

## Abogado

Bilbao, 16 de diciembre de 2020

Es objeto de consulta la situación jurídica referente a la apertura de huecos y ventanas en la pared de edificio sito en el nº 4 de la c/ San Miguel, de la ciudad Orduña, contiguo al nº 6. En concreto si dichos huecos y ventanas se han consolidado al haber transcurrido mas de 20 años y con ello se ha consolidado la servidumbre de luces y vistas por usucapión al haber prescrito el derecho a exigir la eliminación de los huecos y ventanas.

Para que se adquiriera el derecho de servidumbre de luces y vistas por usucapión, el TS establece que debe partirse del supuesto de que toda servidumbre de luces y vistas, al ser continua y aparente, es susceptible de ser adquirida por prescripción de veinte años, conforme a los arts. 537 y 538 del CC teniendo dicha servidumbre carácter de negativa cuando los huecos están abiertos en pared propia del dueño del predio dominante y de positiva cuando tales huecos se hallan en pared medianera o propia del dueño del sirviente; en el caso de la servidumbre negativa, el cómputo del plazo prescriptivo no puede iniciarse sino a partir de la producción de un acto obstativo, por el que el dueño del que sería predio dominante prohíbe al del sirviente la ejecución de un hecho que le sería lícito sin la servidumbre (por ejemplo, requerimiento para no edificar, interdicto de obra nueva para suspender la construcción), mientras que en el supuesto de la positiva el dies a quo del citado plazo lo constituye el día mismo de la apertura de los huecos.

En el caso que nos ocupa nos encontramos ante una servidumbre negativa (huecos abiertos en pared del predio dominante, no medianera) y, por tanto, aun no ha comenzado el plazo de 20 años para que el edificio contiguo adquiriera la servidumbre por usucapión. Probablemente si se les hace un requerimiento notarial para que tape los huecos se opondrán y, a partir de ahí, comenzará a computar el plazo de 20 años para la usucapión, no antes porque entiendo, nunca os han realizado ningún tipo de comunicación respecto de las ventanas abiertas.

Firmado digitalmente por

Fecha: 2020.12.16 19:11:06  
+01'00'