

Legislación comparada sobre el derecho de vista.

Chile, Argentina, México, España, Francia, Bélgica y Nueva Zelanda.

Autores

Marcela Cáceres Lara y
James Wilkins Binder
Tel.: (56) 2 22701769

Comisión

Elaborado para la Comisión
de Vivienda, Desarrollo
Urbano y Bienes Nacionales,
de la Cámara de Diputados.

Resumen

En el presente documento se describen servidumbres de vista reguladas en diferentes legislaciones. Estas están contenidas en los respectivos códigos civiles de Chile, Argentina, México, Bélgica, España, Francia y Nueva Zelanda.

En nuestro país, la regulación respecto de la servidumbre de vista tiene por finalidad la protección de la privacidad del dueño de los predios colindantes.

En el caso de Argentina, el Código Civil no establece un tratamiento especial en materia de servidumbres. No obstante, el artículo 2.218, sobre facultades que otorga el dominio sobre inmuebles, dispone que el propietario de un inmueble es dueño exclusivo del espacio aéreo por lo que puede extender en sobre éste sus construcciones, aunque quiten la luz o vistas al vecino.

El Código Civil Mexicano, norma tanto el derecho a la luz como el derecho a vista, estableciendo en este último caso que no se pueden tener ventanas para asomarse, ni balcones u otros voladizos semejantes, sobre la propiedad del vecino, prolongándose más allá del límite que separa las heredades.

En España, la servidumbre dispone diversos gravámenes para los predios vecinos. Entre estos, ningún medianero podrá, sin consentimiento del otro, abrir en pared medianera ventana ni hueco alguno. Así, el dueño de una pared no medianera, contigua al inmueble ajeno, podrá abrir en ella ventanas o huecos para recibir luces a la altura de las carreras, o inmediatos a los techos.

En Francia, en tanto, ningún vecino podrá abrir una pared medianera, ventana u hueco de manera alguna, ni siquiera vidriera, sin el consentimiento del otro. El dueño de una pared no medianera contigua a un inmueble ajeno, podrá abrir en ella ventanas o huecos con reja de hierro y vidrio armado.

Finalmente, en Nueva Zelanda, el derecho al acceso a la luz o el aire a cualquier terreno o edificio desde o sobre un predio gravado, es exigible solo si es otorgado por una servidumbre, y para lo cual se debe cumplir con algunas condiciones.

Introducción

El Código Civil chileno efectúa en su artículo 831 una distinción entre servidumbres naturales, que provienen de la natural situación de los lugares; legales, que son impuestas por la ley o; voluntarias que son constituidas por un hecho del hombre.¹ Las servidumbre legales, son relativas al uso público o a la utilidad de los particulares, mientras que las legales relativas al uso público, son el uso de las riberas en cuanto necesario para la navegación o flote regida por el código de aguas y, las demás determinadas por los reglamentos u ordenanzas respectivas.

Las servidumbres legales de la segunda especie, son asimismo determinadas por las ordenanzas de policía rural. Aquí se trata especialmente de las de demarcación, cerramiento, tránsito, medianería, acueducto, luz y vista.²

La Real Academia Española define las Servidumbres de Vista, como la prohibición legal de abrir ventanas con vistas rectas, balcones u otros voladizos semejantes sobre la finca del vecino, si no hay dos metros de distancia entre la pared en que se construyan y dicha propiedad.³

En este contexto, el siguiente documento da cuenta de la normativa que regula el derecho a la vista en la legislación chilena y en países extranjeros, tales como, Argentina, México, Bélgica, España, Francia y Nueva Zelanda.

Es importante distinguir esta situación de aquel “derecho al paisaje”, que ha sido reconocido como bien jurídico en algunas legislaciones internacionales, como la Convención para la Protección del Patrimonio Mundial, Cultural y Natural⁴, realizada en París en 1972. En este caso, es posible acceder a regulaciones que desde la perspectiva de su protección y mantención como un bien común y público, han establecido limitaciones para restringir su intervención. En el marco de las normas de protección del medio ambiente, se observa su consideración como un recurso, enmarcado en el reconocimiento de un bien público, que no es patrimonio de una propiedad específica.

En primer lugar, se revisa la situación en nuestro país partiendo por lo señalado en el Código Civil y en el cual se regula en forma conjunta tanto la servidumbre de vista y luz, haciendo asimismo una referencia a la normativa que existe sobre el tema a nivel comunal.

Posteriormente, se observan los casos de Argentina, cuyo Código Civil no incluye un catálogo de servidumbres y sólo reconoce como fuente de éstas a la voluntad de las partes, el testamento y el destino del padre de familia y; México, cuya normativa, al igual que en nuestro país regula las servidumbre de luz y vista.

¹ Ley Chile. Código civil chileno. Disponible en: <http://oldleychile.bcn.cl/Plone/Legis/Navegar?idNorma=172986&idParte=8718721&idVersion=2018-03-20> (Agosto 2018)

² Artículo 841, Código Civil Chileno.

³ Real Academia Española. Diccionario del Español Jurídico. España, 2016.

⁴ Convención para la Protección del Patrimonio Mundial, Cultural y Natural. Disponible en <https://whc.unesco.org/archive/convention-es.pdf> (Agosto 2018)

En Europa, se observan las regulaciones comprendidas en los Códigos civiles de España y Bélgica establecidas en interés de los particulares; Francia, cuyas servidumbres tienen por objeto la utilidad pública, municipal o la de los particulares.

Por último, en el caso de Nueva Zelanda, la normativa se refiere al derecho de acceso a la luz o aire en a través de una servidumbre.

Legislación comparada

I. Chile

En el Código Civil chileno las servidumbres de vista se encuentran reguladas conjuntamente con la servidumbre de luz, la que de acuerdo al artículo 873, no tiene por objeto dar vista al predio vecino. Su finalidad es otorgar luz a un espacio cualquiera cerrado y techado.

La regulación respecto de la servidumbre de vista, tiene por finalidad la protección de la privacidad del dueño de uno de los predios. Es así que el artículo 878, establece ciertos límites, ya que “no se pueden tener ventanas, balcones, miradores o azoteas, que den vista a las habitaciones, patios o corrales de un predio vecino, cerrado o no, a menos que intervenga una distancia de tres metros.”⁵

A nivel comunal, la Ley General de Urbanismo confiere a las municipalidades la facultad de regular las vistas de los lugares públicos, a través de los planes reguladores comunales. Si bien no lo efectúa de una manera expresa, este instrumento establece disposiciones respecto al “uso del suelo, localización del equipamiento comunitario, jerarquización de la estructura vial, fijación de límites urbanos, densidades y determinación de prioridades en la urbanización de terrenos para la expansión de la ciudad, en función de la factibilidad de ampliar o dotar de redes sanitarias y energéticas, y demás aspectos urbanísticos”.⁶

II. América Latina

a. Argentina

La primera referencia al derecho de vistas en la legislación argentina la encontramos en las normas que consagran las facultades que otorga el derecho real de dominio, consagradas en el Código Civil.

El título relativo a las servidumbres del Código Civil argentino, a diferencia de otras legislaciones, no contiene un catálogo de servidumbres y sólo reconoce como fuente de éstas, la voluntad de las partes, el testamento y el destino del padre de familia⁷

⁵ Ley Chile. Código Civil chileno. Disponible en: <http://oldleychile.bcn.cl/Plone/Legis/Navegar?idNorma=172986&idParte=8718721&idVersion=2018-03-20> (Agosto 2018)

⁶ Ley Chile. Ley General de Urbanismo y Construcción. Disponible en: <https://www.leychile.cl/navegar?idNorma=13560> (Agosto 2018)

⁷ Artículos 2.977 y 2.978 del Código Civil argentino.

Si bien el citado título no otorga un tratamiento especial a la servidumbre de vistas, reconoce tácitamente su constitución, pues se refiere expresamente a ella al ejemplificar las servidumbres continuas⁸.

La inexistencia en el Código Civil argentino de un tratamiento especial en materia de servidumbres, se explicaría en la inexistencia de servidumbres legales expresas, que ameriten un tratamiento detallado, como ocurre en los Códigos Civiles Francés y español.

No obstante lo anterior, el artículo 2.218, sobre facultades que otorga el dominio sobre inmuebles, dispone que el propietario de un inmueble es dueño exclusivo del espacio aéreo y puede extender en él sus construcciones, aunque quiten al vecino la luz, las vistas u otras ventajas; y puede también demandar la demolición de las obras del vecino que a cualquiera altura avancen sobre ese espacio.

Es bajo este tratamiento que encontramos una especie de servidumbre de vistas de carácter legal, al disponer el artículo 2.658 una serie de gravámenes sobre predios vecinos. Estos son:

- No se puede tener vistas sobre el predio vecino, cerrado o abierto, por medio de ventanas, balcones u otros voladizos, a menos que intermedie una distancia de tres metros de la línea divisoria.
- No se puede tener vistas de costado u oblicuas sobre propiedad ajena, si no hay sesenta centímetros de distancia.⁹

b. México

El Código Civil Mexicano, regula tanto el derecho a la luz como el derecho a vista. En el artículo 849, se establece que el dueño de una pared que no sea de copropiedad, contigua a finca ajena, puede abrir en ella ventanas o huecos para recibir luces, estableciendo no obstante ciertas consideraciones para ello.

Asimismo, se establece que el dueño de la finca o propiedad contigua a la pared en que estuvieren abiertas las ventanas o huecos, podrá construir una pared contigua a ella, o si adquiere la copropiedad, apoyarse en la misma pared, aunque de uno u otro modo, cubra los huecos o ventanas.

No obstante, el mismo código establece en el artículo 851 limitaciones en materia de servidumbres de vista. De esta manera, señala que no se pueden tener ventanas para asomarse, ni balcones u otros voladizos semejantes, sobre la propiedad del vecino, prolongándose más allá del límite que separa las heredades.

Tampoco pueden tenerse vistas de costado u oblicuas sobre la misma propiedad, si no hay un metro de distancia.¹⁰

⁸ Las servidumbres son continuas o discontinuas. Las continuas son aquellas cuyo uso es o puede ser continuo, sin un hecho actual del hombre, como la servidumbre de vista. Las servidumbres no dejan de ser continuas, aunque el ejercicio de ellas se interrumpa por intervalos más o menos largos a causa de obstáculos cuya remoción exija el hecho del hombre. Las discontinuas son aquellas que tienen necesidad del hecho actual del hombre para ser ejercidas, como la servidumbre de paso.

⁹ Organización de Estados Americanos. Código Civil de la República Argentina. Disponible en: https://www.oas.org/dil/esp/Codigo_Civil_de_la_Republica_Argentina.pdf (Agosto 2018)

¹⁰ Justicia. Código Civil Federal. Disponible en: <https://mexico.justia.com/federales/codigos/codigo-civil-federal/libro-segundo/titulo-cuarto/capitulo-i/> (Agosto 2018)

III. Europa

a. España

Las servidumbres consagradas en el Código Civil español¹¹ sólo reconocen dos fuentes: la ley y la voluntad de las partes¹².

La servidumbre de vistas establecida en el derecho español recibe el nombre de “servidumbre de luces y vistas” y se encuentra normada en los artículos 580 y siguientes del Código Civil.

La servidumbre de luces y vistas constituye una servidumbre legal, que se encuentra establecida en interés de los particulares¹³.

Esta servidumbre dispone los siguientes gravámenes para los predios vecinos:

- Ningún medianero podrá sin consentimiento del otro abrir en pared medianera ventana ni hueco alguno.
- El dueño de una pared no medianera, contigua al inmueble ajeno, podrá abrir en ella ventanas o huecos para recibir luces a la altura de las carreras, o inmediatos a los techos, y de las dimensiones de 30 centímetros en cuadro, y, en todo caso, con reja de hierro remetida en la pared y con red de alambre.

Sin embargo, el dueño del inmueble o propiedad contigua a la pared en que estuvieren abiertos los huecos podrá cerrarlos si adquiere la medianería y no se hubiera pactado lo contrario. También podrá cubrirlos edificando en su terreno o levantando pared contigua a la que tenga dicho hueco o ventana.

- No se podrá abrir ventanas con vistas rectas, ni balcones u otros voladizos semejantes, sobre el inmueble del vecino, si no hay dos metros de distancia entre la pared en que se construyan y dicha propiedad.
- No podrá tenerse vistas de costado u oblicuas sobre el inmueble vecino, si no hay 60 centímetros de distancia¹⁴.
- Cuando por cualquier título se hubiere adquirido derecho a tener vistas directas, balcones o miradores sobre la propiedad colindante, el dueño del predio sirviente no podrá edificar a menos de tres metros de distancia.

¹¹ BOE. Código Civil Español. Disponible en: <http://www.boe.es/buscar/pdf/1889/BOE-A-1889-4763-consolidado.pdf> (Agosto 2018)

¹² Artículo 536 del Código Civil español.

¹³ Artículo 549 del Código Civil español.

¹⁴ Las distancias de que se habla en el artículo anterior se contarán en las vistas rectas desde la línea exterior de la pared en los huecos en que no haya voladizos, desde la línea de éstos donde los haya, y para las oblicuas desde la línea de separación de las dos propiedades.

b. Francia

De conformidad con el Código Civil Francés¹⁵, las servidumbres establecidas en esta legislación tienen por objeto la utilidad pública, municipal o la utilidad de los particulares¹⁶.

En Francia las servidumbres reconocen como fuente: la condición natural del lugar, la ley, y los convenios entre los propietarios¹⁷.

Específicamente, la servidumbre de vistas se caracteriza por ser de carácter legal y estar establecida en utilidad de los particulares.

Esta servidumbre reconoce los siguientes gravámenes para los predios vecinos¹⁸:

- Ningún vecino podrá abrir una pared medianera, ventana u hueco de manera alguna, ni siquiera vidriera, sin el consentimiento del otro.
- El dueño de una pared no medianera contigua a un inmueble ajeno, podrá abrir en ella ventanas o huecos con reja de hierro y vidrio armado.

Estas ventanas deben estar provistas de red de alambre, cuya malla tendrá un decímetro (alrededor de tres pulgadas ocho líneas) de apertura máxima y marco de vidrio armado.

Estos huecos o ventanas sólo se podrán abrir a veintiséis decímetros (ocho pies) por encima del piso o suelo de la habitación que se va a iluminar, si es en la planta baja, y a diecinueve decímetros (seis pies) por encima del piso para las plantas superiores.

- No podrá tener vistas rectas ni en ventanas exteriores ni balcones u otros voladizos semejantes sobre el inmueble cerrado o no cerrado del vecino, si no hay diecinueve decímetros de distancia entre la pared en que se construyan y dicho inmueble, a menos que el predio o la parte del predio sobre el que se tiene la vista no esté ya gravado, en beneficio del predio dominante, con una servidumbre de paso que obstaculice la edificación de construcciones.
- No se podrán tener vistas de costado u oblicuas sobre inmueble vecino si no hay sesenta centímetros de distancia¹⁹.

c. Bélgica

El Código Civil Belga regula las Servidumbres de las vistas respecto de la Propiedad del vecino, fijando en el artículo 675 ciertas restricciones. De esta forma, un vecino no puede, sin el consentimiento del

¹⁵ Legifrance. Código Civil francés. Disponible en: https://www.legifrance.gouv.fr/affichCode.do;jsessionid=BAC9051BF91EBFA86F96FF5F781E1D08.tplqfr21s_2?idSectionTA=LEGISCTA000006150123&cidTexte=LEGITEXT000006070721&dateTexte=20180806 (Agosto 2018)

¹⁶ Artículo 649 del Código Civil francés.

¹⁷ Artículo 649 del Código Civil francés.

¹⁸ Artículo 675 y siguientes del Código Civil francés.

¹⁹ Las distancias indicadas en estas normas se contará desde la línea exterior de la pared en la que se abre el hueco y, si hay balcones u otros voladizos semejantes, desde la línea exterior hasta la línea de separación de las dos propiedades.

otro, poner en la pared contigua ninguna ventana o hacer ninguna abertura, de ninguna forma, incluso con vidrio fijo.

No obstante, el propietario de un muro no común, unido inmediatamente a la heredad de otro, puede efectuar en este muro los huecos o ventanas con una malla de hierro y vidrios fijos. Estas ventanas deben ser cubiertas de una armazón de hierro, con mallas de 20 cm de abertura o más y un marco de vidrio fijo.

Las ventanas o huecos no pueden ser instaladas o realizados sino a 26 decímetros o bajo del piso o el piso de la habitación que se quiere iluminar, si está en la planta baja y, 19 decímetros sobre el piso para los pisos superiores.

No se puede tener vistas rectas o ventanas, ni balcones u otras proyecciones similares en la propiedad cerrada o no cerrada de sus vecinos si no hay 19 decímetros de distancia entre el muro donde se practican y la heredad. Asimismo, no se puede tener vistas laterales u oblicuas de la misma heredad, si no hay seis decímetros de distancia. La distancia mencionada, se cuenta desde el revestimiento exterior del muro o donde la abertura se hace, y si hay balcones u otras proyecciones similares, desde su línea exterior a la línea de separación de dos propiedades.

Estas limitaciones legales impuestas a los vecinos por la presente sección no son aplicables a los propietarios situados a lo largo de las vías públicas, y los ferrocarriles que pertenecen al dominio público.²⁰

IV. Oceanía

a. Nueva Zelanda

En Nueva Zelanda las concesiones de servidumbre de luz o aire están reguladas por la *Property Law Act del año 2007*²¹. La normativa establece en su sección 299 que el derecho al acceso a la luz o el aire a cualquier terreno o edificio desde o sobre un predio gravado, es exigible sólo si es otorgado por una servidumbre, y para lo cual debe cumplir con 3 condiciones. Estas son:

- La servidumbre debe haber sido concedida a partir del 24 de noviembre de 1927, fecha en la que entró en vigor la Ley de Enmienda a la Ley de Propiedad de 1927.
- La segunda, es que la servidumbre se conceda por escritura pública o por un instrumento registrable bajo la Ley de Transferencia de Tierras de 1915 o la Ley de Transferencia de Tierras de 1952.
- La tercera, es que dicha escritura o instrumento defina con precisión el área sobre el predio gravado respecto del cual se pretende proporcionar el derecho de acceso a luz o el aire y;

²⁰ Service Publique Federal Justice. Code Civil Belge. Disponible en: http://www.ejustice.just.fgov.be/cgi_loi/loi_a1.pl?DETAIL=1804032131%2FF&caller=list&row_id=1&numero=7&rech=14&cn=1804032131&tab_le_name=LOI&nm=1804032151&la=F&dt=CODE+CIVIL&language=fr&fr=f&choix1=ET&choix2=ET&fromtab=loi_all&trier=promulgation&chercher=t&sql=dt+contains++%27CODE%27%26+%27CIVIL%27and+actif+%3D+%27Y%27&tri=dd+AS+RANK+&imgcn.x=40&imgcn.y=7#LNK0031 (Agosto 2018)

²¹ New Zealand Government. Parliamentary Counsel Office. Pág. 151 y 152. Disponible en: <http://www.legislation.govt.nz/act/public/2007/0091/latest/versions.aspx> (Agosto 2018)

además, si se trata de un instrumento registrable bajo la Ley de Transferencia de Tierras de 1915 o bajo la de Ley de 1952.

Una servidumbre exigible bajo esta sección, confiere a la persona con derechos respecto al área del predio gravado definido en la escritura u otro instrumento, los derechos de acceso a luz o aire descritos en la concesión. A menos que se indique lo contrario, la servidumbre continúa en beneficio de la persona que ostenta los derechos, a pesar de que cualquier edificio erigido en la propiedad beneficiada puede ser alterado o destruido y reemplazado por otros edificios.

Referencias

Argentina

Organización de Estados Americanos. Código Civil de la República Argentina. Disponible en: https://www.oas.org/dil/esp/Codigo_Civil_de_la_Republica_Argentina.pdf

Bélgica

Service Publique Federal Justice. Code Civil Belge. Disponible en: http://www.ejustice.just.fgov.be/cgi_loi/loi_a1.pl?DETAIL=1804032131%2FF&caller=list&row_id=1&numero=7&rech=14&cn=1804032131&table_name=LOI&nm=1804032151&la=F&dt=CODE+CIVIL&language=fr&fr=f&choix1=ET&choix2=ET&fromtab=loi_all&trier=promulgation&chercher=t&sql=dt+contains++%27CODE%27%26+%27CIVIL%27and+actif+%3D+%27Y%27&tri=dd+AS+RANK+&imgcn.x=40&imgcn.y=7#LNK0031

Chile

Ley Chile. Código civil chileno. Disponible en: <http://oldleychile.bcn.cl/Plone/Legis/Navegar?idNorma=172986&idParte=8718721&idVersion=2018-03-20>

Ley Chile. Ley General de Urbanismo y Construcción. Disponible en: <https://www.leychile.cl/navegar?idNorma=13560>

España

BOE. Código Civil Español. Disponible en: <http://www.boe.es/buscar/pdf/1889/BOE-A-1889-4763-consolidado.pdf>

Francia

Legifrance. Código Civil francés. Disponible en: https://www.legifrance.gouv.fr/affichCode.do?sessionId=BAC9051BF91EBFA86F96FF5F781E1D08.tplqfr21s_2?i dSectionTA=LEGISCTA000006150123&cidTexte=LEGITEXT000006070721&dateTexte=20180806

México

Justia. Código Civil Federal. Disponible en: <https://mexico.justia.com/federales/codigos/codigo-civil-federal/libro-segundo/titulo-cuarto/capitulo-i/>

Nueva Zelanda

New Zealand Government. Parliamentary Counsel Office. Disponible en: <http://www.legislation.govt.nz/act/public/2007/0091/latest/versions.aspx>

UNESCO

Convención para la Protección del Patrimonio Mundial, Cultural y Natural. Disponible en <https://whc.unesco.org/archive/convention-es.pdf>