



## **INFORME SOBRE CONSULTA URBANÍSTICA**

**FORMULADA:** DISTRITO DE TETUÁN  
**FECHA RECEPCIÓN:** 10 de marzo de 2005.  
**ASUNTO:** SERVIDUMBRE DE LUCES Y VISTAS EN LINDERO TESTERO. NORMA ZONAL 4.

---

### **TEXTO DE LA CONSULTA:**

*Localización: Norma Zonal 4*

*Dos solares (A y B) son colindantes por testero, y con alineaciones a calles opuestas.*

*El solar "A" tiene 22.00 metros de fondo y el "B" 12,00 metros justos.*

*EL solar "B" tiene servidumbre de luces y vistas en todo su testero sobre el solar "A" (registradas).*

*Consulta:*

*1º-Puede la nueva edificación del solar "B" colmatar el solar, tal como establece la normativa de la zona (art. 8.4.5.4) y abrir ventanas para luces y vistas de piezas habitables en este testero, en base a la servidumbre.*

*2º- Puede edificarse sobre el solar "B" con menor fondo de los 12,00 metros y abrir ventanas para luces y vistas de piezas habitables en su fachada posterior, sin tener que retranquearse la distancia de 1/3 de la altura (art. 8.4.5.2), ya que tiene servidumbre de luces y vistas en todo su testero sobre el solar "A".*

### **INFORME:**

Vista la consulta formulada por el jefe del departamento de Servicios Técnicos del Distrito de Tetuán, se informa lo siguiente:

Ante la falta de datos aportados por parte de los servicios técnicos del distrito, que permitan determinar con exactitud el supuesto de hecho ante el que nos encontramos será necesario abordar distintas soluciones posibles en función de que se produzcan o no ciertas circunstancias no especificadas en el texto de la consulta.

Se asume que se trata de dos solares, por tanto dos parcelas vacantes libres de edificación, sometidas a la Norma Zonal 4. Partiendo de tales premisas, a ambos solares les será de aplicación el artículo 8.4.5 de las Normas Urbanísticas del Plan General de Ordenación Urbana de Madrid, relativo a las reglas sobre separación a linderos aplicables a las obras de nueva edificación.



Dicho precepto establece, como regla general y por tanto aplicable en principio a los dos solares, en su apartado 2 que “la edificación se separará del lindero testero una distancia igual o superior a un tercio (1/3) de la altura de coronación de cada uno de los cuerpos de edificación enfrentados al mismo,..., con un mínimo de tres (3) metros”.

No obstante, al solar denominado B, le podrá resultar de aplicación la excepción contenida en el apartado 4, al tratarse de una parcela con fondo edificable igual a los doce (12) metros, de manera que la edificación que se ejecute en la misma podrá agotar los doce metros siempre y cuando pueda resolver su organización interior sin que existan piezas que recaigan a las fachadas posteriores, es decir, siempre que su distribución interior no haga necesario tener que abrir huecos de ventanas en el lindero testero.

En caso contrario, esto es, cuando sea preciso que la edificación que se levante prevea huecos de ventanas sobre la parcela colindante, en este caso la parcela A, se considera que deberá proceder al correspondiente retranqueo de la edificación para cumplir con la distancia mínima de 1/3 anteriormente referida.

En cualquiera de las dos situaciones hasta aquí planteadas no existiría la servidumbre de luces y vistas que se menciona en la consulta, siendo, sencillamente, un supuesto de aplicación sin más de la normativa urbanística a una nueva planta.

Entrando en el tema de la servidumbre de luces y vistas que supuestamente tiene la parcela B respecto de la parcela A en todo su lindero testero, lo primero que hay que valorar es la efectiva existencia de la misma.

En el texto de la consulta se indica, sin aportar mayor información al respecto, que el solar B tiene servidumbre de luces y vistas en todo su testero sobre el solar A, señalando que están registradas.

Partiendo de esta afirmación habría que entender que de conformidad con la regulación legal contenida en el Código Civil, la servidumbre de luces y vistas debidamente inscrita persiste con independencia de que se haya producido la desaparición del edificio anteriormente existente y nos encontremos en la actualidad con un solar. Ello es así ya que se trata de un derecho real que recae sobre el predio o la parcela, aunque la realización efectiva de su contenido pasa por la circunstancia de que sobre el mismo exista la correspondiente edificación.

La segunda circunstancia esencial a clarificar respecto de la servidumbre de luces y vistas será su efectiva inscripción en el Registro de la Propiedad, para poder surtir efectos frente a terceros conforme al artículo 13 de Ley Hipotecaria de 8 de febrero de 1946 (L.H) , cuestión ésta que además sólo podrá ser acreditada mediante la correspondiente certificación registral, ya que tal y como establece el artículo 225 de la L.H, “la libertad o el gravamen de los bienes inmuebles o derechos reales sólo podrán acreditarse en perjuicio de tercero por certificación del Registro”.



En el caso de que el titular del predio dominante, la parcela B, esgrimiera e hiciera valer su derecho de servidumbre, mediante la correspondiente certificación registral, en el seno del procedimiento administrativo iniciado para la concesión de la correspondiente licencia de obras, la misma tendría el efecto de vincular a la Administración y en consecuencia condicionaría la posición de la edificación resultante sobre la parcela, al poder suponer el agotamiento del fondo edificable y la apertura de huecos de ventanas en todo el lindero testero, desplazando la aplicatoriedad de la regla urbanística.

Ello es así porque en virtud de las reglas del derecho inmobiliario registral la inscripción de los derechos reales en el Registro de la Propiedad supone el juego del principio de oponibilidad registral frente a terceros, conforme al artículo 32 del LH. En virtud de dicho precepto “los títulos de dominio o de otros derechos reales sobre bienes inmuebles, que no estén debidamente inscritos o anotados en el Registro de la Propiedad, no perjudican a tercero”, de manera que, *a sensu contrario*, si cumplen con tales requisitos son oponibles frente a terceros, categoría en la que, lógicamente, también entra la Administración Pública.

Situación distinta se producirá en el caso de que a pesar de tratarse de un derecho real de servidumbre inscrito en el Registro de la Propiedad, éste no fuera invocado por su titular.

En estos casos, la Administración debería resolver la correspondiente solicitud de licencia atendiendo estrictamente al contenido de la normativa urbanística aplicable, ya que tal y como ha señalado el Tribunal Supremo en sentencias de 5 de diciembre de 1983 y 13 de noviembre de 1986, “ la exigencia de licencia de obras representa el sometimiento de todas las actividades que implique un uso artificial del suelo a un control previo consistente en comprobar la conformidad de las obras a realizar con las normas aplicables a cada caso concreto, articulándose este control previo a través del deber general de solicitar a la Administración Municipal autorización,..., siendo el acto administrativo a dictar enteramente reglado, hasta el extremo de que a la hora de decidir sobre un otorgamiento o denegación, carece de libertad la Administración, debiendo ceñirse estrictamente a la comprobación de la conformidad o disconformidad de lo proyectado a la Ley o a la Ordenanza vigente, lo que impide exigir otros condicionamientos distintos de los que de dicha legislación resulten”.

Se añade además por el Tribunal Supremo que “ el Ayuntamiento no puede subrogarse en la situación y carácter del propietario ni asumir la defensa o ejercicio de sus intereses y derechos que corresponden a la esfera de sus facultades dominicales, respecto a las cuales ningún poder de disposición tienen las personas o entidades ajenas a aquella relación”

Esta regla se recoge actualmente en el artículo 19 de la Ordenanza Municipal de Tramitación de Licencias Urbanísticas (OMTLU), aprobada por acuerdo del Pleno de 23 de diciembre de 2004, en virtud del cual “ las licencias urbanísticas facultarán a los titulares para realizar la actuación solicitada y producirán efectos entre el Ayuntamiento



y el sujeto a cuya actuación se refieran pero no alterarán las situaciones jurídicas privadas entre éste y las demás personas”.

Otro aspecto que podría afectar a la concesión de licencias urbanísticas en la situación en la que se encuentran los solares A y B, sería la existencia de un patio mancomunado, en cuanto situación prevista en la normativa urbanística concretamente en el artículo 6.7.12 d) de las Normas Urbanísticas del Plan General de Ordenación Urbana. El acuerdo número 190 de la Comisión de Seguimiento del Plan General de Ordenación Urbana determinó que *“ A la vista de la licencia de parcelación concedida en su día, de la inscripción registral practicada y la concurrencia de las condiciones exigidas por el artículo 6.7.12.2 d) de las NN.UU, para su consideración como patio mancomunado, la nueva edificación es susceptible de adosarse al lindero testero y abrir huecos de iluminación y ventilación natural”*

## CONCLUSIONES

De todo lo hasta aquí expuesto cabe concluir, con los datos aportados en el texto de la consulta, que la nueva edificación del solar B sólo podría colmatar el solar, llegando a los 12 metros de fondo edificable, y abrir ventanas para luces y vistas en piezas habitables en el lindero testero, en ejercicio de la servidumbre, en el caso de que la misma fuera invocada por su titular y acreditada mediante la correspondiente certificación registral.

En caso de que el particular no ejerza su derecho privado la Administración resolverá sobre la licencia aplicando estrictamente la norma urbanística, de manera que la apertura de huecos sólo sería posible con el retranqueo de la edificación conforme a la regla contenida en el artículo 8.4.5.2 de las NN.UU del PGOU de 1997.

Madrid, 21 de junio de 2005