



JDO.1A.INST.E INSTRUCCION N.3 PONFERRADA

SENTENCIA: 00030/2023

UNIDAD PROCESAL DE APOYO DIRECTO

AVD./ HUERTAS DEL SACRAMENTO 14

Teléfono: 987 45 12 13, Fax: 987 45 12 14

Correo electrónico:

Equipo/usuario: IPD

Modelo: N04390

N.I.G.: 24115 41 1 2021 0002398

JVB JUICIO VERBAL 0000262 /2021

Procedimiento origen: ORD PROCEDIMIENTO ORDINARIO 0000262 /2021

Sobre **OTRAS MATERIAS**

DEMANDANTE D/ña.

Procurador/a Sr/a.

Abogado/a Sr/a.

DEMANDADO D/ña.

Procurador/a Sr/a. REBECA RODRIGUEZ VEGA

Abogado/a Sr/a.

SENTENCIA n°:30/2023

En Ponferrada, a 3 de febrero de 2023.

Vistos por D^a María Antonia Gutiérrez Gutiérrez, Juez Sustituta del Juzgado de Primera Instancia e Instrucción n° 3 de Ponferrada, los presentes autos seguidos por los trámites del juicio verbal con el n° 262/21 a instancias de D^a , representada por el procurador D. y asistida por el letrado D. contra D.^a , representada por la Procuradora D^a Rebeca Rodríguez Vega y asistida de la letrada D^a Elba Puerto López, sobre acción confesoria de paso y luces.

ANTECEDENTES DE HECHO

PRIMERO. - El 18 de junio de 2021 por la representación de la parte actora se formuló demanda que por turno de reparto(21.06.21) correspondió a este Juzgado, en la que, con fundamento en los hechos y consideraciones legales que cita,

se concluía suplicando se dictase sentencia, por la que, con estimación de la demanda:

- a) con respecto al inmueble descrito en el hecho primero de esta demanda, propiedad de D^a (referencia catastral n^o), y con estimación de la acción confesoria de servidumbre de paso en beneficio de dicho inmueble a través de la puerta que existe en la planta semisótano del mismo, sobre la zona de patio que figura incorporada a la finca propiedad de D^a (Referencia catastral n^o:), condenando a la demandada a estar y pasar por dicha declaración.
- b) Se condene a D^a a que reconozca y respete dicha servidumbre, eliminando todo obstáculo que haya puesto a la misma y absteniéndose de realizar cualquier actuación que impida servirse de dicha servidumbre de paso.
- c) Que con respecto al inmueble descrito en el hecho primero de esta demanda, propiedad de D^a (), y con estimación de la acción confesoria de servidumbre de luces declare la existencia de un derecho de una servidumbre de luces en beneficio de dicho inmueble a través de ellos huecos o ventanas que existen en la planta semisótano del mismo, sobre la zona de patio que figura incorporada a la finca propiedad de D^a (Referencia catastral n^o:), condenando a la demandada a estar y pasar por dicha declaración.
- d) Se condene a D^a a que reconozca y respete la servidumbre de luces de los huecos o ventanas que existen en la planta semisótano del inmueble propiedad de D^a , eliminando todo obstáculo que haya puesto a la misma y absteniéndose de realizar cualquier actuación que impida el uso de la citada servidumbre de luces.
- e) Se orden la rectificación de la inscripción registral del inmueble propiedad de la demandada descrito en el hecho TERCERO de esta demanda, recogiendo la existencia de las servidumbres de paso y de luces en los términos pretendidos en los anteriores apartados a) y b) , lo que se llevará a cabo en ejecución de sentencia y a costa de la demandada, todo ello sin perjuicio de que la sentencia sea título suficiente para que las mismas servidumbres tengan acceso al Registro de la Propiedad con respecto al inmueble descrito en el hecho primero propiedad de la demandante cuando se proceda a la inmatriculación del mismo.

f) *Se impongan expresamente las costas a la demandada.*

SEGUNDO. - Que admitida a trámite la demanda, se convocó a las partes para celebrar la audiencia previa, en el acto de la misma, y ante la excepción planteada sobre inadecuación de procedimiento por la cuantía, las partes mostraron conformidad que se siguiera por el trámite del juicio verbal, calculándose la cuantía en 965,28 euros.

TERCERO. - Transformando el procedimiento ordinario, en Juicio Verbal, se acordó la celebración de la vista que se celebró con el resultado que obra en el soporte audiovisual.

Quedando los autos pendientes de dictar sentencia

FUNDAMENTOS DE DERECHO

PRIMERO.- Por la representación de la actora se ejercitan, dos acciones confesorias de servidumbre (de paso y de luces) en base a los artículos 530 a 551 del Código Civil, así como acción de rectificación registral al amparo de los artículos 40 y 13 de la LH, acciones susceptibles de acumulación según lo previsto en el artículo 71 y 73 de la Ley de Enjuiciamiento Civil. En síntesis alega la demandante: " *que es propietaria de la finca, edificación con terreno en término de*

- Ayto. de Ponferrada (León), con el de
. La superficie construida es de noventa y dos metros cuadrados la planta semisótano, destinada a almacén. Y planta baja destinada a vivienda con superficie construida de ciento siete metros cuadrado, el resto del terreno sin edificar, es decir, nueve metros cuadrados, situados a la derecha de la edificación, vista desde la calle de su situación, destinada a patio, para uso y servicio de la misma. Todo ello, tiene una superficie construida de ciento noventa y nueve metros cuadrados sobre terreno de ciento dieciséis metros cuadrados. Linda todo el conjunto, FRENTE, que es el Este, calle de situación, y vista desde ésta; DERECHA entrando, comunidad de propietarios de calle Real nº 12 (01); FONDO, (11) e IZQUIERDA

(11) y
(03). Referencia Catastral nº "
El inmueble fue comprado por la demandante D^a, mediante escritura de compraventa en Ponferrada en fecha 15 diciembre de 2017 - Notario con el nº 1.442 de su protocolo. El inmueble fue vendido por D. , propietario, con carácter privativo por herencia de sus abuelos, D. y D^a que a su vez la adquirieron por contrato de compraventa de fecha 17 junio de 1954, suscrito por D.

y D^a

como

vendedores.

La demandante inicia las reformas, estando el inmueble en estado ruinoso. Y en octubre de 2019, un incendio en un inmueble contiguo, el inmueble de la demandante se ve afectado, teniendo que reconstruirlo, respetando los derechos de servidumbre tanto de paso como de luces de los que gozaba la finca.

Refiere la demandante, que hacia la zona destinada a patio, hay abiertas en la parte baja del inmueble de D^a dos ventanas y una puerta, estando esta última cegada, habiendo tratado la demandada de tapar las ventanas desde el exterior con tabla y piedras, siendo objeto de esta demanda que sobre el patio propiedad de la demandada se declare la servidumbre de paso y luces.

Aporta la demandante informe pericial elaborado por D^a
- Grado en Arquitectura Técnica."

La demandada en su escrito de contestación, alega en síntesis : " cierto que la demandante es propietaria desde el 15 de diciembre de 2017, en virtud de escritura de compraventa. La demandada es propietaria, de la finca urbana, según escritura de Donación autorizada el 22 de febrero de 2007 por el notario de Ponferrada, y protocolo n° 560. La edificación de la demandada en el término de , Ayuntamiento de Ponferrada (león), en la calle . La edificación de planta baja y alta destinada a Almacén , tiene una superficie construida por planta de cuarenta y siete metros cuadrados. El terreno sin edificar se destina a Patio con una superficie de treinta y cuatro metros cuadrados. Todo ello arroja una superficie total construida de noventa y cuatro metros cuadrados sobre un terreno de ochenta y un metros cuadrados. Linda todo el conjunto: FRENTE calle de su situación y visto desde esta; FONDO y calle DERECHA entrando

e IZQUIERDA calle. Referencia Catastral n°: . Finca inscrita en el Registro de la Propiedad n° de Ponferrada, al tomo , Libro , folio , finca n° . Propiedad Libre de Cargas. En ninguna de las escrituras aportadas por la demandante, se establece ningún tipo de servidumbre, derecho o gravamen sobre la propiedad de la demandada. La demandada no dispone de derecho de servidumbre sobre el fundo de la demandada, la vivienda de la demandante se vendió sin derecho de acceso al corral , derecho que dejo de existir por voluntad de su propietario en el año 1921, y desde esa fecha por acuerdo entre las partes, por lo que dicha puerta o hueco fue tapado, cuando se procedió

a dividir y se repartió la propiedad entre las dos hermanas y , se construyó una escalera de acceso a la planta superior de la edificación que correspondió a la bisabuela de (D^a).

Cierto el incendio que sufrió el inmueble de la demandante y la reconstrucción, siendo incierto que respetara los derechos de servidumbre tanto de paso como de luces , pues no existe en la actualidad ninguna servidumbre alegadas por la actora.

La historia de los inmuebles de la demandante y de la demandada, nos remontamos al año 1900, cuando dichos inmuebles eran propiedad de D. y , que en aquella fecha era un solo inmueble, dicho matrimonio dejó tres hijas. , y .

Dicho inmueble era utilizado por D. como cuadras y pajar, y se comunicaba interiormente para poder acceder desde el corral a la casa (actualmente la vivienda de

) loque explica la existencia de esa puerta de comunicación desde el pajar /cuadras y corral con la vivienda.

D. y su esposa en 1921 repartieron el inmueble entre sus tres hijas, estableciendo no solo el reparto sino los derechos inherentes a la misma. Pactos respetados y por sus hijas y los maridos de estas. Se aporta el documento de 12 de marzo de 1921. Dicho documento no elimina la servidumbre de paso a via pública porque esta nunca existió. Alega el artículo 541 del Código civil, no dándose los requisitos, EL documento de 1954 aportado por la demandante, no esta firmado ni por ni por ni , no estaba firmado porque recogía un derecho que no existía de acceso al patio. Respecto a la servidumbre de luces, en la planta del semisótano, dos huecos de 0,50 cmx0,50 cm que permitirían la entrada de luz a dicha zona no es cierto así lo recoge el informe pericial aportado y realizado por D.

. Eran los huecos de tolerancia para recibir luces sin invadir la intimidad de el feudo colindante, además de otro hueco de menores dimensiones de 22x30cm, a modo de respiradero de la bodega, pero nunca ha existido cargadero o ventanuco , nunca existido dicha ventana, y se refiere al contenido del documento de 1921. El acuerdo entre (abuela de) y (abuelo de). El ventanuco lleva mas de 50 años tapados. La actora pretende saltarse todos los pactos y trueques, previos existentes y alcanzados entre los antiguos propietarios e interpretar los vestigios a su favor. La demandada en el 2017 presto ayuda a la demandante para que dejase el material en el corredor de su vivienda y jamás le impidió la colocación de dichos andamios. Con posterioridad la demandante fue quien realizó actuaciones que no podía, generando conflictos no solo con la demandada sin o con otros vecinos colindantes. En el suplico la

demandada interesaba : la desestimación de todos y cada uno de los pedimentos contenidos en la demanda formulados de adverso:

- DESESTIMAR LA ACCION CONFESORIA DE SERVIDUMBRE DE PASO sobre la zona de patio existente en la finca de D^a .
- DESESTIMAR LA ACCION CONFESORIA DE SERVIDUMBRE DE LUCES de los huecos o ventanas (mera tolerancia), que existían en la planta semi-sotano del inmueble propiedad de D^a .
- De forma subsidiaria para el supuesto de estimarse dicha servidumbre de luces de los huecos existentes en la planta semisótano del inmueble de , en cumplimiento de lo establecido en el documento de fecha 12 de marzo de 1921 que establece "solo le quedan las luces las que la ni nadie puede quitar , que la casa de le queden siempre libres como ahora (ahora) las tiene y nadie puede quitar las luces, sin tener en cuenta el acuerdo verbal en que se cerraban dichos huecos a cambio de abrir la ventana que se encuentra a la izquierda del corredor, que no existía en el año 1921, interesamos se cumplan íntegramente las que existían en el año 1921, con los barrotes correspondientes y clausurando las abiertas con posterioridad a dicho documento.
- Desestimando las acciones confesorias interesadas, no procederá la rectificación de la inscripción registral del inmueble propiedad de mi mandante. Y muchos menos, de forma subsidiaria , de estimarse alguna servidumbre a favor de la actora , la rectificación registral del inmueble propiedad de mi mandante , sea siempre a costa del feudo dominante no del sirviente y procediendo en todo caso a la indemnización correspondiente por el establecimiento de dicha servidumbre en el caso de establecerse alguna.
- Se impongan las costas expresamente a la parte actora

SEGUNDO. - Previamente hemos de señalar que se cumple el requisito de ser los inmuebles propiedad de las intervinientes, a la vista de la documental aportada, escritura de compraventa en la demandante y de donación en la demandada tal y como consta en la documental, extremo este que no fue objeto de discusión en la presente litis.

En relación a la primera acción ejercitada, la servidumbre de paso, planteada en la demanda, respecto de la puerta de . a la vista de ormes periciales

aportados por la demandante, por la demandada así como el informe de la pericial judicial.

El informe pericial aportado por la demandante que obra como documento nº11 en el Ac.3 , elaborado por D^a , cualificación profesional ingeniero técnico industrial y D^a , cualificación profesional grado en arquitectura técnica, dicho informe es a petición de D^a

y el objeto del informe es identificar la existencia de una paso de servidumbre así como servidumbre de luces sobre el patio existente. En la documentación que tienen para la elaboración del informe, se cita la escritura de compraventa de 17.06.1954 y la escritura de compraventa nº protocolo 1442. El inmueble nº sito en Calle nº con Ref. catastral y propiedad de la demandante D^a ; el inmueble nº en calle referencia catastral propiedad de D^o y el inmueble nº calle nº referencia catastral . inmueble es propiedad de la Dña. M^a .

Tras la descripción de los inmuebles, y las fotografías aportadas en las conclusiones del informe en lo referente a la servidumbre de paso señala: "1. parece probable que el patio actual fuese un camino o calle en el origen que uniera la Calle Real con la calle Bajada del Silencio, inicio de ello son el desagüe así como la mención al citado camino en la descripción de los linderos que aparecen en las cédulas históricas catastrales. 2. En un determinado momento y desconociéndose las circunstancias en que se produjo dicho hecho, este camino se cerro tanto por la calle Real como por la calle Bajada del Silencio creando una zona destinada actualmente a patio que se ha atribuido a D^a

.3 Posteriormente a este hecho y según consta en la escritura privada del año 1954 , existe un paso de servidumbre en favor de los propietarios del inmueble nº 1 (actualmente de) , que además tendría su sentido en permitir la entrada por la antigua puerta de acceso al semisótano del citado inmueble a través de dicha zona destinada a patio. 4. Actualmente la propietaria del inmueble nº 1 () no puede acceder uso de la servidumbre de paso anteriormente mencionada , al encontrarse el patio cerrado por una puerta de la que no tiene copia de la llave."

El informe pericial aportado por la demandada que obra al Ac.44, informe pericial sobre servidumbres entre propiedades colindantes y afecciones por obras de rehabilitación de vivienda, elaborado por , cualificación arquitecto, teniendo en cuenta en su elaboración la demanda , informe pericial de la demandante, el documento privado de 1921 de reparto de herencia entre los antepasados de D^a en el que consta la

división y las condiciones a respetar , memoria valorada para la realización de obras de conservación en edificio de fecha julio 2017, presentada en el Ayuntamiento de Ponferrada , por D. , anterior propietario y vendedor del inmueble a D^a , planos de alzado lateral izquierdo incluidos en el proyecto de " reconstrucción de vivienda dañada por incendio , de fecha febrero 2020, redactado por la empresa . Sobre la servidumbre de paso recoge " el patio de la vivienda de D^a , en el pasado utilizado como corral es propiedad particular perfectamente delimitada por muros de cerramiento y no existe servidumbre de paso alguna a favor del inmueble colindante , que tiene su acceso por la calle Real, si de nadie, como queda probado por el documento privado familiar de reparto de propiedades de hace 100 años y el abandono del uso como vivienda de dicho inmueble colindante desde hace más de 50 años".

En el acto de la vista los peritos ratificaron sus informes , .la perito D^a ratifico el informe , que elaboro el informe tras la visita, a los inmuebles aludió a los vestigios de una puerta que hoy es de , a que el patio puedo ser una calle, y por el perito de la demandada que a la vista del documento de 1921 no hay ese paso y respecto a la comunicación con la Bajada calle del Silencio hay un muro construido desde hace mas de 100 años.

Así las cosas, debemos atenernos al informe pericial judicial, por tener carácter más completo, y por su objetividad, y porque puesto en relación con la prueba practicada a la que se aludirá con posterioridad concretamente la testifical de D. , y prueba documental.

El informe pericial judicial que obra al Ac. 370, ratificado en el acto de la vista, elaborado por D.

, cualificación arquitecto, "respecto a la servidumbre de paso que reclama el inmueble n° 1 (D^a) a través del patio-corral del inmueble n ° 2 (D^a), se considera que no estando esta servidumbre registrada en ningún momento a excepción de una mención en un documento privado de 1954 pero en el que no intervine la propiedad del inmueble 2 , careciendo de algunas firmas, debiera prevalecer el acuerdo plasmado de 1921 de reparto de la herencia . Este documento si fue suscrito y aceptado por todas las partes herederas, primeros propietarios de los inmuebles 1 y 2 una vez segregados de la primitivo propiedad matriz de sus padres, el documento recoge de forma expresa "que la casa de renuncia al paso por debajo del corredor. Quedando la casa de sin servicio del corral sin servicio de corral ni tampoco arrojar ni tirar nada del corredor

abaja". La casa de _____ es hoy la casa de _____, la antigua puerta al corral hace muchos años que está cegada por fuera con mampostería y no se diferencia desde el exterior, por tanto y siempre desde el punto de vista técnico, no se considera que exista o debiera existir el derecho de paso reclamado".

En el acto de la vista, la testifical de D.

(testifical de la parte demandante), hermano de _____ que vendió el inmueble a D^a _____, a preguntas de la letrada de la parte demandada contestó que "sobre el patio o corral hay una escalera de acceso a la casa de _____ para abajo no tiene salida.....era propiedad privada de los abuelos de _____, la casa de sus abuelos salían a la calle y entraban por la puertas...el patio de uso de la abuela de _____.....que si caía algo entraban por las puertas, no tenían uso para colocar aperos, la casa de sus abuelos no tenía acceso directo al patio...la entrada a la bodega y cuadra es por otro sitio ...jamás accedieron por ahísolo entraba si les había caído algo..." La casa la compraron sus abuelos pero el nunca vivió solo los tios y sus abuelos,.....que cuando la venden se encuentra en estado ruinoso. El testigo fue la persona encargada de enseñar la propiedad, conocer de la propiedad si bien el nunca vivió en dicho inmueble, igualmente explica que el interviene en enseñar la vivienda propiedad de su hermano porque este tiene una discapacidad y no podía. Que los dueños fueron sus abuelos _____ y _____, y por herencia le toco a su hermano _____, sobre la servidumbre de paso refiere que siempre hubo puertas en vida de la abuela de _____, que como estaban viejas el padre de _____ las cambio, que cualquiera podía pasar, dice que el patio siempre fue propiedad privada de los abuelos de _____, la casa de los abuelos tiene entrada por la calle, que el patio solo era de servicio para la abuela de _____, que ellos solo iban si tenían que recoger algo, pero no lo utilizaban, que cuando vende la casa su hermano estaba en ruinas.

La testigo de la parte demandada Sra. _____, conoce desde 1995 y estuvo interesada en la compra del inmueble de la demandante en el año 2011, cuando lo vio, el patio era un recinto cerrado con pared de piedras, novio puerta de acceso. La testigo Sra. _____, vecina de D^a

su casa hace pared con la de ella, preguntada sobre la servidumbre de paso manifiesta que el patio siempre fue de _____, no entraban más que ellos. El testigo D _____ tío de la demandada, hijo de _____ y biznieto de _____, manifiesta que _____ y _____ eran hijas de _____, que repartieron entre sus hijas la casa, para tres hermanas, ni una casa no tenían ningún derecho quedando anulados completamente, que al corral

de no entraba nadie...que al corral se accedía por la Calle Real."

La hijuela aportada por la demandada como documento nº 3, documento datada en (León) el 12 de marzo de 1921, respecto a dicho documento el letrado de la demandante en el acto de la vista (se transformo el procedimiento en verbal) , que no se leía, presentado el original la letrada de la demandada y que los impugnaba por ese motivo, hay que tener en cuenta que la parte demandante tenia conocimiento desde el momento que se realiza la contestación a la demanda, como procedimiento ordinario, por lo que previamente podía haber interesado la transcripción o algún otro tipo de prueba, si bien el documento se puede leer al menos esta juzgadora no ha tenido problemas. De dicho documento se desprende y no ha sido objeto de discusión, que los inmuebles de demandante y demandada perteneció a un único propietario que fueron D. y D^a , que al proceder a la división entre sus hijas

y No ha sido objeto de discusión, que la parte que le correspondió a junto con su esposo D. fue vendida a D. y D^a , contrato privado de compraventa de fecha 17 junio 1954. D. y D^a , abuelos de D. , hereda dicha propiedad, que vende el 15 de diciembre de 2017 a D^a (escritura compraventa 1.442 de su protocolo)

Lo recogido en la hijuela citada de 1921 expresamente " que le dan a la casa de todo el servicio de corral que la casa de renuncia del paso por debajo del corredor . Quedando la casa de sin servicio de corral ni tampoco arrojar ni tirar nada del corredor abajo. Concuerta con lo manifestado por los testigos, y con los informes periciales, así cuando en el informe pericial aportado por la demandante habal de una puerta tapiada con mampostería que permitía el acceso al patio o corral, dejo de tener sentido con la división de la finca original, por esa puerta accederían cuando era una unidad a la cuadra y al corral, cuando se hace la división en 1921 no tiene esa función y por eso se cierra, de tal manera que para que se pudiera acceder a la casa de se construyen unas escaleras porque no tenia salida.

Respecto al documento privado aportado por la demandante de 1954 escritura de compraventa otorgada por D. y D^a a favor de D. y D^a , en la estipulación 1º mencionan paso servidumbre en limite

izquierda, dicho contrato privado solo figura firmado de los intervinientes por D. _____ y los testigos, es significativo, así como el hecho de que cuando D. _____ realiza la venta a la demandante no se alude a ningún tipo de servidumbre, lo que lógicamente nos lleva a tener en cuenta que esta no existía, tal y como se desprende del documento de 1921 y de las testificales, e informes periciales de la demandada y pericial judicial.

El patio o corral no era zona de paso, cuando el informe pericial de la demandante refiere que probablemente comunicara el patio, la calle Real con la calle Bajada de _____, no puede afirmarse, y así lo refleja como probabilidad en cuyo caso habría que remontarse a tiempos que no afectarían al presente caso. El patio está cerrado con muro con una antigüedad importante, no es lugar de paso ningún testigo ha hecho mención a este extremo, incluso en los planos de los informes periciales se ve claramente cerrado, así como el hecho de ser el patio el único acceso a la calle Real de la vivienda de la demandada.

Para constituir la servidumbre de paso la jurisprudencia viene señalando que sólo es posible adquirir la servidumbre de paso como discontinua que es, por medio de: Título. Por escritura de reconocimiento del dueño del predio sirviente a falta de título. Por sentencia firme

El artículo 539 del Código Civil ;*“Las servidumbres continuas no aparentes y las discontinuas, sean o no aparentes, sólo podrán adquirirse en virtud de título”* y el artículo 540 de mismo texto legal: *“La falta de título constitutivo de las servidumbres que no pueden adquirirse por prescripción únicamente se puede suplir por la escritura de reconocimiento del dueño del predio sirviente, o por una sentencia firme”*.

Respecto al título constitutivo se entiende cualquier negocio o acto jurídico , oneroso o gratuito, inter vivos o mortis causa, a virtud del cual se establezca la limitación del derecho de propiedad, sin necesidad de que aquel negocio o acto que quede plasmado documentariamente sea contractual.

Y el artículo 541 del Código Civil: 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.

Teniendo en cuenta lo anteriormente expuesto no ha quedado probado la existencia de servidumbre de paso al patio de la demandada y en consecuencia no ha de prosperar la acción confesoria de servidumbre de paso interpuesta por la demandante, desestimando dicha pretensión.

TERCERO.- En relación a la segunda pretensión, sobre la acción confesoria de servidumbre de luces respecto de las dos ventas que hay en el semisótano del inmueble de D^a .debajo del corredor, refiere que los huecos y ventanas en su configuración original se ha respetado por D^a tanto con la primera reforma, tras la compra de la vivienda en el año 2017 como la reforma tras el incendio en el año 2019 . Alegando que existían dichos huecos o ventanas en la construcción original y la finalidad únicamente es la de que el semisótano reciba luz del exterior. Alega que la servidumbre de luces tiene consideración de continua y aparente lo que conlleva que, de conformidad con lo establecido en el artículo 537 del Código Civil solo puede adquirirse por prescripción de veinte años, por lo que a la vista de las fotografías y vídeo que se aportan es obvio que dichos huecos o ventanas estaban abiertos en la fachada del inmueble con anterioridad, teniendo en cuenta además que la antigüedad de la vivienda que pertenece hoy a es mayor que la de la demandada. Y que los huecos tienen un tamaño aproximado de 0,50x0,50 cm y su única finalidad les que la planta sótano del inmueble reciba luz del exterior.

Por la parte demandada se opone en base a las alegaciones, que figuran en la contestación y a las que se ha hecho mención en los apartados anteriores.

El Código Civil se ocupa de las servidumbres de luces y vistas en los artículos en los artículos 580 a 585. El artículo 581: *" El dueño de una pared no medianera , contigua a finca ajena, puede abrir en ella ventanas o huecos para recibir luces a la altura de las carreras, o inmediatos a los techos y de dimensiones de 30 cm, cuadrado, con reja de hierro remetida en la pared y con red de alambre....."*

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.

Artículo 583.*Las distancias de que se habla en el [artículo anterior](#) se contarán en las vistas rectas desde la línea*

exterior de la pared en los huecos en que no haya voladizos, desde la línea de éstos donde los haya, y para las oblicuas desde la línea de separación de las dos propiedades.

Artículo 584. *Lo dispuesto en el [artículo 582](#) no es aplicable a los edificios separados por una vía pública.*

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 misma manera indicada en el [artículo 583](#).*

Respecto a la servidumbre de luces en el caso que nos ocupa, a la vista de la prueba practicada, se centra en los informes periciales, dado que las testificales no aclaran suficientemente dicho extremo. Por una parte la testigo que conoció el inmueble porque estaba interesada en su compra, pone de manifiesto el estado ruinoso y no recuerda ventanas o huecos, otra de las testigos alude a un pacto verbal de cegar dicho huecos entre el abuelo de D. () que vende la casa a la demandante y D^a abuela de D^a , demandada. Por lo que el hueco de mera ventilación fue tapado así como el otro hueco, a cambio la propiedad de la ahora demandante abría una ventana situada al lado izquierdo del corredor.

El informe pericial elaborado por D^a con cualificación profesional ingeniero técnico industrial, a instancia de la parte demandante y acompañado como documento nº 11 respecto a la servidumbre de luces, alude a dos ventanas señaladas como ventana nº1 y ventana nº 2, ambas en el semisótano y bajo el corredor. Llama la atención que en dicho informe no se recogen las medidas de dichas ventanas, en la demanda se dice que tienen las mismas dimensiones, pero a simple vista y la que en el informe se señala como ventana nº2 fotografía de 2017 en la que se aprecia hueco relleno de piedras que comparada con la foto de dicha ventana en el estado actual, con una hoja que permite la apertura, así como el hecho de no entrar la luz por la existencia de tablas. Con la ventana nº 1 al comparar la foto del estado de 2017 con el actual ofrece grandes diferencias, las rejas están pero en la reforma actual dispone de una hoja de apertura la ventana. En el informe se refiere a estos como huecos destinados a ventanas. Y en su conclusión señala "queda probada la existencia en la edificación original del inmueble nº1 (de la demandante) la existencia en su planta semisótano, de dos huecos destinados a ventanas que dan luz la zona destinada a patio y por tanto la existencia de una servidumbre de luces , la cual actualmente no se puede hacer uso al encontrarse sendas ventanas obstruidas con tabla de madera y piedras."

El informe pericial aportado a instancias de la parte demandada elaborado García , cualificación profesión arquitecto, y que obra al Ac.44, sobre la servidumbre de luces, es un informe extenso en el que hace constar los documentos consultados previamente a la vista de inspección, así como las fotografías aportadas por la demandada antes y después de las obras. Respecto a la servidumbre de luces, se refiere al documento privado de 1921, en el que se reconoce que a la vivienda de la demandada le quedan las luces "siempre libres como ahora las tiene y nadie puede quitarlas. Señala como la ventana izquierda del corredor se realiza con posterioridad en virtud de un trueque o acuerdo verbal entre D^a , abuela de y abuelo de , mediante el cual la primera autoriza al segundo a abrir dicha ventana a cambio de que este tape los ventanucos de su bodega bajo el corredor. Respecto a los ventanucos de la planta baja, comprueba que no existían o estaban tapiados u ocultos en una primera visita y es en una segunda visita que se comprueba la existencia bajo el corredor de un pequeño hueco de 22x30 cm., y un ventanuco acristalado de 50x46 cm que puede verse a través de un corte realizado en las tablas del carro que lo tapaba (folio 14 del informe). Recoge los cambios en el corredor en su lateral izquierdo respecto de la configuración original y como queda tras la 1ªrehabilitación en el que se observa una ventana y luego como queda el corredor tras la rehabilitación tras el incendio de octubre de 2019, así como la parte frontal del corredor tras la segunda rehabilitación, que no tiene nada que ver con el original en el que se han abierto dos ventanas, en la página 18 se puede ver el cambio, y en el lateral derecho folio 25. En las conclusiones sobre la servidumbre de luces refiere: " la servidumbre de luces a favor de la vivienda colindante debería respetar las condiciones de los huecos originales anteriores a las obras de rehabilitación y las prescripciones que fija el Código Civil *ningún medianero puede sin su consentimiento del otro abrir en pared medianera ventana ni hueco alguno (artículo 580), se han abierto nuevos huecos hacia la propiedad de D^a Pilar de la Cal , infringiendo tales condiciones.*

En dicho informe se hacen constar las medidas, que contrastan no con las del informe de la demandante sino con las que señala en la demanda. EL informe abarca otras cuestiones que no son objeto del presente procedimiento relacionadas con las ventanas abiertas por la demandante en la rehabilitación del corredor. Así como cuestiones relacionadas con las condiciones urbanísticas del PGOU del Ayuntamiento de Ponferrada. Pero en el presente procedimiento no se ha producido reconvencción lo

que permitiría entrar en las restantes consideraciones que realiza el perito en su informe.

Por último, el informe pericial judicial, elaborado por el perito D. , cualificación profesional de arquitecto. En la elaboración de su informe ha tenido en cuenta los informes periciales elaborados por los peritos de parte, así como las fotografías tomadas en su visita al lugar, así como la descripción del inmueble en escritura pública de compraventa de D^a ; el contrato privado de compraventa de 1954 relativo a la actual propiedad de D^a y el documento privado de 1921. En el apartado 1.3 hace una relación cronológica de los inmuebles y análisis de las servidumbres reclamadas. En el acuerdo que figura en el año 1921 además de la renuncia al paso respecto de las luces *solo quedan las luces las que la ni nadie puede quitar que la casa de le queden siempre como ahora las tiene y nadie puede quitarle las luces,* lo que quiere decir que las luces existentes el día de la firma de la hijuela de 1921, lo que implícitamente excluye luces mayores o diferentes de aquella. En la demanda se reclama únicamente el derecho de luces de dos ventanas sitas en la planta semisótano que dan al patio corral, que se denominan en el informe de la demanda como ventana n° 1 (la situada mas hacia el oeste, o la izquierda mirando desde el patio, detrás del carro apoyado en la pared, y la ventana n° 2 ,la situada mas hacia el este, o la derecha mirando desde el patio hoy cegada con piedras. No obstante, se analizan otras ventanas para entender las diferentes situaciones producidas desde 1921 hasta la fecha. Sobre la ventana n° 1 , situada hacia el oeste o a la izquierda mirando la fachada desde el patio, bajo el corredor. Hoy sita detrás de un carro de madera apoyado en la pared, cuyas tablas han sido recortadas en lo ocupa el marco de la ventana, foto que obra al folio 17 del informe, en esta ventana se observan clavos oxidados en la parte superior antiguos compatibles con que esa ventana hubiese estado cegada con tablas, con barrotes al exterior, igualmente en la foto n° 6 de dicha página se puede ver como la ventana en 2017 estaba cegada. Alude en el folio 19 a las vicisitudes y teniendo en cuenta lo alegado en la contestación a la demanda se explica una circunstancia que se analiza desde el punto de vista técnico, de tal manera que la hipótesis planteada de un posible acuerdo entre anteriores propietarios (años 60 del siglo pasado), mediante el cual el propietario del inmueble n°1 D. Rogelio en aquella fecha , se comprometía a cerrar ventanas bajo el corredor a cambio de que la propietaria del inmueble n° 2, la abuela de , D^a autorizase a abrir nueva ventana en planta sobre semisótano , a la izquierda del corredor.....en el folio 20 la hipótesis planteada

por la demandada del pacto es compatible, dado que la ventana nº 1 tiene restos de clavos oxidados , signo de haber estado cegada con tablas mucho tiempo y la ventana izquierda del corredor fue abierta con posterioridad a 1921 y por la forma de abrirse , el tipo y la fractura de sus materiales es compatible que se hubiese hecho entorno de 1960. Sobre la venta nº2 del semisótano, bajo el corredor situada hacia el este o derecha mirando la fachada desde patio hoy cegada con piedra, fotos al folio 21 se observa como en 2017 estaba cegada y como presenta aspecto mas bien de oquedad abierta en el muro de mampostería no existía propiamente un marco de ventana ni la propia ventana, siendo costumbre en las bodegas del Bierzo abrir oquedades a modos de repisa para colocar objetos, no se descarta que también tuviera función de ventilación. EN el folio 22 se aprecia el hueco antes y después de quitarle las piedras. Concluye el informe :La ventana nº 1 (sita a la izquierda, vista desde el patio , detrás del caro apoyado en la pared) en su origen después de acuerdo de 1921, podría encajar en lo que hoy conocemos como ventanas o huecos de ordenanza, respecto de pared no medianera , descrita en el artículo 581 del Código Civil, pues esta ligeramente por debajo de la altura de las carreras (el Código Civil habla " a la altura de las carreras) o próxima a los techos (no inmediata a los techos") es de pequeñas dimensión y posee reja de hierro (barrotes),para permitir el paso de luz no de vistas.

Por otra parte, la ventana tiene indicios de haber estado cegada con tablas durante tiempo: clavos oxidados dispuestos en el marco de la ventana de forma específica a dicho fin. La parte demandada explica la hipótesis de un supuesto acuerdo surgido en torno a 1960 entre anteriores propietarios de ambos inmuebles , mediante el cual el propietario del inmueble 1º se comprometía al cegado de las ventanas 1 y 2 y en contraprestación la propietaria del inmueble nº 2 le autorizaba a abrir ventana izquierda del corredor (planta sobre el semisótano. Hipótesis coherente y compatible con la realidad observada, por lo siguiente: la ventana 1 mantiene restos de clavos oxidados, signo de haber estado cegada con tablas durante tiempo. La ventana de la izquierda del corredor, fue abierta con posterioridad a la pared i del edificio, con posterioridad a 1921 , y por la forma de abrirse , tipo y factura de materiales compatible que se hubiese hecho en 1960

La venta nº 2 (sita a la derecha, vista desde el patio , hoy cegada con mampostería) podemos afirmar que no se trata propiamente de una ventana , debiendo interpretarse como una oquedad en el muro con utilidad desde el interior y en todo caso como hueco de ventilación, más que de entrada de luz.

Esto se basa en la pequeña dimensión exterior del hueco , de apenas 22x30 cm, en que no tenía en su origen marco de ventana ni ventana propiamente dicho, ni tampoco tenía los barrotes que tradicionalmente se ponían en las ventanas de ordenanza(si tenían barrotes la venta nº 1 y la ventana sita a la derecha del corredor hasta hace poco) no se considera que haya sido una ventana de luces”.

Teniendo en cuenta el informe pericial judicial, no estamos ante una servidumbre de luces tal y como se recoge en la demanda, teniendo en cuenta la evolución histórica y cronológica de los edificios, recordemos que cuando los dos inmuebles integraban una unidad con un único propietario, el espacio hoy patio era un corral y que el espacio del semisótano era una bodega-almacén, lo que explicaría los huecos de los que ahora se refiere la demandante como ventanas, que una vez se dividen las propiedades tal y como se recoge en el documento de 1921, así como la abuela de la demandada debajo del corredor tenía el gallinero todos los testigos lo dicen no tienen dudas, no tiene mucho sentido unas ventanas como las que pretende la demandante. El hecho de que técnicamente la existencia de un acuerdo entre los propietarios sobre el año 60 del siglo pasado es razonable , a la vista de la ventana que se abre en el piso superior , nos llevan a la conclusión de que el cerramiento de los huecos o ventanas se hace por un acuerdo entre las propiedades., y en cualquier caso estaríamos ante huecos de mera tolerancia que prestan un servicio distinto al de ventanas.

Sobre las servidumbres de luces y vistas, la sentencia dictada por la Audiencia Provincial de Segovia , sentencia de 7 de marzo de 2022 nº recurso 32/2022- sección 1ª recoge: *“.....admitir que existen huecos o ventanas no es admitir servidumbre de luces. Las servidumbres continuas y aparentes como las de luces y vistas se adquieren por título o prescripción de 20 añosel concepto de la prescripción del artículo 537 se define en el artículo 538, hay un día a quo para las positivas y otro diez a quo para las negativas . En las negativas el computo desde el acto obstativo, desde el día en que el dueño del predio dominante hubiere prohibido por un acto formal al dueño del predio sirviente la ejecución de un hecho que sería lícito sin la servidumbre.*

La servidumbre de luces y vistas en huecos abiertos en pared propia del predio dominante es negativa, según jurisprudencia constante del TS es negativa (STS de 27 noviembre 1997)

Son negativas las servidumbres que prohíben al dueño del predio sirviente hacer algo que sea lícito sin ellas, el

artículo 533Código Civil párrafo segundo , esta servidumbre impide al dueño del predio sirviente edificar a menos de tres metros del predio dominante.como negativa comienza a contar desde el acto obstativo que no es el abrir ventanas en pared propia , eso no impide al vecino no hacer nadael obstativo es prohibir ir al dueño del predio sirviente el levantar una pared de tres metros del predio dominante.....

En el caso que nos ocupa solo se habla de prescripción diciendo que el inmueble de la demandante es mas antiguo, omitiendo todos los cambios que con el cambio de la propiedad de han ido dando, tal y como se recoge en el informe pericial judicial , así como el contenido del documento de 1921, cuyo contenido esta recogido en los informes periciales aportados, al que el letrado de la demandante en el acto de la vista y ante el documento original manifestó que era ilegible para él. En la escritura de compraventa de la demandante no se hace mención a ninguna servidumbre, el testigo y hermano del vendedor no supo contestar, solo que ellos fueron al notario, por otra parte el documento privado de compraventa del año 1954 donde se menciona la servidumbre de paso, no estaba firmada por todos los intervinientes y nada se sabe de él, la validez del mismo es cuestionable dado que no respeta el contenido de la hijuela de 1921.

CUARTO. - Finalmente, la desestimación de las dos pretensiones anteriores, deja sin causa la petición de rectificación de la inscripción registral.

QUINTO. - De conformidad con lo dispuesto en el artículo 394 de la Ley de Enjuiciamiento Civil, la parte demandante abonará las costas causadas.

Vistos los preceptos legales invocados, y demás normas de general y pertinente aplicación:

FALLO

Desestimo la demanda formulada por la representación procesal de D^a contra D.^a , y absuelvo a la demandada de las pretensiones formuladas contra ella, con expresa imposición de las costas causadas a la parte demandante.

Notifíquese esta resolución a las partes haciéndoles saber que la misma no es firme y que contra ella podrán interponer recurso de apelación, previo depósito de la cantidad de 50



euros, en el término de los veinte días siguientes al de su notificación.

Así, por esta mi sentencia, juzgando en esta instancia, lo pronuncio, mando y firmo