

JUSTIN A Y LORENZA SANTOS, DEMANDANTES Y APELANTES, CONTRA MERCEDES P. VIUDA DE RUFINO Y OTROS, DEMANDADOS Y APELADOS.

G.R. No. 46705. June 22, 1940

Ponente: IMPERIAL, J.

Read online (full-text search, related cases, audio case brief): <https://batas.org/library/g-r-no-46705/>

IMPERIAL, J.:

Las demandantes iniciaron esta accion en el Juzgado de Primera Instancia de Manila para compeler a los demandados que cierren permanentemente las ventanas que abrieron en su edificio, en el lado que colinda con la finca de las demandantes. Despues de la vista, el Juzgado sobreseyo en la demanda la accion de las demandantes, con las costas a su cargo. Las demandantes apelaron de la sentencia. Ambas partes son dueñas de edificios adyacentes, situados en la Avenida Rizal, Manila. La propiedad de las demandantes consiste en una casa de materiales fuertes, de dos pisos, con techo de hierro galvanizado. La de los demandados es un edificio de concreto, de ocho pisos, con terraza, dedicado hoy dia a cinematografo, almacenes y hotel. Ambos edificios, en el lado en que colindan, estan edificados en la linea divisoria. En la parte superior del techo de la casa de las demandantes y en el lado del edificio de los demandados que colinda con la propiedad de las demandantes, los demandados construyeron un hueco vertical que dividido en 4 secciones por 3 barras de cemento armado, en forma de vigas, dio lugar a que se construyeran 3 ventanas interiores en cada seccion, la central con vistas rectas, y las 2 laterales con vistas oblicuas. Dado el grosor de cada seccion, resulta que las ventanas centrales, con vistas rectas, distan 2.07 metros desde la linea divisoria de ambas propiedades y las laterales, con vistas oblicuas, 1.3 metros. Los ocho senalamientos de error de las demandantes se pueden condensar en la proposition concreta que sostienen que las ventanas abiertas por los demandados contravienen los articulos 582 y 583 del Codigp Civil que disponen, en sintesis, que las ventanas con vistas rectas que se abren en edificios contiguos deberan guardar una distancia de 8 metros desde la linea divisoria de la propiedad vecina y 60 centimetros cuando se trata de ventanas con vistas oblicuas; y que las distancias se contarán en el caso de ventanas con vistas rectas, desde la linea exterior de la pared en los huecos en que no haya voladizos, desde la linea de los voladizos donde los haya, y en el de las ventanas con vistas oblicuas desde la linea de separation de las dos propiedades. Dichos articulos se leen como sigue:

"Art. 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 centimetros de distancia."

"Art. 583. Las distancias de que se habla en el articulo anterior se contarán en las vistas rectas desde la linea exterior de la pared en los huecos en que no haya voladizos, desde la linea de estos donde los haya, y para las oblicuas desde la linea de separation de las dos propiedades."

Desarrollando el significado y alcance de los dos preceptos, el tratadista Manresa se expresa en estos terminos:

"Vistas rectas y oblicuas.—La adecuada inteligencia de la materia exige ante todo la definition explicativa de ciertos terminos empleados en el articulado: son estas vistas rectas y vistas oblicuas. Vistas rectas—o de frente—son aquellas que se abren en pared paralela a la linea que divide los predios, o en que el hombre tiene al usarlas la cabeza en su posicion natural: en ellas mira aquel perpendicularmente sobre la linea divisoria entre la pared y el fundo del vecino. Vistas oblicuas—o de costado, laterales—, son aquellas que se practican en una pared que forma angulo con la linea divisoria de los predios: para usarlas, el hombre tiene que colocar la cabeza hacia uno de los lados. Si lo construido fuese un balcon u otra obra, saliente, al lado formara una vista recta sobre el fundo vecino (1)."

* * * * *

"Expuesto y determinado el limite extensivo del objeto a que el articulo 582 se refiere, es preciso ver ahora cual es la servidumbre legal que las vistas o la manera de gozarlas originan. La servidumbre realmente no esta en sufrir las vistas, sino en no poder tenerlas, a no ser con ciertas condiciones, a saber: 1.°, si se trata de vistas rectas sobre finca ajena, ha de mediar entre esta y la pared donde se abran dos metros, y 2.°, si se trata de vistas oblicuas, tambien sobre propiedad ajena, ha de haber 60 centimetros de distancia (vease el articulo 582); o segun el principio del derecho Catalan, nadie puede tener vistas sobre predio ajeno sin tenerlas antes sobre predio propio."

"La declaration delCodigo para imponer los limites de la servidumbre legal, es aplicable, sea cual fuere el destino del fundo, sea quien fuere la persona a quien pertenece, como de patrimonio particular o no (salvo el art. 584); este el fundo cerrado o abierto, y no importado que las vistas sean perpetuas o temporales.

"Interpretation pr&ctica del articulo 583.—Y llegamos a las cuestiones que revisten mas acentuado caracter practice I Como deben medirse las distancias en las vistas? Es preciso distinguir:

"1.° Cuando se trata de vistas rectas.—Dice el texto: se contarán las distancias "desde la linea exterior de la pared en los huecos donde no haya voladizos", esto es, cuando la vista se obtenga sin avance de la fachada, y "desde la linea de estos donde los haya"; la distancia recuerdese que es de dos metros. Para fijar, pues, las distancias es preciso tener en cuenta dos extremos: el uno, las vistas; el otro la linea divisoria o de contigüidad de los dos predios. En la primera hipotesis delCodigo—vistas por ventanas sin voladizos—, la cuestion no ofrece dificultad; cuando se trata de paredes a cordel que coinciden paralelamente con la linea divisoria, ha de tomarse la distancia desde la linea exterior de la pared, sin tener en cuenta la forma y construction de la ventana, repisa, adornos, saliente, etc. Pero, ¿y si no fuesen la pared y la linea divisoria paralelas? La cosa no es facil de resolver; pero nos inclinamos a creer que la distancia ha de tomarse desde el punto mas saliente de la pared de las vistas. La segunda hipotesis se resuelve facilmente: ha de medirse desde la linea de los voladizos. Puede ocurrir que los dos predios esten separados por pared medianera: ¿como se miden entonces las distancias para senalar la linea de edificacion del que quiere tener vistas? Hay tres puntos: unos sostienen que desde la linea interior del muro hacia el predio del vecino; otros, que en la linea del predio que edifica; otros, que debe prescindirse del muro y contar desde el medio del mismo; realmente, en esa linea es donde empieza la propiedad del fundo, a que se refiere el articulo 584. Tambien puede ocurrir que el terreno que separe los dos predios sea pro indiviso, y si asi ocurriese creemos que tambien debe aplicarse el articulo 582, porque de su contexto terminante no se infiere otra solucion a modo de excepcion particular. El Sr. Camara propone, como excepcion de la exigencia legal de la distancia, el caso en que delante de las vistas que se quieren romper hubiera un muro que impidiese registrar la propiedad vecina, si bien desde el momento en que el muro fuese destruido sera necesario cerrar las vistas. Realmente, creemos que hoy no puede sustentarse esta opinion, porque no hay disposition alguna en elCodigo que lo autorice. Por otra parte, la distancia legal no puede dejarse a merced de acontecimientos ulteriores: se ha de fijar al construir las vistas."

"2.° Cuando se trate de vistas oblicuas.—El texto dice que los 60 centimetros de distancia han de contarse 'desde la linea de separation de las dos propiedades.' La manera de fijar esta se ha de reducir siempre a determinar, a partir del lugar donde el hueco ha de abrirse, una linea que forme angulo recto con la de la propiedad del vecino."

"Pero puede ocurrir que se trate a un tiempo de vistas rectas y oblicuas. En ese caso es preciso combinar ambas distancias con relation a los fundos contiguos. Si, por ejemplo, la vista recta solo puede abrirse a cualquier parte del muro, construido a dos metros, si a la vez fuese oblicua respecto de otro fundo, no podra abrirse a menos de los 30 centimetros. Si lo que se construye en vista oblicua fuese un balcon, el lado del mismo sera una vista recta y, por tanto, debera abrirse guardando desde el los dos metros la distancia exigida para esta clase de vistas."

(IV Manresa, Comentarios al Codigo Civil Espanol, paginas, 709, 711 y 712; 5.^a edition.)

Segun las pruebas las ventanas centrales, con vistas rectas, distan de la linea divisoria de la propiedad de las demandantes 2.07 metros, y las laterales, con vistas oblicuas, 1.3 metros desde la misma linea divisoria, y se trata de un caso en que no existen balcones o voladizos porque todas las ventanas estan construidas en las secciones o espacios interiores de la pared lateral del edificio de los demandados que colinda con la propiedad de las demandantes ; por lo que la construccion de todas las ventanas no infringe las disposiciones de los articulos enumerados. Las demandantes arguyen que las distancias deben medirse no desde los huecos o espacios donde estan erigidas las ventanas, sino desde la linea exterior de la pared lateral del edificio de los demandados que colinda con la propiedad de ellas. Si la medicion se hiciese de esta manera, no hay duda de que las ventanas estan ilegalmente construidas y deben cerrarse. Mas, la forma de medir que se sostiene es erronea. Segun el articulo 583 y los comentarios acotados las distancias deben medirse, en los casos en que no existen balcones ni voladizos, desde los huecos o espacios en donde las ventanas estan construidas hasta la linea de separation de las dos propiedades.

Hallandose ajustada a derecho y a los hechos probados la decision recurrida, se confirma la misma, con las costas de esta causa a las demandantes-apelantes. Asi se ordena.

Avanceña, Pres., Diaz, Laurel, y Moran, MM., estan conformes.

Se confirma la sentencia.

ABOUT BATAS.ORG

Study smarter at BATAS.org

The Philippine bar review and law-school companion built around how your brain actually remembers.

The complete Philippine law library - free for everyone.

More than 100,000 Supreme Court decisions, Republic Acts, and executive issuances - full-text searchable, browsable by category and year, and always free. No paywall, no login. This PDF came from it.

Audio case-brief lectures.

Any decision becomes a podcast-style lecture - facts, issues, ruling, and doctrine - with read-along highlighting and a hands-free presentation mode. Study while commuting, working out, or resting your eyes.

Bar review built on the science of memory.

Complete, sequenced courses for all eight bar subjects, narrated like podcasts and reinforced with retrieval practice and spaced review - the study techniques with the strongest evidence behind them.

The full law-school curriculum.

One subscription unlocks the entire J.D. curriculum - every subject, every lesson, with your progress tracked down to the paragraph so you can pick up exactly where you left off, on any device.

Mock exams that tell you where you stand.

Timed multiple-choice exams graded instantly, with per-subject score breakdowns and focus suggestions that point you at your weakest topics first.

A study planner that keeps you on pace.

Set your schedule and BATAS tells you every day whether you are on track for bar day - and exactly which lesson to take next.

Start free at <https://batas.org>

The law library is free forever - and your first lesson is one click away.

The text of this document is an official public record and remains in the public domain. Formatting, presentation, and compilation © 2026 batas.org.

Downloaded free from the batas.org Law Library. Share it freely - the library is free for every law student, bar reviewee, and practitioner.