

Anterior dueño de la propiedad firmó una servidumbre de vista que luego se incumplió

Juzgado ordenó demoler una mansarda: tapa la vista de la vecina hacia la laguna



La mansarda elevó en 75 centímetros la altura de la casa, lo que cubre parcialmente la vista de la vecina a la laguna Llacolén.

FRANCISCA ORELLANA

El caso transcurre en San Pedro de la Paz. El demandado sostiene que el derecho al paisaje que le exigen respetar no existe. Abogados lo refutan.

Una inusual disputa llegó al Tribunal Constitucional. El propietario de una vivienda ubicada en la ribera de la laguna Llacolén, en San Pedro de la Paz, Biobío, acudió a esta instancia para frenar una orden de demoler la mansarda de su casa. Una vecina lo demandó porque la ampliación le quitó parte de la vista que tenía hacia el cuerpo de agua y el juez civil acogió la queja.

El problema se originó cuando Salvador Aliaga elevó 75 centímetros su techo para mejorar el acondicionamiento térmico de la vivienda. Sobre la casa pesaba una servidumbre de vista establecida mediante escritura pública por el anterior dueño, en 2006. Se trata de un acuerdo para regular el paisaje o vista de los vecinos, el cual prohíbe construir cualquier obra o tener árboles que sobrepasen la cota superior del muro de contención, que mide 2,3 metros.

El contrato establecía que tampoco se podía aumentar la altura de la vivienda a menos que se contara con la autorización de los vecinos colindantes. De lo contrario, se expone a una multa de 1.000 UF.

Según se detalla en el expediente, Aliaga comenzó las obras y fue advertido sobre esta prohibición, pero siguió adelante.

La contadora auditora Helga Alvarado, dueña de uno de los terrenos colindantes, lo demandó para hacer valer su derecho. Presentó ante el juez un informe técnico que certificaba que la obra superaba la

altura establecida en el acuerdo y que tenía un impacto directo en su campo visual.

"La ampliación propiamente tal modifica la morfología de la techumbre y la altura de la vivienda. En consecuencia, se determina un 15% de irrupción del campo visual hacia la laguna tanto en su primer y segundo pisos, y se determina una afectación del 5% del avalúo comercial de la vivienda (equivalente a 594 UF)", dice el documento.

El Primer Juzgado Civil de Concepción le dio la razón a la demandante y ordenó demoler la ampliación y volver el techo a su altura original.

El caso ahora está en la Corte de Apelaciones de la ciudad y en el Tribunal Constitucional. Esta última instancia acogió a tramitación el requerimiento del dueño de la casa cuestionada, quien argumenta que él no fue parte del pacto de vecinos que velaba por la servidumbre de vista.

"Es una flagrante vulneración al derecho de propiedad", dice su presentación.

Según el escrito, el artículo 880 del Código Civil faculta a los propietarios a constituir servidumbres voluntarias basándose en el principio de autonomía de

la voluntad.

"El derecho a la vista (o derecho al paisaje) que se regula en la escritura del año 2006 no está regulado en el Código Civil ni en ninguna otra norma legal", argumenta.

La vista y la luz

Abogados especialistas en derecho inmobiliario aseguran que la servidumbre de vista es una figura reconocida en el derecho nacional.

Lya Rojas, directora de Rojas Abogados, precisa que el Código Civil las regula, al igual que aquellas que preservan el acceso a la luz natural.

"Su finalidad es la protección de la privacidad de los dueños de los predios colindantes. No se puede tener ventanas, balcones, miradores o azoteas que den a las habitaciones, patios o corrales de un predio vecino, cerrado o no, a menos que exista una distancia de tres metros", menciona.

El abogado José Luis Díaz, académico de Derecho de la Universidad San Sebastián, agrega que cuando se firman acuerdos de este tipo se quiere proteger a los propietarios.

"Se busca ser más descriptivos o expli-

cativos que lo que implica ser titular del derecho a la servidumbre de luz y vista", menciona.

El abogado inmobiliario Rodrigo Cabrera, socio de CBC Abogados, señala que cada propietario puede construir en su terreno lo que quiera en la medida que cumpla con la normativa urbanística, pero ese cumplimiento no lo exime de respetar obligaciones privadas como una servidumbre o las reglas contenidas en un reglamento de copropiedad.

"Una obra puede estar correctamente autorizada desde el punto de vista regulatorio y a la vez generar un conflicto civil si afecta derechos privados previamente constituidos", dice.

A su juicio, quienes compran un inmueble pueden prever este tipo de situaciones.

"Si existe un acuerdo que establezca prohibiciones sobre la casa, se puede detectar oportunamente con un estudio de títulos", dice.

Díaz sostiene que la servidumbre aplica a cualquier titular de la propiedad y se debe respetar a perpetuidad.

"Quien pretenda adquirir un terreno o bien raíz necesariamente debe revisar o estudiar el título y verificar si la propiedad está sujeta o no a gravámenes como una servidumbre. No es posible alegar que por un terreno pase una servidumbre de alcantarillado y que, por esa razón, no se puede construir una piscina. Esa servidumbre existe desde antes de su adquisición y no podrá modificarla", dice.