

TRABAJO DE FIN DE GRADO

Régimen de Luces y Vistas en el Derecho Aragonés

Autor: Daniel Sánchez Daudén

Director

Jesús Delgado Echeverría



Universidad
Zaragoza

ÍNDICE

ABREVIATURAS	pág.4
INTRODUCCIÓN	pág.5
A) Cuestión a tratar en el trabajo de fin de grado	pág.5
B) Razón de la elección del tema y justificación de su interés	pág.5
C) Metodología del trabajo	pág.5
I. RÉGIMEN HISTÓRICO DE LUCES Y VISTAS	pág.6
1.1 Breve referencia histórica	pág. 6
2. Interpretación histórica de las Observancias en relación al Apéndice de 1925	
	pág. 8
2.1 Doctrina y Jurisprudencia	pág. 9
2.2 Clave de la interpretación histórica	pág. 11
2.3 Apéndice al Código Civil de 1925 (artículos 14 y 15)	pág. 12
2.4 Derecho a exigir la colocación de rejas y redes	pág. 13
2.5 Aplicación de material vítreo	pág. 15
3. Compilación de 1967	pág. 19
3.1 Artículo 144 de la Compilación	pág. 19
3.2 Artículo 145 de la Compilación	pág. 24
3.3 Contenido de la servidumbre	pág. 27
II. LUCES Y VISTAS EN ARAGÓN EN LA ACTUALIDAD	pág. 27
1. Derecho sobre Luces y vistas según el CDFA	pág. 27
2. Servidumbre de luces y vistas según el CDFA	pág. 32
III. CONCLUSIONES	pág. 33

ABREVIATURAS

CDFA: Código de Derecho Foral de Aragón

C.c. Código Civil

Vid.: Véase

pág.: Página

Art.: Artículo

CE.: Constitución Española (1978)

INTRODUCCION

A) Cuestión tratada en el Trabajo de Fin de Grado

El presente trabajo tiene como objeto de estudio la materia Luces y Vistas en el Derecho Aragonés, en relación al sistema de servidumbres que el mismo establece, centrandó el proyecto en tres fases; la primera de ellas, el régimen de luces y vistas en el Apéndice de 1925. Una segunda fase desarrollada a raíz de la Compilación de 1967, y por último, el régimen de luces y vistas tal como lo conocemos hoy en día. Asimismo busca establecerse una comparación lo más exacta posible con el Derecho Común en las distintas fases citadas, y el desarrollo jurisprudencial y doctrinal que ha seguido a lo largo de la historia.

B) Razón de la elección del tema y justificación de su interés

El presente trabajo tiene por objeto conocer de una forma exhaustiva, dentro de ciertos límites preestablecidos, cómo ha evolucionado el régimen de luces y vistas dentro de una materia más amplia como son las relaciones de vecindad y el derecho patrimonial, concretamente, en tanto que considero un tema digno de un estudio pormenorizado todos los conflictos que se han suscitado históricamente y aun hoy en día con origen en dicha materia, así como las diferentes soluciones que se han dado según la legislación vigente.

C) Metodología del trabajo

El presente trabajo ha supuesto una labor de investigación centrada en tres momentos históricos, como se ha mencionado en el apartado A), del Derecho Civil Aragonés, siendo estos el Apéndice de 1925, la Compilación de 1967 y por último, el actual desarrollo del régimen de luces y vistas en el CDFA, así como un muy breve estudio de su desarrollo en otros órdenes autonómicos, y principalmente su comparación con el régimen que establece el derecho común del Código Civil, pero centrándose de manera evidente en derecho foral de Aragón, por ser la regulación de aplicación en nuestra Comunidad Autónoma.

Igualmente como materia de trabajo se centra brevemente en la aplicación de materiales vítreos y las protecciones que por ley se han tenido a bien establecer para salvaguardar otros derechos que en ocasiones, entraban en conflicto con este régimen patrimonial.

I. RÉGIMEN HISTÓRICO DE LUCES Y VISTAS

1.1 Breve referencia histórica

El Derecho Civil aragonés tal como lo conocemos hoy en día es el resultado de haber seguido un largo y arduo trayecto, materializado en el esfuerzo de numerosos juristas aragoneses. El primer paso de esta idea de defensa del derecho propio surge a raíz de un proyecto de Código Civil a nivel nacional, construido sobre la base no solo del derecho castellano, sino de todos los existentes. Llegamos así al Congreso de Jurisconsultos Aragoneses celebrado en Zaragoza en 1881, cuyo objetivo principal fue la discusión sobre aquellas instituciones de nuestro derecho que se consideraban imprescindibles (capítulos matrimoniales, el derecho de viudedad o de libertad de testar entre los hijos, sin reconocerles legítima individual). El trabajo realizado en este Congreso fue vital para la posterior redacción del Apéndice aragonés. El 02-02-1880 se publicó un Real Decreto para iniciar la redacción de un código civil general, por lo que el Congreso únicamente se dedicó a decidir que instituciones debían conservarse.

Continuando el proyecto, el Apéndice al Código Civil que correspondía al Derecho foral de Aragón se aprobó por Real Decreto a fecha 7-12-1925. Conformado por 77 artículos distribuidos en 15 epígrafes, así como una disposición final (como artículo 78º) que derogaría oficialmente los «Fueros y Observancias del Reino de Aragón», y una Disposición Transitoria. El mismo tuvo una escasa acogida entre los juristas, ya que se consideró que no recogía de forma fidedigna el derecho histórico, encontrando oposición tanto en cuanto al contenido como a la forma.

Como último antecedente antes de entrar en materia, encontraríamos la Compilación de Derecho Aragonés de 1967, que derogaría de forma definitiva el Apéndice al Código Civil, y el cual comenzó a tomar forma después del Congreso Nacional de Derecho civil, que se celebraría en Zaragoza en 1946, siendo aprobado por las Cortes el 8-4-1967.

Estos son los momentos históricos que he considerado más relevantes en relación a la materia de luces y vistas (sin ser demasiado exhaustivos), sumándole el desarrollo actual que establece el CDFA en función de como se va a desarrollar el presente trabajo, por las diferentes fases y redacciones por las que dicha materia ha pasado, sumando a

todo ello interpretaciones doctrinales y jurisprudenciales que encontramos en las distintas fases, y a las que más adelante se hará referencia.

2. Interpretación histórica de las Observancias en relación al Apéndice de 1925

Es cosa común encontrar que, sin el apoyo de una debida interpretación histórica, tanto doctrina como tribunales suelen errar en el sentido que le dan a determinados textos legislativos. El desarrollo del siguiente epígrafe se hará atendiendo a la interpretación que en su día diera la Audiencia de Zaragoza sobre la apertura de huecos para luces y vistas, y el estudio sobre el tema que en su día hiciera LACRUZ BERDEJO¹.

El problema inicial se encontraba en el Apéndice 1925, en sus artículos 14, apartado tercero y artículo 15², ya antes de la vigencia del mismo, y por la poco acertada redacción del mismo, planteándose si podía abrir huecos para luces y vistas aquel que fuere suelo exclusivo de una pared sin atender a las distancias señaladas en el artículo 582 C.c., y más concretamente, si cuando se tratase de pared contigua a finca ajena, abrir o no huecos de mayores dimensiones a las previstas en el artículo 581 C.c.

Establecía ya en su día el profesor LACRUZ que en un derecho como es el aragonés, para interpretar se debe acudir sin demora a los antecedentes históricos; en este caso antes del texto de 1926, la Observancia 6º *De aqua pluviali arcenda*. El problema que planteaban ambos textos tanto a doctrina como jurisprudencia era la ambigüedad del termino *pariete communi*, ya que tanto podía significar «pared que divide dos solares» como «pared que separa un edificio del solar contiguo», en cuyo caso se autorizaría la apertura de huecos en cualquier muro (por ejemplo, la pared perteneciente a ambos colindantes, es decir, pared medianera).

¹ LACRUZ BERDEJO, J.L. *La interpretación histórica y el Derecho aragonés de luces y vistas*, AHDE, 1961, págs. 187-194 (Estudios, T. I, 1992, pp. 391-396)

² Art. 14, apartado tercero Apéndice 1925: «[...]cuando el dueño exclusivo de un muro abra en él huecos para luces o vistas sobre el suelo ajeno contiguo, el tiempo de la prescripción no se contar sino desde que hubiese prohibido por acto formal al vecino cosa que a éste le sería lícita sin el gravamen».

Art. 15 Apéndice 1925 «El condueño de pared medianera está facultado para abrir en toda la altura de ella cuando los demás interesados no tienen en su lado edificaciones, o bien por encima de la común elevación cuando las tienen, cuantos huecos le convenga con destino a luces o vistas, sin sujeción a dimensiones determinadas; pero habrá de colocar rejas de hierro remetidas y redes de alambre, cuyas mallas no excedan de dos centímetros de lado. En cualquier momento, sin embargo, podrán los comuneros obstruir con nuevas construcciones los huecos antedichos».

2.1 Doctrina y Jurisprudencia

En ambos ámbitos, doctrinal y jurisprudencial, la discusión sobre qué debía entenderse por *pared común* surgió al final de la vigencia de los Fueros y Observancias, a partir de los litigios que en relación al término se suscitaban, especialmente a raíz de la promulgación del C.c. ya que la interpretación que se daba se pensaba histórica (al investigarse textos antiguos sin tener en cuenta que la utilización de material legislativo de hacia seis siglos con los criterios modernos de la época era claramente anacrónica).

La doctrina finalmente opta por entender que la *pared común* a la que se refieren las observancias se trata de la pared divisoria entre fundos, bien pertenezca a un solo dueño o sea medianera.

La jurisprudencia de la Audiencia de Zaragoza en cambio venía entendiendo en muchas sentencias que el texto legislativo no se refería en exclusiva a la pared medianera (en relación al artículo 15 Apéndice) sino que también la pared propia quedaba sometida al C.c. confirmado por primera vez en esta instancia en la STS de 2 de febrero de 1962, caso concreto en el que una pared recientemente construida sobre una tapia medianera se constituía de igual modo como pared medianera hasta donde se elevara la antigua tapia, y como propia por encima de la elevación común. En dicha pared se abrían numerosos huecos de dimensiones superiores a las establecidas en el artículo 581 C.c.

Lo que se plantea en dicha sentencia es si la apertura de huecos de luces y vistas abiertos en pared propia que limita con finca ajena en Aragón se haya regulado por el C.c. o por preceptos específicos de la legislación foral. La resolución que se dio fue que, una vez examinado el Apéndice foral, el artículo 15 se refería exclusivamente a la medianería, mientras que en pared propia no existía mas precepto regulador que el artículo 14, en el que se establecía el principio general de que todas las servidumbres continuas y aparentes, cualquiera que fuera el derecho en que consistían o la obligación que impusieren, podrían adquirirse por la prescripción pasado un plazo de diez años entre presentes y veinte entre ausentes, si bien para la apertura de huecos para luces y vistas en pared de propiedad exclusiva sobre suelo ajeno, la prescripción comenzaría a contar desde que se hubiese prohibido por acto formal al vecino aquella cosa que sería lícita sin el gravamen. Resumiendo el contenido de la sentencia, el único título que el dueño de una pared propia podía utilizar para imponer la servidumbre de huecos de luces y vistas sobre terreno ajeno sería la prescripción, no producida en el caso concreto,

sin que pudiera ser motivo de extrañeza el hecho de que la limitación en pared propia sea mayor que en pared común, ya que la consideración de que en la misma se establece un derecho recíproco a favor de los codueños, que tienen propiedad indivisa sobre el muro o pared, mientras que en pared de propiedad exclusiva la apertura de estos huecos sobre suelo ajeno supone una extensión dominical sobre la finca vecina, que contravendría al principio de libertad de dominio que sobre la misma le corresponde, sin haber contraprestación alguna. No habiendo prescripción adquisitiva de la servidumbre, debía regir el C.c., eficaz en Aragón en tanto no se opusiera a aquellas disposiciones forales vigentes.

Una crítica dada por LACRUZ BERDEJO basada, como él mismo decía, en el sentido común. Dicha crítica venía a decir que si el codueño de una pared medianera pudiere abrir en la misma huecos de cualesquiera dimensiones, aun mayor sería el derecho del dueño exclusivo de una pared que estuviera contigua a finca ajena, llegando a la misma conclusión en la interpretación del tercer párrafo del artículo 14 Apéndice, ya que cuando se exigía para iniciar la prescripción una situación distinta a la apertura de hueco, es porque la misma no es ilegal, sino que se trata de un derecho legítimo del propietario. La ya mencionada Sentencia del Tribunal Supremo de 1962 establecía en contrario contradecía la lógica de una interpretación basada en este sentido, ya que la apertura por parte del codueño en pared medianera contigua a finca ajena supondría siempre mayor inmisión en derecho de la contraparte que la propia apertura de dicho hueco. Se tratarían de dos situaciones diferenciadas, en una la pared pertenece íntegramente a aquel que decide obrar sobre ella, mientras que en otra la pared es en parte ajena, participando por tanto en el litigio las normas de la comunidad. De cualquier modo, mediante una interpretación lógica se llegaba a la conclusión de que la reciprocidad en la apertura de huecos existiría tanto en pared medianera como en pared propia. Igualmente se considera incongruente la interpretación de que al hablar de inmisión en la privacidad del vecino, solo se tiene en cuenta cuando se trata de abrir un hueco en pared propia, por suponer «una extensión dominical sobre el predio vecino»; extensión a todas luces relativa, en tanto que el dueño del solar podría, mediando construcción, tapar tales huecos. Todo ello sin olvidar que la interpretación de estos artículos por entonces se refería no a una servidumbre de luces y vistas, sino de la configuración normal de un dominio que permitía tomar luz y vista del predio vecino en tanto el dueño no decidiera obstruirlas.

Todas las consideraciones mencionadas en este epígrafe son, según interpretación de LACRUZ BERDEJO, aplicables en la legislación anterior a 1926, si bien en la Observancia 6º *De aqua pluviali arcenda* se hacía referencia, al hablar de *pared común*, tanto a pared propia como a pared medianera. En la versión de las observancias más desarrollada conocida en este período se refería indistintamente a ambas, afirmando ser antiquísima costumbre en Aragón el abrir toda clase de huecos en pared propia.

2.2 Clave de la interpretación histórica

Como argumento más urgente para la apertura de huecos mediante una interpretación puramente histórica de la norma, encontraríamos el concepto de *pared común* ya mencionado, situación provocada por las ordenanzas municipales de ciertas ciudades pero principalmente, por el C.c., la que daría un nuevo enfoque a este asunto. Existe un manual ³ en el que podía encontrarse, relativo a la servidumbre «de abrir ventanas que den luz a nuestra heredad(...)» que «Por regla general todos pueden abrir en su propiedad las ventanas que quieran» aunque este ámbito de libertad se encontraba limitado por ordenanzas municipales y determinados usos y costumbres, en cuanto aquellas que cayeran sobre propiedades inmediatas, siendo necesario conseguir en tales casos el derecho del vecino, siendo esto lo que daría lugar a lo que hoy entendemos por servidumbre. Lo mismo ocurría en Aragón en el periodo de vigencia del Apéndice, donde no se establecían limitaciones legales de la propiedad semejantes a las del C.c. Dicha norma solo gozaba de un contenido positivo referido a la pared medianera, ya que respecto de la propia no se precisaba decir nada para abrir huecos.

Llegados a este punto, se preguntaba LACRUZ BERDEJO si, de admitirse que la Observancia 6º solo se refería a pared medianera, ¿Qué efectos produciría la promulgación del C.c.⁴? De un modo efectivo, los preceptos del C.c. que pudieron afectar en su momento a la legislación «del reino» no sentaron ningún principio de interpretación restrictiva de la legislación foral aragonesa, ni la desarticulación del sistema jurídico que establecía el Apéndice en una serie de particularidades inconexas que precisaran de la legislación nacional para cobrar sentido completo. Por lo tanto la promulgación del C.c. no modificó el sistema aragonés de luces y vistas, aun cuando se

³ *Elementos de Derecho civil y penal*, de Gómez de la Serna y Montalbán, 5º edición, Madrid, 1885.

⁴ Vid. Art. 13 C.c.

aceptara que la Observancia 6º solo hacía referencia a pared medianera. La Promulgación del Apéndice no cambiaría el sistema vigente hasta 1926; donde antes se aplicaba la Observancia 6º, vendría a aplicarse el artículo 15 Apéndice y, entendiéndose referida dicha Observancia a la pared medianera, se mantendría la libertad de apertura de huecos en pared propia después del C.c., de igual manera con el Apéndice representando la tradición aragonesa, se impedía la aplicación de los artículos 580 y ss. C.c. salvo de forma supletoria.

Aun con todo, la Comisión compiladora de Derecho Civil Aragonés, en el anteproyecto de Compilación aclaraba en el artículo 36 del mismo que «tanto en pared propia y a cualquier distancia del predio ajeno, como en pared medianera, pueden abrirse huecos para luces y vistas sin sujeción a dimensiones determinadas».

2.3 Apéndice al Código Civil de 1925 (artículos 14 y 15)

Especialmente relevante es el artículo 14, párrafo tercero, en la materia que se viene investigando, si bien no debería hacerse en completa desconexión respecto del segundo artículo mencionado. La interpretación del citado artículo 14 no debía hacerse de una forma prohibitiva, en palabras de ANTONIO TEIXEIRA⁵, concediendo una servidumbre negativa de «no abrir huecos», en el que el predio sirviente es aquel en que se alzaría el muro, sino como regulación de la forma de adquirir por prescripción una servidumbre negativa, consistente en que no se obstruyan los huecos abiertos, en la que el predio sirviente es el vecino en que se encuentra la pared.

En la apertura de un hueco sobre fundo ajeno encontraríamos dos momentos claramente diferenciados, según la interpretación de este autor; un primer momento, la simple apertura, no implicando existencia de servidumbre, sino una facultad inherente al ejercicio del derecho de propiedad, que podría identificarse con la situación regulada en el artículo 15 al tratar de las luces y vistas en pared medianera (situación concordante con la doctrina del C.c. en su artículo 581)

Un segundo momento sería el acto obstativo por parte del dueño del muro, que prohibiría al dueño del fundo vecino realizar actos que a este le serían lícitos sin el

⁵ TEIXEIRA GRACIANETA, A. *Apertura de huecos para luces y vistas en muro propio contiguo a suelo ajeno*, PSDA, 1942, págs. 97-100.

gravamen, momento en que surge la posibilidad de adquisición de una servidumbre negativa a favor de aquel que abriera los huecos.

En la primera situación se estará a disposición de la licitud de una obstrucción mediante edificación, lo cual no podría ocurrir en el momento en que transcurra el tiempo preciso para que se dé la prescripción, situación que encontraríamos de forma supletoria en el artículo 581 C.c.

Por todo ello la facultad de abrir huecos y ventanas sobre fundo ajeno no será tal como constitutiva de un derecho real de servidumbre, salvo aquellos casos de prohibición de actos lícitos, sino como una manifestación del derecho de propiedad, que no puede negarse sin la existencia de un precepto que lo prohíba. Admitida la posibilidad de la apertura de dichos huecos, basándose en el desarrollo establecido en el Apéndice, la interpretación válida sería en relación al artículo 15 Apéndice

Dicho lo cual, respecto de los huecos que puedan abrirse en pared propia, lo serían sin sujeción a dimensiones determinadas, si bien siempre que respeten el requisito de rejas y redes de alambre (a la que atenderemos en el subsiguiente epígrafe).

Todo lo mencionado en este epígrafe, en relación a lo que se viene desarrollando, supone una muestra clara de la «obscuridad» a la que se hace referencia en relación al Apéndice aragonés del Código Civil, por su complejidad en la redacción, así como a los problemas de interpretación que supuso en su día.

2.4 Derecho a exigir la colocación de rejas y redes

La existencia de ventanas o huecos en pared medianera sobre suelo de predio vecino o por encima de la común elevación de los edificios sin hallarse colocadas las rejas y redes, plantea el problema de la prescripción o continuidad del derecho a exigir la colocación de las mismas. Habría que atender al alcance de la norma que establecía el artículo 15 Apéndice, en tanto que el contenido reproducía el que tuviera la Observancia 6º. Desde una perspectiva parcial, teniendo en cuenta que el fundamento de la prescripción se daba ante un hecho contrario a derecho, simplemente por el transcurso de un plazo de diez años aquel que abriera las ventas adquiriría el derecho al darse los signos de una servidumbre aparente y continua, en todo caso existiendo excepciones a la prescripción si se compelia al mismo a colocar rejas y redes.

La colocación de dichas rejas o redes o el derecho a no ponerlas no constituía una servidumbre, ni un derecho accesorio al de abrir huecos en pared medianera o respetar los mismos. El artículo 15 Apéndice, en su desarrollo, supone una regulación *sui generis*⁶ del derecho de propiedad como tal en las relaciones de vecindad, que establece derechos recíprocos entre dueños de predios anejos. En la colisión en que entrarían los derechos tanto de quien abriere huecos como del que los soportare (con la opción de obstruirles mediante nuevas construcciones), se consideraría un derecho superior el del segundo. De forma contradictoria al derecho común, en el derecho aragonés establecido en el Apéndice el codueño de pared medianera tenía una amplia facultad de abrir nuevos huecos o ventanas, de cualesquiera dimensiones, aspecto análogo a la servidumbre de luces establecida por el derecho común pero, queriendo adquirir una verdadera servidumbre de vistas por prescripción, el computo debiera comenzar en el momento en que el dueño de la finca colindante ejerciera el «acto obstativo», ya que el impedimento del dueño de las ventanas al del predio vecino sobre el que caen para obstruirlas determinaba un carácter negativo de la servidumbre de vistas⁷.

Sería entonces cuando ejercitando el acto obstativo y cumplido el plazo, pasa para el dueño común de pared medianera a constituir una autentica servidumbre de vistas regulada por el derecho común (C.c.) sin sujeción alguna a la colocación de rejas o redes, si bien con la abstención del dueño del predio sirviente para edificar a distancia inferior a tres metros, según dispone el artículo 585 C.c.⁸

El requisito del «acto obstativo» al que venimos haciendo referencia «debía constituir un acto manifiesto y formal del dueño del predio sirviente contra el del dominante para impedirle que este realice nada que signifique obstrucción a la utilización de las luces y vistas, mas no puede tener tal significación ni trascendencia el hecho de que el dueño de las ventanas y huecos los tenga sin rejas ni redes desde muchos años ha, pues este es un hecho que en nada ha intervenido la actividad ni potencialmente siquiera del dueño que soporta las luces⁹»; lo cual viene a decir que no podían haber situaciones intermedias en

⁶ De la loc. lat. *sui generis*; literalmente “de su género, de su especie” *Real Academia Española* ©

⁷ Vid. Arts. 533 y 538 C.c.

⁸ Artículo 585.- «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, tomándose la medida de la manera indicada en el artículo 583».

⁹ ISÁBAL Y BADA, M.; *Exposición y Comentario del cuerpo legal denominado "Fueros y Observancias del reino de Aragón"* derogado por el Apéndice al Código civil español., Zaragoza: [s. n.] Imprenta del Herald de Aragón., 1926.

lo regulado por el Artículo 15 Apéndice como una servidumbre tolerada: esta servidumbre se daba o no. Si es el primer caso, no cabría exigencia del dueño del predio sirviente para colocar rejas o redes ya que su regulación vendría determinada por el derecho común. En caso de que no se adquiriere tal servidumbre, habría que atender a la regulación del Artículo 15 Apéndice, debiendo respetarse en su integridad haciendo valer los derechos reconocidos al dueño del predio que soporta las ventanas (facultad de exigir la colocación de las ya mencionadas rejas o redes, y obstruir estos huecos mediante nuevas construcciones).¹⁰

2.5 Aplicación de material vítreo¹¹

En este caso nos encontramos con un supuesto controvertido y complejo, tanto desde la perspectiva del derecho común como del derecho aragonés. Se daba la situación de que en la construcción de un edificio, en un muro propio contiguo a solar ajeno se intercalaban grandes cuadros contruidos con el material que nos ocupa, considerados por la parte actora (dueño del solar) como constitutivo de *servidumbres de luces y vistas* solicitando que los mismos fueran tapados o bien reducidos a las dimensiones que se disponían en el artículo 581 C.c.

Era discutido si «la intercalación de cuadros formados por ladrillos vítreos suponía un gravamen jurídico o restricción del derecho de propiedad respecto al predio que lo soporta» o si por el contrario se trataban únicamente de obras toleradas por ley, derivadas de las relaciones de vecindad. En Derecho positivo la situación planteada constituye un tema no regulado (aun tratándose de un elemento que no era novedoso, ya que venía utilizándose en determinadas obras sin que por ello hubiera trascendido al ámbito legal la utilización de determinados materiales traslúcidos). El argumento de la Sala establecía que dichos materiales solo permiten recibir «la claridad que existe en la finca vecina», por lo que atendiendo a la extensión de la propiedad en sentido vertical, no se trataría de una inmisión en el predio de la parte actora, sino simplemente un aprovechamiento de los bienes comunes de la naturaleza, no causándose ninguna lesión efectiva en el patrimonio del actor. Tampoco se consideraba que estos materiales atacaran ningún bien de carácter no patrimonial. El uso frecuente posterior de dichos

¹⁰ Sentencias de la Audiencia de Zaragoza 28 de octubre de 1872 y 8 de octubre de 1877, reconociendo el derecho *aun tratándose de ventanas antiguas*.

¹¹ Sentencia de 15 de noviembre de 1966, Sala de lo Civil de la Audiencia territorial de Zaragoza.

materiales no ha merecido la creación de un precepto especial, por lo que se entiende que la percepción de claridad a través de los mismos no constituye restricción del derecho de propiedad, ni su uso constituye el ejercicio de ninguna servidumbre. Se trataría simplemente de una «relación de vecindad tolerada», que pueden ser impedidas, como se viene explicando a lo largo del trabajo, edificando contiguamente a dicho hueco.

Según la misma ley, la construcción denunciada no podía constituir servidumbre en la forma prevista por la ley, ya que estaría tipificada para tenerse como tales debido a la circunstancia de que existen huecos practicables.

Se consideró que si la construcción en material vítreo se reputaba tolerada en el derecho común, con más razón debía hacerse según el aragonés, ya que la interpretación dada a los artículos 14 y 15 Apéndice se realizaría conforme a la Observancia 6º, según venimos desarrollando a lo largo de todo el trabajo (al estar hablando de pared común, se podía entender también la propia limitativa de heredades) y de igual manera se hacía ya referencia en el proyecto de Compilación¹² equiparando una y otra paredes.

Continúa la Sentencia estableciendo que dicha interpretación se hace a la luz del derecho histórico aragonés, en apoyo a la legislación que en lo venidero establecería la Compilación en relación a lo ya establecido por los Fueros y Observancias. La Compilación resolvería el problema planteado por los elementos traslúcidos en la construcción, ya que tras permitir la apertura de huecos para luces y vistas sin sujeción a dimensiones (que fueren meramente tolerados por el vecino), el artículo 145 Compilación¹³ establecía que dentro de las distancias que marcaba el artículo 582 C.c.¹⁴ los mismos deberían estar provistas de las anteriormente mencionadas rejillas o redes, o bien de *protección semejante o equivalente*, dentro de cuyo término estarían los elementos traslúcidos, si bien cuando no dejaren hueco, no requerirían de especial

¹² Artículo 36 Proyecto de Compilación.

¹³ Artículo 145.- «Los voladizos, en pared propia o medianera, que caigan sobre fundo ajeno son signos aparentes de servidumbres de luces y vistas. No lo son la falta de protección señalada en el artículo anterior ni tampoco los voladizos sobre fundo propio. Queda a salvo lo dispuesto en el artículo 541 del Código Civil».

¹⁴ Artículo 582.- «No se puede abrir ventanas con vistas rectas, ni 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.

Tampoco pueden tenerse vistas de costado u oblicuas sobre la misma propiedad, si no hay 60 centímetros de distancia».

permisión del derecho aragonés, al hallarse supletoriamente admitidos por el derecho común. Se trató ya en su momento de una decisión con escasos precedentes¹⁵.

La solución dada en el C.c. debía interpretarse, ya entonces, desde la escasa previsibilidad del legislador en 1889 (siendo procedente aplicar las ideas de los autores de este cuerpo legal al nuevo hecho técnico) teniendo clara la distinción existente entre *luces* y *vistas* como conceptos¹⁶, ya que:

- El artículo 581 C.c. permitía al dueño exclusivo de una pared la opción de recibir luces y ventilación a través del fundo colindante, tratando el legislador de compatibilizar la protección del propietario del fundo no edificado contra las miradas desde la linde de ese fundo mediante huecos practicados en la pared edificada con la posibilidad de obtener dicha luz y ventilación cuando la pared propia se halla al descubierto por no haber edificado en la misma linde de la finca ajena. La solución evidente serían huecos practicados de tal forma que no permitieran asomarse (por cuestión de tamaño), arrojar objetos (colocación de reja o red), ni poder mirar (por la situación que obliga a en la altura de techos normal del año 1889, a subirse a una escalera). Los huecos mencionados son de mera tolerancia, por lo que no crearían derecho ninguno.
- Los artículos 582 a 585 se referían a las vistas. Como resultado normal de las relaciones de vecindad se prohibiría abrir ventanas con vistas rectas u oblicuas (pudiéndose deducir que serían practicables huecos que no dieran dicha opción), pero lo que prohíbe exclusivamente el artículo 582 es la ventana (y con mayor razón, el balcón) que incluiría las vistas, ya que la lógica legislativa del momento interpretaba que a tenor de los artículos mencionados, el objetivo de estos huecos era ver cómodamente (sin tener que realizar ningún tipo de maniobra).

¹⁵ **Ej.** Sentencia 4 de febrero de 1965, Audiencia Territorial de Oviedo caso en el que aplicando la legislación del C.c. no se entendía que existieran los huecos en los términos que establecía el mismo, sino que se consideró «el uso de una nueva técnica constructiva, inocua a los efectos pretendidos para el predio vecino», sin que pudiera ser impedido por aplicación del principio *quod tibi non nocet et alteri prodest ad id obligatus est...* sin perjuicio de la posibilidad de construcción del dueño del predio vecino. También Sentencia de la Audiencia de Madrid de 1959.

¹⁶ Vid. 581 y 582 a 585 respectivamente.

Regularmente el hueco se consideraba que permitiría asomarse y evidentemente, arrojar objetos a través del mismo. Estos artículos no están pensados para abrir ventanas que no permitieran ver, sirviendo solo para luces, por lo que cabría entender permitida una ventana en la que se hubieran eliminado igual que para los huecos del artículo 581 C.c. las vistas y la posibilidad de arrojar objetos, incluso la entrada de aire para ventilación, alegando que ante dicho tipo de huecos nada establece la ley, ya que no se trataría de una ventana con vistas rectas u oblicuas (prohibida por el artículo 582 C.c.), ni un hueco de ordenanza del artículo 581 C.c. por lo que sería razonable interpretar que no están dichos huecos sujetos a las prescripciones de los citados artículos, siendo permisible sin limitación la ventana para simples luces. Se trata sin embargo de una interpretación artificiosa, ya que las vistas rectas u oblicuas se deben interpretar en relación a la orientación del hueco o ventana, no por la opción que den al propietario de mirar. El principio rector de la regulación en esta materia se debe orientar desde la perspectiva del artículo 581 C.c. de donde se deriva la exclusión de cualesquiera huecos que pudieran habilitarse para vistas (aunque no de forma inmediatamente hábil), siempre que no afectare a la estructura o sistema de fuerzas de la pared o muro.

Cualquiera que fuera subjetivamente el supuesto de hecho contemplado por el legislador al que se deba la redacción de los artículos 582 y siguientes C.c., el concepto regulado por los mismos es primordialmente el de *huecos*¹⁷, interpretación debida a la concepción del legislador de la época en relación a las concepciones en materia de construcción, según los cuales los huecos serían ventanas en potencia, y una ventana es en todo momento inicial, un hueco.

A pesar de todo lo anterior, la construcción con materiales traslucidos no coincidiría en modo alguno con el concepto de *ventana*, ni aun con el más genérico de *hueco* (para el legislador de la época, la ventana no deja de ser un hueco, con elementos móviles que permiten su cierre), y la construcción supone un concepto contrario al de *hueco*, como es llenar un espacio. Si en la construcción se utilizaren materiales completamente transparentes, de forma que sin hueco se pudiera ver a través de ellos de igual modo que a través de cristal, estaríamos ante un supuesto tampoco previsto por el legislador en 1889, pero que igualmente se consideraba resoluble por el C.c., ya que si una sección del muro permite una visión clara a través de ella, en una interpretación teleológica

¹⁷ El art. 580 C.c. establece «ventana ni hueco alguno»; el artículo 581 C.c. establece sin embargo «ventanas o huecos»

equivaldría a una ventana; los preceptos que se vienen citando al regular este tipo de huecos pretendían distanciar las vistas sobre fundo ajeno, por respeto a la intimidad entre convecinos, teniendo en cuenta que dichas vistas se darían aun en el caso de que el hueco no sirviera para ventilación ni fuera posible asomarse o arrojar objetos.

En todo caso cuando el material traslucido no permitiera las vistas ni la pared construida entrare en el concepto de *hueco o ventana*, no se daría la aplicación de los artículos 581 y siguientes del C.c. ni de forma directa ni por identidad de razón, ya que es una situación ajena a los preceptos mencionados por lo que el tratamiento jurídico que recibiría es el mismo que el de las construcciones con ladrillo (mencionadas por ser las ordinarias) o cualquier tipo de material opaco. Por todo ello como conclusión, ni podría prohibirse el empleo de materiales traslucidos en una edificación, ni estos crearían servidumbre en modo alguno.

3. Compilación de 1967

3.1 Artículo 144 de la Compilación

Llegados a la Compilación, no puede quedar sin mencionar que el día en que entraba en vigor dicho cuerpo legal¹⁸, quedando así derogado el Apéndice foral, dictaba la Audiencia de Zaragoza una sentencia en la cual, quizá con cierto animo reparador, se desvelaba la verdadera naturaleza del régimen de luces y vistas en Aragón, calificado como una *restricción del dominio* que suponía tolerar las vistas mientras no se edifique en el predio vecino, no caracterizándolo como una servidumbre. En la Disposición Transitoria novena de la Compilación, con la intención de evitar nuevos espacios jurídicos de incertidumbre se dispondría, forzando la retroactividad máxima de la norma que «las disposiciones relativas a apertura de huecos en pared propia o medianera serán también aplicables a las ya construidas al tiempo de entrar en vigor la Compilación», o lo que es lo mismo, con la entrada en vigor de este nuevo cuerpo legal quedaría derogado por completo el régimen de luces y vistas que tan poco había gustado entre los foralistas aragoneses.

¹⁸ 8 de abril de 1967

Atenderemos principalmente a los artículos 144 y 145 de la misma¹⁹, relativos respectivamente al régimen de luces y vistas y las servidumbres del mismo.

La distinción obedece a la acogida que en la Compilación se hace del régimen de apertura de huecos en pared propia o común, tal como se hacía en la Observancia 6º *De aqua pluviali arcenda*, como facultades de *iure proprietatis*, obligando al vecino a tolerar huecos abiertos en pared contigua, como limitación por las relaciones de vecindad del fundo propio con los demás, permitiendo incluso cerrar los huecos si edificare sin perjuicio de que se pudiese constituir (de forma voluntaria o por usucapión) una servidumbre de luces y vistas que gravare al fundo sirviente con la carga de no obstruir los citados huecos.

El primer artículo citado tan solo precisó de una ligera corrección gramatical²⁰, y suponía la respuesta a la regulación del Apéndice que incluía, dentro de las servidumbres, el régimen de luces y vistas, y a la jurisprudencia aragonesa que había seguido el régimen establecido en el C.c. a la hora de interpretar el sentido de la institución de nuestra CC.AA desvirtuando así una institución tradicional.

En su apartado primero el artículo 144 Compilación consagraría de forma clara el principio foral en materia de luces y vistas al señalar que «tanto en pared propia, y a cualquier distancia del precio ajeno, como en pared medianera, pueden abrirse huecos para luces y vistas sin sujeción a dimensiones determinadas, estableciendo el párrafo 3º que esta facultad no limita el derecho del propietario del fundo vecino a edificar o construir en el sin sujeción a distancia alguna». De esta forma quedaría facultado al propietario exclusivo de un fundo, así como al dueño común si de una pared medianera se tratare, para abrir huecos con objeto de disfrutar de luces y vistas tanto en pared propia como medianera (dejando atrás el ambiguo sistema que en su momento estableció el Apéndice). Conceptuada esta facultad como incluida dentro del estatuto normal de la propiedad fundaria, se reservaría al propietario de la finca o predio vecino la facultad de obstruir los huecos en cualquier momento. La jurisprudencia aragonesa señalaba de este artículo 144 Compilación «que no cabe duda que el dueño de un fundo

¹⁹ Vid. Artículo 144 y 145 Compilación..

²⁰ Elaborado durante el Seminario de la Comisión de Jurisconsultos aragoneses, informe realizado por ALONSO Y LAMBÁN y GERMAN ALBALATE. En su origen el artículo establecía que «los huecos serán sin balcones ni otros voladizos»

puede abrir huecos para luces y vistas sobre el fundo vecino, y el dueño de este lo tiene para edificar a cualquier distancia, no como servidumbre propiamente dicha, sino como modo de ser la propiedad en Aragón»²¹ evaluando el precepto de forma congruente con lo que se suponía tenía que ser el orden foral en sede del régimen de luces y vistas.

El sistema aragonés se apartaba tanto del Régimen previsto en el C.c. sobre la servidumbre de luces y vistas como de otros cuerpos legales, como la Compilación de Cataluña, igualmente restrictivos, o también del sistema navarro.²² Se concedería en nuestro sistema la facultad de apertura de huecos tanto al propietario exclusivo como al comunero, sin diferenciar que los huecos se abrieran para luces o para vistas, distinguiéndose sin embargo especialmente del régimen del Código Civil al permitir la apertura de huecos para vistas a cualquier distancia de la finca vecina y al no establecer ninguna limitación respecto a las dimensiones de los huecos.

En su apartado segundo permitía el que los huecos tuvieran balcones u otros voladizos, como ya se ha mencionado, si se abrieran a mas de dos metros de la finca del vecino o de 60 centímetros al tratarse de huecos con vistas de costado u oblicuas y prohibiéndose expresamente que se construyeren dentro de dichas distancias, obligando asimismo al propietario aperturista a que dentro de las mismas coloque en los huecos reja de hierro remetida en la pared y red de alambre o protección semejante.²³ En el ámbito jurisprudencial, debido a la amplia casuística generada por esta materia, la complejidad comenzaba al ser necesario determinar si al caso de autos era aplicable el artículo 144 al tratarse de acciones que surgen del régimen normal de propiedad en Aragón (y en

²¹ Sentencia de la Sala de lo Civil de la Audiencia Territorial de Zaragoza de 1 de junio de 1979. Vid. Jurisprudencia aragonesa, núm. 348-C, 1979

²² El **artículo 293** de la Compilación del Derecho Civil de Cataluña (Texto Refundido aprobado por el Decreto legislativo del Gobierno de la Generalitat de 19 de junio de 1984) establecía que «nadie podrá tener vistas ni luces sobre predio vecino si antes no mira sobre el propio, a menos de tener constituida servidumbre a su favor», prohibiendo así abrir ventanas o construir voladizos, ni aun en la pared propia lindante, a menos de una *andorna* de la distancia fijada en las Ordenanzas o por las costumbres locales, o en su defecto de 1 metro cuadrado o 60 centímetros en pared contigua o que forme ángulo. Vid. **artículos 283, 284 y 295** de la Compilación Catalana.

La ley 404 de la Compilación de Derecho foral de Navarra señalaba que «el propietario de un fundo podrá abrir, en su pared contigua a otro fundo, huecos hasta de una vara en cuadro, cerrados mediante barrotes remetidos y con red metálica, salvo la costumbre local. Estos huecos podrán ser cerrados cuando se edifique en la finca vecina, y no serán tomados como signos de aparentes servidumbres a efectos de la prescripción».

²³ SANCHO REBULLIDA se planteaba ya en su día los efectos que tendría la transgresión del régimen de vecindad si el propietario de un fundo no atendiere a lo establecido en la norma, observando que dicho voladizo constituye un signo aparente de servidumbre conforme al artículo 145 Compilación, pudiendo ser compelido a respetar las limitaciones referidas o ver extinguida por prescripción su derecho a exigir la colocación de defensas o demolición de voladizos, aunque conservando el derecho a construir libremente establecido en el artículo 585 C.c.

concreto sobre luces y vistas) o por el contrario los artículos 145 y siguientes, sobre servidumbres (todo ello complementado con lo dispuesto en el C.c.). Debían ser las partes litigantes las que mediante escrito determinaran de forma inequívoca la relación jurídica subyacente y sus pretensiones. En todo caso, aun presumiéndose la libertad de fundos y estando configurado en Aragón el régimen normal de luces y vistas dentro de las relaciones de vecindad, existía una preferencia en la aplicación del artículo 144 Compilación, por lo que la parte que alegare la existencia de una presunta servidumbre²⁴ resultaría afectado por el *onus probandi* con mayor intensidad que la parte que se opusiere argumentando en su favor el artículo 144 Compilación²⁵.

Si no se acreditare la existencia de servidumbre, los huecos deben tenerse como meramente tolerados y no como un menoscabo al derecho del propietario vecino a obstruirlos.²⁶

También «que no acreditado tampoco, ni intentado probar siquiera, que dichos huecos estuvieran provistos de balcones u otros voladizos, que son el único signo aparente de servidumbre o de posesión a los efectos de adquirirla, deben tenerse como meramente tolerados, conforme a los artículos 144 de la Compilación y 444 del Código Civil, y el transcurso de un menor o mayor tiempo desde su apertura en nada menoscaba el derecho del propietario a edificar o construir, obstruyéndolas²⁷».

La Compilación aragonesa no autoriza voladizos sobre fundo ajeno total o parcialmente, sino simplemente huecos para luces y vistas sin sujeción a dimensiones, siempre que estén protegidos por rejas de hierro remetidas y red de alambre²⁸. Los voladizos sobre fundo ajeno son signos aparentes de servidumbre de luces y vistas, según el artículo 145 Compilación aragonesa, pero si caen sobre el fundo propio y no guardan las distancias del artículo 582 C.c. el propietario del fundo contiguo puede pedir la protección ordenada en el artículo 144.2 Compilación, aunque también como constitución de una

²⁴ Conformidad con lo establecido en el artículo 1214 C.c.

²⁵ Sentencia de 26 de junio de 1978 donde se afirma que «mas como la apertura de huecos está regulada en el artículo 144 de la vigente Compilación bajo el epígrafe de “Relaciones de Vecindad” y la “servidumbre de luces y vistas”-como verdadero derecho real- está regulado en el artículo 145 del mismo Cuerpo legal, hace que esta doble designación aplicada al presente caso origine aparente confusión de conceptos, de si corresponde a los de una u otra clase, pero que bien examinada la cuestión a la vista del génesis de dichos preceptos actuales, revela a las claras su referencia a dos instituciones distintas, una como régimen normal de la propiedad y otra como limitaciones del dominio, constituyendo la clave de esta resolución determinar a cuál de ellas pertenece el caso enjuiciado[...]»

²⁶ Sentencia de 20 de febrero de 1981, Jurisprudencia aragonesa, núm. 61-C, 1981.

²⁷ Sentencia de 27 de enero de 1982, Jurisprudencia aragonesa núm. 21-C, 1982.

²⁸ Sentencia de 7 de julio de 1982, Jurisprudencia aragonesa, núm. 312-C, 1982

violación del régimen normal de vecindad podría compelerle a su destrucción o solicitar a los tribunales que se declare la ilicitud del mismo, y su consecuente demolición.²⁹

No cabría equiparar a los huecos las construcciones con materiales vítreos, tema ya tratado en este trabajo, que aporten cierta claridad y que cabría reputarse como toleradas dentro de la Compilación. Por voladizos en todo caso habría que estar al sentido gramatical del término, ya que en su momento ni en la Compilación ni en el C.c. aportaban un concepto³⁰.

El propietario de fundo vecino podía obstruir los huecos abiertos si no se hubiera constituido servidumbre, en cualquier momento, de acuerdo con lo que establecía el artículo 144.3 Compilación, poniéndose de relieve que el derecho de obstruir es consecuencia de su facultad de construir o edificar que le reconoce, sin sujeción a distancia alguna. Surgió también la duda de la posible colisión entre el derecho constitucional a la intimidad con el liberal derecho aragonés de luces y vistas. En la Sentencia de 1 de junio de 1979 encontramos que «al ser regulada esta materia de forma distinta en la legislación común que en la de esta región foral, es evidente que se hallan en pugna los principios contrapuestos, cuales son el de servirse hasta el máximo de los bienes propios mientras no perjudiquen los derechos del vecino; y el otro, el derecho a la intimidad personal que se menoscaba con las vistas ajenas sobre el fundo propio; ambas con sus preceptos legales respectivos, que además de los peculiares en este caso concreto, oscurecen el problema, puesto que el primero viene consagrado en el artículo 144 e la Compilación de Derecho civil de Aragón, y el segundo en cuanto a la protección de la intimidad personal declarada en el número 1 del artículo 18 de la Constitución española, lo que requiere un examen atento respecto a si ambos son coherentes o se repelen en este caso concreto[...]»³¹.

²⁹ SANCHO REBULLIDA observaba que trasplantando el criterio jurisprudencial relativo al C.c. a la regulación aragonesa, «cabría entender que los voladizos sobre suelo propio no distanciados o los huecos carentes de defensa son actos tolerados que, en unión del acto obstativo, pueden iniciar la usucapión de una servidumbre negativa de luces y vistas », considerándolo el simple ejercicio anormal de la facultad *iure proprietatis* reconocida en el artículo 144 Compilación, que puede extinguir, por prescripción liberatoria, el derecho del vecino a exigir la colocación de defensas o la demolición de voladizos.

³⁰ Vid. Sentencia de 11 de diciembre de 1985, «lo que vuela o sale de lo macizo de un muro o edificio»

³¹ El tribunal Supremo se ha pronunciado en este sentido en dos ocasiones durante la vigencia de la Compilación, vid. Sentencia de 30 de junio de 1969 y Sentencia de 23 de noviembre de 1983.

3.2 Artículo 145 de la Compilación

Poniendo el mismo en relación con el artículo anteriormente expuesto, para una mejor comprensión del mismo y la servidumbre de luces y vistas en Aragón. En el mismo se establece el régimen ordinario de propiedad fundiaria como se ha mencionado en el subepígrafe anterior. El artículo 145 Compilación da un paso más allá de lo establecido en el anterior y prevé la posibilidad del nacimiento de un derecho real de servidumbre a favor del propietario del fundo que abre los huecos, distinguiendo de forma clara ambas situaciones. Se exigían por entonces dos requisitos en el artículo 144 Compilación para recibir luces y vistas: el primero que dentro de las distancias del artículo 582 C.c. los huecos carecieran de huecos y voladizos y, segundo, que tales huecos tuvieran una determinada protección. En relación a los mismos, según el artículo 145 Compilación su incumplimiento supondría, en primer lugar, si tuvieran balcones o voladizos y estos cayeren directamente sobre fundo ajeno, se convertirían directamente en signos aparentes de servidumbre. En segundo lugar, en relación directa con la situación inicial, si estos balcones o voladizos caen sobre fundo propio no existe dicho signo aparente (sin perjuicio de que pudiera surgir la conocida como «servidumbre por disposición del padre de familia», del artículo 541 C.c.³²). En tercer lugar, la falta de la adecuada protección en los huecos abiertos tampoco podría considerarse como signo aparente de servidumbre, sino como un incumplimiento del régimen ordinario de la propiedad y una normal relación de vecindad. Haciendo un desarrollo separado de los mismos, y de forma complementaria a lo ya mencionado:

- a) En el primer supuesto, se daría además una consecuencia legal directa; la posibilidad de usucapir el derecho real de servidumbre de luces y vistas (en el plazo y cumpliendo los requisitos que establecía el artículo 147 Compilación³³), pero la simple existencia de estos voladizos no es *per se* constitutiva de servidumbre. Se requerirá un acto voluntario de constitución o el transcurso del

³² La existencia de un signo aparente de servidumbre entre dos fincas, establecido por el propietario de ambas, se considerará, si se enajenare una, como título para que la servidumbre continúe activa y pasivamente, a no ser que, al tiempo de separarse la propiedad de las dos fincas, se exprese lo contrario en el título de enajenación de cualquiera de ellas, o se haga desaparecer aquel signo antes del otorgamiento de la escritura.

³³ Usucapición de las servidumbres aparentes. Artículo 147.- «Todas las servidumbres aparentes pueden ser adquiridas por usucapición de diez años entre presentes y veinte entre ausentes, sin necesidad de justo título ni buena fe».

plazo que la ley determina para su adquisición por usucapión. El artículo 145 suponía que no existía dicho acto voluntario de constitución y determinaba el modo de adquirir la servidumbre por usucapión (calificando para ello los signos aparentes a la existencia de balcones o voladizos) encuadrando el supuesto de adquisición por usucapión en el ya mencionado artículo 147 Compilación, y no en el artículo 148³⁴. Mientras no transcurrieren los plazos establecidos en el artículo 147, dicha servidumbre no habría nacido. Los efectos característicos de esta clase de servidumbre no se producirían, y por aplicación subsidiaria del artículo 585 C.c. entretanto el propietario del fundo ajeno podría edificar a menos de tres metros de balcones o voladizos, mientras que ante una servidumbre definitiva debería salvar dichas distancias si deseara construir en su propiedad (aquí radica la diferencia entre luces y vistas como régimen ordinario de la propiedad y como derecho real de servidumbre).

- b) En el segundo supuesto, el incumplimiento de las medidas de protección no crea signo aparente de servidumbre, lo que es igual a decir que la simple ausencia de protecciones nunca podría ser alegada por el propietario del fundo en que existen los huecos como causa de adquisición de una servidumbre de luces y vistas que pudiera obligar al propietario del fundo ajeno a no edificar en su propiedad salvo salvando las distancias ya mencionadas que el C.c. establece.

La falta de protección, al igual que la protección inadecuada no serían signos aparentes de servidumbre, sino simplemente un incumplimiento del régimen ordinario de propiedad y de las buenas relaciones de vecindad, el cual daría lugar a un derecho del propietario del fundo ajeno a exigir la colocación de unas adecuadas protecciones (y en caso de que fuere necesario, una indemnización por daños y perjuicios).

En ningún caso (y sin tener en cuenta el tiempo transcurrido con los huecos abiertos sin estas protecciones) su existencia impediría al propietario del fundo contiguo que los soporta el edificar en los términos que establece el apartado

³⁴ Usucapión de las no aparentes Artículo 148.- «Las servidumbres no aparentes, susceptibles de posesión, pueden adquirirse por usucapión de diez años entre presentes y veinte entre ausentes con buena fe y justo título. En todo caso, la posesión inmemorial, pacífica y no interrumpida produce, sin otro requisito, los efectos de la prescripción adquisitiva».

tercero del artículo 144 Compilación (sin guardar las distancias). Por otro lado, nunca el propietario del inmueble que tuviere tales huecos podría alegar la inexistencia de protección en ellos para impedir la edificación por parte del vecino³⁵.

- c) Para finalizar con el tercer supuesto mencionado, cualquier persona en un régimen ordinario de propiedad, pudiera construir huecos con balcones o voladizos que recayeren sobre su propio fundo siempre que respetaren las distancias mínimas. La construcción de dichos voladizos más allá de estas distancias no produciría consecuencia alguna, pero dentro de tales límites conllevaría el incumplimiento de las buenas relaciones de vecindad y el régimen ordinario de propiedad (o lo que es lo mismo, no conllevaría el nacimiento de signo aparente de servidumbre). Para que el signo aparente de servidumbre nazca y la misma pueda ser adquirida por usucapión, sería necesario que dichos balcones o voladizos cayeran directamente sobre la finca contigua³⁶.

Por último, hacer referencia a que la «servidumbre del padre de familia» consiste sustancialmente en la existencia de un signo aparente de servidumbre entre dos fincas propias, cuya servidumbre nace propiamente cuando se enajena uno de los fundos sin hacer desaparecer el signo aparente, o sin pactar lo contrario.

MERINO HERNANDEZ hacia una interpretación personal, en sus comentarios al artículo 145 Compilación, sobre lo que podía querer decir la frase final del mismo. Primero; «que el legislador foral quisiera decir solamente que la servidumbre de luces y vistas constituida por el «padre de familia»» *también existía en Aragón*.

En segundo lugar «que la existencia de balcones o voladizos no distanciados (los que se encontraban sobre fundo propio, a distancias menores de las indicadas por ley) no siendo en principio signos aparentes de servidumbre, podían serlo, sin embargo, en la constitución de servidumbres de luces y vistas «por disposición del padre de familia» en los términos del artículo 541 del Código Civil».

³⁵ A excepción de un pacto sobre la existencia de servidumbre o que esta surgiere por causas distintas.

³⁶ El artículo 145 Compilación establece una excepción que por su mala redacción podría originar distintas interpretaciones (en la frase final, donde se establecía «que queda a salvo lo dispuesto en el artículo 541 del código Civil».

Y por último, «que eso mismo cabría afirmar de la falta de protección de los huecos que caen en fundo ajeno»; es decir, «que no siendo dicha falta de protección signo aparente de servidumbre, podría serlo cuando así lo dispusiera «el padre de familia» en la constitución de la servidumbre ex artículo 541 del Código civil».

3.3 Contenido de la servidumbre

Para finalizar, indicar que los Anteproyectos aragoneses de Compilación contenían una, en palabras de MERINO HERNÁNDEZ, «afirmación esclarecedora sobre el contenido y efectos de la servidumbre de luces y vistas», nacida de la existencia de huecos con balcones o voladizos recayentes sobre fundo ajeno, estableciendo que «a la servidumbre de luces y vistas, en tanto el título constitutivo no disponga de modo distinto, se aplicara el artículo 585 C.c.». La cuestión entonces surgía de si la servidumbre se había adquirido no por usucapión, sino a virtud de título, entonces ambas partes estarían facultadas para pactar voluntariamente el contenido y efectos de la misma y solo si faltare disposición al respecto se aplicaría la normativa del citado precepto del Código Civil, pudiendo afirmarse en su día que la supresión de dicha frase atendía a motivos obvios, pudiendo las partes interesadas dar a la servidumbre el contenido que desearan.

II. EL REGIMEN DE LUCES Y VISTAS EN LA ACTUALIDAD

1. Derecho de Luces y vistas según el CDFA

Atendiendo a la regulación actual, el *Capítulo V, Título I, Libro IV* (arts. 545 a 550 CDFA), el actual Código completa y aclara lo establecido anteriormente en la Compilación. En el Preámbulo (39)³⁷ se indica que no se trata de un derecho de disfrute, ni una limitación para la propiedad aneja, establece que se puedan ejercitar los derechos abusivamente, en consonancia con el artículo 537.2 CDFA³⁸. Suponen una reproducción del artículo 144 de la Compilación, la cual en palabras de SANCHO REBULLIDA suponía una «reconstrucción a fondo del sistema histórico», con una mejora técnica

³⁷ Preámbulo 39º, Compilación 1967: «Estas luces y vistas no son un derecho de quien las disfruta ni una limitación para la propiedad vecina, cuyo titular podrá ejercitar todas las facultades dominicales como estime conveniente, con los límites genéricos del abuso del derecho y el ejercicio antisocial del mismo».

³⁸ Vid. Art. 537.2 CDFA «Los actos realizados y soportados en el ámbito de las relaciones de vecindad se presumen de mera tolerancia».

evidente (DELGADO ECHEVERRÍA). El CDFA establece una nueva línea de aplicación e interpretación.

Respecto a las nuevas disposiciones sobre colocación de protecciones, distancias y formas de medirlas, huecos en pared medianera, conceptos de voladizos o el derecho a edificar y proteger la privacidad del predio vecino, el desarrollo actual supone una evidente labor que pretende una mayor precisión con la pretensión de no suscitar los errores que históricamente se venían padeciendo en el campo jurisprudencial, debido sobre todo a la dificultad de interpretación que, especialmente, supuso el Apéndice al Código Civil de 1925, dando lugar a la aplicación de unos principios del Derecho Aragonés que suponían las «reglas(...) para una buena convivencia pacífica, manifestación del *ius usus innocui*.».

El artículo 545 CDFA reproduce el anterior artículo 144 de la Compilación, sin remisión a la legislación civil estatal; en su apartado 1 establece que tanto en pared propia como medianera pueden abrirse huecos para luces y vistas, sin sujeción a medidas determinadas, ni sometidos a restricción alguna en cuanto a su situación.

Esta nueva línea legislativa se viene a referir tanto a la conservación de huecos ya existentes, como a la creación de otros nuevos. De este modo se separa de la legislación nacional de los artículos 580 y 581 C.c. (al no ser necesario el consentimiento del codueño para abrir huecos en pared medianera).

A pesar de todo, en el apartado 2º encontraremos que dichos huecos deberán estar desprovistos de balcones (u otros voladizos³⁹), estando provistos de reja de hierro en los límites de la pared y red de alambre, o semejante, si no hay dos metros de distancia con la pared de la finca vecina en vista recta, o sesenta centímetros de distancia en aquellas vistas de costado u oblicuas. En este punto llegamos a la primera coincidencia con la legislación nacional, ya que tales son las medidas exactas que establecen en la redacción del artículo 582 C.c.⁴⁰

En cuanto al tema de las protecciones mencionadas, ha sido una cuestión de debate histórico, al carecer de antecedentes claros. El Apéndice foral incluía en su artículo 15 la obligación de colocar las mismas, de igual modo que haría posteriormente la Compilación, aunque eliminando las medidas establecidas anteriormente⁴¹, debiendo respetarse únicamente las distancias. Al artículo 144 de la Compilación, en su apartado

³⁹ voladizo, **.adj.** Dicho de un elemento: Que vuela o sobresale en relación con el resto de la estructura (Definición diccionario de la RAE) Vid. **Artículo 548 CDFA**

⁴⁰ Vid. Artículo 582 C.c

⁴¹ Vid. Epígrafe 2.4

2, y actualmente el artículo 545.2 CDFA, se añadiría la posibilidad de sustitución por protecciones semejantes. Se equipararía en la SATZ de 15 de noviembre de 1966 el uso de materiales translucidos⁴².

En cuanto a la consideración como «huecos» de determinados elementos constructivos que no sobresalen sobre predio vecino, pero permiten vistas del mismo, también se ha generado discusión. Es una materia que se ha salvado por vía de una interpretación finalista, teniendo en cuenta la afectación real que suponen dichos elementos a la privacidad de la finca aneja. Encontramos sin embargo resoluciones judiciales que interpretan dichos elementos constructivos tanto en un sentido como en otro.⁴³

En todo caso las protecciones que señala el artículo 545.2 CDFA deberán colocarse sin que puedan invadir la finca vecina, a tenor del artículo 549.1 CDFA.

En todo caso, dichas limitaciones en cuanto a protecciones no se tendrán en cuenta a efectos de huecos abiertos sobre vía de uso público (todas aquellas que no sean de uso particular), sin tener en cuenta si el terreno colindante esta o no edificado⁴⁴.

Entrando en materia de medidas, la distancia de dos metros en vistas rectas o sesenta centímetros en vistas oblicuas se medirán conforme a lo establecido en el artículo 546 CDFA, coincidente en este caso con lo establecido en el artículo 583 C.c.

Como referencia se tomara para las vistas rectas, la línea exterior de la pared (línea de voladizos en caso de que hubiere), y la línea de separación de las dos propiedades para las vistas oblicuas. El problema surge cuando los elementos de referencia son confusos o imposibilitan tomar una referencia por su propia disposición constructiva⁴⁵. En todo caso dichas distancias deberán respetarse tanto si nos encontramos ante fincas rusticas como urbanas, o aunque los huecos se situaren en el tejado del edificio⁴⁶.

Llegados de este modo a la legislación sobre pared medianera, en el artículo 547 CDFA, materia no exenta de discrepancia histórica; actualmente, doctrina y jurisprudencia no consideran paredes medianeras aquellas que estén unidas, pegadas o adosadas en dos edificaciones, no permitiendo nuestro derecho foral el abrir huecos en pared ajena o común cuando tiene adosadas edificaciones, salvo que se realicen «por encima del

⁴² Vid. Epígrafe **I.2.5** Aplicación de materiales Vítreos

⁴³ SSTs 23 Nov. 1983 y 12 Dic. 1986, seguidas por las Audiencias de Huesca y Teruel, consideran dichos elementos como necesariamente protegidos con reja y red. La Audiencia de Zaragoza se inclina por la postura contraria.

⁴⁴ Vid. SSAPZ 2 Feb. 2004 y 18 Mar. 2008).

⁴⁵ Vid. SAPT de 25 Oct. 1994.

⁴⁶ Vid. SAPT 22 Feb 1996, y STSJA 4 Feb 2009

punto común de elevación⁴⁷». En este sentido, el derecho aragonés sobrepasa la legislación común al establecer que el propietario de pared medianera podrá traspasar la pared para abrir huecos y ventanas sin que surja por ello derecho a indemnización del copropietario vecino (de igual modo, este dispone de la facultad de obstrucción de dichos huecos o vistas mediante construcciones). Es posible renunciar a la medianería, pero en palabras de GUTIÉRREZ CELMA, dicha medianería no faculta para «derruir o dañar la mitad del vecino, por lo que semejante invasión obrando en la mitad del colindante sólo podremos efectuarla haciendo huecos y no derrumbando paredes, total o prácticamente, pues sólo los huecos, de cualquier dimensión, respetan la literalidad y el espíritu del art. 144.1 Compilación», debiendo ser posible en todo momento compatibilizar un aprovechamiento de luces y vistas eficiente como derecho del medianero aperturista con el respeto de la privacidad del titular del predio colindante.

En el apartado 2 del artículo 547 encontramos una discrepancia evidente con el régimen general del C.c, ya que en Aragón no se entiende que haya signo exterior contrario a la servidumbre de medianería cuando en las paredes divisorias de dos edificios haya ventanas o huecos abiertos (presunción establecida en el artículo 573.1º C.c.) ya que en nuestra Comunidad Autónoma la medianería es compatible con la presencia de huecos y ventanas.

En cuanto a los voladizos, en nuestro ordenamiento suponen un elemento central para diferenciar aquellas relaciones puramente de vecindad de las de servidumbre, al tratarse de los únicos signos aparentes que darán lugar a una servidumbre cuando se produzca la invasión de finca vecina, y por el contrario cuando se encuentran situados sobre el propio terreno, permanecerán en el ámbito de las relaciones de vecindad. En el artículo 548 CDFA encontramos una delimitación tanto positiva como negativa de este concepto⁴⁸, como resultado de una intensa labor de interpretación jurisprudencial del artículo 145 de la Compilación, tratándose del modelo de voladizo aragonés por excelencia el balcón, y delimitando como tal concepto los Tribunales aragoneses cualesquiera otros elementos salientes «si no tienen como uso previsto el de que una persona pueda salir al exterior de su propia casa para ganar vistas, frontal y lateral, sobre el predio sirviente» (STSJA 4 Feb. 2009).

⁴⁷ Vid. Art 547.1 CDFA *in fine*

⁴⁸ Vid. Artículo 548 CDFA

Por último antes de entrar en el tema de servidumbres de luces y vistas, quedaría hablar de los artículos dedicados a protecciones y sobre el derecho a construir.

En cuanto al primero, las protecciones deberán colocarse en todo caso sin sobresalir sobre la finca vecina, según dispone el artículo 545.2 CDFA, en relación al artículo 549.1 CDFA⁴⁹ (protecciones colocadas mas allá del eje de la pared medianera, respondiendo quizá a razones prácticas según criterio doctrinal y jurisprudencial). En cuanto a la prescripción del derecho a exigir la colocación de protecciones (SANCHO REBULLIDA ya propuso en su día establecer un plazo de 30 años, en concordancia con el artículo 1963 C.c.) en nuestro derecho autonómico no prescribirá el derecho a exigir la colocación de las mismas según la legislación actual⁵⁰.

Por último, sobre el derecho a edificar, en el actual CDFA, se transcribe lo que ya establecía el artículo 144.3 Compilación, el derecho del propietario del terreno vecino a edificar en el mismo, aunque se tapen los huecos para luces y vistas. El actual desarrollo del artículo 550 CDFA ampliaría la facultad de construir frente a aquellas interpretaciones que no hacían sino imponer limitaciones, pero en todo caso, sin que ello suponga un abuso de derechos.⁵¹ Junto con lo anterior, se atendería también a los materiales utilizados, considerada una facultad más que supone el disfrute del propio fundo para el que construyere. Este derecho a edificar encuentra su origen en la Observancia 6º *De aqua pluviali arcenda*, en relación a paredes comunes, medianeras o divisorias. Aunque no incorporadas al Apéndice ni a la Compilación, en la *Memoria* de FRANCO Y LOPEZ y el artículo 44 del Proyecto de Apéndice de 1899, se trataron de introducir sistemas para evitar una excesiva capacidad de observación de aquel que abriere huecos con vistas a la propiedad vecina. Este derecho a edificar establecería la principal diferencia entre una mera relación de vecindad de la servidumbre propiamente dicha, imponiéndose en cualquier caso la protección de la privacidad personal y familiar, como resultado del desarrollo del artículo 18 CE, tal como interpretaba la STSJA 23. Ene 2008, en cuanto a la doctrina constitucional de derechos particulares en las relaciones de derecho privado. En derecho aragonés será posible realizar cualquier actuación dentro de una relación norma de vecindad, siempre de acuerdo a los criterios de la buena fe.

⁴⁹ Art. 549.1 CDFA “*Las protecciones deberán colocarse sin invadir la finca vecina. En pared medianera, no podrán colocarse más allá de su eje*”.

⁵⁰ Vid. STSJA 30 Nov. 2009

⁵¹ Vid. STSJA 31 Mar. 2004

2. Servidumbre de luces y vistas según el CDFA.

La materia de Servidumbres de Luces y Vistas, en el actual CDFA actual se encontraría dentro del *Capítulo V, Título II, Libro IV*, desarrollándolo únicamente los artículos 574, 575 y 576 CDFA, con la misma interpretación que en su día diera el artículo 145 Compilación como «servidumbres voluntarias». Se configuraría como un derecho real, que se ha venido a diferenciar claramente de la regulación como meras relaciones de vecindad desarrolladas en el epígrafe anterior (y con la intención evidente de que servidumbres negativas o no aparentes puedan adquirirse por usucapión).

En el primer artículo encontramos la regulación sobre «signos aparentes». En relación al artículo 545.2 CDFA que prohíbe que balcones y voladizos en las distancias señaladas con anterioridad, en este caso su «vuelo» sobre fondo ajeno «implica una violación aparente de las normas reguladoras del régimen ordinario de las relaciones de vecindad y, por lo tanto, signo aparente de verdadera servidumbre, susceptible, en principio, de ser adquirida por usucapión y por título y, en ambos casos, voluntaria, nunca legal»⁵². En el derecho aragonés se viene a negar el carácter «de signo exterior» de aquellos huecos no protegidos y voladizos sobre terreno vecino (régimen más permisivo del que establece el C.c.)

En Aragón la servidumbre de luces y vistas iniciada por el vuelo de elementos constructivos sobre fondo ajeno se regirá, como el resto de materias susceptibles de servidumbre, por lo dispuesto en el CDFA⁵³. Cuando se adquiriera una servidumbre aparente por usucapión, no será sino en los términos previstos, siendo estos el transcurso de diez (10) años entre presentes, y veinte (20) entre ausentes.

En Aragón, dicha adquisición por usucapión de las servidumbres es un derecho negativo (o libertad negativa, aquella que se establece por ausencia de coacción externa al sujeto que pretenda llevar a cabo un curso de acción concreto), ya que el CDFA establece que una servidumbre no aparente (en este caso, del tema que nos ocupa) al no ser susceptible de posesión no podrá adquirirse por usucapión⁵⁴.

Por último, el artículo 576 CDFA indica que es posible constituir, título mediante, cualquier clase de servidumbre de vistas directas (mismo contenido legal que en el artículo 585 C.c. que ya no cumple función supletoria del derecho aragonés) aunque las mismas no se den directamente desde el balcón o saliente, en virtud del principio de

⁵² Informe del Seminario de la Comisión Compiladora

⁵³ Vid. Artículos 556 y ss. CDFA.

⁵⁴ Vid. Arts. 569 en relación a 575 CDFA

derecho aragonés *standum est chartae*. También, utilizando la expresión clásica, podrán constituirse por «destinación del padre de familia», pero únicamente refiriéndose a los voladizos (al prescindir de la compleja explicación que se daba en el artículo 145 de la compilación, en una confusa remisión al artículo 541 C.c.)

En definitiva el contenido de la servidumbre, en un contexto meramente legal, es que el titular del fundo dominante tiene el disfrute de vistas sobre el del vecino, no pudiendo este edificar a una distancia inferior a tres metros de la línea del voladizo.

III. CONCLUSIONES.

El Régimen de luces y vistas en el Derecho aragonés ha sido una institución históricamente compleja, que ha suscitado controversia tanto en el ámbito doctrinal como jurisprudencial desde su primera aparición en el Apéndice aragonés al Código Civil, cuerpo legal en el que una mala redacción generó una gran dificultad interpretativa, y por ende, de aplicación (resultado de pretender modernizar la Observancia 6º *De aqua pluviali arcenda* para disponer de una base legal acorde a la época). Un intento por subsanar, como se viene mencionando a lo largo del trabajo, la oscuridad de los preceptos incluidos en dicho Apéndice dio lugar a la nueva redacción que establecería la Compilación de Derecho aragonés de 1967, siendo posible gracias a una mejora técnica y a la voluntad de los foralistas de la época en lograr un mayor entendimiento de los preceptos encargados de regular las relaciones tanto en materia de apertura de huecos para luces y vistas, como sobre todo las relaciones de servidumbre que a raíz de esta situación se generaba. Por último, como resultado del artículo 149.1.8º CE y el Estatuto de Autonomía de la CC.AA de Aragón, encontramos el actual Código de Derecho Civil Aragonés, un cuerpo legal moderno cuya redacción no está tan alejada de aquella que se dio en la Compilación del año 67, y que a todas luces es más permisiva en su forma de regular las relaciones de vecindad en relación a la propiedad, pero igualmente restrictiva a la hora de constituir servidumbres por el gravamen, en muchas ocasiones injusto, que supondría para las personas que tuvieran que soportarlas. Por último decir que desde una perspectiva personal la CC.AA de Aragón puede enorgullecerse de disfrutar de un derecho foral que al menos en este aspecto atribuye lo que de forma personal considero una serie de mejoras en cuanto a derechos y libertades en lo que en relación al derecho común, y otros derechos autonómicos, se refiere como ciudadanos de un país con la variedad legislativa que en materia civil podemos encontrar.

IV. BIBLIOGRAFIA

BANDRES SANCHEZ-CRUZAT, J.M., *Comentario a los arts. 143 y 144 (relaciones de vecindad) de la Compilación aragonesa*, en “Comentarios al Cc. Y Compilaciones forales, dirigidos por M. Albadalejo, T. XXXIV, vol. 2º, Edersa, Madrid, 1988, págs. 195-234.

CAMON AZNAR, L. *Del derecho a exigir la colocación de rejas y redes en las ventanas o huecos de pared medianera*, SSDA, 1943, págs. 247.249.

COSTA, J.: *La libertad civil y el Congreso de Jurisconsultos Aragoneses*; Madrid, 1883.

DELGADO ECHEVERRÍA, J. (Director), BAYOD LÓPEZ M^a C. SERRANO GARCÍA J.A (Coordinadores) *Comentarios al Código de Derecho Foral de Aragón: Concordancias, Doctrina y Jurisprudencia*.

DELGADO ECHEVERRÍA, J.: *Joaquín Costa y el Derecho aragonés (libertad civil, costumbre y codificación)*; Zaragoza, 1978).

DELGADO ECHEVERRÍA, J.: *El Derecho aragonés. Aportación jurídica a una conciencia regional*; Zaragoza, 1977.

GIL Y GIL, G.: *Precedentes inmediatos y ligera crítica del Apéndice al Código civil, correspondiente al Derecho foral de Aragón*; «Discurso leído en la solemne apertura de los estudios del año académico de 1928 a 1929 en la Universidad Literaria de Zaragoza», Zaragoza, 1928.

GONZÁLEZ CAMPO, F. A.: “Relación entre el régimen aragonés de luces y vistas y el derecho fundamental a la intimidad personal y familiar: revisión de la jurisprudencia a la luz del Código de Derecho Foral de Aragón”, *RDCA*, XVII, 2011, pp.139-177.

GUTIÉRREZ CELMA, G., GONZALVO BUENO, E. y ARBUÉS AÍSA, D.: “El régimen de luces y vistas: relaciones de vecindad y servidumbres”, en *Actas de los Quintos Encuentros del Foro de Derecho Aragonés*, El Justicia de Aragón, Zaragoza, 1996, pp. 8-104;

JUNCOSA: «El Proyecto de Apéndice aragonés al Código civil»; *Revista General de Legislación y Jurisprudencia*, tomo CXLIV, pp. 635 y ss. (Otras colaboraciones, en el mismo tomo).

LACRUZ BERDEJO, J.L La aplicación de material vítreo a la construcción de luces y vistas, *Revista “Temis”*, núm. 22, Zaragoza, 1967, págs. 57-62 (Estudios, T.I, 1992, pp. 385-389).

LACRUZ BERDEJO, J.L *La interpretación histórica y el Derecho aragonés de luces y vistas*, AHDE, 1961, págs. 187-194 (Estudios, T. I, 1992, pp. 391-396)

LALINDE, J.: *Los Fueros de Aragón*; Zaragoza, 1976.

MERINO HERNÁNDEZ, J. L.: *Aragón y su Derecho*; Zaragoza, 1978.

MERINO HERNÁNDEZ, J.L., *Comentario a los arts. 145 a 148 (servidumbres) de la Compilación aragonesa*, en “Comentarios al C.c. Y Compilaciones forales, dirigidos por M. Albadalejo, T. XXXIV, vol. 2º, Edersa, Madrid, 1988, págs. 235-262.

SERRANO GARCÍA, J.A.: *Comentarios a los Capítulos I a IV (artículos 1 a 39), en Ley de Sucesiones, Comentarios breves por los miembros de la Comisión Aragonesa de Derecho Civil*; Zaragoza, Librería General, 1999.

TEIXEIRA GRACIANETA, A. *Apertura de huecos para luces y vistas en muro propio contiguo a suelo ajeno*, PSDA, 1942, págs. 97-100

VITORIA GARCÉS, M.: «Observaciones al proyecto de Apéndice foral aragonés»; id., tomo CXV, pp. 315 y ss.

Legislación:

Apéndice al Código Civil correspondiente al Derecho Foral de Aragón.

Compilación del Derecho Civil de Aragón

Decreto Legislativo 1/2011, de 22 de marzo, del Gobierno de Aragón, por el que se aprueba, con el título de «Código del Derecho Foral de Aragón», el Texto Refundido de las Leyes civiles aragonesas.

Real Decreto de 24 de julio de 1889, texto de la edición del Código Civil mandada publicar en cumplimiento de la Ley de 26 de mayo último