

SERVIDUMBRES. Propia de vistas. El art. 585 CCiv realmente se refiere a un caso de servidumbre predial de vistas, en vez de imponer limitaciones al dominio, esto es, un derecho de servidumbre propia, que se adquiere por título. El supuesto, especial, obedece a que si, por convenio o por prescripción, se hubiese adquirido derecho a tener vistas directas, balcones o miradores sobre la propiedad colindante, el dueño del predio sirviente no puede edificar a menos de tres metros de distancia, tomándose la medida de la manera indicada para la servidumbre impropia de vistas.

La servidumbre no aparente "prospectui non officatur" prohíbe al dueño del predio sirviente edificar a menos de tres metros de distancia del dominante, de lo que deriva que aquél está facultado para edificar o elevar lo ya edificado, sin limitación de altura, siempre que respete esa distancia mínima. La regulación no parte de una exigibilidad, sino de la voluntariedad, al partir del presupuesto de que se haya adquirido "por cualquier título", y a continuación configura un régimen dispositivo que actúa en defecto de pacto que lo modifique. Es decir, cuando se ha adquirido la servidumbre con establecimiento negocial o de hecho -acto obstativo de la usucapión- de una mayor distancia a la legal, ésta habrá de guardarse y no podrá limitarse a los tres metros, y éstos son los que se tendrán en cuenta en el caso de indeterminación de la distancia a que alcanza la servidumbre.

También ha declarado la Sala I TS que es título apto para la adquisición de la servidumbre de luces y vistas la fórmula por signo aparente del art. 541 CCiv, denominada por "destinación del padre de familia", siempre y cuando se den sus requisitos legales (SSTS de 31 de enero de 1990, 7 de marzo de 1991 y 20 de noviembre de 1992).



Alfredogarcialopez
ABOGADOS

Aunque el precepto se refiere únicamente a las vistas, parece también aplicable a las luces, al tratarse de un evidente supuesto de identidad de razón que permite la aplicación analógica.



Alfredogarcialopez
ABOGADOS



Alfredogarcialopez
ABOGADOS



3

Campoamor 9 2º 33001 OVIEDO
984 186 927
984 081 875f
www.alfredogarcialopez.es/com



Alfredogarcialopez
ABOGADOS





Alfredogarcialopez
ABOGADOS





Alfredogarcialopez
ABOGADOS





Alfredogarcialopez
ABOGADOS



ABOGADOS

7

Campoamor 9 2º 33001 OVIEDO
984 186 927
984 081 875f
www.alfredogarcialopez.es/com



Alfredogarcialopez
ABOGADOS



ABOGADOS

8

Campoamor 9 2º 33001 OVIEDO
984 186 927
984 081 875f
www.alfredogarcialopez.es/com



Alfredogarcialopez
ABOGADOS



ABOGADOS

9

Campoamor 9 2º 33001 OVIEDO
984 186 927
984 081 875f
www.alfredogarcialopez.es/com



Alfredogarcialopez
ABOGADOS



ABOGADOS

10

Campoamor 9 2º 33001 OVIEDO
984 186 927
984 081 875f
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







Alfredogarcialopez
ABOGADOS



ABOGADOS

15

Campoamor 9 2º 33001 OVIEDO
984 186 927
984 081 875f
www.alfredogarcialopez.es/com



ABOGADOS



ABOGADOS