

COMENTARIOS AL CÓDIGO CIVIL BOLIVIANO

José Ramón de Verda y Beamonte
DIRECTOR

LIBRO SEGUNDO
DE LOS BIENES, DE LA PROPIEDAD Y DE LOS
DERECHOS REALES SOBRE LA COSA AJENA

COORDINADORES:
Guillermo Cerdeira Bravo de Mansilla
y Ascensión Leciñena Ibarra

Valencia, Santa Cruz de la Sierra, 2023

Livia
EDITORIAL

IDIBE
Instituto de Derecho Iberoamericano

tirant
lo blanch
GRUPO EDITORIAL

COMENTARIOS AL CÓDIGO CIVIL BOLIVIANO

Director: José Ramón de Verda y Beamonte

LIBRO SEGUNDO

*DE LOS BIENES, DE LA PROPIEDAD Y DE LOS DERECHOS
REALES SOBRE LA COSA AJENA*

Coordinadores: Guillermo Cerdeira Bravo de Mansilla y
Ascensión Leciñena Ibarra

Valencia, Santa Cruz de la Sierra, 2023

 **Livia**
EDITORIAL

 **IDIBE**
Instituto de Derecho Iberoamericano

 **tirant
lo blanch**
GRUPO EDITORIAL

© **COMENTARIOS AL CÓDIGO CIVIL BOLIVIANO**
LIBRO SEGUNDO: DE LOS BIENES, DE LA PROPIEDAD Y DE
LOS DERECHOS REALES SOBRE LA COSA AJENA
Director José Ramón de Verda y Beamonte
Coordinadores: Guillermo Cerdeira Bravo de Mansilla
y Ascensión Leciñena Ibarra

ISBN: 978-84-09-48363-1
Depósito Legal: V-742-2023

Editorial LIVIA
IDIBE Instituto de Derecho Iberoamericano
TIRANT LO BLANCH Grupo Editorial
Diagramación: Elías On

Reservados todos los derechos. No se permite reproducir, almacenar en sistemas de recuperación de la información ni transmitir alguna parte de esta publicación, cualquiera sea el medio empleado -electrónico, mecánico, fotocopia, grabación, etc., sin el permiso previo de los titulares de los derechos de propiedad intelectual.

Impreso en Valencia, España

ÍNDICE DE AUTORES

Esther Algarra Prats (Catedrática de Derecho Civil de la Universidad de Alicante): arts. 115, 116, 117, 118 y 119.

Federico Arnau Moya (Profesor Contratado Doctor de Derecho Civil de la Universidad “Jaime I” de Castellón): arts. 173, 174, 175, 176, 177, 178, 179, 180, 181, 182, 183, 184, 185, 186, 187, 188, 189, 190, 191, 192, 193, 194, 195, 196, 197, 198, 199 y 200.

María Luisa Atienza Navarro (Profesora Titular de Derecho Civil de la Universidad de Valencia): arts. 127, 128, 129, 130, 131, 132, 133, 140, 141, 142, 143, 144, 145, 146, 147 y 148.

Javier Barceló Domenech (Catedrático de Derecho Civil de la Universidad de Alicante): arts. 120 y 121.

Francisco de Paula Blasco Gascó (Catedrático de Derecho Civil de la Universidad de Valencia): arts. 105, 106, 107, 108, 109, 110, 111, 112, 113 y 114.

Guillermo Cerdeira Bravo de Mansilla (Catedrático de Derecho Civil de la Universidad de Sevilla): arts. 255, 256, 257, 258, 259, 274, 275, 276, 277, 279, 280, 281, 282 y 286.

Roque Armando Camacho Negrete: arts. 153, 154, 155, 156, 157, 210, 211, 212, 213, 214 y 215.

Salvador Carrión Olmos (Catedrático Emérito de Derecho Civil de la Universidad de Valencia): arts. 87, 88, 89, 90, 91, 92, 93, 94, 95, 96, 97, 98, 99, 100, 101, 102, 103 y 104.

Andrea Salud Casanova Asencio (Investigadora Postdoctoral de Derecho Civil de la Universidad de Murcia, en virtud de las Ayudas “Margaritas Salas” en el marco del Programa para la recualificación del sistema universitario español, Ministerio

de Universidades, trienio 2021-2023, a través de los fondos de la Unión Europea *NextGenerationEU* y del Plan de recuperación, transformación y resiliencia del Gobierno de España): arts. 217, 218, 244, y 249.

Carolina del Carmen Castillo Martínez (Profesora Titular excedente, actualmente Asociada, de Derecho Civil de la Universidad de Valencia, Magistrado Juez titular del JPI nº 4 de Castellón): arts. 74, 75, 76, 77, 78, 79, 80, 81, 82, 83, 84, 85 y 86.

Juan Antonio Fernández Campos (Profesor Titular de Derecho Civil de la Universidad de Murcia): arts. 250, 251, 252, 253 y 254.

Alfredo Ferrante (Profesor Titular de Derecho Comparado de la Università di Pavia): arts. 134, 135, 136, 137, 138, 149, 150, 151 y 152.

Manuel García Mayo (Profesor Ayudante Doctor de Derecho Civil de la Universidad de Sevilla): arts. 262, 263, 264, 265, 278, 283, 284, 285, 287, 288, 289 y 290.

Carmen Leonor García Pérez (Catedrática de Derecho Civil de la Universidad de Murcia): arts. 219, 221, 222, 223, 224, 225, 226, 227, 228, 229, 230, 231 y 232.

Ascensión Leciñena Ibarra (Profesora Titular de Derecho Civil de la Universidad de Murcia): Introducción al Título IV (Del usufructo, del uso y de la habitación).

Gabriel Macanás Vicente (Profesor Contratado Doctor de Derecho Civil de la Universidad de Murcia): arts. 216 y 220.

Andrés Marín Salmerón (Contratado Predoctoral FPU de Derecho Civil de la Universidad de Murcia): arts. 245, 246, 247 y 248.

Juan Pablo Murga Fernández (Profesor Contratado Doctor de Derecho Civil de la Universidad de Sevilla): art. 260, 261, 266, 267, 268, 269, 270, 271, 272 y 273.

Miguel Navarro Castro (Profesor Titular de Derecho Civil de la Universidad de Murcia): arts. 233, 234, 235, 236, 237, 238, 239, 240, 241, 242 y 243.

Manuel Ortiz Fernández (Profesor Ayudante de Derecho Civil de la Universidad “Miguel Hernández” de Elche): arts. 122, 123, 124, 125 y 126.

María José Reyes López (Catedrática de Derecho Civil de la Universidad de Valencia): arts. 158, 159, 160, 161, 162, 163, 164, 165, 166, 167, 168, 169, 170, 171 y 172.

Adela Serra Rodríguez (Catedrática de Derecho Civil de la Universidad de Valencia): arts. 201, 202, 203, 204, 205, 206, 207, 208 y 209.

NOTA DE EDICIÓN

Con el fin de facilitar su comprensión, la editorial ha traducido al español las palabras o frases latinas empleadas por los autores, aun a riesgo de ser redundante.

SUBSECCION IV

DE LAS LUCES Y VISTAS

ART. 122.- (Luces).

El dueño de una pared no medianera pero contigua a la propiedad de otro puede hacer en esa pared abertura o ventana para recibir la luz conforme a las reglas siguientes:

1. La parte inferior de la abertura o ventana debe estar a una altura no menor de dos metros y medio respecto al piso de la habitación a que se quiere dar luz, si se halla en la planta baja, y no menor de dos metros si se halla en la planta alta.

2. La apertura o ventana debe tener una reja de hierro cuyos huecos no sean mayores de un decímetro cuadrado y un bastidor fijo con vidriería cerrada.

1. Ubicación sistemática del precepto. El art. 122 CC, al igual que los tres artículos inmediatamente posteriores, se encuentra dentro de la Subsección IV (situada, a su vez, en la Sección II, Capítulo II, Título III del Libro II). A este respecto, nos parece adecuada la ubicación del precepto y la consideración que efectúa el legislador al entender que se trata de “limitaciones derivadas de las relaciones de vecindad” y no de servidumbres, pues estamos ante de normas aplicables a todos los fundos.

El término de “vecindad” debe interpretarse, como apunta la doctrina, como proximidad o cercanía entre dos propiedades, de tal forma que queda determinado por una zona de influencia en la que los fundos se encuentran, relativamente, próximos.

En definitiva, se trata de limitaciones del dominio que son predicables para cada uno de los propietarios lindantes entre sí, sin que exista, *strictu sensu* (en sentido estricto), fundo dominante o sirviente.

2. Determinación de los supuestos a los que se refiere. Repárese en que, al ocuparse de estas disquisiciones, el precepto utiliza una terminología concreta que presenta y de la que se derivan una serie de consecuencias que hemos de examinar.

A) *Los términos “abertura” y “ventana”*. Por un lado, no parece que sea azaroso que el legislador haya incluido los términos de “abertura” y de “ventana”. En este sentido, la primera puede identificarse, siguiendo el Código Civil español, con el “hueco”, que se refiere a una mera perforación de la pared. Sin embargo, la segunda posee una serie de características que van implícitas en su *sustratum* (sustrato) como la posibilidad de que se abra al exterior y que una persona pueda asomarse a través de ella.

Precisamente por este motivo, posteriormente y como veremos, el artículo delimita y arbitra una serie de requisitos que tratan, quizás, de evitar que la “ventana” se emplee según su naturaleza misma.

B) *La pared no medianera pero contigua*. Por otro lado, una de las discusiones más relevantes es si estos huecos se pueden realizar en cualquier muro o pared, o si tiene que ser, necesariamente, en una vivienda. En principio, tal y como la doctrina española mayoritaria ha indicado, parece que la primera opción es la más plausible. No obstante, el tenor literal del precepto, a diferencia de lo que ocurre con el Código Civil español, habla de “piso de la habitación a que se quiere dar luz”, lo que invita a pensar que su aplicación se está circunscribiendo, únicamente, a las paredes de los inmuebles.

Igualmente, téngase en cuenta que nos estamos refiriendo a una serie de prohibiciones destinadas a paredes propias (el precepto menciona la “pared no medianera”), pero contiguas. De este aspecto se pueden deducir tres cuestiones.

En primer lugar, como ocurre con los arts. 581 y 582 CC español, el precepto concreta su ámbito de aplicación a las paredes contiguas, lo que *a sensu contrario* (en sentido contrario), excluye a aquellas fincas que se encuentren separadas, por ejemplo, por una vía pública.

En segundo lugar, en un principio, al ser paredes propias parece que no deberían existir limitaciones a las facultades del propietario, ya que estamos ante un ejercicio legítimo del derecho. Dichas limitaciones deberían proceder, en su caso, de las eventuales servidumbres establecidas en función de los intereses del fundo llamado a ser dominante.

No obstante, al ser “contigua a la propiedad” de otro individuo, se precisa la intervención del legislador para ordenar una serie de reglas que aseguren el correcto disfrute del derecho por ambas personas. Así, si bien mantiene su derecho a construir

dentro de los límites de su propiedad, no podrá hacer huecos sin cumplir con las previsiones legales. En suma, nos encontramos ante limitaciones del derecho de propiedad que impiden que el titular del derecho pueda abrir huecos libremente. En este sentido, para llevarlo a cabo tendrá que respetar las características establecidas.

En tercer y último lugar, el código no realiza, a diferencia de otros (como el español), mención expresa a las “paredes medianeras”, en las cuales parece deducirse, siguiendo la lógica privatista, que no será posible abrir huecos sin contar con el consentimiento del otro medianero. De esta forma, no se contempla tal escenario porque, sencillamente, no es necesario establecer reglas aplicables. Se regirá, pues, por la autonomía de la voluntad y los pactos que, a su amparo, se acuerden.

3. Finalidad perseguida por el legislador. Sobre el particular, es de sobra conocida la distinción entre “luces” y “vistas” que, desde el Derecho romano (*ius illuminen e ius prospectum*, respectivamente), se emplea para aludir a dos niveles de funcionalidad de los huecos; a saber, un primer nivel básico referido a las luces y un nivel “alto” para las vistas. Esta diferenciación tiene su fundamento, como se ha dicho, en las actividades que permite al titular. En el primer caso, únicamente se consiente la entrada de luz y de ventilación (luces) y, por su parte, en el segundo también es posible tanto visualizar la finca vecina como arrojar objetos sobre la misma (vistas). No se puede obviar que, en puridad, la segunda siempre lleva incluida la primera, pero no viceversa.

Por ello, la finalidad del art. 122 CC es permitir que el propietario de un fundo pueda disfrutar de la luz y del aire. Sea como fuere, indirectamente la regulación también está procurando proteger la intimidad del fundo contiguo al no permitir que existan aberturas para luces de unas medidas determinadas o en una posición que pueda comprometer este derecho. Asimismo, la citada finalidad es compartida con el régimen de las vistas, de tal forma que nos encontramos ante un sistema legal que persigue lograr un objetivo: alcanzar un equilibrio razonable entre la tutela de la privacidad y la protección del derecho del propietario de la finca a obtener luz y ventilación.

Por su parte, también podemos deducir otro fin que se logra con esta legislación, a saber, evitar que se pueda invadir físicamente la finca ajena al arrojar objetos, ya que las rejas no permiten tal circunstancia. En todo caso, más que una finalidad específica, en realidad nos encontramos con derivaciones de la propia naturaleza de estos huecos, ya que se abren para obtener luz y aire, nada más. Se impide, si se quiere, un uso abusivo del derecho.

4. *Caracterización y requisitos del art. 122 CC.* Como se ha señalado, el Código se refiere a los huecos realizados en las paredes no medianeras pero contiguas a la propiedad de otro.

A) *La consideración de las “luces” como huecos de ordenanza o de tolerancia.* En el Derecho español se ha venido denominando comúnmente a estas aberturas como huecos de ordenanza o de tolerancia. En el primer caso, que tiene una menor relevancia, ello se debe a su regulación en ordenanzas municipales.

Más enjundia tiene el segundo término, ya que se derivan características definitorias de las mismas. En este sentido, se suele aludir a que su existencia se funda en la propia tolerancia del dueño de la finca vecina pues, como se tendrá ocasión de comprobar, el art. 123 CC permite que este último pueda cerrarlos en cualquier momento al edificar sobre su terreno o adquirir la copropiedad del muro. En todo caso, si decide no construir o no adquirir la copropiedad, deberá tolerar estos huecos.

B) *Los requisitos legales.* En otro orden de cosas, el precepto articula una serie de reglas que ha de cumplir el medianero a la hora de llevar a cabo lo anterior. Por un lado, se ocupa de la distancia a la que ha de situarse la abertura en función del tipo de estancia en la que se quiere incorporar: si se trata de una planta baja, deberá estar, al menos, a dos metros y medio con respecto al piso; si es una planta alta, se reduce la citada distancia mínima a dos metros.

Además, teniendo en cuenta que, como hemos destacado, las “luces” únicamente se limitan a permitir la entrada de luz y ventilación (en contraposición con las “vistas”), se incluye el deber de disponer de una reja de hierro con unos caracteres concretos. En palabras del artículo, los huecos no han de ser “mayores de un decímetro cuadrado” y han de contar con un “bastidor fijo con vidriería cerrada”.

En la línea de lo expuesto, estos bastidores fijos no permiten que el propietario pueda abrir la ventana o abertura en la pared, de tal forma que, unido a las exigencias de que se cuente con unas rejillas y una vidriería cerrada, impiden que el medianero pueda visualizar la otra finca y, en su caso, atentar contra su privacidad.

Llama la atención, sin embargo, que no se recoja, en la línea de otros ordenamientos jurídicos (como el español), una dimensión máxima para estos huecos lo que, sin duda, puede derivar en un uso que desvirtúe la propia figura legal. Sea como fuere, entendemos que con las medidas que se han comentado se alcanza un nivel de protección suficiente y que no es necesario ahondar en mayores concreciones legales.

5. *Consecuencias del incumplimiento de las reglas legales.* El tenor literal del precepto nos invita a pensar que podemos encontrarnos, al menos, ante dos tipos de incumplimientos y, por tanto, de “luces ilegales”.

Por un lado, aquellas que se abran a una distancia inferior a la descrita por el precitado artículo. Repárese en que el mismo es de mínimos, es decir, que establece unos límites con respecto al suelo, pero no con respecto al techo. Por tanto, no se producirá ningún inconveniente con la norma siempre que se respeten los dos metros (o dos metros y medio, según los casos).

Por otro lado, podemos imaginar una serie de supuestos que derivan de la incorrecta incorporación de las rejas, el bastidor o la vidriería. Por ejemplo, porque las primeras sean de un material diferente al hierro, el segundo sea móvil o la tercera no sea cerrada.

En estos contextos, el propietario del fundo colindante dispondrá las acciones encaminadas a solicitar el cierre de tales huecos o su adecuación a las disposiciones legales.

No se puede obviar que la presencia de tales huecos constituye un signo aparente de servidumbre, lo cual es relevante a efectos de la usucapión. Por lo tanto, la inactividad del titular puede dar lugar a la constitución de una servidumbre y es preciso que intervenga judicialmente.

En todo caso, tal y como señala el AS 666/2014, de 11 de noviembre, las reglas legales son “de cumplimiento obligatorio para el titular del predio que quiera instalar esas luces y vistas” y “el no efectuarlo de acuerdo a las normas o de efectuarlo en una distinta modalidad a la señalada por la norma incurre en abuso del derecho, pues los actos generados por el demandado al no cumplir con las reglas relativas se llega a constituir como actos antinormativos”.

Así, tal y como señala el art. 107 CC, se trata de actos que se llevan a cabo “con el único propósito de perjudicar o de ocasionar molestias a otros” o cuyo ejercicio se realiza “en forma contraria al fin económico o social en vista al cual se le ha conferido el derecho”.

De igual modo, el art. 336.II, apartado tercero, CPC referido a la prohibición de innovar, recoge el abuso de derecho como una causa en la que, excepcionalmente, “cuando no sea aplicable otra medida prevista por la Ley y ante la inminencia de

un perjuicio irreparable”, la autoridad judicial puede “ordenar medidas destinadas a reponer un estado de hecho o de derecho cuya alteración vaya a ser o es el sustento de la demanda”.

Manuel Ortiz Fernández

ART. 123.- (Cerramiento de luces).

I. La existencia de luces no impide al vecino adquirir la copropiedad del muro o levantar pared adherida para edificar sobre su terreno.

II. Quien adquiere la copropiedad del muro puede cerrar las luces si es que en él apoya su edificio.

1. Consideraciones preliminares. Como se deduce del art. 123 CC, el propietario de la finca vecina podrá cubrir el hueco abierto en la pared contigua de dos formas: o bien adquiriendo la copropiedad del muro; o bien edificando. Lógicamente, no es preciso señalar que el hecho de cerrar el hueco es una facultad que, como tal, puede ejercitarse o no. Podrá, por tanto, exigir o no un precio por soportar la existencia de dicha abertura.

Si se observa con detenimiento, no hay, pues, derechos específicos sobre cosas ajenas (el inmueble vecino), sino que, en puridad, estamos ante dos ejercicios del derecho de propiedad.

De un lado, como se ha visto anteriormente, el propietario de una finca puede, dentro de los límites legales, abrir los huecos de tolerancia en la pared no medianera. De otro lado, el titular del fondo contiguo también puede, como manifestación del ejercicio ordinario de su derecho, construir libremente dentro de su terreno, a pesar de que con este hecho se tapen los precitados huecos.

Siguiendo esta lógica, lo que no ampara esta facultad es a taponar directamente el hueco abierto en la pared, pues supondría una inmisión en la propiedad del vecino sin ninguna servidumbre que lo justifique.

Como destaca la jurisprudencia española, si bien no existe una acción para impedir que dichas aberturas estén abiertas y a exigir, en consecuencia, que sean cerrados,