

gunta ¿por qué había de perder este derecho si construye una casa en el límite separativo de su heredad? Porque la ley limita el derecho de ver hacia el predio del vecino por aberturas practicadas en una pared, mientras que no limita el derecho de ver entre terreno no edificado. Y hay una razón para esta diferencia. Las vistas por una ventana son mucho más incómodas para el vecino que las vistas por un terreno abierto. Como lo expresa Marcadé, una ventana es un ojo sin cesar abierto sobre mi propiedad, puedo ser visto por mi vecino á cualquier instante, sin que yo lo vea; este temor turba mi reposo y mi libertad. Entre dos heredades, al contrario, que están abiertas una sobre otra, las condiciones son iguales; si uno de los vecinos ve al otro, él también es visto por éste (1).

42. La aplicación del principio no carece de dificultades. Se pregunta si las restricciones concernientes á las distancias son aplicables á las paredes de un jardín ó de un parque que estuviera en inmediato contacto con la heredad ajena, ó que se hallara á la distancia prescrita por el artículo 678. Unos contestan que las vistas ó ventanas de que habla el código *evidentemente* son las que iluminan los aposentos (2). Los otros contestan que esta distinción es *evidentemente* errónea (3). Esto prueba, como lo hemos dicho, que temblando debería pronunciarse la palabra *evidencia* en las cuestiones de derecho. Nosotros creemos que el voto es favorable á la primera opinión. El artículo 577, que habla de las luces, dice que no pueden establecerse sino á ocho piés encima del piso ó suelo "del aposento que se quiere iluminar." ¿Es esto una simple enunciación ó una condición? Acerca de esto se podrá dis-

1 Marcadé, t. 2º, p. 594, art. 679, núm. 11, y las autoridades citadas por Aubry y Rau, t. 2º, p. 202, notas 7 y 8.

2 Ducaurroy, Bannier y Roustain, t. 2º, p. 216, núm. 319.

3 Aubry y Rau, t. 2º, p. 203 y nota 9, y los autores que citan; ésta es la opinión común.

putar interminablemente. De todos modos, esta disposición nos revela el espíritu de la ley; al menos ya no puede decirse que es *evidente* que la ley no ha tenido ninguna cuenta de la naturaleza de la heredad que está cerrada por una pared. Las restricciones establecidas tienen todas un solo y mismo objeto, dar la luz necesaria á una heredad para que pueda habitarse, y arreglar la construcción de las luces, de suerte que no sean incómodas para el vecino. Esto supone habitaciones y no simples paredes de cercado de un jardín ó de un parque: ¿acaso se necesitan luces para iluminar un terreno abierto á los rayos del sol? Se dirá que poco importa al vecino hacia cuya heredad se abren ventanas; que la incomodidad para él será la misma, si la ventana está abierta en la pared de un jardín ó en la de una casa. Nó; el inconveniente no es tan grande. Puede uno estarse desde la mañana hasta la noche, en todas las estaciones y en todo tiempo, á la ventana de un aposento; no se puede uno estar día y noche, con lluvia ó nieve, detrás de la pared de un parque ó de un jardín. Ciertamente que hay diferencias. La única dificultad está en saber si el legislador las ha tenido en cuenta; ahora bien, el artículo 677 prueba que la ley supone un edificio. Así, pues, en vista de los edificios es como se han establecido las disposiciones restrictivas de los artículos 676-679. Allí en donde no hay casa que iluminar, la cuestión no puede ser de luces. Pero esto no desvanece todas las dudas. Si los artículos no son aplicables á las cercas de un jardín ¿cuál será el derecho del propietario? ¿Podrá practicar las vistas que quiera sin observar ninguna distancia? Si lo es ¿no usurpa el derecho de su vecino? Creemos que nó. Mi vecino tiene el derecho de excluirme de su predio, mi vista tanto como mi paso; pero el derecho de apartar la vista no es tan limitado como el de apartar el paso. Entre dos

heredades abiertas, la vista es permitida. Se prohíbe ó restringe cuando se ejerce por las ventajas de un edificio. ¿Lo está también para las aberturas particulares en la pared de un jardín ó de un parque? Esta hipótesis no está prevista por el todo, y menos lo está por el espíritu de la ley.

43. Se ha llevado el rigor más lejos; se ha pretendido que debían aplicarse las disposiciones restrictivas de la ley á los intersticios ó intervalos que presenta la cerca, por ejemplo, cuando es de estacas ó está en forma de regilla. La corte de casación ha rechazado estas exageraciones. Era el caso que uno de los vecinos había construido una pared de cercado de dos piés á lo largo del jardín del otro vecino, y sobre aquella pared había mandado colocar pilares de cuatro á seis piés de altura y de seis á doce piés de distancia; el intervalo lo llenaban tablas, que formaban, en el lenguaje del país una estacada de madera. Los espacios vacíos entre esas tablas daban vista hacia el jardín contiguo: ¿eran estas vistas rectas, ó ventanas de aspecto, en el sentido del art. 678? Nó, dice la corte. Claro es que no eran ventanas. Ahora, bien, por vistas, la ley entiende ventanas que se abren y cierran. Esto es decisivo. Se objeta que debe aplicarse la ley desde el momento en que hay una vista y que la distancia que hay entre las estacas de un cercado puede ser una vista. Nosotros contestamos que esto es exceder el rigor de la ley. El artículo 678 dice que no se pueden tener "vistas rectas ó ventanas de aspecto" sino observando las distancias que él prescribe. Luego no es exacto decir que toda vista hacia la heredad vecina esté prohibida; no está restringida sino cuando se ejerce por una ventana que se abre y cierra (1).

1 Sentencia de denegada apelación, de 3 de Agosto de 1836 (Daloz, *Servidumbre*, núm. 558); Aubry y Rau, t. 2º, p. 206 y nota 27.

Se ha pretendido igualmente que la disposición del artículo 678 es aplicable á las puertas que sirven de salida. Si fueren puestas con vidrios, no habría, en efecto, más cambio que el nombre, porque las puertas servirían al mismo tiempo de ventanas. Pero si las puertas son de tableros llenos y sin vidrieras, no se puede decir entonces que hagan veces de ventanas de aspecto. Es claro que cuántas veces se abra la puerta, se podrá ver la heredad del vecino. Pero repetimos que no toda clase de vistas está vedada ó sometida á restricciones; no es una vista accidental la que molesta al vecino, sino una vista permanente y, en el caso de que se trata, ella no lo es. La jurisprudencia se ha pronunciado por la interpretación la menos rigurosa (1).

44. Distinta es la cuestión de saber si hay lugar á aplicar las disposiciones restrictivas del código, cuando la vista cae hacia una cerca que impide ver la heredad del vecino. La afirmativa no es dudosa si se ajusta uno al texto de la ley: el art. 678 dice que no pueden tenerse vistas rectas hacia la heredad "cercada ó no cercada" del vecino. La ley no permite que se distinga si la cerca es más ó menos alta. Como lo expresa la corte de Lyon, el legislador no ha podido entrar en estas circunstancias de hecho, porque habrían hecho variar el derecho de un día á otro. El que hoy se cerca puede descercarse mañana, puede elevar ó bajar su cerca, la pared puede perecer por accidente ó por la acción de los años. ¿Cambiará el derecho á causa de todos estos cambios? El legislador ha puesto una regla absoluta, y hay que ceñirse á ella (2).

Compárese Demolombe (t. 12, p. 33, núm. 561 y p. 54, núm. 576) que hace algunas reservas.

1 Véanse las sentencias citadas por Aubry y Rau, t. 2º, p. 207 y nota 20.

2 Lyon, 4 de Noviembre de 1864 (Daloz, 1866, 2, 17). En sentido contrario, Pardessus, t. 1º, ps. 457 y siguientes, núm. 204; Marcadé,

La corte de casación se ha pronunciado en favor de la opinión contraria. En el caso á examen, la vista se ejercía únicamente sobre el techo de la casa vecina; la corte falló, sin motivar su sentencia, que una vista semejante no estaba sometida, en cuanto á las condiciones de su existencia, á las reglas del art. 678. El relator Mesnard, da el motivo que Pardessus invoca, y es que no hay acción sin interés, y ¿en dónde está el interés del vecino que viene á quejarse de que se ha practicado una vista en su heredad, cuando esta vista no permite ver? (1). En otra sentencia se dice que el vecino ningún interés tendría en reclamar sino cuando quisiere aumentar la altura de su casa (2). Esto es hacer de la cuestión de derecho una cuestión de hecho. En el sistema del código civil, vistas á una distancia menor que la distancia legal son vistas de servidumbre. Por el hecho solo de que tales vistas están abiertas sobre su predio, el vecino puede quejarse de que se invade su propiedad. En vano se diría que por el momento él no experimenta ningún perjuicio; ¿es preciso acaso que aquél cuya propiedad es violada pruebe que esa empresa le causa un daño? El sufre lesión por el hecho solo de que se le usurpe su derecho. El temperamento que la doctrina y la jurisprudencia adoptan está fundado en la equidad; nosotros comprendemos que los parlamentos hayan juzgado en este sentido (3); pero bajo el imperio de nuestra legislación, los magistrados no pueden modificar

t. 2º, p. 595, art. 679, núm. 2; Demolombe, t. 12, p. 47, núm. 569 2, 70.

1 Sentencia de denegada apelación, 7 de Noviembre de 1849. (Daloz, 1849, 1, 297).

2 Sentencia de denegada apelación, de 2 de Febrero de 1863 (Daloz, 1863, 2, 75); Pau, 2 de Noviembre de 1865 (Daloz 1866, 2, 235); París 29 de Julio de 1865 (Daloz, 1867, 1, 258).

3 Ferrière, "Comentario sobre la costumbre de París," t. 2º, página. 686, núm. 19.

el rigor del derecho por la equidad sino cuando la ley les da este poder (1).

45. Las disposiciones del código acerca de las luces suponen que la pared en que se han abierto se une inmediatamente con la heredad agena, art. 676. No pasa lo mismo con los arts. 678 y siguientes relativos á las vistas. Puede hallarse un terreno contiguo á la pared ó al terreno que el propietario de la pared posee, pero de una anchura menor que la distancia legal, de suerte que la vista cae á la vez sobre dos ó tres propiedades. Por más que la última no sea contigua á la pared, el propietario está obligado á observar la distancia que la ley prescribe para las vistas, aun cuando el propietario intermedio no se quejase. Porque á todas horas es cierto decir que la vista cae hácia un predio que no se halla á la distancia legal de la pared en donde está practicado. Así, pues, está dentro del texto y dentro del espíritu de la ley (2).

46. Hay dificultad cuando el terreno intermedio pertenece en común al propietario de la pared y al propietario del predio vecino hacia el cual cae la vista. ¿Se puede tener una vista sobre una cosa común sin observar las distancias prescritas por la ley? En principio la cuestión debe resolverse negativamente, así como lo ha hecho la corte de casación en una primera sentencia. Resulta, en efecto, de los arts. 678 y siguientes, que la distancia legal de seis piés prescrita para las ventañas de aspecto nunca debe estar compuesta, en cualquier parte que sea, de un terreno perteneciente á aquél sobre el cual se ejerce la vista. De aquí la corte de casación concluye, que si el terreno que forma la distancia intermedia es la propiedad de los dos vecinos, la línea de separación debe colocarse á la mitad

1 Massé y Vergé sobre Zachariæ, t. 2º, p. 185, pfo. 329, nota 10.

2 Demolombe, t. 12, p. 38, núm. 564; Aubry y Rau, t. 11, p. 207 y nota 29.

de dicho terreno, de este modo se asegura á cada uno de los comunistas un goce igual de su co-propiedad (1). En teoría, la corte tenía razón de sobra; pero hacía mal en aplicar este principio á un caso especial en el cual la teoría sufre excepción, es decir, á la comunidad que implica indivisión forzada. Cuando un patio ó una callejuela se han dejado en común para que sirvan á los diversos usos á que se destinan, hay que ver si en la intención de las partes está el haber afectado el terreno indiviso á las luces y vistas que quisieren practicar á fin de dar luz y aire á sus habitaciones. Si se trata de un patio, la afirmativa no es dudosa, y con mucha frecuencia será lo mismo de las callejuelas ó pasajes. Nosotros hemos examinado ya la cuestión, tomo VII, núm. 484.

Hay autores y sentencias que á ejemplo de la corte de casación aplican la regla general á todos los terrenos comunes (2). Esto equivale á no tener en cuenta la voluntad de las partes interesadas, y no obstante, esta voluntad es lo decisivo. Si formalmente hubiesen destinado el terreno común á procurar aire y luz á sus heredades, la cosa sería evidente. Pues bien, la intención de las partes puede también resultar de la naturaleza del terreno que se ha dejado en común, tal es el caso de un patio, ó de las circunstancias que han acarreado la indivisión y que la mantienen, tal es el caso de una callejuela. De cualquiera manera que sea, desde el momento en que puede conocerse aquella intención, debe predominar sobre los principios que rigen la comunidad en general, principios que á su vez están fundados en la voluntad de los co-propietarios.

1 Sentencia de denegada apelación, de 5 de Mayo de 1831 (Daloz, *Servidumbre*, núm. 765).

2 Pardessus, t. 1º, p. 459, núm. 204; Lieja, 15 de Junio de 1850 (*Pasicrisia*, 1850, 2, 208). Compárese Burdeos, 20 de Julio de 1858 (Daloz, 1859, 2, 184).

47. ¿Hay que aplicar las disposiciones del código sobre luces y vistas, cuando el terreno que separa á los dos vecinos es una vía pública? La doctrina y la jurisprudencia aceptan la negativa. Existen, sin embargo, razones para dudar, las cuales han obligado á la corte á pronunciarse por la opinión contraria. En primer lugar, las disposiciones sobre los arts. 676 y siguientes son generales: ¿se puede admitir una excepción sin texto? ¿y se permite distinguir cuando la ley no distingue? Cuando el propietario de la pared posee un terreno contiguo de una anchura de cinco piés, no puede, no obstante, abrir en ella una vista recta; ¿cómo había de ser que él tuviese ese derecho cuando el terreno que lo separa de su vecino pertenece á la comuna? El no podría tenerlo sino á título de servidumbre legal, y ¿puede haber servidumbre legal sin ley? Se contesta que no hay lugar á aplicar los arts. 676 y siguientes cuando las aberturas practicadas en una pared caen hacia una vía pública, porque el código únicamente norma las relaciones de interés privado entre los que son propietarios exclusivos de los terrenos hacia los cuales caen las ventanas. Si el terreno es una vía pública, dejamos entonces de estar dentro del texto ni dentro del espíritu de las disposiciones restrictivas consagradas por el código. Esta es una cuestión de derecho administrativo, y por consiguiente, de derecho público y no de derecho privado. Ahora bien, es elemental que las calles se destinen á dar á los propietarios que en ellas edifican salidas y vistas; ¿se pretende que haya casas sin puertas ni ventanas? (1). Bajo el punto de vista del interés general, ciertamente que la respuesta no es dudosa. ¿Pero el vecino sobre cuyo fundo se abren vistas sin observar las distancias

1 Vease el informe del consejero Mesnard, sobre la sentencia de la corte de casación, de 1º de Marzo de 1848 (Daloz, 1848, 1, 158). Compárense las autoridades citadas por Aubry y Rau, t. 2º, p. 207 y nota 30.

legales no tendría derecho á quejarse? ¿Qué le importa á él que el terreno intermedio pertenezca á la comuna ó á su vecino? El tiene derecho é interés en oponerse á las vistas de servidumbre que quieren abrir sobre su heredad, siendo que no hay ley ni título que establezca una servidumbre. La verdadera dificultad está en el texto. No es dudoso que el legislador decidiera la cuestión á favor de los ribereños, si fuese llamado á formar una ley sobre la materia; pero ¿lo ha resuelto así? Nó, dice la corte de Nancy; pues entonces quedamos dentro de los términos absolutos del código civil (1). La argumentación sería irrefutable si la tradición no viniese en apoyo de la opinión general. Los arts. 678 y siguientes están tomados de la costumbre de París, cuyo art. 202 estaba concebido en estos términos: "ninguno puede practicar vistas rectas hacia la posesión vecina, ni hacia un sitio que le pertenezca, si no hay seis piés de distancia entre dicha vista y la heredad del vecino, y no puede ninguno tener vistas de costado ú oblicuas, si no hay dos piés de distancia." ¿Cómo se interpretaba esta disposición? "el art. 202, dice Ferrière, debe entenderse de dos casas que no están separadas por una calle ó camino público, aun cuando la calle tenga menos de seis piés de ancho, porque la vista cae á la calle que es un sitio común, y no á la heredad del vecino." Tal era también la jurisprudencia del Châtelet (2). Los autores del código han reproducido casi literalmente el art. 202 de la costumbre de París, y han declarado que no pretendían innovar en esta materia; luego el art. 678

1 Nancy, 25 de Noviembre de 1816 (Dalloz, *Servidumbre*, número 760).

2 Ferrière, "Comentario sobre la costumbre de París," t. 2º, página 1680, núm. 3. Bourjon, "Derecho común de la Francia," t. 2º, pág. 28, núm. 9. Desgodets, "Leyes de los edificios, sobre el artículo 202 de la costumbre de París," núms. 15 y 16.

debe entenderse en el sentido que le prestaba el art. 202. Esto nos parece decisivo.

48. Quedan, sin embargo, algunas dificultades en pie. Se concibe que la necesidad pública supera al derecho del vecino cuando se trate de vistas rectas ó ventanas de aspecto; el interés general es tan evidente, que deja de ser escuchado el interés privado. Pero ¿qué necesidad hay de tener vistas oblicuas hacia la heredad del vecino, cuando la vista no cae hacia un terreno perteneciente al propietario de la pared? La corte de Dijón ha fallado que, en este caso, se volvía al derecho común, por una razón que parece decisiva; el código establece una regla que debe recibir su aplicación, á menos que haya una excepción. Y excepción escrita no la hay en la ley. Si se admite una excepción para las paredes paralelas á la calle, es por necesidad pública; luego la excepción debe restringirse dentro de los límites de la necesidad. La corte de casación no ha admitido este sistema. Ha resuelto, en principio, que todos los terrenos afectos á la vía pública se destinan á toda suerte de servicios compatibles con su naturaleza, de donde se sigue que cada cual puede usarlos, con la única condición de ajustarse á las medidas administrativas ó de policía que deben reglamentar ese uso. Ahora bien, de su mismo destino nace para los ribereños el derecho de practicar salidas, de tomar vistas, de hacer balcones ú otras construcciones en voladizo, sin que estén sometidas á más restricciones que aquellas que el poder administrativo tenga á bien determinar. Se objetan las disposiciones limitativas de los arts. 678 y 679; la corte contesta que estos artículos tienen únicamente por objeto reglamentar relaciones de vecindad entre propiedades privadas. Como decía el consejero Mesnard, deja de haber vecindad cuando dos propiedades están separadas por la

vía pública, porque cada una de las heredades confina con la vía pública y no con una heredad del vecino; y la vía pública está destinada á recibir las vistas, sin que haya que distinguir entre las vistas rectas y las oblicuas, porque el derecho de los ribereños para practicar unas y otras resulta de la naturaleza misma de los terrenos hacia los cuales se abren inmediatamente (1). No nos parece tan decisiva la argumentación. ¿Acaso el vecino hacia cuyo predio cae la vista no podría contestar que no disputa al ribereño el derecho de usar de la vía pública, que hasta le reconoce el derecho de practicar vistas rectas, puesto que es una necesidad, pero que cesando la razón de la excepción para las vistas oblicuas, la excepción debe cesar también? La verdadera respuesta se halla en la tradición. En el antiguo derecho, se admitía que la costumbre de París no tenía aplicación á la vía pública, y nó se hacían distinciones entre las vistas rectas y las oblicuas. El código civil debe interpretarse en el mismo sentido.

49. La corte de casación comprende en la excepción los balcones y demás construcciones en voladizo. Esto es más dudoso. Respecto á los balcones, no hay un asomo de necesidad de derogar las disposiciones restrictivas del código civil. Estas construcciones son de puro recreo; ¿el derecho de uno de los vecinos no debe ser superior al placer del otro? La corte de Bruselas contesta que ésta es menos una cuestión de necesidad que una cuestión de derecho. En efecto ¿no están las calles esencialmente destinadas á la circulación? ¿y no están los transeúntes en libertad para mirar las casas y aun á su interior al través de las ventanas? ¿Si este derecho pertenece á todo transeúnte, por qué rehusarlo al que tiene un balcón? El usa

1 Sentencia de casación de 27 de Agosto de 1849 (Daloz, 1849, 1, 227). Compárese sentencia de casación de 1º de Julio de 1861 (Daloz, 1862, 1, 138).

del derecho común (1). Esto nos parece más sutil que verdadero. El que tiene un balcón puede mirar á sus anchas hacia la heredad del vecino, desde la mañana hasta la noche. De él puede decirse que su mirada y su pie están en el predio sobre el cual puede ejercer incesantemente su curiosidad indiscreta. Mientras que el que pasa por una calle no ve más que á hurtadillas, porque no se planta en una calle desde la mañana hasta la noche. Así, pues, la diferencia es grande; si á pesar de esto se admite que los balcones son una excepción (2), no vemos más motivo para explicar esta derogación al derecho común que la tradición consuetudinaria.

50. Admitido el principio, hay que aceptar todas las consecuencias. Se ha fallado que las disposiciones restrictivas del código concernientes á las vistas no son aplicables á los canales de derivación, porque como éstos, tanto como los ríos están destinados á todos los usos que de ellos quisieran hacer los ribereños, lo están también para recibir las luces y vistas (3). La corte de casación ha ido más lejos. Tratábase de un terreno que no estaba adscrito al tránsito del público, servía para el desagüe de tres fuentes comunales; además, las aguas pluviales de una gran parte de la comuna corrían por este terreno para dirigirse á un depósito subterráneo. La corte dedujo que este terreno, que pertenecía á la comuna, estaba destinado al uso y las necesidades generales de los habitantes; que así, pues, tenía los caracteres del dominio público, tal como lo define el art. 538. Ahora, como no está limitado el uso que los habitantes pueden hacer del dominio pú-

1 Bruselas, 14 de Agosto de 1848 (Daloz, 1848, 2, 146 y *Pasicrisia*, 1348, 2).

2 Demolombe, t. 12, p. 42, núm. 567; Aubry y Rau, t. 2º, p. 208 y nota 32, y las autoridades que citan.

3 Lieja, 2 de Abril de 1838 (*Pasicrisia*, 1839, 2, 96).

blico resulta que pueden servirse de él para abrir vistas (1).

II. De las luces.

51. El art. 676 establece que el propietario de una pared no medianera, en "inmediato contacto" con la heredad agena, puede practicar en dicha pared luces con enverjado de fierro ó con bastidores fijos. ¿Qué es lo que debe decidirse si la pared no está en inmediato contacto con la pared del vecino? Si entre la pared y dicha heredad hay la distancia prescrita por los arts. 678 y siguientes, el propietario podrá abrir vistas rectas y oblicuas. Pero si no existe la distancia legal, no tiene el derecho de tener ventanas que se abran y cierren. ¿Podrá en este caso, abrir luces? La afirmativa no sufre duda alguna. Si él puede abrir luces, aun cuando la pared esté en inmediato contacto con el predio del vecino, con mayor razón podrá practicarlas, si él posee un terreno más allá de la pared hacia la cual caen las luces (2).

52. El código reglamenta el modo de construcción de las luces, y ya hemos dicho con que fin, núm. 35. Según los términos del art. 676, las luces deben ser con enverjado de fierro, es decir, como lo explica el segundo inciso, que deben estar provistas de una red de fierro, cuyas mallas tengan un decímetro de abertura á lo sumo. Esta red es bastante inútil, puesto que no se trata de ventanas propiamente dichas; el legislador ha temido sin duda que el que habita el aposento iluminado por una luz quite los marcos para echar al predio del vecino lo que no tiene derecho de echar. La experiencia hace constar desgraciadamente que no hay malicia ni perversidad que no pue-

1 Sentencia de denegada apelación, de 18 de Enero de 1859 (Dalloz, 1859, 1, 65).

2 Demante, "Curso analítico," t. 2°, p. 624, núm. 532 bis, 2°

da esperarse entre vecinos, una vez que se han agriado las buenas relaciones. Además, la ley quiere que los cristales sean fijos, es decir, que los marcos en los que están colocados estén fijos á la pared de modo que no se puedan abrir; en las antiguas costumbres, se decía: "pegadas con yeso ó con cal, lo que es signo de perpetua permanencia; según el art. 525, la expresión "con vidrios fijos," implica que éstos se fijen á perpetuidad. Esta es la garantía esencial para el vecino. La ley no dice que el vidrio debe estar apagado; pero el vecino está impedido de ver por el hecho solo de no poder abrir la ventana, y tener esta una reja de fierro. Así, pues, la ley da impropriamente á estas luces el nombre de ventanas (1).

53. "Estas ventanas ó luces, dice el art. 677, no pueden establecerse sino á veintiseis decímetros, ocho piés, encima del piso ó suelo del aposento que se quiere iluminar, si es en el piso bajo, y á diez y nueve decímetros, seis piés, encima del suelo para los pisos superiores." La ley no limita el alto y ancho de las luces; el propietario de la pared goza, pues, á este respecto de una completa libertad. Y es porque el uso de esta libertad no puede causar ningún perjuicio al vecino, porque por altas y anchas que sean las ventanas, no pueden servir para ver hacia el predio del vecino, y no se puede abusar de ellas para arrojar nada. Poco importa, según esto, que tengan mayor ó menor extensión, darán una luz más considerable, lo que aprovechará á uno de los vecinos sin causar perjuicio al otro (2).

1 Esta es la esplicación de Ferrière sobre la "costumbre de París," t. 2°, p. 1676, núm. 6. La "costumbre de Orleans" decía: "que no debe tenerse al través del vidrio "mirada penetrativa" sobre el vecino." De aquí, dice Ferrière, algunos han creído que era preciso que fuese vidrio grueso y obscuro. La "costumbre de París" decía, como el código, "vidrio con bastidor fijo," lo que implica "vidrio reseñado y pegado." Si fuera obscuro sería poco útil. Otras costumbres decían: "vidrio muerto," para marcar que no puede ser movido.

2 Hay algunas dificultades en la aplicación, dificultades técnicas

III. De las vistas.

54. Las vistas son ventanas que se abren. Son más ó menos molestas para el vecino, según que son rectas ú oblicuas (1). De aquí la distinción hecha por los arts. 678 y 679: "No se pueden tener vistas rectas ó ventanas de aspecto, ni balcones ú otros salientes semejantes sobre la heredad del vecino, si no hay diez y nueve decímetros, seis piés, de distancia entre la pared en donde se practican y dicha heredad. No se pueden tener vistas de costado ú oblicuas hacia la misma heredad si no hay seis decímetros, dos piés, de distancia." La ley no limita el modo de construcción de las vistas, no dice á qué distancia del piso pueden practicarse. A este respecto, el propietario de la pared goza de una libertad absoluta: y no había ninguna razón para restringirla, puesto que las vistas caen sobre un terreno que le pertenece; pero si este terreno fuese poco considerable, la vista caería en gran parte hacia la heredad del vecino; luego habría una invasión en su propiedad. Para impedirlo, el legislador determina la distancia que debe existir entre la pared y el predio del vecino. Esta distancia se calcula de suerte que las vistas no puedan causar al vecino más que una de esas molestias que la vecindad produce necesariamente, y que cada uno debe soportar para que la vida común sea posible.

55. La disposición del art. 678 no se aplica solamente á las ventanas propiamente dichas, recibe también la aplicación á los balcones y otros voladizos semejantes, dice

más bien que de derecho, para las cuales remitimos á Aubry y Rau, (t. 2º, p. 203 y notas 11-13) y á Demolombe, t. 12, p. 10, núms. 534 y siguientes.

1 Ya hemos dicho lo que se entiende por vista "recta" y por vista "oblicua." En cuanto á las dificultades de aplicación, remitimos á los autores precitados, á menos que den margen á una cuestión de derecho (Aubry y Rau, t. 2º, p. 202 y notas 2-6, y las autoridades que citan).

el texto. Hay que entender por esto obras cualesquiera que forman una parte integrante de la construcción, por cuyo predio la vista puede ejercerse en la heredad del vecino. Se pregunta si la ley es aplicable al techo dispuesto en forma de terrado. La corte de Metz ha resuelto la negativa. "Las obras de que el vecino se queja, dice la sentencia, no constituyen en realidad más que la techumbre de la casa; si es costumbre establecer los techos en un plano más ó menos inclinado, nada impide que se les dé una forma plana ú horizontal; nada impide tampoco al propietario de una casa construida de esa manera que transforme la azotea y haga de ella una especie de *celvedere* ó sitio de descanso." La sentencia agrega que procediendo de tal manera, el propietario no hace más que usar de su derecho, sin hacer daño al de su vecino, que puede, si le parece bien, dar mayor altura á su casa (1). Verdad es que este caso no entra en la letra de la ley; un techo en terrado no es una vista recta, ni un balcón, ni un saliente. ¿Pero no es esto sujetarse con demasiado servilismo al texto? El legislador al servirse de las expresiones las más generales "y otros salientes semejantes," ha manifestado suficientemente su intención de incluir todas las obras que procuren vista á la heredad del vecino. Sin duda que cada uno es libre para construir y usar sus techos como mejor le ocurra. Pero yo también puedo edificar como me agrada; sin embargo, si lo hago de modo que me procure vista hacia el predio vecino, estoy obligado á dejar entre su heredad y la mía la distancia prescrita por la ley. A recurso de casación, recayó una sentencia de denegada, pero se ve por las observaciones del promotor fiscal que la decisión se habría casado si la corte de casación no hubiese hallado una justificación suficiente en otros motivos.

1 Metz, 25 de Mayo de 1848 (Daloz, 1849, 1, 296).