



Para ver aviso legal de clic en el siguiente Hipervínculo
(NECESITA CONEXIÓN A INTERNET)

<http://cijulenlinea.ucr.ac.cr/condicion.htm>

INFORME DE INVESTIGACIÓN CIJUL

TEMA:

SERVIDUMBRES DE LUZ Y VISTA.
VÍA EN LA QUE SE PUEDE RECLAMAR.

SUMARIO:

- 1). **NORMATIVA**
 - a). Código Civil.
 - b). Código Procesal Civil.

- 2). **DOCTRINA.**
 - a). Las Servidumbres de luz y vista.
 - b). Sobre Servidumbres continuas y discontinuas.

- 3). **JURISPRUDENCIA.**
 - a). Servidumbre de Vista. Vía en la que se puede reclamar.



DESARROLLO:

1). **NORMATIVA.**

a). **Código Civil.**

ARTÍCULO 307.- Para obtener la protección de la autoridad basta probar el hecho de ser poseedor, salvo que el reclamo sea contra el que inmediata y anteriormente poseyó como dueño; en este caso, debe quien solicite la protección, probar también, o que por más de un año ha poseído pública y pacíficamente como dueño, o que tiene otro cualquiera legítimo título para poseer.

ARTÍCULO 308.- Tratándose de servidumbres continuas no aparentes, o de servidumbres discontinuas, el reclamo, para ser atendible, debe fundarse en título que provenga del propietario del fundo sirviente, ó de aquellos de quienes éste lo hubo.

ARTÍCULO 318.- Para ser restituido en el goce de un derecho, basta que el poseedor pruebe el hecho de la posesión y de haber sido privado de ella ilegalmente.

ARTÍCULO 378.- Las servidumbres que son continuas y aparentes á la vez, pueden constituirse por convenio, por última voluntad o por el simple uso del uno y paciencia del otro.

ARTÍCULO 379.- Las servidumbres discontinuas de toda clase y las continuas no aparentes, sólo pueden constituirse por convenio o por última voluntad. La posesión, aun la inmemorial, no basta para establecerlas.¹



b). Código Procesal Civil.

ARTÍCULO 462.- Dueño anterior y servidumbre.

Si la demanda se dirigiere contra el que inmediata y anteriormente poseyó como dueño, o versare sobre servidumbres continuas no aparentes, o sobre discontinuas, se aplicará lo dicho en los artículos 307 y 308 del Código Civil, respectivamente.²

2). DOCTRINA

a). Las Servidumbres de luz y vista.

"Las luces y las vistas son servidumbres, por que presentan la estructura características de ellas, y un carácter de reciprocidad fundiaria, no tienen naturaleza forzosa como las aéreas, impuestas necesariamente por imperativo legal, ya que al constituirse voluntariamente pierde el carácter de forzosas.

La síntesis de las anteriores posiciones, la presenta Biondi, el cual califica como "... servidumbres legales las relativas a las distancias, altura de edificios, luces y estilicio" y agrega "... algunas limitaciones que regulan relaciones de vecindad en interés privado se pueden calificar de servidumbres legales, en cuanto presentan la estructura de servidumbres y la situación jurídica de deriva directamente de la Ley".

Se concluye entonces, que el gravamen relacionado de luz y vista, es una servidumbre legal y no una limitación de dominio únicamente, las primeras suponen un peso, carga o subordinación de un fundo



hacia el otro, mientras las otras solo presentan un elemento de igualdad, donde se preserva la libertad de la propiedad.

La servidumbre legal posee un carácter negativo, de ella emana entonces una limitación de dominio, son típicas, por que el título es precisamente la ley, protege intereses privados, en una relación fundiaria cuya situación está prevista jurídicamente. Actualmente el término servidumbre legal es poco empleado".³

b). Sobre Servidumbres continuas y discontinuas.

"Las servidumbres de aire, luces y vistas son continuas. Brenes Córdoba en relación con ellas opina: "... se considera continuas aquellas cuyo uso es o puede ser continuo, sin un hecho actual del hombre, es decir, que puestas las cosas en el estado que supone la sujeción, ésta se ejerce por sí misma". En términos generales, las servidumbres continuas se caracterizan por no necesitar para su nacimiento, la intervención actual del hombre".

"En los gravámenes de luces y vistas, la continuidad, se presenta también, se ejercen por sí solas, basta la posibilidad de poder mirar por medio de la ventana la fundo pasivo; su uso al igual que las figuras del aire y las eléctricas, puede realizarse en intervalos de corta o larga duración, por parte del sujeto activo".⁴



3). JURISPRUDENCIA.

a). Servidumbre de Vista. Vía en la que se puede reclamar.

“El interdicto es un proceso para obtener la protección real y momentánea de la protección de la posesión de hecho de un inmueble exclusivamente, de ahí que no se permita la discusión de cuestiones de propiedad ni de posesión definitiva. Doctrina del artículo 457 párrafo primero del Código Procesal Civil. En este asunto, lo que realmente pretende la sociedad actora es que se discuta la adquisición de una servidumbre de vista por prescripción decenal a favor de su fundo y contra los colindantes y en concreto contra la aquí demandada. Y, como producto de ello obtener en sentencia la demolición de las obras que impiden el disfrute de esa servidumbre, la demarcación de los linderos y los daños y perjuicios. En esas condiciones, la demanda en la forma planteada no es posible tramitarla en la vía interdictal como proceso sumario sino que son propias de un proceso ordinario o abreviado según corresponda”.⁵



FUENTES CITADAS

-
- ¹ CODIGO CIVIL. Ley N° 63 del veintiocho de septiembre de mil ochocientos ochenta y ocho. Artículos: 307, 308, 318, 378, 379.
- ² CODIGO PROCESAL CIVIL. Ley N° 7130 del dieciséis de agosto de mil novecientos ochenta y nueve. Artículo: 462.
- ³ FREER HERNÁNDEZ (Grace Patricia), Análisis Doctrinal de las servidumbres, Aéreas, Aire, Luces y Vistas, Tesis para optar por le grado de Licenciada en Derecho de la Universidad de Costa Rica, 187, p. 44-45. (Localización: Biblioteca de la Facultad de Derecho de la Universidad de Costa Rica. Signatura Tesis 1771).
- ⁴ FREER HERNÁNDEZ (Grace Patricia), Análisis Doctrinal de las servidumbres, Aéreas, Aire, Luces y Vistas, Tesis para optar por le grado de Licenciada en Derecho de la Universidad de Costa Rica, 187, p. 62. (Localización: Biblioteca de la Facultad de Derecho de la Universidad de Costa Rica. Signatura Tesis 1771).
- ⁵ Tribunal Superior Primero Civil, N°39-F de las ocho horas con veinte minutos del diez de enero de mil novecientos noventa y dos.