



## Informe de Investigación

**Título:** Servidumbres de luces y vistas, claraboyas, y fachadas

**Subtítulo:** -

<b>Rama del Derecho:</b> Derecho Civil	<b>Descriptor:</b> Derechos reales
<b>Tipo de investigación:</b> Compuesta	<b>Palabras clave:</b> servidumbre de luces y vistas, claraboyas, fachadas
<b>Fuentes:</b> Normativa, jurisprudencia	<b>Fecha de elaboración:</b> 11-2009

### Índice de contenido de la Investigación

<b>1 Resumen</b> .....	<b>1</b>
<b>2 Normativa</b> .....	<b>2</b>
a) Servidumbre de luces y vistas.....	2
CÓDIGO CIVIL.....	2
REGLAMENTO DE CONSTRUCCIONES.....	3
b) Fachadas.....	3
LEY DE CONSTRUCCIONES.....	3
REGLAMENTO DE CONSTRUCCIONES.....	3
<b>3 Jurisprudencia</b> .....	<b>4</b>
RES: 000507-F-04.....	4
Res. N° 2005-14240.....	8
-N° 1388 -L-.....	9
N° 015-2006.....	10

#### 1 Resumen

El presente informe recopila la información sobre servidumbre de luces y vistas, claraboyas y fachadas.

Sobre las limitaciones a las fachadas no se encuentra respaldo alguno que sustente que éstas son una servidumbre.

El tema de las servidumbres de luces y vistas se complementa con la investigación código 1990, previamente elaborada por el equipo de investigadores del Cijul en Línea.

No se encuentra información relacionada con las “servidumbres de no elevación”. El concepto no

recuperó resultados en ninguna de las fuentes de consulta.

## 2 Normativa

### a) *Servidumbre de luces y vistas*

#### CÓDIGO CIVIL<sup>1</sup>

##### **Artículo 387.-**

Hay signo contrario a la medianería:

- 1.- Cuando sólo de un lado de la pared hay edificio o ventanas.
- 2.- Cuando conocidamente toda la pared, cerca, zanja o acequia, está hecha sobre el terreno de una de las fincas.
- 3.- Cuando las cercas que encierran completamente una heredad, son de distinta especie de las que tienen las heredades vecinas en los otros lados no contiguos.
- 4.- Cuando la tierra o broza sacada de la zanja o acequia para abrirla o limpiarla, se halla sólo de un lado, a menos que la inclinación del terreno lo hubiere exigido así.

En todos estos casos se presume que la propiedad de la pared, cerca, acequia o zanja pertenece exclusivamente al dueño de la finca que tiene a su favor estos signos exteriores.

##### **Artículo 406.-(\*)**

El dueño de pared divisoria no medianera puede abrir ventanas y claraboyas, con tal que estén guarnecidas por rejas de hierro y de una red de alambre, y que disten del piso de la vivienda a que se quiere dar luz, dos metros y medio a lo menos.

##### **Artículo 407.-**

No pueden abrirse ventanas ni balcones que den vista a las habitaciones, patios o corrales del predio vecino, a menos que intervenga una distancia de tres metros.

##### **Artículo 408.-**

La distancia se medirá entre el plano vertical de la línea más sobresaliente de la ventana o balcón, y el plano vertical de la línea divisoria de los dos predios, en el punto en que dichas líneas se estrechen más, si no son paralelas.



## **REGLAMENTO DE CONSTRUCCIONES<sup>2</sup>**

### **Artículo IV. 13.- Elementos salientes o proyectados.**

IV. 13.2.b) Hasta un metro (1,00 m) desde la línea de propiedad, pero hasta dos metros (2,00 m) desde la línea de cordón, los elementos de sombra y las partes móviles de las ventanas que abran hacia afuera.

### **Artículo IV. 20.- Ventanas a colindancia.**

No se permite abrir ventanas hacia el predio vecino, a menos que intervenga una distancia mínima de tres metros (3.00 m.) medida entre el plano vertical de la línea divisoria de los predios, en el punto en que dichas líneas se estrechen más, si no son paralelas.

Sólo se autorizarán distancias menores cuando las ventanas abran a patios, con tapia construida en la línea divisoria entre los predios, de acuerdo con las dimensiones señaladas en el artículo VI. 3.7. de este Reglamento.

### ***b) Fachadas***

## **LEY DE CONSTRUCCIONES<sup>3</sup>**

### **Artículo 19.-**

Los dueños de construcciones que deban retirarse con arreglo a la alineación oficial, no podrán ejecutar en ellas obras de reparación que conduzcan a consolidarles en su totalidad y a perpetuar su estado actual. Se considerarán obras de consolidación los cambios de paredes, refuerzos de estructura, remodelación de fachadas, apertura o cierre de puertas y ventanas o sustitución de unos por otros.

## **REGLAMENTO DE CONSTRUCCIONES<sup>4</sup>**

### **Artículo V. 3.- Estática de los edificios.**

Las fachadas de los edificios deberán guardar relación estática con la zona en que se ubiquen. Si sobre este punto hubiere discrepancia entre el interesado y la Municipalidad, el asunto se someterá a la decisión del Colegio Federado de Ingenieros y de Arquitectos de Costa Rica.

### 3 Jurisprudencia

#### **RES: 000507-F-04<sup>5</sup>**

Servidumbre de luces, vistas y claraboyas: Análisis sobre la imposibilidad de aplicar la prescripción positiva

Voto de mayoría

"III. De los autos se desprende que la mayoría del Tribunal consideró imposible la constitución de la servidumbre de luces y vista, toda vez que la ventana construida por doña R.V. E., contravino lo dispuesto en el artículo 407 del Código Civil, que en su literalidad señala: "No pueden abrirse ventanas ni balcones que den vista a las habitaciones, patios o corrales del predio vecino, a menos que intervenga una distancia de tres metros". Con ese fundamento, reforzado por lo establecido en el ordinal 406 del mismo cuerpo normativo (según el cual "El dueño de pared divisoria no medianera puede abrir ventanas y claraboyas, con tal que estén guarnecidas por rejas de hierro y de una red de alambre, y que disten del piso de la vivienda a la que se quiere dar luz, dos metros y medio a lo menos"), estima prioritaria la tutela del derecho a la intimidad de las personas, "...que viene a ser un derecho universal y de un mayor valor" por sobre el de vista, cuya constitución reclama a través de la demanda por vía de la prescripción adquisitiva. A todo lo expuesto, el adquem agrega que la pretensión de constituir la servidumbre para que una persona mire a la casa, patio, etc. del vecino, atropella la Convención Americana de los Derechos Humanos, pues en su artículo 11.2 se dispone que nadie puede ser objeto de injerencias arbitrarias o abusivas en su vida privada, familia, domicilio o correspondencia. De modo que, insisten los jueces en el voto de mayoría, "...permitirle a una persona que dirija sus miradas al patio del vecino, es una intromisión arbitraria o abusiva en su vida privada, además de la molestia que esa situación puede provocar". En esa misma línea de razonamiento, añaden que de la relación de los artículos 385 y 401 del Código Civil, ningún propietario puede adquirir servidumbre de vistas y luces por usucapión, pues "... ello se opone a la prescripción especial que obliga sin restricción alguna de tiempo a permitir



pega a la edificación vecina. Y a nada conduciría la servidumbre, si en cualquier tiempo, el vecino puede exigirle esa pega, obstruyendo su luz o vista”. (El subrayado figura en el original). Finalizan diciendo que no es lógico ni legal, permitir mediante la usucapión, que una persona dirija sus miradas a través de ventanas al patio del vecino, sin que el propietario afectado directamente en su intimidad, pueda construir una tapia, muro etc. que restrinja la visibilidad y el ruido de los demás. Se trataría de una limitación no establecida por ley, por ende, violatoria del derecho de propiedad, “...lo cual iría en contra del artículo 45 de la Constitución Política”. IV. Ninguno de estos argumentos, que sirvieron de base para sustentar el voto de mayoría, fueron combatidos en debida forma por la actora. Ésta no alegó el quebranto de los artículos del Código Civil que han constituido el fundamento jurídico de la decisión arribada. Tan sólo se limitó a exponer las normas con las cuales, a su criterio, procedía la usucapión del derecho real de servidumbre de luces y vista, propiamente, los artículos 378, 852 y 860 del Código Civil. Sin embargo, ello es insuficiente para pretender quebrar el fallo, pues si éste se asienta sobre el análisis y aplicación de las otras normas, también debieron ser objeto de censura, mediante la invocación de cargos concretos que justifiquen su interpretación o aplicación indebida, expuestos con la claridad y precisión exigida por los artículos 596 y 597 del Código Procesal Civil. Ya ilustres estudiosos de la casación civil se han pronunciado sobre esta exigencia, así, por ejemplo, Humberto Murcia Ballen (Recurso de Casación Civil, Tercera Edición, Librería El Foro de la Justicia, Bogotá, 1983, p.303) ha expuesto: “... en no pocos casos la inaplicación de una norma viene hermanada con la aplicación indebida de otra u otras: en ellos es preciso, para que quede suficientemente integrada la indispensable proposición jurídica, acusar el fallo, en el mismo cargo, por falta de aplicación de las normas no aplicadas y por aplicación indebida de las que se hicieron actuar a cambio de las primeras”; criterio por demás que en forma reiterada ha sostenido esta Sala. Así las cosas, este órgano colegiado ha indicado que “... cuando se invoca una violación directa, además de citarse la normativa que se considera infringida, debe señalarse con precisión y claridad en qué consiste el quebranto conforme a lo establecido en el párrafo segundo de los artículos 596 y 597, ambos del Código Procesal Civil. Si bien el numeral 594 inciso 1) ibídem no señala las formas en que puede producirse este tipo de infracción, por vía jurisprudencial se ha establecido que ello ocurre cuando se irrespeta una ley, se aplica indebidamente o en forma equivocada. Así, el Juez incurre en ese yerro cuando no aplica la ley que corresponde, resuelve en contra de lo que ésta dispone o no acata lo que ésta manda, o bien cuando se apoya en una norma no aplicable al caso. El error no estriba en los hechos, sino en la aplicación de la norma jurídica, o en su contenido y alcance cuando, tratando de desentrañarla por falta de claridad, le da un contenido diferente o inadecuado. En cualesquiera de estos supuestos, el casacionista está obligado a identificar el vicio y explicar en qué consiste para que la Sala pueda atenderlo. Véase, entre otras, las sentencias de esta Sala N° 331 de las 14 horas 15 minutos del 23 de abril, N° 398 de las 15 horas 10 minutos del 16 de mayo y N° 591 de las 17 horas del 31 de julio, todas del 2002”. Entonces, cuando se alegue el quebranto directo de la ley deberá concretarse como se produce el mismo. La parte recurrente se limitó a señalar la supuesta inaplicación de ese canon 33, porque estima un tratamiento disímil dado a la contraparte y a ella, por parte del Tribunal, en su detrimento. Pero, a partir del requisito de especificación impuesto por la ley, si se está acusando la falta de empleo de un precepto legal, quiere decir que se considera aplicada de manera indebida la normativa utilizada por el Tribunal para arribar a su decisión. En consecuencia, si se viola la ley por obviar un precepto determinado, simultáneamente también se la estaría infringiendo por aplicar un numeral en forma incorrecta, el cual suplanta a aquel estimado como pertinente al caso. Entonces, resulta imprescindible también citar esa norma mal aplicada y exponer las razones por las cuales se le considera así. Ello fue incumplido por los codemandados, quienes no hicieron mención directa del articulado legal bajo el cual se amparó el ad quem, a fin de explicar por qué fue mal utilizado por éste. ...” (Sentencias No. 296 de las 11 horas 15 minutos del 28 de mayo del 2003 y 364-F-2004, de las 10 horas 40 minutos del 26 de mayo del 2004). Dentro de este enfoque, y sólo a manera de ejemplo, se omitió la cita de los artículos 406 y 407 del Código



Civil, base fundamental de todo el fallo impugnado, pues sobre ellos gira la tesis jurídica sostenida por la mayoría del Tribunal. De esta manera, la insalvable deficiencia descrita que presenta el recurso en este sentido, impone su rechazo por informal. V.-

No obstante lo anterior, a mayor abundamiento de razones, vale indicar lo siguiente. En el presente caso, la actora pretende que se constituya una limitación a la propiedad de la codemandada Vargas Chaves, como lo es la servidumbre de luz y vista, la que aduce haber adquirido mediante prescripción positiva, al ostentar una posesión más que decenal (artículos 378, 852 y 806 del Código Civil), por lo que estima el Tribunal se equivocó al negarle ese derecho. Al respecto es menester señalar, que la aceptación de la servidumbre requerida implica una restricción al derecho de propiedad de la señora Vargas Chaves, pues se le impediría disponer de cierta área de su terreno, para que el predio de la actora pueda disfrutar de tal beneficio. Sin embargo, del cuadro fáctico establecido por los Juzgadores de instancia, se obtiene que hubo infracción de los numerales 406 y 407 del Código Civil, al haberse construido la ventana con vista al predio vecino a una distancia inferior a los 3 metros. En efecto, el hecho cuarto de su demanda, al referirse a ese punto, expresó “La pared Norte de esa casa fue levantada a una distancia de alrededor de un metro, respecto de la colindancia por ese mismo rumbo, siendo que en dicha pared fue abierta una ventana de aproximadamente un metro treinta centímetros de ancho por un metro veintidós centímetros de alto, al cual desde entonces quedó con vista directa hacia la finca de la codemandada Vargas Chaves.” (folio 3 vuelto) Esa situación se tuvo por acreditada en el elenco de hechos probados de la sentencia de primera instancia al establecerse “f) Dicha ventana se encuentra a aproximadamente noventa centímetros de la tapia levantada por los demandados y a una altura de un metro quince centímetros del suelo” (folio 237 vuelto), y posteriormente, fue avalado por el Tribunal. Bajo esa relación de hechos, resulta inaceptable, derivar o constituir un derecho sobre la base de una situación fáctica violatoria del Ordenamiento Jurídico. Conviene resaltar que en esta etapa de nuestra evolución jurídico política, puede considerarse superado el concepto absoluto de propiedad privada, que hace de aquél un derecho irrestricto, exclusivo y perpetuo. La concepción filosófica que de ella brinda la Constitución, trasciende desde luego el concepto liberal acuñado de manera constante por la evolución constitucional patria, influenciada al respecto por las ideas de la posrevolución francesa (que para aquella época se plasmaron incluso de manera expresa en la Declaración Universal de los Derechos del Hombre y del Ciudadano, del 26 de agosto de 1789), para dar paso a un concepto heterogéneo en el que confluyen diferentes corrientes ideológicas que hacen de la propiedad un “derecho función”. En efecto, aquella noción de un propietario omnímodo, sin miramiento, ni respeto del derecho ajeno, expresada por los antiguos en la vieja noción de un dominio extensivo desde el confín de los cielos hasta el confín de los infiernos (usque ad inferna, usque ad coela), ha dejado de tener vigencia en un sistema colectivo en el que la interrelación de los individuos obliga, por razonabilidad básica, a la delimitación de lo propio, siempre dentro del contexto de la colectividad, de la que en no pocas oportunidades se sirve para la satisfacción de sus necesidades elementales. Es así como el numeral 45 de la Norma Suprema nacional, califica la propiedad de inviolable y pasa luego a conjuntarla, de manera en todo armónica, con la expropiación fundada en intereses públicos superiores, así como en las limitaciones arraigadas en la satisfacción de necesidades colectivas, que garanticen un medio de vida sano y equilibrado para los actuales y futuros habitantes del territorio. De esta forma, la noción de propiedad se amalgama de manera plena y perfecta con el derecho constitucional al medio ambiente, que con igual intensidad y jerarquía, proclama el cuerpo constitucional en su precepto 50. Por ello no es difícil inferir la regulación urbanística como intermedia entre propiedad y ambiente, pues al fin y al cabo, es el anverso gris, ordenatorio y edificativo de esta última materia. Ambiente y urbanismo se constituyen así en áreas del Derecho que con su rol limitante, delimitan el contorno preciso del derecho de propiedad, es decir, su contenido esencial. Surgen de esta forma, las limitaciones a la propiedad autorizadas en la propia



Constitución, que por generales y expresas requieren de la aprobación legislativa calificada, y están siempre condicionadas por el uso natural del bien y su valor económico de mercado, pues de no ser así, en vez de limitación hay expropiación. Su vocación para la satisfacción de intereses colectivos o generales, ha justificado la negativa indemnizatoria en la restricción producida, pues al fin y al cabo ha sido aprobada por todos (o por una mayoría calificada de la Asamblea Legislativa) para la satisfacción de todos. En ese sentido, se convierten en un elemento imprescindible para la convivencia en sociedad. Dentro de este marco referencial se ubican las limitaciones establecidas en lo relativo a la construcción de ventanas contiguo a inmueble vecino, previstas en los artículos 406 y 407 de nuestra normativa civil, que devienen, como es obvio, no de un origen directamente convencional sino por disposición directa, expresa e imperativa de la propia ley. Son por tanto, limitaciones ex lege que están fuera del ámbito de los derechos disponibles del particular y en esa medida, irrenunciables, ya sea de forma expresa o tácita. Así las cosas, no cabe imponer derechos por prescripción positiva en infracción de una prohibición absoluta que sobrepasa el interés individual para radicarse en el seno del conjunto de los intereses individuales, lo que permite afirmar que no es posible la constitución de servidumbres en circunstancias fácticas violatorias del Ordenamiento Jurídico, pues la misma ley no puede cohonestar la constitución de derechos sobre la base de conductas expresamente prohibidas por razones de un interés público superior. La tesis tradicional de la servidumbre que en este sentido se ha impuesto por vía jurisprudencial (a manera de ejemplo, puede verse el voto de esta Sala, N° 275-F-00 de las 16:05 hrs. del 14 de abril del 2000; así como el de la Sección Primera del Tribunal Contencioso Administrativo. N° 179-99, de las 15:10 hrs. del 31 de mayo de 1999; del Tribunal Segundo Civil. Sección Primera. N° 278 de las 9:00 hrs. del 22 de noviembre de 1996 y del Tribunal Segundo Civil. Sección Segunda. N° 699 de 9:15 hrs. del 23 de diciembre de 1991; N° 315 de 9:10 hrs. del 11 de julio de 1991 y la N° 299 de 9:25 hrs. del 14 de junio de 1993), beneficia y premia a quien infringe la ley, pues jurídicamente construye y autoriza un derecho fundado en la ilegalidad flagrante, como si se tratase de un derecho subjetivo por renuncia, en ejercicio de la autonomía de la voluntad, cuando lo cierto es, como se ha dicho, que frente a prohibiciones absolutas, arraigadas en intereses públicos superiores y en el beneficio colectivo (dentro de él, el de la vecindad), no existe la plena disponibilidad de derechos, a consecuencia, precisamente, de la limitación establecida de manera expresa por la ley. Pero a más de lo dicho, analizado el fenómeno desde una perspectiva individual, cabe agregar que la limitación de comentario paradójicamente se revierte en un mejor uso y disfrute del derecho de propiedad particular, en cuanto inhabilita acciones indebidas que atentan contra su contenido esencial y contra algunos derechos fundamentales de igual nivel y raigambre, asentados incluso en la circunferencia infranqueable del ser humano, como es el caso de la intimidad, la paz social, la tranquilidad, etc. Lo contrario llevaría al contrasentido de la afectación al propietario que se ve obligado a retirar su edificación dentro de su propio inmueble, por respeto a un derecho de tercero engendrado en la antijuricidad, es decir, que se vería afectado, como propietario del fundo sirviente, él sí, a una limitación a su derecho de propiedad. Por contra, con la tesis ahora sostenida en este giro jurisprudencial, no sólo se protege la función colectiva y urbanística de nuestro derecho de propiedad, sino su individualidad misma. No en vano, el contenido de los artículos 292 y 383 del propio Código Civil, que con ajuste pleno a lo anteriormente expuesto disponen: Artículo 292.- “Los derechos de transformación y enajenación son inherentes a la propiedad y ningún propietario puede ser obligado a transformar o no transformar, a enajenar o no enajenar, sino en los casos y en la forma que la ley lo disponga” Artículo 383.- “La propiedad privada sobre inmuebles está sujeta a ciertas cargas u obligaciones que la ley impone a favor de los predios vecinos, por motivos de utilidad pública.”(el destacado no es del original) Las disposiciones civiles son claras, sólo por ley o norma superior (calificada, debe añadirse), se pueden establecer cargas u obligaciones públicas e imperativas a favor de predios vecinos, siempre y cuando estén fundamentadas en motivos de utilidad pública. Lo que significa que el propietario puede transformar o enajenar su inmueble como a bien tenga, con la salvedad de

las obligaciones y límites impuestos por la ley. En el caso bajo examen, ha de reiterarse, no existe en las normas legales carga u obligación para el predio de la demandada, ni mucho menos, motivo de utilidad pública. Por el contrario, sí opera para la actora una prohibición absoluta por expresa disposición legal, que no se puede contrariar, sobre la base de una supuesta servidumbre adquirida por usucapión, ya que, ha de reiterarse por enésima vez, no cabe la constitución de una servidumbre cuando infrinja una norma legal prohibitiva y de orden público, tal y como ocurre de manera incuestionable en el presente caso. Frente a esto, podría argüirse el equivocado argumento de que “toda servidumbre se constituye sobre la base de la ilegalidad” ; afirmación que por contundente produce el espejismo de una verdad inmutable, basada en una especie fáctica que arroja el nacimiento de una carga sobre el fundo de tercero (y por ende, a contrapelo de los derechos de éste), sin consentimiento ni indemnización, las más de las veces, por el sólo hecho del transcurso del tiempo (al menos en lo que a las extraconvencionales se refiere). No obstante, hay que advertir que se trata de una tergiversación lamentable del instituto, pues toda servidumbre, para serlo, ha de estar constituida por autorización y con sujeción al Ordenamiento Jurídico. En efecto, no habría servidumbre sin norma legal que la autorice (aún sea de forma genérica) y sin ajuste pleno al régimen jurídico preexistente (lo que incluye el respeto absoluto a las prohibiciones expresas de orden legal). La confusión del argumento indicado, opera por desenfoco en el análisis, pues lo que en verdad ocurre frente al supuesto de la servidumbre extraconvencional, es la protección bajo determinados requisitos, de una circunstancia fáctica como carga en un bien de tercero, por autorización expresa y previa del propio Ordenamiento Jurídico, y desde luego, siempre restringida por la barrera infranqueable de las prohibiciones dispuestas por el mismo régimen de Derecho. Parece una obviedad decir que el sistema Jurídico como tal, no puede permitir la constitución de derechos basados en la infracción de reglas prohibitivas superiores (que lo son por estar fundadas en razones de interés y necesidad colectivas), de las cuales el propio régimen no las ha excepcionado.”

### **Res. N° 2005-14240<sup>6</sup>**

Servidumbre de luces, vistas y claraboyas: Construcción de segunda planta dejando amplios ventanales al Norte y al Sur constituyendo servidumbre de vista no permitida ni consentida

#### Voto de mayoría

La Administración, a la luz del artículo 41 constitucional, tiene la obligación de garantizarle a la ciudadanía el cumplimiento de la justicia pronta y cumplida, sin denegación, lo que implica, en el ámbito de la justicia administrativa, su obligación de decidir con diligencia y celeridad los reclamos planteados por los administrados, de tal manera que su resolución sea congruente con los extremos alegados, así como de comunicarles a los interesados lo dispuesto, todo ello dentro de un plazo razonable. En este sentido, el carácter “razonable” de la duración de la actividad administrativa se determina casuísticamente con base en diversos elementos, tales como la complejidad técnica del asunto administrativo, la amplitud de la prueba por evacuar o el grado de afectación a la persona o al ambiente del acto impugnado, de lo cual se infiere que no existe un derecho estricto a la constitucionalización de los plazos, sino más bien un derecho a que se aplique el control de constitucionalidad sobre aquellas actuaciones de la Administración, en las cuales no



existan motivos suficientes para justificar el tiempo demorado en la solución de algún tipo de gestión administrativa. En este asunto y según la relación de hechos esbozada, ha quedado demostrado que el 2 de mayo de 2005, la accionante alegó ante la recurrida que contiguo a su propiedad se estaba construyendo una segunda planta, cuyos ventanales daban a su propiedad, amén que se incumplía el retiro mínimo dispuesto en el artículo 407 del Código Civil. Como consecuencia de esa denuncia, funcionarios municipales inspeccionaron el sitio indicado y observaron una ampliación de vivienda en una segunda planta de aproximadamente 40 metros cuadrados. El 28 de junio de 2005 se procedió a confeccionar el acta de clausura de la construcción número 252 a nombre de la Lorena Darcia Ocampo, propietaria del inmueble por no contar con la licencia de construcción correspondiente. En razón de esa clausura, mediante resolución de las 11:00 horas del 4 de agosto de 2005, la Alcaldía ordenó el inicio del procedimiento de demolición respectivo. En oficio del 11 de agosto de 2005, notificado al día siguiente, la Actividad de Inspección General de la Municipalidad de Alajuela le informó a la petente sobre lo actuado en relación con su reclamo. Empero, a la afectada se le ha negado el acceso al expediente administrativo correspondiente. En consecuencia, se advierte que el reclamo de la accionante fue resuelto en un plazo razonable, toda vez que se tuvo que realizar una inspección, a causa de la cual se clausuró la construcción impugnada y se entabló un procedimiento de demolición de obra. Sin embargo, la Municipalidad de Alajuela no ha logrado desvirtuar que a la amparada se le haya negado el acceso al expediente administrativo correspondiente, lo que resulta improcedente por tratarse de información pública en la que la perjudicada tiene un evidente interés legítimo, lo que violenta el artículo 30 constitucional. Por ello, el amparo resulta procedente.

**-N° 1388 -L- 7**

Servidumbre de luces, vistas y claraboyas: Imposibilidad de constituirla por prescripción

Voto de mayoría

"II.-

Reconocimiento judicial constituye elemento harto calificado concerniente a circunstancias o aspectos materiales cuya existencia verifica un juzgador - omitiendo conjeturas - en momento concreto epílogo de observación directa suya. Esa prueba tiene fuerza demostrativa, de carácter objetivo, que no podría contrariar cuando forme su juicio. Desde tal perspectiva, entonces, bien rechazado interdicto que autoriza regla 470 del orden procesal civil. Porque el señor Juez constató in situ: pared controvertida que bloquea - aparentemente - tres ventanas de la vivienda de Elsa Corrales Matamoros " está terminada", vale decir, conclusa. Artículo 409 ibidem. III.- Doña Elsa Corrales Matamoros, exhibiendo agravios, debate: " Igualmente el pronunciamiento declara



improcedente el interdicto de amparo de posesión, sustentándose en inexistente “servidumbre de vista”, catalogándola de tipo discontinua no aparente, a tenor del artículo 379 del Código Civil, violentando con ello, los artículos 378 y 406 ibidem que evidencian, con la prueba pericial recibida, la presencia de una pared divisoria no medianera en la que por más de 30 años se abrieron tres ventanas, a una altura de 3 metros aproximadamente, con marco de madera, barrotes y cedazo, siendo una servidumbre continua y aparente de ventilación y luz, cuyo simple uso a través del tiempo, más de 30 años, se constituyó ese derecho por prescripción adquisitiva ( artículo 860 del Código Civil).-” Folio 91. Queja inatendible. Tipo de servidumbre clamada es aparente: se anuncia y está constantemente a la vista advirtiéndolo signos exteriores que revelan su uso también aprovechamiento. Pero califica discontinua al ejercitarse por un hecho del hombre. A tono con semejante particularidad es, y tiene que ser, discontinua. Porque resulta físicamente imposible que la utilización sea incesante. Rige ahora canon 379 del Código Civil. Aunque Corrales Matamoros haya abierto sirviéndose de pared no medianera tres claraboyas desde tiempo muy antiguo - posibilitándole obtener ventilación y luz - en modo alguno le procura derecho perseguido bajo alero de prescripción adquisitiva. Sólo podía conformarse, beneficiándola, de haber mediado convenio o última voluntad. Hipótesis ahora desterradas. Confirmase, entonces, el fallo recurrido.”

## **N° 015-2006 <sup>8</sup>**

Servidumbre de luces, vistas y claraboyas: Inaplicabilidad de la prescripción positiva

Voto de mayoría

“VIII. Todo el agravio de la actora se puede sintetizar así: que los demandados no podían levantar un muro, como lo hicieron, para cerrar la ventana existente en la casa de la demandante, pues el derecho de luz de la última se había consolidado por la prescripción positiva. IX. Como acertadamente lo afirma el a quo, con cita de la sentencia número 275-F-00 de la Sala Primera de la Corte, la existencia de una ventana que dé luz o vistas, no impide que en el predio vecino se puedan construir paredes, edificios o muros que las eliminen o limiten, en virtud de un derecho más amplio que impone la obligación de dar pega de sus casas, en paredes, balcones o cumbreras y que está contenido en el artículo 401 del Código Civil. De tal manera que por más tiempo que tenga de existir la ventana en cuestión, diez o más años, como se alega en este caso, eso no impide de ninguna manera que el dueño del predio colindante pueda levantar una pared o muro que cierre o impida la luz o la vista desde la ventana de su vecino. Al respecto puede consultarse también la resolución número 507-F-04 de la Sala Primera del 17 de junio de 2004. No se trata tampoco que a los hechos ocurridos le hayan sido asignadas consecuencias legales distintas a las que pueden derivarse del ordinal 406 del Código Civil. Lo que sucede, como fue indicado supra, es que existe un derecho más amplio, que es precisamente el contenido en el precepto 401 del Código últimamente citado, que ampara a los demandados y respalda su actuación de edificar el muro en cuestión. En síntesis, que el agravio de la actora no es atendible y, por ende, en lo apelado, procede confirmar la sentencia de primera instancia.”



**ADVERTENCIA:** El Centro de Información Jurídica en Línea (CIJUL en Línea) está inscrito en la Universidad de Costa Rica como un proyecto de acción social, cuya actividad es de extensión docente y en esta línea de trabajo responde a las consultas que hacen sus usuarios elaborando informes de investigación que son recopilaciones de información jurisprudencial, normativa y doctrinal, cuyas citas bibliográficas se encuentran al final de cada documento. Los textos transcritos son responsabilidad de sus autores y no necesariamente reflejan el pensamiento del Centro. CIJUL en Línea, dentro del marco normativo de los usos según el artículo 9 inciso 2 del Convenio de Berna, realiza citas de obras jurídicas de acuerdo con el artículo 70 de la Ley N° 6683 (Ley de Derechos de Autor y Conexos); reproduce libremente las constituciones, leyes, decretos y demás actos públicos de conformidad con el artículo 75 de la Ley N° 6683. Para tener acceso a los servicios que brinda el CIJUL en Línea, el usuario(a) declara expresamente que conoce y acepta las restricciones existentes sobre el uso de las obras ofrecidas por el CIJUL en Línea, para lo cual se compromete a citar el nombre del autor, el título de la obra y la fuente original y la digital completa, en caso de utilizar el material indicado.

- 1 CÓDIGO CIVIL. Decreto Ejecutivo No. 30 de 19 de abril de 1886
- 2 REGLAMENTO DE CONSTRUCCIONES. (Reglamento a la Ley de Planificación Urbana No. 4240). Publicado en La Gaceta No. 56, Alcance 17 del 22 de marzo de 1983
- 3 LEY DE CONSTRUCCIONE. Decreto Ley No. 833. De 4 de noviembre de 1949
- 4 REGLAMENTO DE CONSTRUCCIONES. (Reglamento a la Ley de Planificación Urbana No. 4240). Publicado en La Gaceta No. 56, Alcance 17 del 22 de marzo de 1983
- 5 SALA PRIMERA DE LA CORTE SUPREMA DE JUSTICIA.- San José a las once horas cincuenta y cinco minutos del diecisiete de junio del año dos mil cuatro.
- 6 SALA CONSTITUCIONAL DE LA CORTE SUPREMA DE JUSTICIA. San José, a las quince horas y diez minutos del dieciocho de octubre del dos mil cinco.
- 7 TRIBUNAL PRIMERO CIVIL.-San José, a las ocho horas treinta minutos del siete de diciembre del año dos mil cinco.
- 8 TRIBUNAL SEGUNDO CIVIL, SECCION SEGUNDA.- San José, a las catorce horas cuarenta minutos del treinta y uno de enero de dos mil seis.-