto:

- La jurisprudencia no se ha inclinado por la norma "odiosa sunt ad restringenda", de tal manera que si existe barandilla o balaustre, que por su extensión y altura valga para dominar y registrar la finca inmediata, un terrado o azotea se hace equivalente a un balcón (SSTS de 8 de octubre de 1988 ó 22 de noviembre de 1991; y SSAP Las Palmas -4.<sup>a</sup>- de 28 de septiembre de 2007, rec. 92/2007, Granada -4.<sup>a</sup>- de 4 de abril de 2008, rec. 678/2007, o Toledo -2.<sup>a</sup>- de 22 de abril de 2008, rec. 177/2007), cuando los "otros voladizos semejantes" se refieren a vistas obtenidas por las superficies laterales de los edificios, pero no a las azoteas, terrados o techumbres.
- Resulta clara la exclusión de claraboyas, lumbreras, lucernas o tragaluces, destinadas a dar luz a un fundo por la parte superior del mismo.
- Respecto de la rectitud u oblicuidad, se entienden por vistas rectas aquellas que se abren en pared paralela o casi paralela a la línea que divide los predios, de tal modo que se ve la finca vecina sin necesidad de sacar la cabeza, y por oblicuas o de costado las que se practican en una pared que forma ángulo con la línea de división de los predios, siendo preciso para poder ver el predio vecino, sacar la cabeza y girarla hacia la derecha o la izquierda.
- En fin, el hecho de que las normas administrativas de urbanismo admitan la construcción de voladizos, y en su virtud se haya obtenido licencia, no deroga la limitación de distancias de la Ley civil, pues ello únicamente implica que no existe obstáculo administrativo para su construcción, pero no la imposición al dueño contiguo de una carga que



haya de soportar contra su voluntad, y en contra de la normativa "inter privados".

La restricción no se aplica a los edificios separados por una vía pública (art. 584 CCiv), por la sencilla razón de que en la vía pública no hay privacidad que defender, sino que en la misma todos los ciudadanos tienen derecho de inspeccionar e indagar en lo que acaece. Vías públicas son todos los terrenos que sirven para poner en comunicación o para transitar por ellos cualquier persona, independientemente de su anchura y urbanización, así como de la calificación que haya merecido desde el punto de vista administrativo (SSTS de 25 de septiembre de 1991 ó 22 de diciembre de 2000).

Salvedad de limitación que es aplicable en aquellos casos en que la vía pública que separa los edificios sea de una anchura inferior a dos metros, puesto que no es terreno privado.



Alfredogarcialopez

---

ABOGADOS



Alfredogarcialopez  
ABOGADOS





Alfredogarcialopez  
ABOGADOS



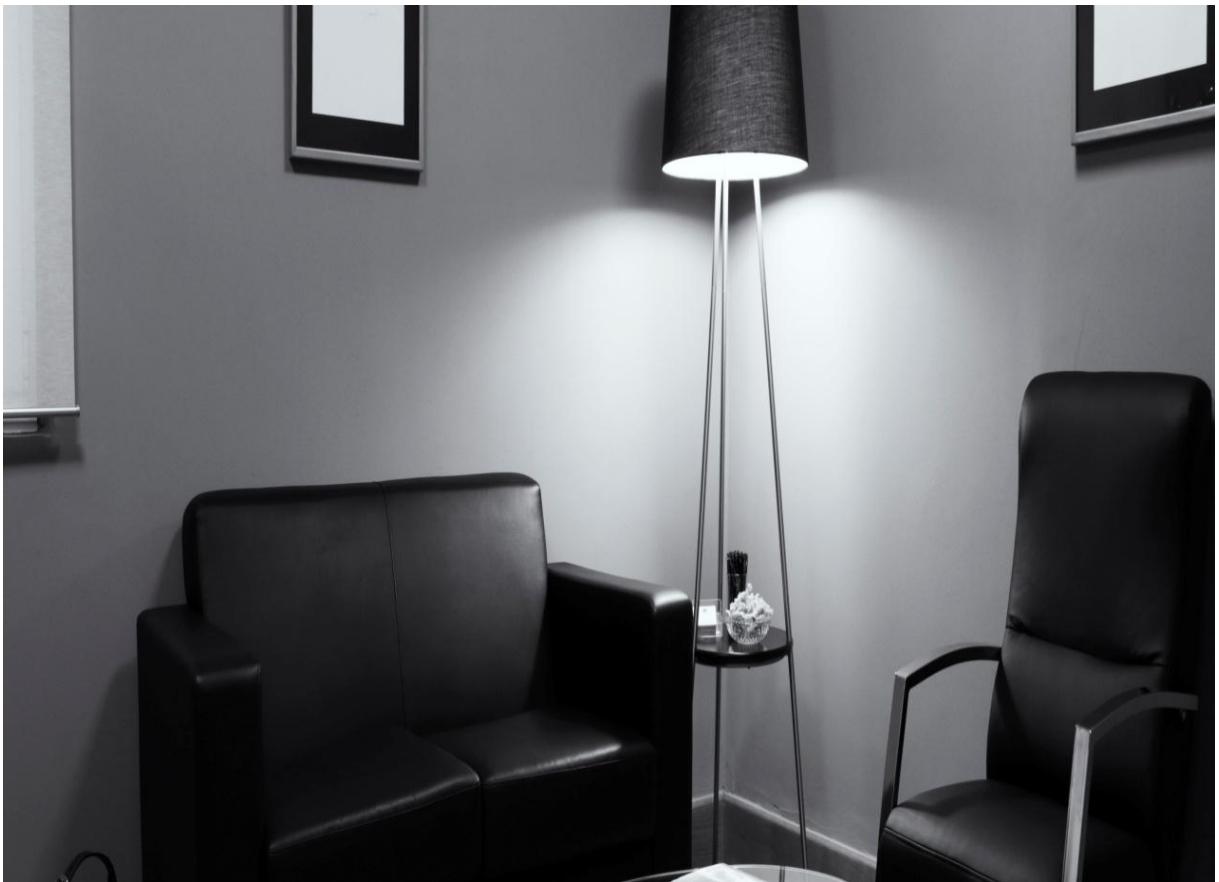


Alfredogarcialopez  
ABOGADOS





Alfredogarcialopez  
ABOGADOS





Alfredogarcialopez  
ABOGADOS



ABOGADOS





Alfredogarcialopez  
ABOGADOS



ABOGADOS

9

Campoamor 9 2º 33001 OVIEDO  
984 186 927  
984 081 875f  
[www.alfredogarcialopez.es/com](http://www.alfredogarcialopez.es/com)



*Alfredogarcialopez*  
ABOGADOS



ABOGADOS

10

Campoamor 9 2º 33001 OVIEDO  
984 186 927  
984 081 875f  
[www.alfredogarcialopez.es/com](http://www.alfredogarcialopez.es/com)



Alfredogarcialopez  
ABOGADOS



ABOGADOS



Alfredogarcialopez  
ABOGADOS



ABOGADOS

12

Campoamor 9 2º 33001 OVIEDO  
984 186 927  
984 081 875f  
[www.alfredogarcialopez.es/com](http://www.alfredogarcialopez.es/com)



Alfredogarcialopez  
ABOGADOS



ABOGADOS

13

Campoamor 9 2º 33001 OVIEDO  
984 186 927  
984 081 875f  
[www.alfredogarcialopez.es/com](http://www.alfredogarcialopez.es/com)



Alfredogarcialopez  
ABOGADOS







Alfredogarcialopez  
ABOGADOS



ABOGADOS

16

Campoamor 9 2º 33001 OVIEDO  
984 186 927  
984 081 875f  
[www.alfredogarcialopez.es/com](http://www.alfredogarcialopez.es/com)





ABOGADOS



---

## ABOGADOS