



**VNiVERSIDAD
D SALAMANCA**

CAMPUS DE EXCELENCIA INTERNACIONAL

TRABAJO FIN DE GRADO

GRADO EN DERECHO

Departamento de Derecho Privado

Área de Derecho Civil

Curso 2021/2022

**LAS RELACIONES DE VECINDAD Y
LA PROBLEMÁTICA DE LAS
INMISIONES**

Autora: Nerea Vicente Toribio

Tutora: Felisa María Corvo López

Noviembre 2021

TRABAJO FIN DE GRADO

GRADO EN DERECHO

Departamento de Derecho Privado

Derecho Civil

**LAS RELACIONES DE VECINDAD Y
LA PROBLEMÁTICA DE LAS
INMISIONES**

**NEIGHBORHOOD RELATIONSHIPS AND
THE PROBLEM OF INMISSIONS**

Nombre del/la estudiante: Nerea Vicente Toribio
email del/a estudiante: id00742666@usal.es

Tutor/a: Felisa María Corvo López

RESUMEN

El aspecto clave en el que se centra el presente trabajo es en qué medida puede verse afectada, o, dicho de otro modo, vulnerada, la propiedad privada de un determinado individuo o de un conjunto de ellos debido a las relaciones que puedan derivar de la convivencia vecinal. No se puede menospreciar el hecho de que en este ámbito pueden producirse perturbaciones o molestias a las que denominamos “Inmisiones”. Su origen se remonta ya al Derecho romano, no obstante, hay que destacar la abundante jurisprudencia de nuestros Tribunales, así como determinados preceptos en el Código Civil que hacen referencia a esta disciplina del Derecho Privado.

Se trata de abordar el concepto de inmisión y qué límites pueden considerarse con el fin de establecer si ésta es o no, tolerable. Por ende, este estudio focaliza los mecanismos jurídicos de protección que tienen especial transcendencia a la hora de frenar los olores, humos, gases, ruidos y fenómenos análogos en el marco de las relaciones de vecindad.

Palabras clave: inmisión, relaciones de vecindad, propiedad privada, límites.

ABSTRACT

This paper aims to analyse the extent to which the private property of a given individual, or group of individuals may be affected, or, in other words, violated, due to the relationships that may arise from neighbourly coexistence. It cannot be underestimated that disturbances or nuisances can occur in this area, which we call "immissions". Its origin dates to Roman Law. Nevertheless, it is worth highlighting the abundant case law of our Courts, as well as certain precepts in the Civil Code that refer to this discipline of Private Law.

The aim is to address the concept of immission and what limits must be considered to establish if something is tolerable or not. Therefore, this project focuses on the legal protection mechanisms that are particularly important when it comes to curbing odours, fumes, gases, noise, and similar phenomena within the framework of neighbourly relations.

Keywords: immission, neighbourly relations, private property, limits.

A mis padres y a mi hermana.

ÍNDICE

1. Introducción	8
2. Relaciones de vecindad	9
2.1.Límites a la propiedad privada	9
2.2.Concepto general y caracteres del Derecho de vecindad	11
3. La problemática de las inmisiones	13
3.1.La inmisión como concepto técnico y como categoría social	13
3.2.Caracteres esenciales de las inmisiones	16
3.2.1. Carácter directo e indirecto	16
3.2.2. Carácter material	17
3.2.3. Carácter positivo y negativo	19
3.3. Requisitos de las inmisiones	19
3.4. El Código Civil español: artículos 590 y 1908	22
3.5.Regulación de las inmisiones en la Ley de Propiedad Horizontal y en la Ley de Arrendamientos Urbanos	25
3.5.1. Ley de Propiedad Horizontal	25
3.5.2. Ley de Arrendamientos Urbanos	29
3.6.Regulación de las inmisiones en el Fuero Nuevo de Navarra	32
3.7. Las inmisiones a la luz del Derecho catalán	36
3.7.1. Criterios de legitimidad e ilegitimidad en el Código Civil Catalán	36
3.7.1.1.Inmisiones ilegítimas	37
3.7.1.2.Inmisiones legítimas	38

3.7.2. Regulación de la Propiedad Horizontal en el Código Civil Catalán	41
4. Conclusiones	44
5. Bibliografía	46

ABREVIATURAS

AP: Audiencia Provincial

BGB: Bürgerliches Gesetzbuch

CC: Código Civil

CCCat: Código Civil Catalán

CE: Constitución Española

CEDH: Convenio para la Protección de los Derechos Humanos y de las Libertades Fundamentales

FN: Fuero Nuevo de Navarra

LAU: Ley de Arrendamientos Urbanos

LPH: Ley de Propiedad Horizontal

OMS: Organización Mundial de la Salud

SAP: Sentencia de la Audiencia Provincial

STC: Sentencia del Tribunal Constitucional

STEDH: Sentencia del Tribunal Europeo de Derechos Humanos

STSJ: Sentencia del Tribunal Superior de Justicia

STS: Sentencia del Tribunal Supremo

TEDH: Tribunal Europeo de Derechos Humanos

TSJ: Tribunal Superior de Justicia

TS: Tribunal Supremo

ZGB: Schweizerische Zivilgesetzbuch

1. Introducción

Las “Inmisiones” se encuentran presentes en nuestro día a día. Actos, como poner música, la emisión de malos olores provenientes de una fábrica, las molestias ocasionadas por la ejecución de obras o aquellos ruidos procedentes de la vía pública o incluso de animales -entre otros muchos- constituyen un problema tan antiguo como es el mismo derecho de propiedad. De ahí, el interés en analizar los límites al ejercicio del derecho de propiedad en el marco de las denominadas relaciones de vecindad

El objetivo principal de este estudio se centra en analizar la licitud o ilicitud de una injerencia, si responde a un uso normal y tolerable o no, así como los medios de defensa con que cuenta el perjudicado en caso de que su derecho de propiedad se vea vulnerado.

El trabajo se estructura en dos capítulos; el primero está dedicado a determinar si las relaciones de vecindad constituyen un límite público o privado del derecho de propiedad, siguiendo posteriormente con qué se puede entender por Derecho de vecindad con carácter general. En el segundo, llevamos a cabo un análisis más profundo; en primer lugar, resulta imprescindible definir el problema que se aborda en esta investigación, es decir, cómo se ve la inmisión desde un punto de vista técnico y que repercusiones tiene en el ámbito social; en segundo lugar, nos centramos en los caracteres de la inmisión que vienen determinados por una serie de parámetros, tales como: la repercusión en el fundo que se va a considerar dañado, la producción de cambios en el fundo ajeno o la determinación de si se trata de sustancias corpóreas o inapreciables físicamente. Una vez examinado lo anterior, pasamos a exponer una serie de requisitos para saber cuándo nos encontramos ante la figura de la inmisión propiamente dicha.

Siguiendo con el esquema, se llega a un aspecto clave en este estudio: el relativo a los mecanismos jurídicos con que cuenta un propietario cuando ve perjudicado su derecho de propiedad o cuando se estén llevando a cabo actuaciones susceptibles de vulnerarlo. Con carácter general, contamos con la acción negatoria -con una función preventiva- y, además, con la posible indemnización por daños y perjuicios -con una función reparadora- donde entra en juego la vía de la responsabilidad civil extracontractual.

Por lo que se refiere a la metodología, hemos partido de la normativa, tomando en consideración no sólo el Derecho común -ámbito en el que se estudia tanto el Código Civil español, como la Ley de Propiedad Horizontal y la Ley de Arrendamientos Urbanos- sino también los derechos civiles autonómicos -particularmente el navarro y el catalán; ante las carencias legislativas existentes, hemos prestado especial atención a la labor jurisprudencial y doctrinal.

2. Relaciones de vecindad

2.1. Límites a la propiedad privada

Es preciso, en primer lugar, diferenciar entre límites y limitaciones. Al hablar de *límites*, según HERNANDEZ GIL, nos referimos a “la conformación normal del contenido de derecho de propiedad. Todo derecho subjetivo es el resultado de combinar la libertad o la potestad con el límite...”¹. Mientras que, en las *limitaciones*, no nos encontramos frente al ejercicio -con carácter general- del contenido del derecho, “sino ante determinadas situaciones en las que interviene directamente el ordenamiento jurídico para prevenir y resolver conflictos de intereses...”¹. El artículo 33.2 de la Constitución Española (en adelante CE) establece ciertas limitaciones legales al contenido y al ejercicio del dominio, que son, más bien, límites. Por eso, podemos hablar de límites para hacer referencia a limitaciones legales, indistintamente².

En cuanto al ámbito de protección, coexisten limitaciones legales que protegen el interés privado y limitaciones legales que protegen el interés público. Entre las primeras, esto es, entre los límites en interés privado, figuran:

- Las relaciones de vecindad
- La medianería³
- Los derechos de tanteo y de retracto⁴

Limitaciones legales que protegen el interés público, es decir, límites que proceden de la función social, son, por su parte, las relativas a:

- Protección nacional
- Comunicaciones públicas
- Medio ambiente
- Explotaciones mineras
- Urbanismo

En nuestro trabajo, vamos a centrarnos en los límites a la propiedad privada, y más concretamente, en el estudio de las relaciones de vecindad.

¹ HERNÁNDEZ GIL, A. *Las relaciones de vecindad en el Código civil*, Madrid, 1985, pp. 16-17.

² Así lo indica CASTRO VÍTORES, G. *Derecho civil III. Propiedad (II). Límites y limitaciones de dominio*, La Rioja, 2009, p. 1. Disponible en [https://uvadoc.uva.es/bitstream/handle/10324/5217/Dc3.TEMA.%20Propiedad%20\(II\)%20L%EDmites%20y%20limitaciones%20del%20dominio.%202009.pdf?sequence=1](https://uvadoc.uva.es/bitstream/handle/10324/5217/Dc3.TEMA.%20Propiedad%20(II)%20L%EDmites%20y%20limitaciones%20del%20dominio.%202009.pdf?sequence=1) (28 de octubre de 2021)

³ Se caracteriza por la existencia de una situación jurídica en la que hay dos fincas contiguas, ya sean rústicas o urbanas, que están separadas por un elemento común o línea divisoria que pertenece a los propietarios de éstas. La medianería no se considera una servidumbre legal, ya que en esta existen tanto cargas como facultades recíprocas.

⁴ Son “derechos reales de adquisición que facultan a su titular para adquirir la propiedad de una cosa determinada”, Constituyen limitaciones legales al derecho de dominio puesto que el dueño de la cosa ve condicionada su facultad de disponer por el derecho de adquisición que tiene el adquirente.

Los límites a la propiedad privada en el marco de la vida en vecindad encuentran su fundamento en la inmediación de las fincas o propiedades, constituyendo así el punto de partida de lo que viene a conformar el derecho de propiedad⁵.

Antes de entrar a valorar cuáles son los límites a la propiedad privada, hay que matizar el hecho de que el Código Civil español (en adelante CC) no establece una categoría o una definición como tal sobre las relaciones de vecindad; no obstante, contempla una serie de reglas relativas a la vida entre vecinos, que entran en juego en ese ámbito. El CC, sin embargo, no dota de autonomía a dichas reglas, sino que las integra dentro de las servidumbres; ahora bien, no se está refiriendo a las servidumbres en las que existe un predio dominante y un predio sirviente que generan deberes y obligaciones recíprocos entre vecinos; lo que contempla más bien son normas o preceptos jurídicos que se limitan a regular las facultades de los propietarios frente a los vecinos.

En definitiva, el CC viene a invocar una serie de artículos en sede de servidumbres legales, pese a no estar frente a una servidumbre como tal, es decir, nos encontramos ante limitaciones legales o límites de carácter privado a la propiedad por razones de vecindad.

En este orden de cosas, el CC regula:

- El deber de los predios inferiores de soportar el decurso de las aguas que descienden naturalmente sin obra del hombre de los predios superiores (artículo 552 CC)
- El deber de consentir el paso de materiales por la finca o de soportar la colocación de andamios (artículo 569 CC)
- Límites a abrir en un cuerpo propio luces para cuerpos y vistas donde se establecen unas distancias que hay que respetar (artículo 581 a 583 CC)
- Límites a la libertad en la forma de construir cubiertas y tejados. A la vista de estos preceptos, el propietario está obligado a construir de forma que las aguas pluviales caigan sobre su propio suelo o suelo público, pero no sobre el suelo del vecino (artículo 586 CC)
- Límites a la libertad de construir, plantar o montar instalaciones en el terreno propio cuando se consideren especialmente peligrosas (artículo 590 y 591 CC)
- Facultad del vecino a solicitar que se corten las ramas que invaden su finca, y, en todo caso, a cortar raíces (artículo 592 CC)

Junto a las servidumbres relativamente legales, existen otras conocidas como servidumbres forzosas, porque el legislador es consciente de la necesidad de utilizar la propiedad ajena para su mejor disfrute. A estos efectos, cabe destacar:

- La servidumbre de saca de agua y abrevadero (artículo 556 CC)
- La servidumbre de paso (artículo 564 CC)
- El desagüe de aguas pluviales (artículo 588 CC)

⁵ ALGARRA PRATS, E, “Relaciones de vecindad e inmisiones”, *La disciplina de las inmisiones en el derecho privado*, Alicante, 1995, p. 40. Disponible en <http://hdl.handle.net/10045/3178> (28 de septiembre de 2021)

2.2. Concepto general y caracteres del derecho de vecindad

La figura de las relaciones de vecindad se encuentra íntimamente vinculada al respeto, el diálogo, la buena comunicación, el apoyo y la cordialidad. Se trata de mantener y de convivir de una forma armoniosa y fluida.

Existe un elenco de infortunios que pueden afectar gravemente a la vida en vecindad y que suponen, por tanto, un mal endémico que ha existido a lo largo de los años.

Pero, ¿cuál es el origen específico o el contexto social en el que se encuadran las relaciones de vecindad? Debemos partir de la base de que, cuando se genera un conflicto entre varios vecinos, cada uno de ellos va a ostentar una titularidad privada sobre un determinado bien; en este sentido, se dice que las relaciones de vecindad suponen relaciones interpropietarias, de ahí que hablemos de titulares propietarios⁶. En este contexto, las limitaciones que se imponen frente a una serie de personas favorecen en gran medida el derecho de propiedad privada de los demás, surgiendo ya así en los Códigos iniciales lo que se denominó “*iura in re aliena*”, traducido a “Derechos reales sobre cosa ajena”. Con ello se quería expresar la idea de que se debe imponer una determinada restricción sobre un derecho subjetivo como es la propiedad individual de cada uno, pero para ello, esa limitación debe venir justificada.

A raíz de la nueva perspectiva sobre la cuestión de la propiedad privada ya a finales del siglo XIX, comienza a desaparecer la doble vía que conformaba el Derecho de vecindad: titular propietario y servidumbre legal. Fue un proceso largo que no culminó ya hasta el siglo XX; en este sentido, destacan importantes aportaciones realizadas por WINDSCHEID, quien lleva a cabo una cierta reestructuración o reelaboración pandectística⁷ sobre la propiedad privada. En su opinión, el titular del derecho de propiedad es el titular de la cosa, por lo tanto, predomina en él, la facultad para excluir en mayor o en menor medida a otros individuos. Desde su punto de vista, las relaciones de vecindad harán referencia a una doble vía: por un lado, el propietario puede disponer libremente sobre la cosa objeto de su posesión, y, por otro lado, una persona ajena al propietario no podrá, por ende, disfrutar de la facultad de goce y disfrute de la cosa, salvo autorización de este.

A la hora de hablar de relaciones de vecindad, no vamos a ofrecer una única definición, puesto que pueden existir tantos conceptos de relaciones de vecindad como fenómenos afectan a las mismas.

⁶ HUALDE MANSO, T. “Inmisiones y Derecho de Propiedad”, *Las inmisiones en el Derecho civil navarro*, Universidad Pública de Navarra, Pamplona, 2004, p. 37.

⁷ Alusión al Digesto o las Pandectas, que constituye una de las grandes obras jurídicas y legislativas creadas por Justiniano en el siglo VI.

Desde el Derecho romano, se ha considerado que las relaciones de vecindad son limitaciones al derecho de propiedad⁸. En este sentido, señala HERNÁNDEZ GIL que “la limitación no actúa como una atenuación o detracción de los correspondientes derechos, sino como el modo de garantizar la efectividad práctica del poder atribuido a cada propietario en un plano de igualdad o equivalencia”⁹. Asimismo, POTHIER establece que, “la vecindad es un cuasicontrato que forman las obligaciones recíprocas entre los vecinos, es decir, entre los propietarios o poseedores de heredades contiguas las unas a las otras”¹⁰.

Nuestra jurisprudencia también aporta ciertos matices en la Sentencia del Tribunal Supremo (en adelante STS) de 17 de febrero de 1968 según la cual, «la relación de vecindad impone ciertas normas en aras de una buena y armónica convivencia vecinal, con carácter absoluto y permanente de reciprocidad»¹¹.

La definición de la que partimos, como puede verse, hace referencia a relaciones cordiales y pacíficas, las cuales están caracterizadas por la ausencia de conflictos. Ahora bien, es la conflictividad la que sirve como base a este estudio, pues con frecuencia se contraponen los intereses de dos vecinos, intereses ambos que son susceptibles de protección jurídica. Esto hace pensar que resulta determinante la idea de adoptar una definición desde el punto de vista normativo, donde se consideren no solo la categoría de propietarios, sino, además, los sujetos calificados como vecinos.

Veamos, a continuación, cuáles son las notas que caracterizan a las relaciones de vecindad:

- 1) La existencia de una multitud de conflictos que surgen como consecuencia de las relaciones de vecindad lleva implícito un reflejado carácter casuístico que se desarrolla en el antiguo Derecho Romano y que pervive hoy en nuestro ordenamiento jurídico. Este casuismo implica una pluralidad infinita de problemas que surgen entre los vecinos: olores, humos, ruidos, etc¹².
- 2) Esta problemática convive con nosotros desde hace siglos, las inmisiones que afectan a la vida entre vecinos nacen con nuestros antepasados, se han desarrollado en todas las épocas y siguen estando presentes en nuestros días; por ende, destaca un carácter permanente en el tiempo¹³. No obstante, es un concepto que ha evolucionado, con las primeras agrupaciones de personas,

⁸ GARCÍA SÁNCHEZ, J. *Teoría de la Immissio*, Servicio de Publicaciones de la Universidad de Oviedo, Oviedo, 1999, p.15.

⁹ HERNÁNDEZ GIL, A. *Las relaciones de vecindad...*, op., cit., pp. 11-15.

¹⁰ POTHIER, R.J. *Oeuvres. Traité du contrat de société*. T III, París, 1835, pp. 537 y ss.

¹¹ STS de 17 de febrero de 1968 (TOL 4.292.528)

¹² NOEMÍ DIEZ, L. “Las relaciones de vecindad”, *Revista Notarial*, V.1, N° 79, 2000, p. 1. Disponible en <http://escribanos.org.ar/rnotarial/wp-content/uploads/2015/07/RNCba-79-2000-04-Doctrina.pdf> (27 de septiembre de 2021)

¹³ NOEMÍ DIEZ, L. “Las relaciones...”, op., cit., p. 1.

hablamos de una vecindad clásica y ésta ha experimentado una evolución hacia la vecindad industrial, urbana y tecnológica¹⁴.

- 3) Según ALONSO PEREZ, el derecho de vecindad puede entenderse -a su modo de ver- como una «comunidad autónoma», la cual supone que una persona puede ostentar distintas titularidades dependiendo del bien jurídico a tratar: arrendamiento, usufructo, habitación, etc¹⁵.
- 4) Esta materia se rige por el Derecho Administrativo, el Derecho Privado y también es relevante el hecho de que necesita un apoyo sobre determinados preceptos constitucionales¹⁶.

3. La problemática de las inmisiones

3.1. La inmisión como concepto técnico y como categoría social

La teoría de las inmisiones -que tiene su origen ya en el Derecho Romano- puede determinar la imposición de límites sobre las facultades de uso y disfrute. BONFANTE considera que “habrá inmisión en todos los casos en que socialmente se entienda que una alteración dañosa o molesta en la sustancia de la cosa es producida por elementos que penetran en el interior por obra y voluntad del vecino”¹⁷. En este contexto, se entiende que el propietario, cuando hace uso de esas facultades, perturba -indirectamente- a los titulares de derechos sobre los predios vecinos, introduciendo en ellos elementos nocivos. Su fundamento radica en la actividad de goce del propietario, no obstante, la inmisión se propaga como consecuencia de la actuación de principios físicos o mecánicos, sin necesidad de que exista una conducta humana dirigida a esa propagación. Por lo tanto, se considera que el término inmisión no sólo se configura en torno a una categoría social, también hace referencia a conceptos técnicos¹⁸.

Así, por ej., la SAP de Asturias de 16 de julio de 1998 reputa como «inmisiones injustas, aquellos actos que, aun realizados por el autor dentro de los límites de su propiedad, sin embargo, afectan directa o indirectamente y en condición superior a lo tolerable a la esfera interna de la propiedad o derechos del vecino, habida cuenta de los reglamentos, usos locales y, en general, de las circunstancias del caso»¹⁹.

¹⁴ GONZALEZ-ALEGRE BERNARDO, M. *Las relaciones de vecindad*, Ediciones Nauta, Barcelona, 1967, p. 59 y ss.

¹⁵ ALONSO PÉREZ, M. “Las relaciones de vecindad”, *Anuario de derecho civil*, Vol. 36, Nº 2, 1983, p. 10. Disponible en <file:///C:/Users/Usal/Downloads/Dialnet-LasRelacionesDeVecindad-46568.pdf> (24 de marzo de 2021)

¹⁶ ALGARRA PRATS, E. “Relaciones de vecindad...”, *op. cit.*, p. 101.

¹⁷ BONFANTE, P. *Las relaciones de vecindad*. Editorial Reus, Madrid, 1932, p.58.

¹⁸ BONFANTE, P. *op. cit.*, p.63.

¹⁹ SAP de Asturias de 16 de julio de 1998 (ROJ 2320/1998)

En términos similares se pronuncia AMAT LLARI al definir las inmisiones como “aquellas injerencias, apreciables físicamente, que se propagan sin intervención de la voluntad humana, pero que se producen como consecuencia del disfrute del derecho de propiedad, o ejercicio de la posesión sobre un bien inmueble y que provocan una injerencia en el disfrute pacífico y útil del derecho de propiedad sobre otro bien inmueble vecino”²⁰.

Tal y como ponía de relieve POTHIER, las facultades que tiene un propietario se ven limitadas en dos ocasiones: cuando atentan contra el derecho de otro y cuando atentan contra las leyes²¹. Por eso, el concepto de inmisión no abarca todos los supuestos del denominado “*ius excludendi*” o facultad de exclusión que no ostenten como base un *iura in re aliena*, ya que la actividad solamente podrá ser cesada cuando ésta se encuentre expresamente prohibida²².

En este sentido, señalaba el jurisconsulto francés DOMAT que la sociedad tiene la obligación indirecta de soportar lo que se puede llegar a considerar inmisiones, es decir, ciertas actividades nocivas o insalubres deben ser admitidas por personas ajenas a aquella que las causa, a no ser que ya exista una servidumbre. Dicho de otro modo, la propagación de ciertos olores, ruidos u otras actividades molestas no implica necesariamente la imposición de un límite, sino que habrá que estar en primer lugar a la existencia o no de una servidumbre, y en su defecto, se tendrán en cuenta las circunstancias del lugar o del daño causado²³.

El concepto de inmisión no ha permanecido intacto a lo largo del tiempo. A raíz del avance tecnológico y social, se han incorporado nuevas modalidades de injerencias. Y es que, como señalaba ALONSO PEREZ, “las molestias y perturbaciones de los derechos individuales más allá de lo tolerable, es un fenómeno de todos los tiempos”²⁴.

La existencia de una gran cantidad de supuestos en los que una determinada injerencia puede considerarse jurídicamente como inmisión impide reducir a una simple definición lo que la realidad nos brinda. Precisamente, por eso, el legislador no ofrece, un concepto técnico de lo que debe entenderse por «inmisión»; su determinación queda, pues, al arbitrio del juez, quien resolverá atendiendo a las circunstancias particulares y temporales de cada caso.

Sobre esta base, parece más oportuno enumerar o indicar las circunstancias precisas que se deben tener en cuenta para poco a poco ir uniendo las piezas al puzle y obtener así la figura buscada: la *inmisión*. Para llevar a cabo esta tarea, resulta fundamental el estudio de la jurisprudencia, la cual alude a las injerencias en el marco de las relaciones de vecindad, excluyendo el establecimiento de “*numerus clausus*” y dejando totalmente

²⁰ AMAT LLARI, E. “La regulación de las inmisiones en el Código Civil”, *Libro Centenario del Código Civil*, T. I, Madrid, 1990, p. 75.

²¹ POTHIER, R.J. *Pandectes de Justinien*, T IV, Paris, 1820, pp. 311 y ss.

²² MANRESA, J.M. *Comentarios al Código civil español*, III, Comares, Madrid, 1976, pp. 171-172.

²³ DOMAT. *Le leggi civili esposte nel loro ordine naturale*, trad. Constantini, II, Pavia, 1825, p. 385.

²⁴ ALONSO PÉREZ, M. *La protección jurídica frente a inmisiones molestas y nocivas*, AC, Nº 2, 1994, p. 392.

abierta la puerta a nuevos actos que acaecen en la práctica social y que ayudan a teorizar en mayor medida dicho concepto.

Al hilo de lo mencionado anteriormente, cabe recordar la SAP de Cáceres de 21 de noviembre de 1996²⁵, que aludiendo a la doctrina de la SAP de León de 29 de octubre de 1992²⁶ y a la SAP de Segovia de 28 de mayo de 1993²⁷, califica la inmisión como «toda injerencia en la esfera jurídica ajena, mediante la propagación de sustancias nocivas o perturbadoras que consecuencia de actividades que tienen lugar en fundo propio, repercuten negativamente en el ajeno de forma que lesionan en grado no tolerable por el hombre normal el disfrute de sus derechos personales y patrimoniales».

El problema de las inmisiones se aprecia también fuera de nuestras fronteras, ámbito en el que encontramos países que presumen de elaborar laboriosos preceptos sobre la cuestión debatida. Destacable a estos efectos es Alemania, donde el parágrafo 906 del *Bürgerliches Gesetzbuch* (en adelante BGB) hace referencia a la “*penetración de gases, vapores, olores, humo, hollín, calor, ruido, trepidaciones e inmisiones parecidas*”; y el parágrafo 823 BGB precisa que, si estas actividades insalubres y molestas son evitables, en ningún caso van a poder tolerarse, mientras que, si tienen una cierta utilidad social, tendrán que ser toleradas, lo que supone ya invadir el ámbito de la responsabilidad extracontractual acarreándose su correspondiente compensación económica²⁸. O Suiza, cuyo artículo 684 del Código Civil suizo -o en alemán, *Schweizerische Zivilgesetzbuch* (en adelante ZGB) establece que “*el propietario está obligado, en el ejercicio de su derecho, especialmente en las actividades de explotación industrial, a abstenerse de todas las inmisiones excesivas en detrimento de la propiedad vecina...*”

Con una clara influencia de los preceptos alemanes y suizos, el artículo 844 del Código Civil italiano muestra una cierta simetría con el BGB y habla de la Teoría de la Normal Tolerancia en virtud de la cual se hace referencia a la tolerancia debida al “uso normal” de los actos que puedan ocasionar un “perjuicio sustancial”²⁹.

Inmisiones son, por consiguiente, injerencias que se ocasionan mediante actividades que se desarrollan en la propia finca, pero cuyos efectos se perciben más allá de su delimitación espacial. Por ende, el objetivo radica en la regulación o eliminación de las inmisiones que vulneran la frontera de la tolerancia en el ámbito de la vecindad.

²⁵ SAP de Cáceres de 20 de noviembre de 1996 (TOL178.154)

²⁶ SAP de León de 29 de octubre de 1992 (TOL175.052)

²⁷ SAP de Segovia de 28 de mayo de 1993 (TOL451.571)

²⁸ ALGARRA PRATS, E. *La defensa jurídico civil frente a humos, olores, ruidos y otras agresiones a la propiedad y a la persona*, McGraw-Hill, Madrid, 1995, pp. 69-71.

²⁹ MONTEL, A. “La disciplina de las inmisiones en el nuevo Código civil italiano”, *Revista Crítica de Derecho Inmobiliario*, 1941, p. 469; ALGARRA PRATS, E. *La defensa jurídico-civil...* op., cit., pp. 87.95.

3.2. Caracteres esenciales de las inmisiones

Ante la inexistencia de una definición legal, es preciso extraer un elenco de caracteres y ver algunos supuestos concretos.

3.2.1. Carácter directo e indirecto

La inmisión es resultado de una actividad llevada a cabo indirectamente desde el propio fundo al fundo del vecino consistente en la propagación de cuerpos o sustancias por cualquier medio natural. Se trata, pues, de actividades que se despliegan en el fundo inminente, pero que, sin embargo, tienen repercusión en el fundo dañado. Es lo que se conoce como *facere in suo*³⁰, puesto que el origen de la injerencia no reside en el predio afectado, sino que la vulneración de un derecho subjetivo como la intimidad de una persona se produce por la divulgación de sustratos que acaban ingresando en otra propiedad. Nos encontramos en este caso con humos, olores, ruidos, radiaciones, etc, y estas si son las verdaderas inmisiones, las cuales pueden obtener una calificación de actividades molestas, nocivas e insalubres.

A modo de ejemplo, cabe traer a colación la STS del 5 de marzo de 2012³¹ en la que se condena a una señora a la insonorización de su habitación y a pagar una indemnización debido a los ruidos provocados por un piano, ya que se tocaba por encima de los umbrales permitidos produciéndose así un perjuicio moral y vulnerándose el derecho a la intimidad personal y familiar³².

¿Qué sucede cuando la perturbación sonora no procede de un instrumento como puede ser el piano, sino de una discoteca?

La Organización Mundial de la Salud (en adelante OMS) fijó el límite sonoro en 65 decibelios, puesto que llegó a considerarse que cuando se alcanzan los 75 decibelios puede ser perjudicial no solo para la salud física, sino también mental; y que en torno a los 120 decibelios es doloroso, convirtiéndose el ruido en la segunda causa de enfermedad por contaminación acústica. Es menester hacer referencia a la laboriosa jurisprudencia del Tribunal Europeo de Derechos Humanos (en adelante TEDH), ámbito en el que resalta el CASO MORENO GÓMEZ con la Sentencia del TEDH (en adelante STEDH) de 16 de diciembre de 2004³³; este litigio versa sobre las quejas interpuestas por el demandante puesto que en los últimos años el desarrollo de su vida era totalmente insostenible y difícilmente llevadera debido a que vivía en una zona declarada acústicamente saturada y cubierta por una intensidad de perturbaciones sonoras derivadas de los pubs, bares y discotecas de alrededores. El TEDH apoyándose en el artículo 8 del Convenio para la

³⁰ DÍAZ ROMERO, M^a. DEL R. *La Protección Jurídico-Civil de la Propiedad frente a las Inmisiones. Especial referencia a la Acción Negatoria*, Civitas, Madrid, 2003, p. 33.

³¹ STS de 5 de marzo de 2012 (LA LEY 28646/2012)

³² ESPÍN GRANIZO, J. “Indemnización por ruido de los vecinos en comunidades de propietarios”, *El Blog Jurídico de Sepín*, 2017. Disponible en <https://blog.sepin.es/2017/02/indemnizacion-ruido-comunidades-propietarios/> (28 de septiembre de 2021)

³³ STEDH de 16 de diciembre de 2004, as. C-4143/02, *Moreno Gómez vs. España*

Protección de los Derechos Humanos y de las Libertades Fundamentales (en adelante CEDH) que regula el derecho a la vida privada y familiar de un individuo, y el derecho a que se respete su tranquilidad en el domicilio, consideró que el demandante estaba siendo atentado por las injerencias acústicas de la zona donde residía³⁴.

Ahora bien, si el resultado de estas injerencias afectan directamente al fondo ajeno, no estamos propiamente ante inmisiones; estamos ante actos ilícitos que están prohibidos por el mero hecho de serlo, a menos que quien ocasiona estas injerencias ostente un título jurídico o algún tipo de permiso. Es lo que se conoce como *facere in alieno*³⁵.

A modo de ejemplo cabe recordar la SAP de Málaga del 16 de febrero de 2005³⁶, en la que se reclama una indemnización por la reiterada caída de bolas de golf en una vivienda cercana al campo, llegando incluso a causar daños materiales, como la rotura de gafas a uno de los vecinos, derivando esto en la responsabilidad extracontractual que recayó sobre el Club de juego³⁷.

El problema radica principalmente en que el propietario de un bien jurídico ejerce sus facultades de forma legítima, pero acaba afectando o vulnerando derechos subjetivos pertenecientes a otras personas, como puede ser el derecho a la salud, el derecho a la vida o el derecho a la intimidad. Por ello, es necesario determinar en qué supuestos estamos ante inmisiones directas o indirectas.

3.2.2. Carácter material

Cuando hablamos del carácter “puramente” material en el mundo de las inmisiones nos estamos refiriendo a aquellas injerencias que son susceptibles de tener una apreciación física y que vienen dadas por un cierto matiz corporativo³⁸.

Sin perjuicio de lo anterior, no tiene que percibirse necesariamente el carácter material de la inmisión como algo apreciable física o materialmente. Es más, hay circunstancias que no se aprecian a simple vista, pero que, sin embargo, son molestas.

Según DÍAZ ROMERO, las inmisiones ostentan un “carácter material físicamente apreciable y susceptible de ser registrado científicamente, que se traduce en

³⁴ SILES MARC, V. “Contaminación acústica: la respuesta de la jurisprudencia”, *Consejo General de la Abogacía Española*, 2018. Disponible en <https://www.abogacia.es/actualidad/noticias/contaminacion-acustica-la-respuesta-de-la-jurisprudencia/> (30 de septiembre de 2021)

³⁵ DÍAZ BRITO, F.J. *El límite de la Tolerancia en las Inmisiones y Relaciones de Vecindad*, Aranzadi, Navarra, 1999, p.26.

³⁶ SAP de Málaga de 16 de febrero de 2005 (TOL1.194.760)

³⁷ Al hilo de este supuesto, puede verse: TORRELES TORREA, E. “Las consecuencias de la falta de pericia en los lanzamientos de bolas de golf: inmisiones o responsabilidad extracontractual de los arts. 1902 y 1910 CC”, *InDret*, 2011. Disponible en <file:///C:/Users/Esmeralda/Downloads/247097-Text%20de%20l'article-332914-1-10-20111025.pdf> (30 de septiembre de 2021)

³⁸ DÍAZ BRITO, F.J. *El límite de la Tolerancia...*, op., cit., p. 24.

consecuencias físicamente constatables en la propiedad vecina, sin necesidad de que se identifique con la corporeidad”³⁹.

Se puede deducir que el carácter material vendrá dado por sustancias corpóreas, al igual que por sustancias no corpóreas como son el ruido, las trepidaciones o los vertidos residuales⁴⁰. El punto clave no está en si estas sustancias se caracterizan o no por la corporeidad, más bien se trata de que produzcan consecuencias mensurables en el fundo ajeno.

Dentro del término mensurable no encajan las denominadas inmisiones ideales o morales que según la jurisprudencia alemana causan un perjuicio estético o una lesión a la moral del otro propietario; quedan excluidas, por tanto, del carácter material de la inmisión.

A título ilustrativo cabe recordar la SAP de Segovia de 28 de mayo de 1993⁴¹; que resuelve un litigio en el cual el demandado se dedicaba a la cría de cerdos, tarea para la que contaba con un sistema de recogida de purines y aguas residuales junto con una zona para almacenar estiércol. Los propietarios de la finca colindante le demandan por considerar este tipo de actividades superaban el límite de la normal tolerancia y venían afectando a su propiedad. La AP de Segovia consideró que el ejercicio de dicha actividad «molesta, nociva e insalubre, generadora de malos olores y posible trasmisora de enfermedades infectocontagiosas», infringía “las distancias prescritas por los usos del lugar”, cuando se realizaba -sin guardar distancia alguna- de modo inmediato y contiguo a las fincas de los actores, destinadas a un uso residencial y situadas en suelo urbano». El municipio de Arcones -donde se llevaba a cabo la actividad- no disponía de Ordenanzas municipales que pudiesen establecer qué distancias deben guardarse, no obstante, se apreció que de acuerdo con los usos del lugar aquellas instalaciones no pueden estar contiguas a los barrios residenciales, por lo que se infringen las distancias prescritas. La actividad no se podía desarrollar en otro lugar, puesto que la solicitud del demandado para trasladar su explotación fue denegada por el propio Ayuntamiento de Arcones. Además, según informes emitidos por el propio alcalde del municipio, las instalaciones se sitúan en suelo urbano. En su fallo, la AP decretó el cese de dicha actividad por estimar que se desarrollaban prácticas insalubres y nocivas para la salud de los actores y que además no se respetaban las distancias establecidas por los usos del lugar. Planteado el correspondiente recurso de casación, el TS dictó sentencia declarando que la medida acordada resultaba exagerada y desmesurada a la vista de las circunstancias del caso. Por ello, solicitó una mayor precaución en el desenvolvimiento de la actividad para que cesaran las injerencias molestas; y de no ser así, se procedería ya al cese de ésta.

³⁹ DÍAZ ROMERO, M^a. DEL R. *La Protección Jurídico-Civil de la Propiedad frente a las Inmisiones. Especial referencia a la Acción Negatoria*, Civitas, Madrid, 2003, p. 33.

⁴⁰ AMAT LLARI, E. “La regulación de las inmisiones... op., cit., p. 75.

⁴¹ SAP de Segovia de 28 de mayo de 1993 (TOL451.571)

3.2.3. Carácter positivo y negativo

Cuando hablamos de carácter positivo, se hace referencia a una verdadera intromisión o invasión espacial que, desarrollada en el fondo inminente, produce cambios físicos en fondo ajeno⁴².

No hay que confundir lo expuesto con las denominadas inmisiones “negativas”, que no podrán ajustarse a dicho concepto. Se trata de injerencias que tienen que ver con la reducción de vistas y luz al vecino; en este aspecto, el propietario del fondo ajeno se verá privado de un mayor disfrute y placer de lo que sería su propiedad, y, sin embargo, al no suponer una verdadera intromisión en su terreno, no constituye una alteración o invasión susceptible de evaluación jurídica. De otro modo, no hay existencia de una injerencia propiamente dicha en el fondo del vecino, pero a pesar de ello, habrá perjuicios⁴³.

No obstante, ello no quiere decir que no puedan evitarse y obtener su cesación, puesto que el artículo 7 CC establece lo siguiente: *“Todo acto u omisión que, por la intención de su autor, por su objeto o por las circunstancias en que se realice sobrepase manifiestamente los límites normales del ejercicio de un derecho, con daño para tercero, dará lugar a la correspondiente indemnización y a la adopción de las medidas judiciales o administrativas que impidan la persistencia en el abuso”*. Se quiere decir con ello que, si un vecino construye un edificio alto, y como consecuencia de esto, un tercero deja de percibir sus señales de televisión debido a que la frecuencia desmejora en gran medida por la altura del edificio, o, merma la luz y las vistas del vecino contiguo en su morada, como la actividad del propietario que construyó el edificio no invade propiamente la esfera del otro, no cabrá hablar de intromisión, aunque se causen perjuicios sustanciales⁴⁴.

La cuestión entraría dentro de la teoría del abuso del derecho en las relaciones de vecindad, estando el ordenamiento jurídico facultado para intervenir cuando se considere oportuno.

3.3. Requisitos de las inmisiones

Expuestas las tres notas que caracterizan las inmisiones, veamos qué requisitos deben concurrir para que se puede tratar jurídicamente una injerencia como invasión a la propiedad privada de una persona ajena a nosotros mismos.

- 3.3.1. Necesidad de que la intromisión se efectúe como consecuencia del desarrollo de una actividad en una propiedad en la cual, su titular goza de una facultad de goce y disfrute.

⁴² DÍAZ BRITO, F.J. *El límite de la Tolerancia...*, op., cit., p. 25.

⁴³ BONFANTE, P. “Criterio fondamentale dei rapporti di vicinanza”, *Scritti giuridici varii*. Torino, 1926, pp. 801 y ss.

⁴⁴ DÍAZ BRITO, F.J. *El límite de la Tolerancia...*, op., cit., pp. 25-26.

La actividad que determina la inmisión debe tener un origen humano⁴⁵. Como señala BONFANTE, “donde opera la naturaleza no existe inmisión”⁴⁶, por ende, lo que se debe calificar aquí es la diligencia del hombre medio. Se excluyen, por tanto, aquellas situaciones que puedan derivar de agentes externos -como pueden ser las fuerzas de la naturaleza- no imputables ni reclamables a un ser humano.

Además, es esencial el hecho de que la actividad que causa invasión o intromisión en el predio del vecino se base en el disfrute de la propiedad privada. De lo contrario, no se derivarán de estos actos la acción de cesación de injerencias, sino que nos vamos a encontrar con la responsabilidad civil extracontractual⁴⁷.

3.3.2. Necesidad de que las injerencias puedan producir o produzcan efectos dañosos que impidan al propietario del fundo vecino el deleite pacífico del mismo.

Los daños derivados de las injerencias pueden ser tanto patrimoniales como personales⁴⁸, y que sean susceptibles de dificultar en gran medida el goce y disfrute del fundo. Por esta razón, la relación basada en la disciplina de las inmisiones viene dada por evitar los perjuicios materiales que puedan ocasionarse sobre el predio ajeno, al igual que el detrimento en la salud del dueño o en su psicología mental⁴⁹.

No se considerarán inmisiones aquellas injerencias causadas en personas que no ostenten la plena titularidad sobre el predio; la razón se halla en el hecho de que dichos daños no impiden que terceras personas distintas al propietario del fundo inminente y el propietario del fundo dañado, lleven a cabo un goce sobre la finca. Imaginemos que tenemos dos fincas colindantes; el propietario de una realiza vertidos tóxicos que afectan al agua (del pozo situado en la finca usufructuada) con que el usufructuario de la colindante alimenta al ganado que tiene en su finca, ocasionando la muerte del ganado. ¿Qué opciones tenemos en este caso? En tal supuesto se aplicarían las normas de responsabilidad civil extracontractual, puesto que no nos encontramos ante una inmisión.

3.3.3. Continuidad o periodicidad de las injerencias cuyo origen radica en la actividad desarrollada.

⁴⁵ AMAT LLARI, M.E. *Relaciones de vecindad. Industria molesta*, C.C.J.C., Nº 20, 1989, p.452; AMAT LLARI, E. “La regulación de las inmisiones...”, op., cit., p. 76 y PUIG FERRIOL, L. / ROCA TRIAS, E. *Instituciones de Dret civil de Catalunya*, V. I, Valencia, 1993, p. 298.

⁴⁶ BONFANTE, P. “Criterio fondamentale...”, op., cit., p. 810.

⁴⁷ DÍAZ BRITO, F.J. *El límite de la Tolerancia...*, op., cit., p.27.

⁴⁸ AMAT LLARI, M.E. *Relaciones de vecindad. Industria...* op., cit., p.453; AMAT LLARI, E. “La regulación de las inmisiones... op., cit., p. 87 y EGEA FERNÁNDEZ, J. *Acción negatoria, inmisiones y defensa de la propiedad*, Marcial Pons, Madrid, 1994, pp. 45 y 179.

⁴⁹ DÍAZ BRITO, F.J. *El límite de la Tolerancia...*, op., cit., p.28.

El daño debe ser reiterado; dicho de otro modo, no podemos atribuir el concepto de inmisión a aquellos actos que se producen de forma aislada y en ocasiones concretas⁵⁰.

El principal medio para eliminar la actividad inmisiva, y, por ende, el daño provocado es el cese de ésta. Ahora bien, cuando estamos ante una perturbación que genera un daño de forma aislada y en un marco reducido en el tiempo, cabe recurrir a la responsabilidad civil extracontractual. Con carácter subsidiario, en defecto de poder aplicarse el cese de la actividad inmisiva, se recurre al remedio resarcitorio que va a compensar o a intentar satisfacer los intereses del perjudicado por el daño ocasionado.

A modo ilustrativo, cabe recordar la STS de 26 de noviembre de 2007⁵¹ dictada por la Sala de lo Contencioso-Administrativo cuyos hechos se basan en la vulneración de un derecho fundamental como es el derecho a la intimidad del domicilio debido a los ruidos que emiten los trabajadores llevando a cabo las laborales de limpieza de la localidad en horario de noche. Esta práctica se lleva a cabo de forma continua y periódica, dificultando a los vecinos en gran medida el desarrollo de su vida personal. Uno de los vecinos -ante la persistencia durante dos años de estos ruidos que superan los límites sonoros- interpone una demanda contra el Ayuntamiento de Bilbao solicitando el cese de la actividad que se lleva a cabo en las inmediaciones del domicilio de la parte actora.

La Sala estimó que de esta práctica derivaba una responsabilidad por parte de las Administraciones públicas, ya que a pesar de estar prestando un servicio público -en beneficio para la sociedad- está produciendo un daño a los intereses privados de un colectivo. La resolución condena al Ayuntamiento de Bilbao al cese de la emisión de ruidos y molestias, y, además, al pago de una indemnización por daños y perjuicios al demandante cuya cuantía se fijó en 10.000 euros.

3.3.4. El origen de la inmisión ha de encontrarse en las relaciones de vecindad.

Cuando se habla de relación, nos referimos a que el fundo inminente y el fundo dañado deben de ser vecinos. No nos referimos a relación de vecindad como una mera contigüidad entre dos fincas⁵², sino a proximidad en el espacio. Sostiene en este sentido EGEA FERNÁNDEZ que “los perjuicios más importantes, a menudo, no son ocasionados por una finca vecina en sentido estricto, sino por otras más alejadas, es decir, que no tiene una relación de inmediata vecindad o colindancia”⁵³.

Se habla de cercanía, es decir, de la necesidad de que dos fincas se encuentren cercanas para que una pueda producir injerencias sobre la otra, que variará en cada supuesto dependiendo de la invasión o intromisión causada.

⁵⁰ AMAT LLARI, E. “La regulación de las inmisiones... op., cit., p. 87; PUIG FERRIOL, L. / ROCA TRIAS, E. *Instituciones de Dret...*, op., cit., p. 299 y EGEA FERNÁNDEZ, J. *Acción negatoria, inmisiones...*, op., cit., p. 30.

⁵¹ STS de 26 de noviembre de 2007 (LA LEY 216790/2007)

⁵² ALGARRA PRATS, E, “La inmisión”, *La disciplina de las inmisiones en el derecho privado*, Alicante, 1995, p. 435. Disponible en <http://hdl.handle.net/10045/3178> (28 de octubre de 2021)

⁵³ EGEA FERNÁNDEZ, J. *Acción negatoria, inmisiones...*, op., cit., p. 96.

3.4. El Código Civil español: artículos 590 y 1908

Ambos artículos vienen a constituir un verdadero fundamento de la prohibición de aquellas inmisiones que se consideran ilícitas, en este sentido PÉREZ GONZÁLEZ Y ALGUER entienden que “ambos preceptos se complementan recíprocamente y que, puesto que sus enunciaciones no han de considerarse taxativas, dan base suficiente para fraguar una teoría general sobre las inmisiones, a través de una analogía generalizadora”⁵⁴.

En primer lugar, NAVARRO MENDIZÁBAL entiende que el precepto 590 CC es “un reflejo de la acción negatoria, donde no se contempla de manera explícita, pero se presume”⁵⁵. Se puede establecer desde una perspectiva más exacta y en el ámbito de las inmisiones que se trata de aquella acción que tiene el propietario de una cosa frente a quien alega tener un derecho real sobre ella. Asimismo, persigue la declaración de que la propiedad está libre de cargas y gravámenes y permite también, eliminar inmisiones indebidas. Desde el punto de vista doctrinal, se ha calificado como «la acción que tiene el propietario o titular de un derecho real para hacer cesar las perturbaciones ilegítimas, materiales y jurídicas, de su derecho, que no consista en la privación o detentación indebidas de la posesión»⁵⁶. Del artículo 590 CC se extrae lo siguiente:

“Nadie podrá construir cerca de una pared ajena o medianera pozos, cloacas, acueductos, hornos, fraguas, chimeneas, establos, depósitos de materias corrosivas, artefactos que se muevan por el vapor, o fábricas que por sí mismas o por sus productos sean peligrosas o nocivas, sin guardar las distancias prescritas por los reglamentos y usos del lugar, y sin ejecutar las obras de resguardo necesarias, con sujeción, en el modo, a las condiciones que los mismos reglamentos prescriban”.

Este artículo no rige una lista de construcciones que se recogen de forma taxativa, sino más bien con carácter indefinido o ilimitado. Es decir, establece qué construcciones no deben ejecutarse para evitar causar injerencias en el fundo vecino; en este sentido, el precepto no viene a regular el régimen jurídico propio de las inmisiones, más bien tiene una finalidad preventiva; se intenta impedir que, a través del desarrollo de ciertas obras, éstas puedan afectar de forma negativa a una persona ajena, pero no viene a ordenar que pasaría si efectivamente esas inmisiones tuvieran lugar. Por ende, se impone un límite al titular del derecho de propiedad para beneficiar o intentar evitar, al menos, perjuicios, en el precio o edificio vecino. En consecuencia, de ello, el titular de este derecho no podrá invocar la máxima *qui iure suo utitur neminem laedit*, en virtud de la cual, aquel que ejercita su derecho no va a producir perjuicios a ninguna persona y, por lo tanto, no incurrirá en él la obligación de indemnizar.

⁵⁴ PÉREZ GONZÁLEZ Y ALGUER. “Anotaciones a Enncerus, Kipp y Wolff”, *Tratado de Derecho Civil*, T. III, V. 1, Barcelona, 1936, p. 320.

⁵⁵ CUADRADO PÉREZ, C. *Ruido, inmisiones y edificación*, Reus, Madrid, 2005, p. 126.

⁵⁶ MARTÍN-BALLESTERO, L. *La Acción negatoria*, Tecnos, Madrid, 1993, p. 88; SALVADOR CODERCH, P y SANTDIUMENGE FARRÉ, J. “La acción negatoria. Comentario a la Sentencia del Tribunal Supremo de 3 de diciembre de 1987”, *Poder Judicial*, N° 10, 1998, p. 118.

Según establece ALONSO PÉREZ, este precepto se inclina “más en las relaciones intervecinales próximas, que en los daños ocasionados por las industrias con emanaciones tóxicas en poblaciones limítrofes”⁵⁷. El precepto prohíbe construir las obras o instalaciones que cita -y las que por analogía se entienden- cerca de una pared ajena o medianera, salvo si concurren dos condiciones: primera, que se guarden ciertas distancias; segunda, que se realicen las obras de resguardo necesarias⁵⁸. Hablando del ámbito de aplicación de la acción negatoria, ésta abarca no solo los derechos reales, sino también a las relaciones de vecindad. No obstante, hay que matizar el concepto de “vecindad”, en el sentido de que la acción negatoria no solo se extenderá a aquellos predios que lindan con el predio inmitente, sino que será necesaria la protección a todas las fincas afectadas por el daño.

Llegados a este punto, destaca la SAP de las Palmas del 14 de febrero de 2018⁵⁹, en la cual, la parte demandante -que es propietaria de dos viviendas sujetas a propiedad horizontal- pretende que se declare la existencia de inmisión debido a los humos que proceden de un horno de leña construido en la pared medianera de la vivienda situada al lado, y que colinda con la de la parte actora. Una de las viviendas afectadas por las sustancias y emisiones altamente tóxicas, está ocupada por una señora que padece neumonía por hiperactividad bronquial, sin embargo, el Tribunal excluye que la enfermedad sea consecuencia del uso del horno, y de las emisiones de humos que ello conlleva. Además, del informe pericial practicado se puede extraer que el horno objeto del litigio guarda las distancias establecidas en los reglamentos y usos del lugar, y que la chimenea con la que cuenta el horno está situada a tal altura que hace que el humo vaya en ascenso -sin perjuicio de que en algunas ocasiones (por la dirección del viento) descienda-. Incluso la misma actora reconoció que las emisiones de humo y el uso del horno se habían reducido, y que, en todo caso, se hace un uso normal y tolerado. Es por ello, que la AP de las Palmas considera improcedente la aplicación del artículo 590 CC.

Asimismo, se puede traer a colación la STS (Sala de lo Civil), dictada el 19 de julio de 2006⁶⁰; los hechos versan sobre una demanda interpuesta contra los titulares de una cuadra de caballos que se sitúa en una parcela colindante a la del sujeto perjudicado, que, además, sufre una enfermedad causada por su hipersensibilidad al epitelio de los caballos. En base al artículo 590 CC, el TS estima considerable la retirada de los caballos de la parcela, junto con el depósito de estiércol y clausurar los establos. El fallo de la sentencia considera oportuno también que además del cese de la actividad ilícita, se otorgue a los perjudicados el resarcimiento de los daños y perjuicios ocasionados en virtud del artículo 1902 CC.

⁵⁷ ALONSO PÉREZ, M. *La protección jurídica...*, op., cit., p. 411.

⁵⁸ EVANGELIO LLORCA, R. “Fundamento legal del ejercicio de la acción negatoria contra las inmisiones excesivas en el ordenamiento jurídico español”, *La acción negatoria de inmisiones en el ámbito de las relaciones de vecindad*, Comares, Granada, 2000, p. 169.

⁵⁹ SAP de las Palmas de 14 de febrero de 2018 (TOL6.678.794)

⁶⁰ STS de 19 de julio de 2006 (LA LEY 77264/2006)

En segundo lugar, complemento del precepto anterior, contamos con los apartados dos y cuatro del artículo 1908 CC que dispone lo siguiente:

“Igualmente responderán los propietarios de los daños causados:

2.º Por los humos excesivos, que sean nocivos a las personas o a las propiedades.

4.º Por las emanaciones de cloacas o depósitos de materias infectantes, contruidos sin las precauciones adecuadas al lugar en que estuviesen”.

Cuando se producen este tipo de daños, se utiliza un sistema de protección a terceros independiente de la propiedad, mediante el que se impone la responsabilidad al propietario emisor a quien se atribuye la obligación de indemnizar en los casos previstos en dicho artículo. La norma tiene una finalidad puramente reparadora del daño, donde va a entrar en juego la vía de la responsabilidad civil extracontractual que puede dar lugar a dos consecuencias: por una parte, la indemnización de los daños y perjuicios ocasionados, y, por otra parte, la adopción de medidas conducentes a evitar la producción de perjuicios futuros⁶¹. Para que surja este tipo de responsabilidad será necesario entrar en conexión con otro precepto que es el 1902 CC, establece que: *“El que por acción u omisión causa daño a otro, interviniendo culpa o negligencia, está obligado a reparar el daño causado”*. Por lo tanto, se requiere que haya un acto u omisión -que además sea por culpa o negligencia-, que esto genere un daño, y que exista una relación de causalidad entre ambos. Cuando el sujeto inmitente tiene que responder extracontractualmente de los daños ocasionados a un determinado sujeto, normalmente, el coste de pagar una indemnización siempre va a ser mucho menor que el beneficio obtenido por la actividad inmisiva⁶². Por lo que prefiere reparar el daño causado que dejar de llevar a cabo todo tipo de actuaciones de carácter industrial que son susceptibles de generar inmisión o simplemente adaptar su proceso productivo para esto afecte lo menos posibles a los fundos vecinos.

Recientemente se ha dictado sentencia por nuestro TS el 15 de marzo de 2021⁶³, en la cual los hechos transcurren de la siguiente manera: se demanda a la entidad Uralita S.A (situada en Barcelona), por llevar a cabo una actividad industrial en la que se utiliza amianto para la fabricación de elementos destinados a la construcción. La actividad industrial que se estaba realizando fue objeto de numerosas pretensiones formuladas por 43 personas de forma conjunta, ya que el amianto es un mineral que puede producir problemas de salud si se inhala, de tal manera que los demandantes utilizaron la vía de la responsabilidad contractual reclamando una indemnización por los perjuicios que causaba la inhalación de dicho mineral basada en los artículos 1908.2 y 4 CC. Queda probada la relación de causalidad entre la acción -culposa, ya que la entidad era consciente de que de la actividad podrían derivar riesgos para la salud- y el daño -ocasionado a los demandantes que vivían en los alrededores de la fábrica-. La Sala condena a la Entidad

⁶¹ SANTOS BRIZ, J. *La responsabilidad civil*, Madrid, 1981; CABANILLAS SÁNCHEZ, A. “La responsabilidad por inmisiones industriales”, *Anuario de Derecho Civil*, 1993, pp. 1957 y ss y PUIG BRUTAU. *Fundamentos de Derecho Civil*, T. III, Barcelona, 1953.

⁶² DÍAZ BRITO, F.J. *El límite de la Tolerancia...*, op., cit., p. 63.

⁶³ STS de 15 de marzo de 2021 (Roj. STS 807/2021 – ECLI:ES:TS:2021:807)

Uralita S.A al pago de una indemnización valorada en 5.798.082,6 euros que se repartirá entre cada uno de los afectados en concepto de daños sufridos.

Como conclusión, las inmisiones constituyen un problema que afecta al derecho de propiedad, con carácter general se utilizará la acción negatoria del artículo 590 CC.

3.5. Regulación de las inmisiones en la Ley de Propiedad Horizontal y en la Ley de Arrendamientos Urbanos

3.5.1. Ley de Propiedad Horizontal

En el ámbito de las comunidades de propietarios son relativamente frecuentes las inmisiones. Según DÍAZ BRITO, “las relaciones de convivencia particularmente intensas a que se encuentran sujetos los vecinos de un edificio en régimen de propiedad horizontal determinan que dicho contexto sea especialmente idóneo para que se planteen conflictos derivados de injerencias causadas por unos a otros en el ejercicio de sus respectivos derechos”⁶⁴.

La Ley 49/1960, de 21 de julio, de Propiedad Horizontal (en adelante LPH) no es ajena a este problema; sobre esta base, determina los derechos y deberes propios de cada uno de los titulares de los elementos privativos, estableciendo límites al ejercicio de las facultades de goce y disfrute para crear una convivencia pacífica entre las personas que habitan en un espacio físico reducido⁶⁵. La vigente ley ha sido reformada en numerosas ocasiones, no obstante, cabe destacar la modificación impulsada por la Ley 8/1999, de 6 de abril. Hasta ese momento la LPH contenía dos preceptos en materia de inmisiones, el 7.3 y el 19, sin embargo, con la referida modificación ambos artículos desaparecieron y quedaron integrados en el actual precepto 7.2 LPH.

En su redacción inicial el artículo 7.3 LPH determinaba que *“al propietario y al ocupante del piso les está prohibido desarrollar en él o en el resto del inmueble actividades no permitidas en los estatutos, dañosas para la finca, inmorales, peligrosas, incómodas o insalubres”*. Tras la reforma promulgada por la Ley 8/1999, de 6 de abril, el precepto clave es el artículo 7.2 LPH, según el cual: *“Al propietario y al ocupante del piso o local no les está permitido desarrollar en él o en el resto del inmueble actividades prohibidas en los estatutos, que resulten dañosas para la finca o que contravengan las disposiciones generales sobre actividades molestas, insalubres, nocivas, peligrosas o ilícitas”*.

⁶⁴ DÍAZ BRITO, F.J. *El límite de la Tolerancia...*, op., cit., p. 47.

⁶⁵ CUADRADO PÉREZ, C. *Ruido...*, op., cit., p. 145. Según el autor: “Se ha configurado un conjunto específico de derechos y deberes de los propietarios, en el que se toma en consideración la confluencia de los derechos de los diversos titulares, derivada de la convivencia de varios vecinos en un reducido espacio físico”.

La primera consideración que merece mención es el hecho de que la antigua redacción del artículo 7 solamente aludía al propietario y al ocupante del piso; tras la reforma de 1999, se habla ya de propietario y ocupante del piso, junto con los del local⁶⁶.

Además, si seguimos analizando el contexto del anterior artículo 7.3 LPH, Observamos que parte de una perspectiva restrictiva; en otras palabras, se perseguía sancionar cualquier conducta que infringiera o perturbara el normal desarrollo de la convivencia entre vecinos. En la reforma de 1999 se quiso incorporar una serie de términos que se adentraran en mayor medida en lo que denominamos «inmisión»; así, mientras en el viejo art.7.3 LPH se hablaba de *actividades no permitidas en los estatutos*, en el actual artículo 7.2 LPH, se habla de *actividades prohibidas en los estatutos*. Es decir, las actividades que se consideran prohibidas en la redacción inicial del precepto, no coinciden con aquellas que no se ciñen a los contornos del concepto de inmisión, incluso algunas, no se consideran generadoras de inmisiones, como son las actividades no permitidas en los estatutos⁶⁷. Con ello, vemos que se lleva a cabo un cambio en las actividades prohibidas: se sustituye la expresión “incómodas” por “molestas” y se suprimen las actividades inmorales para hacer referencia a las actividades ilícitas⁶⁸. Las actividades a que nos referimos son aquellas conductas que se consideran molestas, quedando excluidas de este concepto aquellas actividades antisociales que se practican contra los vecinos, como pueden ser insultos, vejaciones o amenazas que creen ansiedad o menoscabo en la persona que las sufre. Con la última modificación, más bien se alude a acciones a las que se refiere el artículo 3.1 del Reglamento de Actividades Molestas, Insalubres, Nocivas y Peligrosas, considerándose actividades molestas aquellas que “constituyan una incomodidad por los ruidos o vibraciones que produzcan o por los humos, gases, olores, nieblas, polvos en suspensión o sustancias que eliminen”⁶⁹.

Al hilo de este precepto, apuntaba DÍAZ BRITO que, aunque “se incardine en el régimen de las relaciones de vecindad, su objeto no es disciplinar la materia de las inmisiones, sino únicamente facilitar la convivencia de los vecinos de manera armónica”⁷⁰. No obstante, si el propietario se encuentra en algún escenario propio de ser designado como molesto, entrará en juego la tutela del artículo 7.2 LPH.

⁶⁶ ZANÓN MASDEU, L. *La propiedad de casas por pisos*, Ariel, Barcelona, 1964, p. 177; PONS GONZÁLEZ, M. y DEL ACTOR TORRES, M. A. *Régimen jurídico de la propiedad horizontal*, Trivium, Madrid, 1982, p. 189; ALONSO SÁNCHEZ, B. “Las restricciones a los derechos de uso en el régimen jurídico de la propiedad horizontal”, *Ar. C.*, N° 8, 1996, pp. 16-17.

⁶⁷ DÍAZ BRITO, F.J. *El límite de la Tolerancia...*, op., cit., p. 48. Según el autor: “El grupo de actividades que se prohíbe realizar no coincide, ni cabe reconducirlo, a los contornos del concepto de inmisión, ya que se incluyen algunas que no cabe considerar como generadoras de inmisiones, como las actividades no permitidas en los estatutos”.

⁶⁸ En este sentido EVANGELIO LLORCA bajo su punto de vista, apunta que “en el art. 7 LPH lo ilícito debe entenderse como lo contrario a Derecho y no como lo permitido legal o moralmente”. EVANGELIO LLORCA, R. “Consideraciones generales sobre el tratamiento jurídico de las inmisiones”, *La acción negatoria de inmisiones en el ámbito de las relaciones de vecindad*, Comares, Granada, 2000, pp. 76 a 78.

⁶⁹ RODRÍGUEZ GUITIÁN, ALMA M.ª. “Actitudes antisociales hacia los demás en la Ley de Propiedad Horizontal. (A propósito de la STC 28/1999, de 8 de marzo)”, *Anuario de Derecho Civil*, Vol. 53, N° 3, 2000, p. 7. Disponible en [file:///C:/Users/Esmeralda/Downloads/Dialnet-ActitudesAntisocialesHaciaLosDemasConvecinosEnLaLe-46987%20\(1\).pdf](file:///C:/Users/Esmeralda/Downloads/Dialnet-ActitudesAntisocialesHaciaLosDemasConvecinosEnLaLe-46987%20(1).pdf) (9 de octubre de 2021)

⁷⁰ DÍAZ BRITO, F.J. *El límite de la Tolerancia...*, op., cit., pp. 47 a 49.

¿Qué opciones ofrece el art. 7.2 LPH a los propietarios ante estas injerencias?

1) Apercibimiento al causante de la injerencia sin que se entre a la vía judicial procedente. De esta manera, se pretende evitar que se continúe con la actividad que motiva la perturbación sin que ello lleve aparejada la privación del uso del piso o del local propiamente dicho; se trata de una medida menos radical y estricta, adoptada por el presidente de la Comunidad, a iniciativa propia o de cualquiera de los propietarios.

2) En el caso de que, tras el apercibimiento por parte del presidente, quien está ocasionando la perturbación haga caso omiso y persista en su actuación, el precepto habilita para iniciar la vía Judicial mediante el ejercicio de una acción de cesación. El presidente de la Comunidad, previa autorización de la Junta de Propietarios podrá ejercitar la acción de cesación, que será tramitada a través de un juicio ordinario. Una vez presentada la demanda, el Juez podrá acordar, con carácter cautelar, la cesación inmediata de la actividad prohibida, bajo apercibimiento de incurrir el infractor en delito de desobediencia. En caso de estimar la demanda, además de la cesación definitiva de la actividad prohibida, el juez podrá imponer la correspondiente indemnización por daños y perjuicios, e incluso la privación del uso de la vivienda o local durante un tiempo no superior a tres años; en el caso de que quien ocasionase la perturbación no fuera propietario, la sentencia podrá declarar extinguidos todos sus derechos relativos a la vivienda o local, así como su lanzamiento inmediato.

La aplicación de este precepto ha dado lugar a una abundante jurisprudencia, relacionada con inmisiones provocadas por malos olores, humos, ruido, comportamientos molestos y obstaculizadores de las normas de convivencia comunitaria. Resulta especialmente destacable la Sentencia del Tribunal Constitucional (en adelante STC) de 8 de marzo de 1999⁷¹, dictada en relación con el recurso de amparo interpuesto por un matrimonio por una presunta vulneración del derecho fundamental a la libre elección de residencia y a la tutela judicial efectiva. Los hechos relevantes son los siguientes: la Comunidad de Propietarios, tras varios requerimientos para que cesase la conducta infractora, demandó a don I. R. alegando que desde hacía unos cinco años venía alterando la convivencia vecinal con comportamientos incómodos y molestos como insultos, amenazas, vejaciones, etc. En la demanda se solicitaba la privación del uso de la vivienda en base a lo establecido en el artículo 19 LPH, ya que se consideraban excesivas -a la vez que reprochables- las actuaciones llevadas a cabo por el demandado y que están calificadas como actividades no permitidas por los estatutos a las que se refiere el artículo 7.3 LPH. La demanda fue estimada por la Audiencia Provincial condenándose así a don I.R. a la privación del uso del piso durante un año, pero absolviendo a su esposa, doña M.C.G.R. quien no había incurrido en ninguna conducta perturbadora de la convivencia vecinal; el inmueble pertenecía a ambos cotitulares. Ante esta situación, entendiendo que se había producido una vulneración del derecho a la libertad de residencia contemplado en el artículo 19 CE, atentando así contra la unidad familiar debido a que se privaba al marido del uso de la vivienda y a la mujer de la imposibilidad de elegir su lugar de residencia ya que tiene la obligación de residir con su esposo, el matrimonio interpone el

⁷¹ STC 28/1999, de 8 de marzo (RTC\1999\28)

recurso de amparo ante el TC. El Ministerio Fiscal y la Comunidad de Propietarios rechazan la concesión de amparo puesto que la privación del uso de la vivienda supone una limitación constitucionalmente admisible. Igualmente, no se aprecia ninguna violación del derecho a la tutela judicial efectiva del artículo 24 CE, los motivos se estriban en que los demandados han obtenido una resolución motivada y fundada en derecho. El fallo del TC coincide con la denegación del recurso de amparo interpuesto por don I.R. y doña M.C.G.R. porque la privación del uso a la vivienda es consecuencia del incumplimiento de uno de los deberes de la relación jurídico-privada como es el respeto y la buena convivencial vecinal.

En materia de malos olores, por ej. cabe traer a colación la SAP de Pontevedra del 30 de abril de 2015⁷², que resuelve un litigio en el que se había interpuesto una demanda contra una propietaria tras varios apercibimientos de los vecinos por los malos olores que procedían de su vivienda. Esta práctica insalubre derivaba de la tenencia de un animal doméstico (un gato) y la acumulación de basura. Hablamos de conductas que pueden causar una alarma en el entorno de la vivienda y perturbar así el normal desarrollo de las relaciones sociales, además, constituye un problema de higiene personal por parte de la demandada. En síntesis, la causante era reincidente en ese aspecto puesto que a pesar de las advertencias realizadas por parte de los vecinos y después de ser demandada, se apreció un verdadero abuso de su derecho de propiedad, vulnerando el de los demás y excediendo los límites normales e incumpliendo las reglas de convivencia. La Sala consideró -atendiendo a las circunstancias del caso- que era insuficiente el hecho de prohibir la posesión de animales y de acumulación de basura de forma prolongada en el tiempo, sino que además estimaba proporcional la medida de privarle del uso de la vivienda durante, al menos, un año.

Mención especial merece también la SAP de Valencia de 19 de noviembre de 2018⁷³; en este caso, se demanda a un propietario que, desde hacía un tiempo, venía alquilando tres apartamentos para uso temporal y de corta estancia, generando malestar entre los vecinos a consecuencia de las actividades molestas que procedían de dichos inmuebles -ruidos, estruendos, gritos, música alta, incluso vejaciones e insultos- que dificultaban la conciliación del sueño por parte de los afectados, así como el desarrollo de su vida cotidiana; los vecinos alegaban que el problema no sólo residía en el ruido excesivo por las noches, sino también en la suciedad y el vertido de residuos en las zonas comunes, lo que conllevaba, malos olores.

Teniendo en cuenta los hechos probados, la AP trató de determinar si las actividades que se desarrollaban en el inmueble podían considerarse actividades prohibidas en los estatutos a efectos del artículo 7.2 LPH, puesto que el ejercicio del derecho propio de un comunero no puede suponer un perjuicio ajeno para la vida de la Comunidad. En este sentido, el uso y disfrute de la cosa como manifestación del dominio constituye un derecho constitucional regulado en el artículo 33 CE, siempre y cuando se posea la correspondiente licencia administrativa, no obstante, se puede inferir que los

⁷² SAP de Pontevedra de 30 de abril de 2015 (Roj. SAP PO 876/2015 – ECLI:ES:APPO:2015:876)

⁷³ SAP de Valencia de 19 de noviembre de 2018 (TOL7.040.620)

estatutos prohibirán el arrendamiento con fines turísticos atendiendo al interés general de la comunidad cuando esto suponga un menoscabo para ésta. En este sentido, se puede mencionar el último párrafo del artículo 17 LPH, si bien no tiene efecto retroactivo, resulta interesante ver cómo ha quedado regulado el tema de los acuerdos relacionados a la posibilidad o no de destinar a uso turístico algún elemento del edificio; y se deduce, que cuando se limite la actividad a la que se refiere la letra e) del artículo 5 LAU -el uso temporal de una vivienda sometida a una oferta turística, con finalidad lucrativa- se requerirá el voto favorable de las tres quintas partes del total de los propietarios, que representen, a su vez, las tres quintas partes de las cuotas de participación.

Tras 10 años de constantes apercibimientos para el cese de dichas actividades, la Junta de Propietarios adoptó la decisión de presentar reclamaciones contra aquellos propietarios cuyos inquilinos originen perjuicios y molestias, fallando así la Sala de la AP que procedía que la privación del uso de la vivienda durante un periodo de 3 años por impedir al resto de vecinos el uso normal de sus derechos, entre los cuales se encuentra, la propiedad.

En definitiva, la normativa vigente en el ámbito de la Propiedad Horizontal no tiene como objeto la prohibición directa de las inmisiones, simplemente tiende a buscar una convivencia adecuada entre los vecinos de una comunidad. No obstante, este entorno resulta idílico para que nazcan situaciones de controversias y actividades propensas a causar molestias⁷⁴, siendo indispensable la posibilidad de ejercitar la acción de cesación gracias al artículo 7.2 LPH.

3.5.2. Ley de Arrendamientos Urbanos

Nos encontramos con el mismo panorama que en la LPH: no existen preceptos dedicados de manera íntegra al mundo de las inmisiones. Más bien, el legislador lo que pretende es regular las dificultades que surgen de la convivencia vecinal desde el punto de vista de los arrendamientos urbanos.

Esto pasa a regularse por la actual Ley 29/1994, de 24 de noviembre, de Arrendamientos Urbanos (en adelante LAU). Al igual que ocurre en el artículo 7.2 LPH, no estamos ante una norma reguladora como tal de lo que denominamos “inmisiones ilícitas”, más bien la finalidad que se persigue es examinar qué posibilidad tiene el arrendador de extinguir el contrato de arrendamiento cuando el propio arrendatario realice prácticas susceptibles de generar inmisiones⁷⁵.

⁷⁴ En materia de ladridos de perros, podemos mencionar la SAP de Valencia dictada el 30 de enero de 2018 (LA LEY 15391/2018), en la cual se condena a los dueños de un perro a pagar una cantidad de 10.950 euros por las continuas molestias que ocasionaban los ladridos del animal. La Sala consideró que soportar durante dos años estos niveles de ruido, calificados como insoportables, vulneran el derecho a la intimidad personal y familiar.

⁷⁵ DÍAZ BRITO, F.J. *El límite de la tolerancia...*, op., cit., pp. 49-50.

Así lo dispone el art. 27.2 LAU, que enumera una serie de causas por las cuales el arrendador está facultado para resolver el contrato:

“Además, el arrendador podrá resolver de pleno derecho el contrato por las siguientes causas”

La causa que nos interesa es aquella que aparece regulada en la letra e) de dicho artículo, estableciendo lo siguiente: *“Cuando en la vivienda tengan lugar actividades molestas, insalubres, nocivas, peligrosas o ilícitas”*.

El anterior artículo 114.8 de la antigua Ley de Arrendamientos Urbanos de 1964 hacía referencia a actividades “incómodas” o “inmorales”. Con la actual ley, se habla ya de actividad “molestas” y se incorporan las actividades ilícitas, sin embargo, parte de la doctrina se plantea si las actividades inmorales pueden entenderse incluidas en las ilícitas o si, por el contrario, la sola alusión a la ilicitud supone la negación de la inmoralidad como causa de resolución⁷⁶.

A mayores, no se exige notoriedad, es decir, se suprime la exigencia de que la molestia, insalubridad, nocividad, peligrosidad o ilicitud de las actividades sea notoria⁷⁷. La mayor parte de la doctrina apunta que el requisito de notoriedad no puede exigirse por las dificultades probatorias que presenta para el arrendador, siendo más efectiva la prueba basada en la continuidad y periodicidad de la actividad en un periodo de tiempo⁷⁸. Por ende, habrá lugar a la resolución contractual cuando haya cierta periodicidad, reiteración y continuidad en la práctica de dicha actividad, puesto que no puede privarse al arrendatario del uso de la vivienda cuando realice una acción carácter aislado o de forma esporádica.

El actual precepto alude al hecho de que cuando el causante de las inmisiones esté ocupando temporalmente una vivienda de alquiler, el arrendador no tendrá la obligación de soportar ciertas actividades molestas, insalubres, nocivas, peligrosas o ilícitas que se produzcan en el bien inmueble, y es por ello mismo que no estamos en una regulación directa de las inmisiones. De aquí se puede extraer que el único que está legitimado para resolver el contrato de arrendamiento es el arrendador, pero desde el punto de vista de FERNÁNDEZ HIERRO, no parece muy acertado, puesto que “la norma no está dictada para proteger sus intereses particulares, sino más bien los de los demás habitantes del inmueble al que pertenece el piso o local arrendado”⁷⁹. Resulta de interés indicar que en el supuesto de que las controversias no se generen solamente entre arrendador y arrendatario, sino que interfiera ya en la Comunidad de Propietarios y englobe a un mayor número de afectados, pasará ya a regularse por la LPH.

⁷⁶ RAGEL SÁNCHEZ, L. F. “Artículo 27. Incumplimiento de las obligaciones”, *Comentarios a la Ley de Arrendamientos Urbanos*, Aranzadi, Pamplona, 1995, pp.635 y ss.

⁷⁷ EVANGELIO LLORCA, R. “Consideraciones generales sobre el tratamiento...”, op., cit., pp. 34 y 35.

⁷⁸ CLEMENTE MEORO, M.E. “Comentario al art. 27”, *Comentarios a la nueva Ley de Arrendamientos Urbanos*, Tirant lo blanch, Valencia, 1994, p. 264.

⁷⁹ FERNÁNDEZ HIERRO, J.M. *La resolución arrendaticia urbana con arreglo a la Ley 29/1994*, Comares, Granada, 1995, p. 231.

Además, cabe destacar, que no vienen a excluirse aquellas acciones que tengan como base una autorización administrativa o algún tipo de licencia; es por ello, que no resulta imposible el hecho de solicitar la resolución del contrato⁸⁰. Se alude a aquellas actividades llevadas a cabo por Entes Públicos, instituciones públicas y privadas destinadas a Colegios, Escuelas, o a obras benéficas o piadosas⁸¹, que, aunque se trate actuaciones desarrolladas por los entes de Derecho público no constituyen una causa de justificación de la realización de actividades prohibidas⁸².

A pesar de que el precepto solo haga referencia al arrendamiento de vivienda, es imprescindible remitirse a lo expuesto en el artículo 35 LAU, el cual alude al arrendamiento de bienes inmuebles para un uso distinto al de la vivienda: *“El arrendador podrá resolver de pleno derecho el contrato por las causas previstas en las letras a), b), d) y e) del apartado 2 del artículo 27 y por la cesión o subarriendo del local incumpliendo lo dispuesto en el artículo 32”*.

Cabe traer a colación, a estos efectos, la SAP de Murcia, de 30 de mayo de 2008⁸³, en la cual la parte arrendadora solicita la resolución del contrato de alquiler que tenía arrendado a Confitería Gombáu S.L. destinado a confitería-sin música. La sociedad es demandada por un supuesto incumplimiento de las cláusulas estipuladas en el contrato de arrendamiento, ya que la demandante requirió el cese de la música que procedía del bar, generando molestias para la parte arrendadora ya que en la confitería se utilizaban aparatos de música y el local no está destinado y adaptado a ese uso. Según un informe pericial, los aparatos instalados en el local por la parte demandada superan los niveles de ruido permitido por las Ordenanzas Municipales. La AP estimó que procedía la correspondiente resolución del contrato de arrendamiento debido al incumplimiento de las cláusulas contractuales y a las molestias originadas por la música procedentes del local arrendado y ello en base al artículo 27. 2 letra e) en relación con el artículo 35, ambos referidos a la LAU.

Siguiendo con el análisis jurisprudencial, cabe recordar también la SAP de Barcelona, de 16 de mayo de 2000⁸⁴. La demandante, en este caso, es propietaria del Grupo de Viviendas llamado Joc de la Pilota de la ciudad de Manresa, que solicita la resolución del contrato de arrendamiento del piso que tenía alquilado a la arrendataria, Sra. G. Los vecinos venían advirtiéndole ya que la conducta de la demandada junto con otros codemandados no era la adecuada para estar en convivencia vecinal; se causaron daños en el inmueble arrendado, tales como incendios en la puerta de los contadores del gas y de los buzones y además conductas consistentes en ruidos nocturnos, música que sobrepasaba los límites, numerosos altercados, incluso algunos vecinos llegaron a alegar que habían sufrido insultos y vejaciones. Todas estas actuaciones constituyen un rechazo por parte de los vecinos que residen en las inmediaciones, ya que perturban de modo notable la convivencia pacífica, además, en algunas ocasiones se ha requerido la

⁸⁰ CUADRADO PÉREZ, C. *Ruido, ...*, op., cit., p. 152.

⁸¹ DÍAZ ROMERO, M.^a. DEL R. *La Protección Jurídico-Civil...*, op., cit., p. 147.

⁸² FERNÁNDEZ HIERRO, J.M. *La resolución arrendaticia...*, op., cit., p. 137.

⁸³ SAP de Murcia de 30 de mayo de 2008 (TOL7.051.863)

⁸⁴ SAP de Barcelona de 16 de mayo de 2000 (LA LEY 100324/2000)

intervención de la Guardia Urbana, así como la interposición de numerosas denuncias firmadas por un gran número de vecinos. Con las anteriores consideraciones, el fallo de dicha sentencia estima la procedente resolución del contrato de arrendamiento en base al artículo 27.2.e) LAU junto con la imposición de costa a los codemandados.

3.6. Regulación de las inmisiones en el Fuero Nuevo de Navarra

En Navarra, se refiere a las inmisiones la Ley 367 de la Ley de 1 de marzo de 1973 por la que se aprueba la Compilación Foral de Navarra, o lo que es lo mismo, el Fuero Nuevo de Navarra (en adelante FN).

Como punto de partida, el FN no contempla una norma específica que regule qué se puede entender por el derecho de propiedad y en qué momento este derecho se ve vulnerado por las inmisiones; lo que viene a regular es el problema desde una perspectiva general.

La Ley 367 a) formula una regla genérica sobre el derecho de propiedad en relación con los bienes inmuebles; establece que, *“los propietarios u otros usuarios de inmuebles no pueden causar riesgo a sus vecinos ni más incomodidad que la que pueda resultar del uso razonable de su derecho, habida cuenta de las necesidades de cada finca, el uso del lugar y la equidad”*. Se impone así un impedimento o una prohibición de ejercitar el derecho sobre un bien inmueble de tal modo que conlleve un perjuicio para el derecho del propio vecino. Aquí es donde radica el límite.

De este precepto, se pueden extraer una serie de aspectos que resultan claves:

En primer lugar, la Ley 367 a) -situada en el Libro III FN, relativo a los bienes, y más concretamente, en el Capítulo II del Título Primero que habla *“De la propiedad y posesión de las cosas”*- regula las limitaciones de la propiedad. Esta regulación alude a una serie de límites que vienen impuestos a los titulares de los bienes inmuebles por razón de la proximidad que existe entre los predios, los cuales pueden afectar tanto al contenido como al ejercicio del derecho de propiedad. Las inmisiones, por tanto, en la Compilación Foral de Navarra constituyen límites que existen por motivo de la vecindad, pero que no constituyen servidumbres⁸⁵.

En segundo lugar, debemos analizar en el precepto a quien corresponde la legitimación activa y pasiva en materia de inmisiones. Por una parte, cuando se hace referencia a *“los propietarios u otros usuarios de inmuebles”* estamos hablando de los sujetos legitimados pasivamente, por lo tanto, se podrá ejercitar la acción contra el titular de la propiedad, y a mayores, contra todo aquel que ostente un título jurídico que sea

⁸⁵ HUALDE MANSO, T. *“Las inmisiones en el Fuero Navarro”*, *Las inmisiones en el Derecho civil navarro*, Universidad Pública de Navarra, Pamplona, 2004, p. 117. A su juicio: *“...una serie de límites establecidos para la propiedad inmobiliaria por razón de la contigüidad o proximidad de predios, bien al ejercicio, bien al contenido mismo del derecho, cuidando de afirmar que los límites por razón de vecindad no son servidumbres”*.

susceptible de causar inmisiones en el marco de las relaciones de vecindad⁸⁶. Por otro lado, quienes están facultados para dirigirse contra los sujetos causantes de injerencias son los “vecinos”, los cuales ostentan la legitimación activa, y según ALGARRA PRATS, “sin especificar que tengan que ser propietarios, por lo que parece que podrá accionar cualquier vecino, con independencia del título jurídico por el que disfrute de la finca”⁸⁷.

En tercer lugar, merecen especial mención los presupuestos objetivos recogidos en la Ley 367 a), relativos al *riesgo* y la *incomodidad*; para que se pueda llevar a cabo el cese de la actividad perturbadora, el legislador foral vio necesario exigir que al menos exista un riesgo o una incomodidad.

Por lo que se refiere al primer concepto -el «*riesgo*»-, cabe señalar que debe ser necesariamente objetivo, no pudiendo centrarse única y exclusivamente en los pensamientos inmorales o ilícitos que el perjudicado tenga sobre la injerencia⁸⁸. A priori, el legislador prevé el ejercicio de la acción de cesación antes de que puedan producirse las perturbaciones, atendiendo a elementos de índole temporal y técnico propios de la actividad.

Se aparta así el planteamiento del legislador foral navarro de nuestro Derecho común, ya que en el último caso se requiere con carácter forzoso que exista presencia de una inmisión para proceder a detenerla a través de la acción negatoria.

Pero ¿es lo mismo el riesgo o el peligro de la inmisión que la inmisión de peligro? La respuesta es no. El peligro o el riesgo – que es un concepto integrado dentro de la regla genérica formulada por la Ley 367 a) – trae consigo la protección del vecino frente a las futuras injerencias que se pudieran producir; la inmisión de peligro, en cambio, es aquella perturbación basada en el sometimiento a la finca del vecino a la exposición del peligro de un daño; Ahora bien, la acción negatoria sólo podrá ejercitarse cuando la injerencia produzca daños sustanciales y no haya un mero peligro como puede ser la explosión o un incendio⁸⁹. Por lo tanto, al ser un daño abstracto que puede derivar de un peligro futuro, no se le otorga al vecino la legitimidad porque se trata de un riesgo eventual, que puede producirse o no.

El segundo concepto a que hacíamos referencia es el de «*incomodidad*», entendida como aquella perturbación causada sobre el propietario contiguo independientemente de la potencia que tenga ésta. Esta incomodidad se caracteriza por la continuidad y la perseverancia en el tiempo – siendo este uno de los requisitos propios de la inmisión, como ya se ha visto – excluyéndose, por tanto, cualquier daño puntual y concreto que no sea propio de calificarse como tal y de ser cesado.

En último lugar, la Ley 367 a) FN alude al entorno que delimita la licitud o ilicitud de las inmisiones a partir de lo que viene constituido por el uso razonable del derecho de

⁸⁶ DÍAZ BRITO, F.J. *El límite de la Tolerancia...*, op., cit., p. 46.

⁸⁷ ALGARRA PRATS, E. *La defensa jurídico-civil...* op., cit., p. 164.

⁸⁸ AMAT LLARI, E. “La regulación de las inmisiones...”, op., cit., p. 94.

⁸⁹ HUALDE MANSO, T. “Las inmisiones...”, op., cit., p. 174.

propiedad –“habida cuenta de las necesidades de cada finca, el uso del lugar y la equidad”-.

El límite entre lo razonable y lo no razonable tiene en cuenta tanto los efectos o consecuencias que pueda ocasionar la inmisión, como la actividad llevada a cabo por parte del propietario del fondo inminente.

Parece razonable asimilar el término de uso razonable al de uso normal o uso tolerable, y afirmar, por ende, que cuando se lleve a cabo el ejercicio basado en criterios de razonabilidad sobre el derecho de propiedad existirá el deber de tolerar por parte del predio vecino. No obstante, el «uso razonable» no está tan vinculado con la normal tolerancia o la tolerabilidad del uso, más bien depende de criterios puramente subjetivos como son las necesidades de cada finca, el uso del lugar y la equidad. Este el punto clave que separa la formulación expuesta por el derecho foral navarro del resto de ordenamientos jurídicos: nos referimos a la equidad, que implica que la ilicitud de la inmisión vendrá determinada por el arbitrio de los Jueces y Tribunales⁹⁰. Observando la inmisión desde una perspectiva pasiva, hay que preguntarnos qué utilidades proporciona esa finca y en qué medida se ven reducidas -o incluso suprimidas- como consecuencia de la perturbación.

Si nos fijamos en la expresión «uso razonable», observamos que la terminología que se utiliza es distinta a la utilizada por otros ordenamientos jurídicos como el código civil italiano⁹¹ o suizo⁹², normas en las que se habla de «uso tolerable», o como el código civil catalán⁹³ o portugués⁹⁴ se refieren al «uso normal»⁹⁵.

A modo de ilustración, cabe recordar en este punto la STSJ de Navarra (Sala de lo Contencioso-Administrativo) dictada el 27 de junio de 2017⁹⁶ en la que se condena al Ayuntamiento del Valle de Aranguren a la adopción de medidas pertinentes para retirar la carpa joven de las fiestas de donde esté situada y así tener la mayor distancia posible de la comunidad de propietarios, con el objetivo de reducir la incidencia acústica. Las reclamaciones se habían iniciado en el año 2012, momento en que los vecinos comenzaron a alegar que se estaba vulnerando un derecho fundamental como es la vida

⁹⁰ LOJACONO, V. *Gli atti di immissione. Considerazioni di diritto private*, Giuffrè, Milano, 1972.

⁹¹ Art. 844 CC italiano: “El propietario de un fondo no puede impedir las inmisiones de humo o de calor, las exhalaciones, los ruidos, las sacudidas y similares propagaciones procedentes del fondo del vecino, si no superan la normal tolerancia, teniendo también en cuenta las condiciones de los lugares”.

⁹² Art. 684 CC suizo: “El propietario está obligado, en el ejercicio de su derecho, especialmente en sus trabajos de explotación industrial, a abstenerse de todo exceso en detrimento de la propiedad del vecino. Están prohibidas en particular las emisiones de humo o de hollín, las emanaciones molestas, los ruidos, las trepidaciones que tienen un efecto perjudicial y que excedan los límites de la tolerancia que se deben los vecinos, teniendo en cuenta el uso local, la situación y la naturaleza de los inmuebles”.

⁹³ Art. 546-14 CCCat: “Los propietarios de una finca deben tolerar las inmisiones que produzcan perjuicios sustanciales si son consecuencia del uso normal de la finca vecina, según la normativa, y si poner fin a las mismas comporta un gasto económicamente desproporcionado”.

⁹⁴ Art. 1346.º CC portugués: “El propietario de un inmueble podrá oponerse a la emisión de humos, hollín, vapores, olores, calor o ruido, así como a la producción de vibraciones y cualesquiera otros hechos análogos derivados de un edificio vecino, siempre que tales hechos supongan un daño sustancial para el uso de la propiedad o no resultan del uso normal del edificio del que emanan”.

⁹⁵ HUALDE MANSO, T. “Las inmisiones...”, op., cit., p. 165.

⁹⁶ STSJ de Navarra de 27 de junio de 2017 (Roj. STSJ NA 224/2017 – ECLI:ES:TSJNA:2017:224)

privada y familiar y la inviolabilidad del domicilio. Se trataba de una actividad que generaban una cierta “incomodidad” hacia los vecinos y que se desarrollaba de forma prolongada en el tiempo; además ésta no solamente venía provocada por los ruidos derivados de los equipos de música, sino también de las vibraciones que sufría el inmueble, tal y como constató la Policía Foral a través de las mediciones realizadas. El TSJ falló a favor de la comunidad de propietarios considerando oportuno establecer medidas que obliguen al Ayuntamiento del Valle de Aranguren a limitar horarios, no sobrepasar los decibelios de música permitidos, así como la necesidad de acotar el emplazamiento de la carpa para que no sea vea vulnerado el derecho a la intimidad personal y familiar de los vecinos durante las horas nocturnas.

Ciertamente, el FN no regula una acción negatoria concreta, más ello no significa que no exista ningún mecanismo jurídico frente a las inmisiones, ya que -como afirma FERNÁNDEZ URZAINQUI refiriéndose a la Ley 367 a)-, “dicho texto autoriza no sólo a impedir la persistencia de las perturbaciones, molestias o incomodidades, sino que permite anticiparse a ellas, exigiendo la eliminación del riesgo de su acaecimiento o la prevención de sus consecuencias”⁹⁷. Es decir, se permite al perjudicado que actúe frente a aquella situación que le está causando riesgos o perturbaciones, siempre y cuando superen el límite de lo permitido por la normal; se otorga una pretensión de reacción al vecino. Hablamos de una pretensión inhibitoria de aquellos riesgos o incomodidades que deriven de la facultad de uso y disfrute sobre la propiedad privada y que afecten negativamente a otros propietarios sobre sus fincas traspasando los niveles de razonabilidad.

Junto con esta pretensión, también se admite la posibilidad de que se adopten medidas que permitan corregir estas perturbaciones; es decir, cuando se presenta una imposibilidad para poder eliminar la inmisión porque esto supone costes desproporcionados y desorbitados, el perjudicado podrá implantar las soluciones que estime pertinentes para atenuar las molestias ocasionadas sobre su finca, teniendo en cuenta que el coste económico de esas medidas correrán a cargo del inmitente⁹⁸.

A título ejemplificativo, cabe traer a colación la SAP de Navarra de 31 de julio de 2001⁹⁹, dictada en relación a un supuesto en el que se había demandado al propietario de un negocio, como consecuencia de las perturbaciones que ocasionaba a los vecinos una chimenea instalada en el patio interior que emitía numerosas emisiones de hollín y restos azufrosos. Entendía el Juzgado que era desproporcionado llevar a cabo la demolición de la chimenea a fin de dejar la pared de la comunidad en el estado anterior a la construcción de esta, puesto que según la Ley 367 FN, el propietario contaba con la debida autorización administrativa para elevar dicha chimenea. Planteado el recurso de apelación, la AP de Navarra estimó que existía una doble solución a este problema; la primera de ellas consistía en elevar la altura de la chimenea y la segunda en sustituir el combustible empleado. Ambas soluciones ocasionaban un coste económico que debía ser asumido por

⁹⁷ FERNÁNDEZ URZAINQUI, F.J. “Las relaciones de vecindad entre fundos en el Derecho civil común y foral”, *Cuadernos de Derecho Judicial*, V. IX, 1995, p. 150.

⁹⁸ HUALDE MANSO, T. “Las inmisiones...”, op., cit., pp. 219-220.

⁹⁹ SAP de Navarra de 31 de julio de 2001 (TOL108.219)

el titular del local de negocio, resultando más económica la opción de levantar la chimenea. Hay que destacar que todo esto tendrá una finalidad preventiva, que será cesar la inmisión. La Sala de la AP estimó que, a pesar de resultar más económica la solución de elevar la chimenea -aun generando incomodidades y riesgos para la comunidad-, resultaba más oportuno el cambio de combustible de gasóleo a gas natural para así evitar los hollines y ácidos.

3.7. Las inmisiones a la luz del Derecho catalán

3.7.1. Criterios de legitimidad e ilegitimidad en el Código Civil Catalán

En Cataluña, encontramos una regulación específica en materia de inmisiones que ha ido evolucionando. La primera norma a destacar, a estos efectos, es la Ley 13/1990, de 9 de julio, de la acción negatoria, inmisiones, servidumbres y relaciones de vecindad, en cuya Exposición de Motivos, se afirma: “*Se introducen también algunas normas en materia de inmisiones. En este punto, el principio es establecer un régimen de derecho privado de tutela del particular, además del que pueda tener dentro del derecho público*”. A las inmisiones se refiere expresamente el artículo 3 de la referida Ley catalana; concretamente, en el primer apartado hace referencia al carácter ilegítimo, a la culpa y al dolo de las actuaciones del vecino como *conditio sine qua no* para ejercitar la acción negatoria¹⁰⁰. Sin embargo, no necesariamente las injerencias tienen que ser ilegítimas; en este sentido, la inmisión presenta una vertiente negativa y una vertiente positiva. La inmisión en sentido positivo es el derecho a disfrutar de la propiedad sin injerencias, mientras que en el sentido negativo se establece como un límite legal de la propiedad de tolerar ciertas perturbaciones¹⁰¹.

Esta Ley 13/1990 quedó derogada con la entrada en vigor del Libro Quinto del Código Civil Catalán (en adelante CCCat), referente a los derechos reales. A diferencia de lo que sucede en el ámbito del Derecho común, el ordenamiento jurídico catalán dispone de una regulación mucho más exhaustiva y elaborada, aunque, no establece un concepto clave de lo que podemos entender como “inmisión”, más bien, diferencia claramente las inmisiones ilegítimas y las legítimas -cuya regulación se encuentra en los artículos 546-13 y 546-14, respectivamente-.

¹⁰⁰ ALGARRA PRATS, E. “El tratamiento de las inmisiones en el ordenamiento jurídico español”, *La disciplina de las inmisiones en el derecho privado*, Alicante, 1995, p. 40. Disponible en <http://hdl.handle.net/10045/3178> (9 de noviembre de 2021)

¹⁰¹ AAVV. “La propietat”, *Drets reals: Possessió, propietat I situacions de comunitat*, Bosch Editor, Barcelona, 2017, p. 188.

3.7.1.1. Inmisiones ilegítimas

De acuerdo con lo previsto en el artículo 546-13 CCCat, “*Las inmisiones de humo, ruido, gases, vapores, olor, calor, temblor, ondas electromagnéticas y luz y demás similares producidas por actos ilegítimos de vecinos y que causan daños a la finca o a las personas que habitan en la misma quedan prohibidas y generan responsabilidad por el daño causado*”. Bajo la rúbrica de inmisiones ilegítimas, se consideran actuaciones del vecino que pueden causar daños y que además van a quedar prohibidas.

Al hilo de un supuesto sobre la ilegitimidad de la injerencia causada sobre la propiedad privada de otra persona, el Tribunal Superior de Justicia (en adelante TSJ) de Cataluña, el 19 de marzo de 2001 dictó sentencia indicando qué se entiende por inmisión. Dice textualmente:

«...la injerencia físicamente apreciable en el predio vecino de substancias, partículas u ondas, que se propagan sin intervención de la voluntad humana, como consecuencia de la actuación de principios físicos, ya sea mediante el aire (olores), el suelo o las paredes (vibraciones), que tienen su origen en la actividad del propietario o poseedor del inmueble como consecuencia del disfrute de la finca, y que interfieren en el disfrute pacífico o útil del derecho de propiedad o de posesión de un predio vecino aun cuando no sea limítrofe»¹⁰².

Sobre un supuesto en que existe también una inmisión ilegítima se pronuncia también la SAP de Girona del 19 de septiembre de 2013¹⁰³; en este caso, Doña Maribel había denunciado la presencia de un gran número de perros en la finca vecina que causaban ruidos y olores, perturbando el descanso de la demandante. La parte actora viene a solicitar el cese de la inmisión, lo que implica el ejercicio de la acción negatoria del artículo 544-4 CCCat, ya que la perjudicada no quiere que se sustituyan unos perros por otros -debido a que van a causar las mismas molestias-; lo que pide es la retirada de los animales. El Tribunal condena a los demandados, Doña Apolonia y Don Hernán, a cesar en la actividad y a una indemnización cuya cuantía quedó fijada en 7.000 euros en concepto de daños y perjuicios ocasionados a la demandante por los olores y ruidos de perros provenientes de una finca cercana.

Por lo que se refiere a las medidas que ofrece el ordenamiento jurídico catalán, cabe señalar que la acción negatoria aparece regulada en el art. 544-4 CCCat; dicha acción permite al propietario del fondo ajeno excluir las alteraciones antijurídicas, sin que ello suponga la privación del derecho de uso y disfrute al causante, y le faculta para evitar la producción de injerencias futuras o de alta previsibilidad que sean de naturaleza análoga.

¹⁰² STSJ de Cataluña de 19 de marzo de 2001 (TOL52.142). El supuesto de hecho de la sentencia citada se basa en la actividad de carga y descarga que lleva a cabo el demandado por la puerta del almacén que se sitúa justo al lado de una vivienda, la cual sufre constantes molestias debido a que estas actividades causan inmisiones de ruidos. Se condena a los demandados a realizar las actividades de carga y descarga por otra zona que no moleste a ninguna persona -como puede ser la parte trasera de la fábrica- así como a arreglar los desperfectos que se hayan causado en la vivienda.

¹⁰³ SAP de Girona de 19 de septiembre de 2013 (Roj. SAP GI 1005/2013 –ECLI:ES:APGI:2013:1005)

Destaca a estos efectos la STSJ de Cataluña dictada el 28 de abril de 2014¹⁰⁴; los hechos se resumen de la siguiente manera: la Comunidad de Propietarios demanda a la entidad Fomento de Construcciones y Contratas SA por las actividades que se están llevando a cabo en el garaje sobre elementos privativos; la entidad interpone posteriormente un recurso de casación principalmente para debatir si puede ser cesada una actividad que aún no se ha iniciado, pero que se puede llegar a considerar molesta al amparo del artículo 553-40 CCCat, teniendo en cuenta que ya se han empezado a ejecutar las obras necesarias sobre elementos privativos. La actividad en cuestión consiste en la instalación en los sótanos del edificio de un “Parque de limpieza urbana”, por lo que se puede llegar a deducir que se va a exceder en el normal uso de los elementos privativos de la comunidad. La Sala considera que el recurso de casación planteado por el demandado no puede prosperar por los motivos que se exponen a continuación: en primer lugar, porque la acción negatoria del artículo 553-40 y la del 544-4.1 CCCat guardan cierta similitud por lo que la primera puede subsumirse en la segunda para prohibir aquellas injerencias que vayan más allá de lo tolerable; en segundo lugar, porque se prevé una medida para evitar que se puedan causar perjuicios en el futuro cuando estos son previsibles, según el apartado 2 del artículo 553-40 CCCat y además, en tercer lugar, por razones de economía procesal, ya que es evidente que las injerencias van a surgir, de manera que no procede estimar el recurso de casación si tarde o temprano vamos a obtener la misma conclusión, por ello resulta más oportuno optar por el cese de la actividad -antes incluso de que esta comience- que otro tipo de consecuencias como la indemnización por daños y perjuicios o la privación del elemento privativo.

No habrá lugar a la interposición de la acción negatoria cuando la actividad no sea declarada ilegítima o ésta encuentre su justificación a los efectos legales o en un negocio jurídico. En este contexto, cabe recordar la SAP de Barcelona de 20 de septiembre de 2019¹⁰⁵, en la cual la Comunidad de Propietarios pretende cesar una servidumbre de vistas sobre predio ajeno; sin embargo, nos encontramos en un supuesto de una perturbación jurídica del artículo 544-6 CCCat, que se declara lícita, en virtud de la cual el perturbador se atribuye un derecho -como es en este caso las servidumbres-. Procede en este caso aplicar una de las exclusiones para el ejercicio de la acción negatoria contempladas en el artículo 544-5 CCCat puesto que no se está perjudicando ningún interés legítimo de los titulares de la propiedad en el goce y disfrute de la cosa.

3.7.1.2. Inmisiones legítimas

El art. 546-14.1 CCCat determina que *“Los propietarios de una finca deben tolerar las inmisiones provenientes de una finca vecina que son inocuas o que causan perjuicios no sustanciales. En general, se consideran perjuicios sustanciales los que superan los valores límite o indicativos establecidos por las leyes o los reglamentos”*.

¹⁰⁴ STSJ de Cataluña de 28 de abril de 2014 (RJ\2014\3563)

¹⁰⁵ SAP de Barcelona 20 de septiembre de 2019 (Roj. SAP B 11454/2019 – ECLI:ES:APB:2019:11454)

Pero, ¿qué podemos entender por perjuicios no sustanciales? Tal y como pone de relieve ALBALADEJO, “el propietario no está autorizado a realizar en su propia cosa aquellos actos que den lugar en la propiedad del vecino a una inmisión perturbadora que sea superior a lo tolerable, habida cuenta de los reglamentos, usos locales y, en general, de las circunstancias del caso”¹⁰⁶. Extraemos, por tanto, que, para determinar la tolerabilidad y el uso normal del derecho sobre la propiedad, deben utilizarse parámetros o medios de prohibición de acuerdo con el canon de la práctica teniendo en cuenta una serie de factores que pueden influir en gran medida, como pueden ser la situación, condición, naturaleza de los fondos, intereses económicos de la producción, defensa de la salud y el medioambiente.

Siguiendo con la teoría del «uso normal» destaca la importancia del artículo 546-14.2 CCCat que dispone “*Los propietarios de una finca deben tolerar las inmisiones que produzcan perjuicios sustanciales si son consecuencia del uso normal de la finca vecina, según la normativa, y si poner fin a las mismas comporta un gasto económicamente desproporcionado*”.

El máximo precedente que muestra el origen de esta teoría es el precepto 906 BGB impulsado por los alemanes, y en España destaca la importancia del artículo 3.3 de la Ley 13/1990 del Parlamento de Cataluña¹⁰⁷.

En virtud de la mencionada tesis, el vecino que resulta perjudicado por la perturbación proveniente de otra finca no tendrá facultad ninguna si la actividad es consecuencia del desarrollo normal en el predio vecino. Al tratarse de una práctica moderada y atendiendo a las circunstancias puramente ordinarias del día a día, el fundo dañado tendrá que soportar dichas injerencias al no ser calificadas de un uso anormal o extraordinario del inmueble¹⁰⁸. Pero a su vez, se exige que estos perjuicios sustanciales deben ser toleradas si la cesación de la producción de la inmisión es desproporcional. Por lo tanto, tenemos un doble requisito, por una parte, la normalidad del uso de acuerdo con la normativa que evidentemente dependerá de las características del lugar, y, por otra parte, el coste económico desproporcionado, es decir, el ejercicio de la acción negatoria por parte del afectado va a hacerse depender del coste de las medidas a soportar para lograr el cese de la inmisión. Como ejemplo, se puede añadir que, en la zona del Rin, en Alemania, a consecuencia de los olores procedentes de una fábrica, los vecinos notaban cierto mal olor en su ropa al tenderla en la calle; como consecuencia de ello, al dueño de la fábrica le compensó más pagar una secadora a los vecinos que cesar su actividad.

¹⁰⁶ O'CALLAGHAN, X. “Derechos reales e hipotecarios”, *Compendio de Derecho Civil*, T. III, Madrid, 1985, p. 107.

¹⁰⁷ Como ya se ha mencionado, la Ley 13/1990, de 9 de julio, venía a regular la acción negatoria y las inmisiones en el Capítulo I. Concretamente, es el apartado tercero del artículo 3 el que establece que criterios han de tenerse en cuenta para determinar la tolerancia de la inmisión. Dispone lo siguiente: “Igualmente, tolerará las inmisiones que produzcan perjuicios sustanciales si son consecuencia del uso normal del predio vecino, según la costumbre local, y si la cesación comporta un gasto económico desproporcionado. asimismo, podrá adoptar las medidas procedentes para atenuar los daños a cargo del propietario vecino”.

¹⁰⁸ CUADRADO PÉREZ, C. *Ruido...*, op., cit., p. 68.

A tenor de lo expuesto, cabe mencionar la SAP de Tarragona de 23 de diciembre de 2009¹⁰⁹, en la cual la parte actora interpone un recurso de apelación alegando que el acuerdo de la Junta de Propietarios que prohíbe el uso de barbacoas es nulo. Considera que el hecho de realizar una barbacoa al aire libre no puede considerarse un acto prohibido porque de ser así se estaría limitando en gran medida el uso y disfrute de su propiedad privada. Alega que el Ayuntamiento de Salou permite el uso de dichas barbacoas en las que, además, se utiliza carbón vegetal, y es por ello que los estatutos no pueden venir a prohibir aquello que se considera permitido por los Reglamentos de Régimen interno. A mayores, el acto de que una persona haga una barbacoa en su propiedad privada, de forma esporádica, constituye un hecho usual y que no debe afectar a la convivencia vecinal, en caso contrario, estas “injerencias” deben ser toleradas porque vienen a producir los mismos efectos, que, por ejemplo, freír sardinas con una ventana abierta, a juicios de la Audiencia -para ello tiene en cuenta el derogado artículo 3.3 de la Ley 13/1990, de 9 de julio, así como el artículo 546.14 CCCat-. El análisis sobre si el uso de las barbacoas constituye o no una actividad peligrosa o molesta ha dado lugar a abundante jurisprudencia¹¹⁰. El fallo de la AP de Tarragona estima el recurso de apelación y declara nulo el acuerdo adoptado en la Junta de Propietarios sobre la prohibición del uso de barbacoas en espacios privados.

En conexión con lo anterior, pero con un matiz diferente, es que la regla general aparece mencionada implícitamente en el artículo 546-14.6 CCCat, afirmando que, *“Ningún propietario o propietaria está obligado a tolerar inmisiones dirigidas especial o artificialmente hacia su propiedad”*.

No obstante, existe la denominada teoría de la «normal tolerancia», pero esta vez no en relación con el propietario del fondo inminente, sino más bien con el propietario del fondo dañado quien ha de soportar las molestias consideradas “normales” dentro de lo socialmente tolerable. Dice en este sentido DÍAZ BRITO que “la prohibición de las inmisiones no es concebida en esta doctrina como un límite a las facultades dominicales del dueño del inmueble del que proceden, sino como un límite al *ius excludendi* del propietario afectado por aquellas”¹¹¹. Un buen precedente en este ámbito sería la redacción por parte del ordenamiento jurídico italiano del artículo 844 del Codice Civile, regula que en tanto en cuanto las injerencias se encuentre dentro de lo que se considera normalmente tolerable, el propietario del fondo afectado no tendrá poder para prohibir esas injerencias, pero para ello habría que atender a las circunstancias particulares de cada caso, que según el TEDH y el TC hacen referencia a derechos e intereses colectivos de carácter fundamental¹¹².

¹⁰⁹ SAP de Tarragona de 23 de diciembre de 2009 (Roj. SAP T 1788/2009 – ECLI:ES:APT:2009:1788)

¹¹⁰ Así, la AP de Valencia dicta sentencia el 23 de diciembre de 2008 (TOL1.461.102), estableciendo que: “...la instalación y uso de una barbacoa aparece generalizado y socialmente aceptado en fincas con espacios abiertos, en los que el empleo de fuego o la producción de humos para esporádicas funciones de asado o de cocina, y en una apreciación realizada con arreglo a criterios de razonabilidad y de buena vecindad, no aparece ni puede ser reputado como actividad molesta ni peligrosa”, entre otras.

¹¹¹ DÍAZ BRITO, F.J. *El límite de la tolerancia...*, op., cit., p. 71.

¹¹² FERNÁNDEZ URZAINQUI, F.J. *La tutela civil frente al ruido*, Civitas, Madrid, 2003, p. 62.

Asimismo, el propietario afectado puede adoptar medidas para atenuar las consecuencias de la inmisión y exigir que la actividad inminente se realice en el día menos gravoso. Del mismo modo, el que sufre las perturbaciones tienen derecho a exigir una indemnización por los daños causados. Destaca en este sentido una relevante, aunque antigua STS de 27 de octubre de 1982¹¹³ en la que un agricultor de tomates sufre una esplanada de polvo en su cultivo como consecuencia de la actividad llevada a cabo por una empresa constructora; quien se ve obligada a indemnizar los perjuicios causados por no mediar en su práctica la diligencia adecuada y la no previsión del levantamiento de polvo.

Igualmente deben soportarse las inmisiones sustanciales provenientes de instalaciones autorizadas administrativamente, y el propietario perjudicado puede adoptar medidas posibles y económicamente razonables que eviten las consecuencias dañosas, tal y como regula el artículo 546-14.5 *“Las inmisiones sustanciales que provienen de instalaciones autorizadas administrativamente facultan a los propietarios vecinos afectados para solicitar la adopción de las medidas técnicamente posibles y económicamente razonables para evitar las consecuencias dañosas y para solicitar la indemnización por los daños producidos. Si las consecuencias no pueden evitarse de esta forma, los propietarios tienen derecho a una compensación económica, fijada de común acuerdo o judicialmente, por los daños que puedan producirse en el futuro”*.

En este sentido, se distinguen dos momentos claves; el primero de ellos es determinar cuándo estamos ante una verdadera inmisión, que causa un perjuicio sustancial superando los baremos reglamentados y legalizados, y el segundo, es que una vez hallada la injerencia calificada como tal, hay que traspasarlo al ámbito jurídico para que sea el propio ordenamiento, en aras del vecino perjudicado, el que adopte las medidas que considere oportunas y ajustadas a cada suceso. Por lo tanto, en virtud de EVANGELIO LLORCA, «la actividad, en sí misma, no será tomada en cuenta, sino después de haber calificado ya la perturbación como inmisión»¹¹⁴.

3.7.2. Regulación de la Propiedad Horizontal en el Código Civil Catalán

El Libro Quinto del CCCat dedica su Capítulo III a la Propiedad Horizontal, concretamente sus artículos 553-1 a 553-59. Este capítulo se divide principalmente en tres partes: la primera, menciona las disposiciones generales (artículos 553-1 a 553-32); la segunda, ofrece una regulación de la propiedad horizontal simple, para aquellos casos en que nos encontramos con un solo edificio (artículos 553-33 a 553-47); y, por último, se ubica la regulación para la denominada propiedad horizontal compleja (artículos 553-

¹¹³ STS de 27 de octubre de 1982 (RJ 1982, 5577)

¹¹⁴ EVANGELIO LLORCA, R. *La acción negatoria de inmisiones en el ámbito de las relaciones de vecindad*, Comares, Granada, 2000, pp. 76 a 78.

48 a 553-52)¹¹⁵. La parte que nos interesa es la segunda, pues en ella se hace referencia a la coexistencia de elementos comunes y privativos que vienen a constituir el régimen de propiedad horizontal en un determinado edificio. Los elementos privativos de un inmueble vienen a ser las viviendas, locales, y aquellos espacios físicos que puedan ser objeto de una propiedad separada y que tenga independencia funcional para disponer de acceso propio a la vía pública, directa o indirectamente¹¹⁶.

¿Qué sucede cuando estos elementos privativos se ven afectados a consecuencia de las actividades que se consideran contrarias a la normal convivencia?

Para ello contamos con la acción de cesación regulada en el artículo 553-40 CCCat, que dispone lo siguiente:

“Los propietarios y los ocupantes no pueden hacer en los elementos privativos, ni en el resto del inmueble, actividades contrarias a la convivencia normal en la comunidad o que dañen o hagan peligrar el inmueble. Tampoco pueden llevar a cabo las actividades que los estatutos, la normativa urbanística o la ley excluyen o prohíben de forma expresa”.

Si se llevan a cabo actividades prohibidas por los estatutos, que estropeen o hagan peligrar el edificio, que se encuentren prohibidas o excluidas por la normativa urbanística y que sean contrarias a la convivencia normal, cabe ejercitar la acción de cesación de las actividades llevadas a cabo por los demandados. Para ello, el artículo 553-40.2 CCCat establece que, el presidente de la comunidad por iniciativa propia o a petición de una cuarta parte de los propietarios, pueda requerir a quien las haga que deje de hacerlas. Si continúan las actuaciones, la junta de propietarios podrá presentar una demanda contra los propietarios y ocupantes del elemento privativo en la que se contenga la acción para hacerla cesar.

Con relación a esto, la Ley 5/2006, de 10 de mayo, del libro quinto del CCCat sufre una última modificación con la Ley 5/2015, de 13 de mayo, de modificación del libro quinto del CCCat; esto es relevante porque en la redacción anterior a la modificación destaca un precepto que era complementario al 553-40.1 CCCat, y este era el artículo 553-47 CCCat, que establece que:

“Los propietarios y ocupantes de pisos o locales no pueden realizar, en el elemento privativo o en el resto del inmueble, actividades que los estatutos prohíban, que sean perjudiciales para las fincas o que vayan en contra de las disposiciones generales sobre actividades que molestan, insalubres, nocivas, peligrosas o ilícitas”.

De forma análoga, este artículo prohibía efectuar aquellas actividades que estuvieran prohibidas en los estatutos de la comunidad de igual manera a aquellas que fueran perjudiciales para las fincas.

¹¹⁵ AAVV. “La propietat horitzontal”, *Drets reals: Possessió, propietat i situacions de comunitat*, Bosch Editor, Barcelona, 2017, p. 290.

¹¹⁶ AAVV. “La propietat horitz...”, op., cit., p. 326.

A modo de ilustración, nos hacemos eco de la SAP de Barcelona de 30 de junio de 2020¹¹⁷. Los hechos probados versan sobre la demanda interpuesta por la Comunidad de Propietarios para solicitar el cese de las actividades que se llevaban a cabo por Doña Coral, Doña Carolina y Don Alexis. Don Alexis cuenta con un negocio - “Pizzería Divina Pedralbes”- que se lo tiene arrendado a Doña Coral y Doña Carolina es propietaria del “Bar Versailles 2”; dichos negocios están situados dentro de uno de los tres edificios de la Comunidad en una de las zonas ajardinadas, no obstante, para el acceso a dichos locales desde la calle, es necesario pasar por las zonas comunes, que son de acceso público, pero pertenecen a la comunidad. La demandante alegó que se estaban utilizando elementos comunes de la comunidad para cada uno de los negocios privados, y que por ello deberían ser actividades contrarias a los estatutos. Al contestar a la demanda, cada una de las partes demandadas alega que está permitido por los estatutos de la comunidad el paso por las zonas comunes para tener acceso a los locales, y que en ningún caso se está haciendo un uso indebido del espacio comunitario ni tampoco se generan molestias por el tránsito de terceras personas, ajenas a la comunidad.

A la demanda se adjuntan pruebas fotográficas y vídeos donde se observa que ambos locales llevan a cabo un uso indebido de los elementos comunes, ya que se aprovechan de colocar el mobiliario e iluminación en zonas públicas, generando suciedad y además el constate tránsito de personas que provocan ruidos por encima de lo tolerable. Desde la interposición de la demanda, es verdad que los demandados han retirado elementos tales como sillas, mesas, cajas de bebida, etc; sin embargo, las molestias siguen persistiendo. Ni en los estatutos ni en la normativa urbanística consta ningún tipo de restricción respecto las actividades de restauración que se llevan a cabo en la planta baja del inmueble, por ello, podrían considerarse actividades comerciales lícitas, pero es necesario ponderar los intereses de la Comunidad y los intereses de los titulares del establecimiento, por lo que el fallo de esta sentencia obliga a instar judicialmente la privación del uso y disfrute del elemento privativo por un periodo que no puede exceder dos años, a efectos del artículo 553-40.3 CCCat, y, si procede, la extinción del contrato de arrendamiento o de cualquier otro que atribuya a los ocupantes un derecho sobre el elemento privativo. Por ello, “Pizzería Divina Pedralbes” y “Bar Versailles 2” se verán obligados a cesar su actividad y Don Alexis tendrá que resolver el contrato de arrendamiento con Doña Coral.

¹¹⁷ SAP de Barcelona de 30 de junio de 2020 (TOL8.052.189)

4. Conclusiones

PRIMERA. - La titularidad del derecho de propiedad trae aparejada una serie de límites en el ámbito privado. En este sentido, nadie puede aprovecharse de dicha titularidad si esto puede causar un perjuicio sobre sujetos ajenos. Hablamos de limitaciones para referirnos a las relaciones de vecindad, es decir, límites para proteger el interés privado de aquellos propietarios vecinos que se van a ver afectados por un elenco de perturbaciones y molestias procedentes del fundo colindante.

SEGUNDA. – Hay injerencias que, aunque a simple vista podrían ser calificadas como inmisiones, no lo son; “El uso normal o tolerable” es el punto de inflexión en la determinación del límite de tolerancia en las inmisiones. Además, para poder hablar de inmisión, deben concurrir las circunstancias que siguen: el carácter material e indirecto, la continuidad o periodicidad de la conducta o la contigüidad de ambas fincas, la que actúa y la que sufre la injerencia.

TERCERA. – El fundamento de la prohibición de las inmisiones ilícitas radica en los artículos 509 y 1908 CC, que regulan la acción negatoria y la acción por daños y perjuicios, respectivamente. Cuando se abusa del ejercicio del derecho de propiedad, el titular estará facultado para actuar antes de que la actividad que se está llevando a cabo genere una inmisión, y en el caso de que esta ya se haya producido, podrá solicitar el cese de esta. Si el sujeto sigue persistiendo en este tipo de actos, y, por ende, se causa efectivamente un daño, la medida adecuada será la de la responsabilidad civil extracontractual, en la cual se va a exigir al causante que indemnice los daños y perjuicios ocasionados para así poder repararlos, evitando así la producción de futuras injerencias.

Legitimado activamente para ejercitar la acción negatoria, según la mayoría de los ordenamientos jurídicos está el propietario de la cosa perjudicada; sin embargo, existen ciertas dudas sobre si corresponde el ejercicio de este derecho también a aquellos que alegaban ser dueños, pero sin probarlo. No obstante, esto no puede ser admitido por la jurisprudencia, puesto que se ha discutido que no corresponde dicho ejercicio a aquel sujeto que no puede probar que es propietario de la cosa. Refiriéndonos a la legitimación pasiva, corresponde a aquel sujeto que genera o que causa la perturbación, en calidad de propietario u ocupante del piso por cualquier título.

El plazo de prescripción, en el Derecho común es de 30 años, si atendemos al artículo 1963 del Código Civil español y empezará a contarse desde que la acción pudo ejercitarse. En el ordenamiento jurídico catalán, el artículo 544-7.1 del Código Civil Catalán establece que, en tanto en cuanto se mantenga la perturbación, puede ejercitarse la acción negatoria, salvo que se trate de un derecho usucapible. No obstante, la prescripción para reclamar daños y perjuicios -en la norma catalana- prescribe a los 3 años desde que los propietarios tengan conocimiento de la perturbación, y una vez que dejen de producirse los daños, se entrará a valorar la indemnización en base a los efectos producidos.

CUARTA. – Por una parte, se ha podido apreciar que existe un complejo marco normativo en el ámbito privado para dar soluciones al problema de las inmisiones, la cual procede de nuestro Derecho civil común o de los derechos civiles autonómicos. No obstante, el panorama también puede ser conocido por la normativa pública, en este sentido, contamos con el Reglamento de Actividades Molestas, Insalubres, Nocivas y Peligrosas. Por otra parte, y tomando como referencia nuestro Código Civil español, hemos visto que la visión sobre las inmisiones coincide con otros ordenamientos jurídicos, como puede ser el alemán o el italiano, sin embargo, no encaja con el francés.

QUINTA. – En relación con las leyes especiales, cabe destacar una serie de cuestiones: la primera de ellas alude a la modificación impulsada por la Ley 8/1999, de 6 de abril, en virtud de la cual, los artículos 7.3 y 19 de la Ley de Propiedad Horizontal pasan a integrarse en un único precepto, el 7.2 de dicha ley, que incorpora las siguientes novedades: se habla ya de propietario y ocupante del piso y/o local y además, se hace referencia a qué actividades quedan prohibidas por los estatutos siendo éstas las que se consideran molestas, insalubres, nocivas, peligrosas o ilícitas. Siguiendo con el análisis de las normativas especiales, nos encontramos con la Ley de Arrendamientos Urbanos, que permite la resolución del contrato de arrendamiento, cuando -al igual que en el ámbito de propiedad horizontal- se desarrollen actividades molestas, insalubres, nocivas, peligrosas o ilícitas; en este sentido, se modifican los calificativos de ciertas actividades que antes se contemplaban como incómodas o inmoraes en virtud de la antigua Ley de Arrendamientos Urbanos de 1964. Como último punto, merece mención especial la Ley 367 del Fuero Nuevo de Navarra de la que se pueden extraer dos conclusiones fundamentales: por una parte, se imponen una serie de límites a la propiedad por motivo de la vecindad, que no vienen a constituir una servidumbre, y, por otro lado, establece que no podrán causar riesgos o incomodidades ni los titulares de la propiedad ni cualquier otro usuario de bienes inmuebles, es decir, se amplía la legitimación pasiva.

5. Bibliografía

Doctrina

AAVV. *Drets reals: Possessió, propietat I situacions de comunitat*, Bosch Editor, Barcelona, 2017, pp. 188 a 326.

ALGARRA PRATS, E. *La disciplina de las inmisiones en el derecho privado*, Alicante, 1995, pp. 40 a 435. Disponible: <http://hdl.handle.net/10045/3178>

- *La defensa jurídico civil frente a humos, olores, ruidos y otras agresiones a la propiedad y a la persona*, McGraw-Hill, Madrid, 1995, pp. 69 a 164.

ALONSO PÉREZ, M. “Las relaciones de vecindad”, *Anuario de derecho civil*, Vol. 36, Nº 2, 1983, pp. 10-360. Disponible: <file:///C:/Users/Usal/Downloads/Dialnet-LasRelacionesDeVecindad46568.pdf>

- *La protección jurídica frente a inmisiones molestas y nocivas*, AC, Nº 2, 1994, pp. 392 a 411.

ALONSO SÁNCHEZ, B. “Las restricciones a los derechos de uso en el régimen jurídico de la propiedad horizontal”, *Ar. C.*, Nº 8, 1996, pp. 16-17.

AMAT LLARI, E. “La regulación de las inmisiones en el Código Civil”, *Libro Centenario del Código Civil*, T. I, Madrid, 1990, pp. 75 a 94.

- *Relaciones de vecindad. Industria molesta*, C.C.J.C., Nº 20, 1989, pp. 452-453.

BONFANTE, P. *Las relaciones de vecindad*. Editorial Reus, Madrid, 1932, pp. 58 a 63.

- “Criterio fondamentale dei rapporti di vicinanza”, *Scritti giuridici varii*. Torino, 1926, pp. 801 a 810.

CABANILLAS SÁNCHEZ, A. “La responsabilidad por inmisiones industriales”, *Anuario de Derecho Civil*, 1993, pp. 1957 y ss.

CASTRO VÍTORES, G. *Derecho civil III. Propiedad (II). Límites y limitaciones de dominio*, La Rioja, 2009, p. 1. Disponible: [https://uvadoc.uva.es/bitstream/handle/10324/5217/Dc3.TEMA.%20Propiedad%20\(II\)%20L%EDmites%20y%20limitaciones%20del%20dominio.%202009.pdf?s_quence=1](https://uvadoc.uva.es/bitstream/handle/10324/5217/Dc3.TEMA.%20Propiedad%20(II)%20L%EDmites%20y%20limitaciones%20del%20dominio.%202009.pdf?s_quence=1)

CLEMENTE MEORO, M.E. “Comentario al art. 27”, *Comentarios a la nueva Ley de Arrendamientos Urbanos*, Tirant lo blanch, Valencia, 1994, p. 264.

CUADRADO PÉREZ, C. *Ruido, inmisiones y edificación*, Reus, Madrid, 2005, pp. 68-152.

DÍAZ BRITO, F.J. *El límite de la Tolerancia en las Inmisiones y Relaciones de Vecindad*, Aranzadi, Navarra, 1999, pp. 24 a 71.

- DÍAZ ROMERO, M^a. DEL R. *La Protección Jurídico-Civil de la Propiedad frente a las Inmisiones. Especial referencia a la Acción Negatoria*, Civitas, Madrid, 2003, pp. 33 a 147.
- DOMAT. *Le leggi civili esposte nel loro ordine naturale*, trad. Constantini, II, Pavía, 1825, p. 385.
- EGEA FERNÁNDEZ, J. *Acción negatoria, inmisiones y defensa de la propiedad*, Marcial Pons, Madrid, 1994, pp. 30 a 179.
- ESPÍN CANOVAS, D. *Manual de Derecho civil español*, Editorial Revista de Derecho Privado, T II, Madrid, 1978, p. 516.
- ESPÍN GRANIZO, J. “Indemnización por ruido de los vecinos en comunidades de propietarios”, *El Blog Jurídico de Sepín*, 2017. Disponible: <https://blog.sepin.es/2017/02/indemnizacion-ruido-comunidades-propietarios/>
- EVANGELIO LLORCA, R. *La acción negatoria de inmisiones en el ámbito de las relaciones de vecindad*, Comares, Granada, 2000, pp. 34 a 169.
- FERNÁNDEZ HIERRO, J.M. *La resolución arrendaticia urbana con arreglo a la Ley 29/1994*, Comares, Granada, 1995, pp. 137 a 231.
- FERNÁNDEZ URZAINQUI, F.J. “Las relaciones de vecindad entre fundos en el Derecho civil común y foral”, *Cuadernos de Derecho Judicial*, V. IX, 1995, p. 150.
- *La tutela civil frente al ruido*, Cívitas, Madrid, 2003, p. 62.
- GARCÍA SÁNCHEZ, J. *Teoría de la Immissio*, Servicio de Publicaciones de la Universidad de Oviedo, Oviedo, 1999, p.15.
- GONZÁLEZ-ALEGRE BERNARDO, M. *Las relaciones de vecindad*, Ediciones Nauta, Barcelona, 1967, p. 59 y ss.
- HERNÁNDEZ GIL, A. *Las relaciones de vecindad en el Código civil*, Madrid, 1985, pp. 11-17.
- HUALDE MANSO, T. *Las inmisiones en el Derecho civil navarro*, Universidad Pública de Navarra, Pamplona, 2004, pp. 37-220.
- LOJACONO, V. *Gli atti di immissione. Considerazioni di diritto private*, Giuffrè, Milano, 1972.
- MANRESA, J.M. *Comentarios al Código civil español*, III, Comares, Madrid, 1976, pp. 171-172.
- MARTÍN-BALLESTERO HERNÁNDEZ, L. *La acción negatoria*, Tecnos, Madrid, 1993, pp. 76 a 88.
- MONTEL, A. “La disciplina de las inmisiones en el nuevo Código civil italiano”, *Revista Crítica de Derecho Inmobiliario*, 1941, p. 469.

- NOEMÍ DIEZ, L. “Las relaciones de vecindad”, *Revista Notarial*, V.1, N° 79, 2000, p. 1. Disponible: <http://escribanos.org.ar/rnotarial/wp-content/uploads/2015/07/RNCba-79-2000-04 Doctrina.pdf>
- O'CALLAGHAN, X. “Derechos reales e hipotecarios”, *Compendio de Derecho Civil*, T. III, Madrid, 1985, p. 107.
- PÉREZ GINZÁLEZ Y ALGUER. “Anotaciones a Enncerus, Kipp y Wolff”, *Tratado de Derecho Civil*, T. III, V. 1, Barcelona, 1936, p. 320.
- PONS GONZÁLEZ, M. y DEL ACTOR TORRES, M. A. *Régimen jurídico de la propiedad horizontal*, Trivium, Madrid, 1982, p. 189.
- POTHIER, R.J. *Oeuvres. Traité du contrat de société*. T III, París, 1835, pp. 537 y ss.
- *Pandectes de Justinien*, T IV, Paris, 1820, pp. 311 y ss.
- PUIG BRUTAU. *Fundamentos de Derecho Civil*, T. III, Barcelona, 1953.
- PUIG FERRIOL, L. y ROCA TRIAS, E. *Institucions de Dret civil de Catalunya*, V. I, Valencia, 1993, pp. 298-299.
- RAGEL SÁNCHEZ, L. F. “Artículo 27. Incumplimiento de las obligaciones”, *Comentarios a la Ley de Arrendamientos Urbanos*, Aranzadi, Pamplona, 1995, pp.635 y ss.
- RODRÍGUEZ GUTIÁN, ALMA M.^a. “Actitudes antisociales hacia los demás en la Ley de Propiedad Horizontal. (A propósito de la STC 28/1999, de 8 de marzo)”, *Anuario de Derecho Civil*, Vol. 53, N° 3, 2000, p. 7. Disponible: [file:///C:/Users/Esmeralda/Downloads/DialnetActitudesAntisocialesHaciaLosDemasConvecinosEnLaLe-46987%20\(1\).pdf](file:///C:/Users/Esmeralda/Downloads/DialnetActitudesAntisocialesHaciaLosDemasConvecinosEnLaLe-46987%20(1).pdf)
- SALVADOR CODERCH, P y SANTDIUMENGE FARRÉ, J. “La acción negatoria. Comentario a la Sentencia del Tribunal Supremo de 3 de diciembre de 1987”, *Poder Judicial*, N° 10, 1998, p. 118.
- SANTOS BRIZ, J. *La responsabilidad civil*, Madrid, 1981.
- SILES MARC, V. “Contaminación acústica: la respuesta de la jurisprudencia”, *Consejo General de la Abogacía Española*, 2018. Disponible: <https://www.abogacia.es/actualidad/noticias/contaminacion-acustica-la-respuesta-de-la-jurisprudencia/>
- TORRELES TORREA, E. “Las consecuencias de la falta de pericia en los lanzamientos de bolas de golf: inmisiones o responsabilidad extracontractual de los arts. 1902 y 1910 CC”, *InDret*, 2011. Disponible: <file:///C:/Users/Esmeralda/Downloads/247097-Text%20de%20l'article-332914-1-10-20111025.pdf>
- ZANÓN MASDEU, L. *La propiedad de casas por pisos*, Ariel, Barcelona, 1964, p. 177.

Legislación

Código Civil alemán (Bürgerliches Gesetzbuch) de 1 de enero de 1900.

Código Civil italiano de 1942.

Código Civil suizo (Schweizerische Zivilgesetzbuch) de 10 de diciembre de 1907.

Constitución Española (BOE núm. 311, de 29 de diciembre de 1978).

Convenio para la Protección de los Derechos y de las Libertades Fundamentales, hecho en Roma el 4 de noviembre de 1950 (BOE núm. 243, de 10 de octubre de 1979).

Decreto 2414/1961, de 30 de noviembre, por el que se aprueba el Reglamento de Actividades Molestas, Insalubres, Nocivas y Peligrosas (BOE núm. 292, de 7 de diciembre de 1961).

Decreto 4104/1964, de 24 de diciembre, por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley de Arrendamientos Urbanos (BOE núm. 312, de 29 de diciembre de 1964).

Ley 1/1973 de 1 de marzo, por la que se aprueba la Compilación del Derecho Civil Foral de Navarra (BOE núm. 57, de 7 de marzo de 1973).

Ley 13/1990, de 9 de julio, de la Acción Negatoria, Inmisiones, Servidumbres y Relaciones de Vecindad (BOE núm. 183, de 1 de agosto de 1990).

Ley 29/1994, de 24 de noviembre, de Arrendamientos Urbanos (BOE núm. 282, de 25 de noviembre de 1994).

Ley 49/1960, de 21 de julio, sobre Propiedad Horizontal (BOE núm. 176, de 23 de julio de 1960).

Ley 5/2006, de 10 de mayo, del libro quinto del Código Civil de Cataluña, relativo a los derechos reales (BOE núm. 148, de 22 de junio de 2006).

Ley 8/1999, de 6 de abril, de Reforma de la Ley 49/1960, de 21 de julio, sobre Propiedad Horizontal (BOE núm. 84, de 8 de abril de 1999).

Real Decreto de 24 de julio de 1889 por el que se publica el Código Civil (BOE núm. 206, de 25 de julio de 1889).

Jurisprudencia

- STEDH de 16 de diciembre de 2004, as. C-4143/02, MORENO GÓMEZ VS. ESPAÑA
- STC 28/1999, de 8 de marzo (RTC\1999\28)
- STS de 17 de febrero de 1968 (TOL 4.292.528)
- STS de 5 de marzo de 2012 (LA LEY 28646/2012)
- STS de 26 de noviembre de 2007 (LA LEY 216790/2007)
- STS de 27 de octubre de 1982 (RJ 1982/5577)
- STS de 7 de abril de 1997 (TOL215.276)
- STS de 19 de julio de 2006 (LA LEY 77264/2006)
- STS de 15 de marzo de 2021 (Roj. STS 807/2021 – ECLI:ES:TS:2021:807)
- STSJ de Navarra de 27 de junio de 2017 (Roj. STSJ NA 224/2017 – ECLI:ES:TSJNA:2017:224)
- STSJ de Cataluña de 28 de abril de 2014 (RJ\2014\3563)
- STSJ de Cataluña de 19 de marzo de 2001 (TOL52.142)
- SAP de Barcelona de 30 de junio de 2020 (TOL8.052.189)
- SAP de Navarra de 31 de julio de 2001 (TOL108.219)
- SAP de Málaga de 16 de febrero de 2005 (TOL1.194.760)
- SAP de Asturias de 16 de julio de 1998 (ROJ 2320/1998)
- SAP de Cáceres de 20 de noviembre de 1996 (TOL178.154)
- SAP de las Palmas de 14 de febrero de 2018 (TOL6.678.794)
- SAP de León de 29 de octubre de 1992 (TOL175.052)
- SAP de Segovia de 28 de mayo de 1993 (TOL451.571)
- SAP de Segovia de 28 de mayo de 1993 (TOL451.571)
- SAP de Valencia de 30 de enero de 2018 (LA LEY 15391/2018)
- SAP de Pontevedra de 30 de abril de 2015 (Roj. SAP PO 876/2015 – ECLI:ES:APPO:2015:876)
- SAP de Valencia de 19 de noviembre de 2018 (TOL7.040.620)
- SAP de Murcia de 30 de mayo de 2008 (TOL7.051.863)
- SAP de Barcelona de 16 de mayo de 2000 (LA LEY 100324/2000)
- SAP de Girona de 19 de septiembre de 2013 (Roj. SAP GI 1005/2013 – ECLI:ES:APGI:2013:1005)
- SAP de Barcelona de 20 de septiembre de 2019 (Roj. SAP B 11454/2019 – ECLI:ES:APB:2019:11454)
- SAP de Tarragona de 23 de diciembre de 2009 (Roj. SAP T 1788/2009 – ECLI:ES:APT:2009:1788)
- SAP de Valencia el 23 de diciembre de 2008 (TOL1.461.102)