

# Apertura de ventanas en la medianera

La construcción de aberturas en paredes comunes, no sólo, esta reglamentado, sino que también influye en la convivencia con los vecinos, por eso, mejor estar de acuerdo.

Por la Dra. ANA CAROLINA B. MALDONADO (\*)

---

Este tema deja al descubierto la pugna entre dos intereses: el del propietario que busca dar luz, ventilación y vista a su casa, y el del otro propietario lindero que busca resguardar su privacidad respecto del vecino. El Código Civil tiene como principio básico ponerlos en pie de igualdad, otorgando al condómino perjudicado por la abertura (ventana) en medianera por su vecino, la facultad de supresión de dicha obra (art. 2740 CC). Además, el Código luego distingue dos situaciones:

Ventanas en pared medianera (Encaballada "en el límite separativo de las dos heredades", artículo 2717CC, es solventado en forma compartida). La única condición es que previo a su incorporación se debe contar con el consentimiento del propietario lindero (arts. 2737-2654                    2737-2654                    CC).

Ventanas en pared no medianera contigua (situado en todo su espesor sobre uno de los terrenos y a costa del propietario del mismo, no pudiendo reclamar el reembolso de la mitad del muro y del terreno, salvo que el vecino quiera servirse de él). Deben colocarse a no menos de tres metros medidos desde el nivel del piso de la pieza a que deben dar luz (art. 2655 CC) y en condiciones que no permitan la vista sobre el vecino.

La mayor parte de los edificios edifican las paredes laterales en forma encaballada. En el caso de ventanas en pared medianera cabe preguntarse, si el lindero no dio su consentimiento, ¿puede exigir el cierre de las luces aunque no use la pared? Las posibilidades son dos:

Que el vecino no haya abonado el valor de la pared. Hasta los tres metros, el condominio se produce inmediatamente desde la construcción, pero desde allí hacia arriba, aun encaballada, la pared es privativa, por lo que el lindero no

tendría derecho para hacer cerrar las luces. En cuanto a la parte baja, habría acción para exigirlo.

Que el vecino haya abonado el valor de la pared. La ventana sólo podría abrirse si ambos se encuentran de acuerdo.

En el caso de las ventanas en pared no medianera contigua, el propietario de la finca lindera puede adquirir la medianería y cerrar las ventanas, pero con la siguiente condición: que edifique apoyándose en la pared medianera (art. 2656 CC). Esto es, adosando un edificio o colocando instalaciones, etc. Exigir el cierre de las ventanas, sin pruebas de perjuicio, sería abuso de derecho.

Determinados ambas posibilidades dadas por nuestro Código Civil, habrá que previo a ello, analizar en los hechos, por medio de un informe técnico de arquitecto, el tipo de pared a la que esté incorporada la ventana, si es muro encaballado o contiguo, y luego buscar las soluciones jurídicas adecuadas al caso particular.

(\* ) Asesora Legal de la Cámara Argentina de la Propiedad Horizontal y Actividades Inmobiliarias, Perú 570, Capital