

# El acceso al sol. Necesidad de cambios legislativos

## *Access to the Sun. Need for Legislative Changes*

**Eduardo ÍSCAR ÁLVAREZ**

Abogado

Exdecano ICA Salamanca

Salamanca

<https://orcid.org/0000-0002-7736-4908>

[eduardo@iscarabogados.es](mailto:eduardo@iscarabogados.es)

La relación del ser humano con el sol ha sido y es de tal importancia que no se puede concebir nuestra existencia sin su aporte y tal ha sido su influencia que le ha llevado a ocupar, en no pocas civilizaciones, el lugar central entre las deidades. Y no es para menos a la vista de nuestra dependencia de la energía que genera y de los grandes aportes que nos proporciona a todos los seres vivos, desde la iluminación –lo que nos permite realizar actividades diarias en base a los ciclos día-noche– pasando por la generación de calor, el beneficio de la radiación desde el punto de vista médico e incluso es, en gran medida, responsable de nuestro estado anímico, pues bastan unos rayos de sol penetrando por nuestras ventanas para alegrarnos el día. El sol es, pues, fuente de vida para todo el planeta.

Sin embargo, siendo un elemento tan determinante de nuestra existencia, su uso y su acceso no han tenido una profusa regulación, como sí han tenido históricamente otros recursos naturales como, por ejemplo, el agua.

A lo largo de muchos años, el ordenamiento jurídico, básicamente nuestro Código Civil y normas urbanísticas y ordenanzas municipales, se han ocupado de regular el uso de la energía solar, única y exclusivamente en tanto en cuanto fuente de

iluminación, tratando de poner orden y sentido en el uso de la luz solar para dotarnos de derechos que nos permitan gozar pacíficamente de la luz que nos llega a través de las ventanas y huecos abiertos en nuestras viviendas. De ahí surge toda la regulación de las servidumbres de luces y vistas (arts. 580 a 585 CC) que nos dimos en su día, hace bastante más de un siglo.

Pero en los últimos tiempos y más concretamente desde que en 1954 se comenzó a trabajar en la autogeneración de energía consumible derivada de las radiaciones solares captadas a través de placas solares y almacenada en baterías, el descubrimiento de la energía solar como energía renovable, en definitiva, ha surgido un nuevo y muy extendido uso de la energía solar, para el que nuestro marco normativo no está preparado.

Efectivamente, en los últimos años venimos asistiendo a un gran incremento en el uso de las energías renovables merced a su potente desarrollo tecnológico, que facilita el acceso a este medio de producción de energía a cualquier usuario-consumidor, que pasa a convertirse en productor de energía para su autoconsumo y con posibilidad de comercializar el excedente. Y ese gran desarrollo del uso de estas fuentes de energía (solar y eólica), su abaratamiento y su rentabilidad en cuanto ahorro económico y posibilidad de comercialización, así como de reducción de la factura medioambiental, vienen acompañados por el impulso que ha recibido por parte de las administraciones públicas, obligando a su uso en las nuevas edificaciones.

Así pues, en nuestro país, tradicionalmente vinculado al sol a través de su explotación como recurso turístico, hemos pasado a tener normas administrativas que, para incentivar el uso de la energía que nos regala el sol y más en nuestra latitud, hacen obligatoria la colocación de placas solares en promociones de viviendas con dos o más dormitorios (CTE, DB-HE4)<sup>1</sup> y es a partir de este momento y situación en el que nos encontramos con una regulación civilista y urbanística muy necesitada de cambios.

Para ponernos en situación, pensemos en los posibles conflictos que nos aguaran cuando, tras realizar la inversión a la que nos obliga el CTE para dotar una vivienda unifamiliar de elementos de captación de energía solar con los que alimentar la generación de energía para abastecer la calefacción y el agua caliente, nos encontremos con que nuestras horas de luz solar se ven limitadas por el levantamiento de una construcción vecina, que nos hace sombra, ocultándonos el sol. Hablamos pues del «acceso solar», término acuñado en EE. UU. en la década de los setenta como una manera de proteger legalmente la disponibilidad de la luz, la captación y el uso de la energía solar

1. El Código Técnico de la Edificación, de obligado cumplimiento y aprobado inicialmente en el Real Decreto 314/2006, contiene un documento dedicado expresamente al ahorro de energía que, en concreto, es la parte codificada como DB-HE. En dicho documento, su parte 4 ha estado dedicada desde un principio a la implementación de la energía solar térmica en la edificación, denominándose «DB-HE4 Contribución solar mínima de agua caliente sanitaria», aunque en la última edición ha adoptado el nombre de «Contribución mínima de energía renovable para cubrir la demanda de agua caliente sanitaria».

por parte de los dueños de un edificio, con el objeto de garantizar así el acceso a la energía solar tanto en el presente como en el futuro<sup>2</sup>. Estamos ante un concepto de definición arquitectónico-constructiva, en tanto que conjunto de soluciones técnicas que facilitan disponer de la luz solar, como de contenido jurídico, definiendo el sistema legal que ha de proteger en el tiempo esa facultad de dotarse de energía solar, limitando derechos de terceros colindantes, siendo esta la faceta que nos interesa abordar.

Estrechamente ligado al uso de ese derecho al acceso solar, encontraríamos el establecimiento de la responsabilidad civil derivada de la restricción que se pudiera dar del uso energético solar una vez que se ha consolidado en el patrimonio ese derecho y se han realizado inversiones tendentes a su aprovechamiento. Como vemos, se abre un amplio campo regulatorio.

En este sentido podemos examinar algunas soluciones ya adoptadas en otros países y ciudades que nos pueden orientar sobre el tipo de normativa de la que se están dotando, para así buscar nuestro propio camino, basado en nuestra propia tradición civilista.

En EE. UU., por ejemplo, son muchos los estados que disponen de una regulación ya sea a través del establecimiento de las servidumbres solares (Solar Easement Law), que se ocupan del acceso a la luz solar, o mediante el establecimiento de los derechos de solares a poder colocar instalaciones (Solar Rights Act). Mediante el establecimiento de servidumbres, se busca limitar en situación, altura, prolongación de sombras y ángulos de penetración de la luz solar la futura edificación que pueda obstaculizar el uso del derecho al acceso solar. California, estado soleado por excelencia y perfectamente equiparable en horas de sol a nuestro país, establece en su *Solar Easement Law (1978)*<sup>3</sup>, que un instrumento que cree una servidumbre solar deberá, como mínimo, incluir lo siguiente:

1. Una descripción de las dimensiones de la servidumbre expresada en términos medibles, tales como ángulos verticales u horizontales medidos en grados o las horas del día en fechas específicas durante las cuales la luz solar directa no puede ser obstruida o una combinación de estas descripciones.
2. Las restricciones impuestas a la vegetación, las estructuras y otros objetos que puedan perjudicar u obstruir el paso de la luz solar a través de la servidumbre.
3. Los términos o condiciones, si los hubiere, bajo los cuales la servidumbre puede ser revisada o rescindida.

2. Ricardo FRANCO-MEDINA, Pedro Juan BRIGHT-SAMPER, Universidad Jorge Tadeo Lozano, Bogotá, Colombia. 27.09.2016. <https://www.redalyc.org/jatsRepo/1251/125148006009/html/index.html>

3. En 1978, como parte de la Solar Right Act, California agregó el derecho a recibir luz solar a su lista de servidumbres reconocidas por ley. La Sección 801.5 define una «servidumbre solar» como el «derecho de recibir luz solar a través de bienes inmuebles de otro para cualquier sistema de energía solar».

Estos requisitos son más detallados que los requisitos para las servidumbres más comunes (como servidumbres de paso, aguas etc.) y configuran la «servidumbre solar» como una servidumbre negativa, limitando el uso de la propiedad gravada, y exclusiva para el acceso solar con fines de obtención de energía, no con otros fines de disfrute del sol. Sin embargo, estas servidumbres presentan el inconveniente de tener que ser negociadas con cada vecino y, dependiendo de la densidad de las edificaciones, ello puede requerir el consentimiento de varios, por lo que la ley californiana habilita que se puedan establecer, cumpliendo determinados requisitos, a través de ordenanzas locales, específicas para esos barrios densamente edificados.

En México, el Código de Edificación de Vivienda<sup>4</sup>, equiparable a nuestro CTE, contiene las consideraciones generales de sostenibilidad referidas a la vivienda, dentro de las que introduce el derecho al sol, estableciendo la necesidad de garantizar que en los terrenos colindantes al oriente, sur y poniente de una vivienda no se proyecten a futuro construcciones que puedan obstruir la incidencia solar e impidan su aprovechamiento<sup>5</sup>.

Otra forma de afrontar la regulación y solución al problema planteado la encontramos en el nuevo Código Civil de Puerto Rico, aprobado el 1 de junio de 2020, el cual, en su art. 963, incluye el establecimiento de la servidumbre solar con el siguiente tratamiento:

Artículo 963.-Servidumbre de energía solar y eólica.

El titular del derecho de propiedad o de otros derechos reales posesorios sobre una finca tiene derecho a servirse de la energía solar o eólica que de ordinario llega a su finca. Todo titular se abstendrá de crear sombra u obstruir el viento sobre los predios cercanos mediante la siembra de árboles o plantas.

El derecho aquí reconocido puede limitarse solamente por razones de seguridad pública y todo pacto para limitarlo es nulo y se tiene por no escrito.

El derecho a servirse de la energía solar o eólica no limita el desarrollo de los predios cercanos. No obstante, si una nueva obra disminuye la capacidad de una instalación preexistente en un predio cercano para el aprovechamiento de esta clase de energía, el titular del predio responsable de tal disminución está obligado, a su opción, a proveer gratuitamente al titular del predio afectado la energía que este pierde por razón de las obras, o a permitir que el titular del predio afectado traslade la instalación preexistente al predio que causa la disminución. Los gastos del traslado serán pagados por mitad por ambos titulares.

Esta regulación, al contrario que la californiana, establece limitaciones por mandato legal, sin necesidad de pacto que las constituya, pero resulta llamativo que, tras el establecimiento de la servidumbre, se articula su dispensa, dejando a criterio de quien no va a respetar ese derecho del inmueble colindante a recibir la luz solar que a través

4. [https://www.gob.mx/cms/uploads/attachment/file/320345/CEV\\_2017\\_\\_FINAL\\_.pdf](https://www.gob.mx/cms/uploads/attachment/file/320345/CEV_2017__FINAL_.pdf)

5. Fuente: *El derecho al sol; acceso y disponibilidad de la luz natural en Querétaro*. Luz Angélica Mondragón del Ángel. Avatar Flores Gutiérrez.

del suyo le llega, a trasladar su instalación o a abonar la diferencia de energía recibida, lo cual suena a semillero de conflictos.

Sirvan estos dos ejemplos normativos para poner sobre la mesa la necesidad de abordar decididamente la regulación por nuestro derecho de las servidumbres solares, así como de ilustrar las dificultades a las que nos enfrentamos para conseguir una óptima solución. Recientemente algunos partidos políticos<sup>6</sup> han comenzado a mostrar su interés por esta necesidad regulatoria, lo que no hace sino refrendar en el nivel político –antesala del legislativo– lo que es ya una necesidad sentida por los ciudadanos.

Su tratamiento deberá recogerse, por un lado, en la ley civil por excelencia, nuestro Código Civil, pero también trasladarse a las normativas urbanísticas autonómicas y ordenanzas municipales que han de desarrollar la adquisición de derechos por los propietarios a recibir la energía solar, así como las limitaciones a las nuevas construcciones que han de respetar ese acceso a la fuente de energía que, por aplicación de las leyes constructivas, es ya obligatoria para muchas nuevas edificaciones.

6. Vecinos por Burgos defiende el derecho al sol. <https://www.burgosconecta.es/burgos/vecinos-burgos-defiende-20210330085758-nt.html>