

**LOS LÍMITES EN INTERÉS PRIVADO AL**  
**DERECHO DE PROPIEDAD:**

***“LAS INMISIONES EN EL MARCO DE LAS  
RELACIONES DE VECINDAD”.***

**Autora:** Nohemí Quirós Gómez

**Directora:** Alejandra de Lama Aymà

**Asignatura:** Derecho Civil

**Grado en Derecho**

**4º Curso**

**Fecha de entrega:** 12 de mayo de 2015

*A Rafaela y Maxi,  
que nunca se fueron del todo.*

## **Resumen**

Las inmisiones constituyen una figura de especial relevancia en el marco de las relaciones de vecindad en nuestro Derecho civil. A lo largo de este estudio se ha realizado un análisis del concepto y de la tipología de las mismas y una observación jurídica para ver cómo están configuradas en el ordenamiento jurídico estatal, en el catalán y en otros Derechos civiles propios. Además, se plantean en este trabajo las diversas consecuencias que pueden llevar aparejadas estas perturbaciones y el mecanismo para hacerlas cesar: la acción negatoria. Atendiendo a la extraordinaria actualidad del tema, asimismo se ha hecho especial referencia en este proyecto de investigación a la relación que tienen las inmisiones con los Derechos Fundamentales y de qué manera estas pueden afectar e incidir en los mismos. Finalmente, se presentan una serie de reflexiones que el examen y el análisis de todos y cada uno de los conceptos que se han mencionado a lo largo de estas líneas han suscitado, así como una toma de postura y propuestas personales.

## ***Abstract***

*The immissions are a figure of particular relevance in the context of the relations of neighborhood in our civil Law. Throughout this study was carried out an analysis of the concept and the typology of the immissions and a legal observation to see how they are configured in the State legal system, catalan legal system and other civil rights. In addition, arise in this work the different consequences that may be associated with these disturbances and the mechanism to make them cease: the negatory action. In response to the extraordinary actuality of the theme, also has become special reference in this research project to the relationship that have the immissions with Fundamental Rights and how these can affect and impinge on them. Finally, a series of reflections which the examination and analysis of all and each one of the concepts that have been mentioned along these lines have given rise, are presented as well as an outlet of posture and personal proposals.*

# ÍNDICE

|                                                                         |    |
|-------------------------------------------------------------------------|----|
| <b>ABREVIATURAS</b> .....                                               | 1  |
| <b>INTRODUCCIÓN</b> .....                                               | 3  |
| <b>1. LAS INMISIONES</b> .....                                          | 6  |
| 1.1 Origen y evolución histórica de la inmisión .....                   | 6  |
| 1.2 Concepto de inmisión .....                                          | 7  |
| 1.3 Características y requisitos de las inmisiones .....                | 11 |
| <b>2. LA TOLERANCIA A LAS INMISIONES: LÍMITES</b> .....                 | 15 |
| 2.1 Inmisiones legítimas e ilegítimas .....                             | 15 |
| 2.2 Sustancialidad del perjuicio causado .....                          | 16 |
| 2.3 La tolerancia a las inmisiones .....                                | 17 |
| <b>3. RÉGIMEN JURÍDICO DE LA FIGURA DE LA INMISIÓN</b> .....            | 21 |
| 3.1 Competencias para legislar en la materia .....                      | 21 |
| 3.2 Regulación legal de las inmisiones en el ordenamiento español ..... | 23 |
| 3.3 Regulación legal de las inmisiones en el ordenamiento catalán ..... | 26 |
| 3.4 Las inmisiones en otros derechos civiles propios .....              | 29 |
| 3.5 Especial referencia a la regulación europea .....                   | 30 |
| <b>4. EFECTOS DE LAS INMISIONES</b> .....                               | 33 |
| 4.1 El daño .....                                                       | 34 |
| 4.2 La acción negatoria .....                                           | 38 |
| <b>5. INMISIONES Y DERECHOS FUNDAMENTALES</b> .....                     | 48 |

|                             |    |
|-----------------------------|----|
| <b>CONCLUSIÓN</b> .....     | 57 |
| <b>BIBLIOGRAFÍA</b> .....   | 61 |
| <b>JURISPRUDENCIA</b> ..... | 64 |

## ABREVIATURAS

**ABGB:** *Allgemeines bürgerliches Gesetzbuch.*

**AP:** Audiencia Provincial.

**Art.:** Artículo.

**Arts.:** Artículos.

**BGB:** *Bürgerliches Gesetzbuch.*

**BOE:** Boletín Oficial del Estado.

**CC:** Real Decreto de 24 de julio de 1889, texto de la edición del Código Civil mandada publicar en cumplimiento de la Ley de 26 de mayo último (Vigente hasta el 15 de Julio de 2015).

**CCAA:** Comunidades Autónomas.

**CCCat:** Ley 5/2006, de 10 de mayo, del libro quinto del Código civil de Cataluña, relativo a los derechos reales.

**CE:** Constitución Española de 1978.

**CEDH:** Convenio Europeo de Derechos Humanos.

**DOGC:** Diari Oficial de la Generalitat de Catalunya.

**SAP:** Sentencia de la Audiencia Provincial.

**STC:** Sentencia del Tribunal Constitucional

**STEDH:** Sentencia del Tribunal Europeo de Derechos Humanos.

**STS:** Sentencia del Tribunal Supremo.

**STSJ:** Sentencia del Tribunal Superior de Justicia.

**TC:** Tribunal Constitucional.

**TEDH:** Tribunal Europeo de Derechos Humanos.

**TS:** Tribunal Supremo.

**TSJC:** Tribunal Superior de Justicia de Cataluña.

**ZGB:** *Schweizerisches Zivilgesetzbuch.*

## **INTRODUCCIÓN.**

El origen de la figura de las inmisiones es probable que radique paralelamente al origen del derecho de propiedad. La industrialización y los avances tecnológicos en la sociedad en la que vivimos han propiciado a pasos agigantados que surjan este tipo de perturbaciones. En esta coyuntura, por lo tanto, las inmisiones han pasado a tener especial relevancia en la realidad jurídica, convirtiéndose en el problema nuclear de las relaciones de vecindad; ello se demuestra cuando nos percatamos de que los tribunales civiles, cada vez más, están ante supuestos de inmisiones.

Es por ello que se prohíben por parte de nuestro Ordenamiento una serie de conductas que afectan al derecho de propiedad de un individuo e impiden realizar todo aquello que implica el derecho real, vulnerando derechos subjetivos e intereses particulares, y hasta en ocasiones, irrumpiendo en los derechos más fundamentales. Junto a la prohibición que se establece en el Ordenamiento, también es necesaria la protección del perjudicado y el otorgamiento de los medios de defensa oportunos para poder hacer valer sus pretensiones.

Sin embargo, en nuestro sistema jurídico no existe una norma que regule ampliamente la cuestión como en los Ordenamientos catalán, alemán, italiano o portugués. En nuestro Código Civil no se regulan las inmisiones en sí, simplemente cuando al amparo del Derecho civil estatal deben resolverse supuestos de inmisiones, los tribunales acuden a las disposiciones de nuestro texto civil que regulan problemas que se producen en el marco de las relaciones de vecindad. Para resolver supuestos de inmisiones, se tienen en cuenta básicamente los artículos 590 y 1908.2, adecuándose los tribunales a una interpretación que permita solucionar la actividad inmisiva y reparar los daños causados por la misma acudiendo a la responsabilidad aquiliana.

Todo ello, hace que nos encontremos ante una regulación legal ambigua y poco asentada, tanto es así que nuestro Código Civil no trata de diferenciar aquellas

inmisiones que deben ser toleradas y las que no, o qué medios ostenta el perjudicado para su defensa, por ejemplo.

Tanto es así, que todo lo expuesto ha propiciado la realización de este trabajo, y hemos querido investigar sobre qué es lo que ocurre con las inmisiones en nuestro Ordenamiento, cómo están configuradas, qué trato jurídico se les da, cuales son los medios de defensa y qué efectos tienen las mismas; en definitiva, lo que se pretende con este estudio es averiguar la real protección del derecho de propiedad frente a las inmisiones a través del ejercicio de la acción negatoria y sus efectos. Además, hemos querido hacer referencia a un problema de especial relevancia, ¿Qué ocurre cuando las perturbaciones que implican las inmisiones trascienden hasta el punto de vulnerar Derechos Fundamentales?

El trabajo que se ha realizado bajo estas líneas, va a seguir una estructura sencilla que nos va a permitir enlazar con extrema facilidad cada uno de los conceptos que se presentan en el mismo y a entender la problemática actual.

En primer lugar, partiremos desde el inicio, se hará referencia al origen de las inmisiones y se pasará ampliamente a desarrollar el concepto y características de las mismas, así como sus requisitos.

En segundo lugar hablaremos de los tipos de inmisiones que se dan en nuestro Ordenamiento, las legítimas y las ilegítimas, todo ello pasando por comentar la idea de perjuicio sustancial y la tolerancia a las inmisiones, es decir, cuando el perjudicado está frente a actos inmisivos que debe tolerar.

En tercer lugar haremos referencia al régimen jurídico, analizando cómo están reguladas las inmisiones en nuestro Ordenamiento estatal, en el Ordenamiento catalán y en otros derechos civiles propios, además haremos referencia a la regulación de las inmisiones a nivel europeo.

Con ello, pasaremos a hacer mención a los efectos de las inmisiones; el daño que pueden ocasionar, pudiendo ser estos físicos y jurídicos, y el efecto principal: la acción negatoria. Estando ya frente al mecanismo de defensa de las inmisiones, hablaremos de la acción negatoria en el Ordenamiento estatal y catalán y

analizaremos la legitimación, los supuestos de exclusión de la acción y la finalidad que persigue este mecanismo.

Finalmente, en este estudio haremos referencia a las inmisiones y a los Derechos Fundamentales, tema de especial relevancia en nuestro Tribunal Constitucional y en el Tribunal Europeo de Derechos Humanos.

Emprendamos por lo tanto, este proyecto.

## **1. LAS INMISIONES.**

### **1.1 Origen y evolución histórica de la inmisión.**

En nuestro camino para configurar un correcto estudio de esta figura relativa al derecho real de propiedad, debemos inicialmente comprender su origen; el mismo no radica en otro lugar que en el ya conocido Derecho Romano. En la época romana, especial relevancia cobraba la propiedad, que comprendía “*una potestad, es decir un señorío del sujeto sobre el objeto y, por otro, una pertenencia del objeto al sujeto*”<sup>1</sup>. Frente a esta definición, entendemos que el sujeto podía ejercer un conjunto de facultades individuales sobre la cosa que era de su propiedad, éste ostentaba, por lo tanto, un derecho dominical sobre el objeto. Estas facultades sobre la cosa, comprendían un uso, un goce y un disfrute, convirtiéndose la propiedad, hasta nuestros días, como el derecho real más absoluto que existe, pero no por ello se trata de un derecho ilimitado.

Ante esta configuración de la propiedad en el Derecho Romano empezaron a surgir relaciones de vecindad entre los propietarios de predios vecinos y aparecieron diferentes conflictos; muchos de ellos, derivados de actos de emulación y ejercicio abusivo del derecho real de propiedad.

En las referencias que el Derecho Romano nos ha dejado, podemos destacar la Teoría de la *Immissio* que, conformada en casi su totalidad por opiniones jurisprudenciales, pretendía evitar que las consecuencias de actividades llevadas a cabo en una finca en el ejercicio de las facultades dominicales del propietario, tuvieran una repercusión negativa más allá de la misma. La determinación de la tolerancia de los efectos que causaban estas actividades en fincas vecinas se fue forjando gracias a la casuística y a las diferentes opiniones de los juristas romanos.

Siendo este el origen más determinado que tenemos de las inmisiones, es de necesidad indicar que el concepto no se ha mantenido siempre igual, hemos hecho

---

<sup>1</sup> GIMÉNEZ-CANDELA, T. *Derecho Privado Romano*, Ed. Tirant lo Blanch, Valencia 1999, p. 177.

referencia a la Teoría de la *Immissio*, pero no se ha estado aplicando dicha teoría a lo largo de la historia, sino que la regulación de las inmisiones ha ido variando de acuerdo a diferentes momentos históricos y según los usos sociales de cada época. En la Edad Media se conformó la Doctrina de la *Aemulatio*, “que permitía al propietario hacer lo que desease sobre su fundo mientras no lo hiciera con la exclusiva intención de dañar y sin beneficio propio”<sup>2</sup>. Esta teoría prohibía las inmisiones que tenían como única y exclusiva finalidad dañar al propietario del predio vecino sobre cuyos efectos recaían y no reportaban utilidad para el propietario del fundo inmitente.

La Teoría de la *Aemulatio* tuvo diferentes modificaciones en etapas posteriores y se fue adecuando a los usos de cada momento histórico. No suscitó muchas simpatías en el Renacimiento, puesto que se volvió a recuperar la Teoría de la *Immissio* relativamente modificada<sup>3</sup>. A partir de las diversas evoluciones de ambas doctrinas se conformaron las regulaciones legales en el ámbito de las inmisiones en los ordenamientos jurídicos existentes hoy en día.

## 1.2 Concepto de inmisión.

La concurrencia de diferentes doctrinas históricas en relación a las inmisiones, así como de sus respectivas evoluciones y modificaciones ha propiciado que se entienda con mayor fluidez lo que es e implica una inmisión. Podríamos facilitar un concepto sucinto y claro que emanase de un texto legal, sin embargo no podemos hacer referencia a ningún precepto en nuestro ordenamiento que nos otorgue una definición de lo que puede ser una inmisión. Por una parte el CC no dispone un concepto básico de lo que son las inmisiones. Sin embargo, con la llegada del Libro Quinto del CCCat relativo a los derechos reales, se establece una

---

<sup>2</sup> ARANDA RODRÍGUEZ, R., GOÑI RODRIGUEZ DE ALAMEDA, M., MONDEJAR PEÑA, M<sup>a</sup> I., PÉREZ ÁLVAREZ, M<sup>a</sup> del P., DÍAZ ROMERO, M<sup>a</sup> del R. “*La Propiedad y su Protección*”. Manuales Universitarios. Guía de Derecho Civil. Teoría y práctica. Tomo IV. BIB 2013\2623. Ed. Aranzadi, SA, (2013) p. 12 [https://xpv.uab.cat/maf/app/delivery/offload/.DanaInfo=.aascq3fjpHj1lzAosyu0z2Cw8X3G+get?\\_1418059337874](https://xpv.uab.cat/maf/app/delivery/offload/.DanaInfo=.aascq3fjpHj1lzAosyu0z2Cw8X3G+get?_1418059337874) [Visitado el 19.11.2014].

<sup>3</sup> ARANDA RODRÍGUEZ/GOÑI RODRIGUEZ DE ALAMEDA/MONDEJAR PEÑA/PÉREZ ÁLVAREZ/ DÍAZ ROMERO. “*La Propiedad y su (...)*”cit. p. 12.

definición abierta de lo que son las inmisiones, dando cabida a una interpretación extensiva del precepto que hace incluir en él multitud de supuestos, además de los contemplados – la regulación de esta figura en el derecho catalán, será analizada con posterioridad en este trabajo –. El por qué de este vacío legal, en el ordenamiento jurídico español en relación a una descripción genérica de la inmisión lo argumenta con gran acierto DÍAZ BRITO cuando indica que “*la ausencia de una definición normativa de inmisión no es a nuestro juicio causal, sino que obedece a las tradicionales dificultades que en el plano teórico han existido para fijar dicho concepto; y a la enorme diversidad de supuestos que, en la práctica, deben quedar englobados en el mismo*”<sup>4</sup>. Ergo, entendemos que recoger una definición estricta y teorizar el concepto de inmisión, podría ser sin duda alguna, perjudicial para establecer una interpretación del precepto de acuerdo a todos aquellos supuestos que pueden darse en la práctica, puesto que se corre el inconsciente riesgo de establecer un *numerus clausus* de posibles casos, no dando cabida a otros que deban ser considerados inmisiones y que, en consecuencia, queden exentos de regulación.

Es menester apuntar además, que el hecho de que no nos encontremos frente a una definición legal del concepto de inmisión en el derecho español, facilita que múltiples sucesos que tienen lugar en el marco de las relaciones de vecindad puedan ser declarados por los tribunales como inmisiones atendiendo a la cantidad de supuestos que la misma figura debe cubrir, por lo que la labor jurisprudencial cobra especial relevancia.

Por lo tanto, entendemos que en materia de inmisiones, la mejor vía para establecer una regulación de las mismas radica en contemplar genéricamente un concepto claro de inmisión dejando abierta la posibilidad de incluir en el mismo supuestos que cumplan con los elementos recogidos en la disposición en cuestión.

De manera sucinta, es adecuado establecer que las inmisiones no son más que un determinado aspecto de las relaciones de vecindad, entendiendo como relaciones de vecindad aquellas relaciones que “*instauran un conjunto de facultades de*

---

<sup>4</sup> DÍAZ BRITO, FRANCISCO J. *El Límite de Tolerancia en las Inmisiones y Relaciones de Vecindad*, Ed. Aranzadi, SA, Navarra 1999, p. 22.

*exclusión y obligaciones de tolerancia recíprocas a los titulares de cualquier derecho de uso y disfrute sobre bienes inmuebles vecinos, entendiéndose por tales los que se encuentran lo bastante próximos como para influirse mutuamente”<sup>5</sup>.* Descomponiendo tal definición interpretamos que hablamos de relación de vecindad cuando, dentro de un contorno o cercanía entre diferentes predios, los propietarios o titulares de un derecho real de uso y disfrute sobre los mismos ostentan una serie de obligaciones que implican tolerar determinadas actuaciones de los propietarios o titulares de derechos reales de uso y goce de los diferentes fundos vecinos. Aun así veremos posteriormente, que aunque las inmisiones formen parte de las relaciones de vecindad, no siempre van a tener que ser toleradas, por lo que ya adelantamos que, cuando una inmisión es legítima y debe tolerarse, estaremos frente a una clara relación de vecindad. En contraposición, cuando actos inmisivos no deban tolerarse nos encontraremos frente a verdaderas inmisiones, totalmente excluidas de aquellos actos tolerables de acuerdo a las relaciones de vecindad.

Sabiendo por lo tanto a lo que nos referimos cuando hablamos de relaciones de vecindad y entendiéndose que no estamos frente a una definición legal de las inmisiones, debemos recurrir a la doctrina y a la jurisprudencia para entender por lo tanto qué es esta figura de la cual hemos delimitado brevemente el origen.

En opinión de DEL POZO CARRASCOSA, VAQUER ALOY y BOSCH CAPDEVILA, las inmisiones son *“injerencias que se ocasionan mediante actividades que se desarrollan en la propia finca, pero cuyos efectos se perciben más allá de su delimitación espacial”<sup>6</sup>.*

Otra opinión se basa en que se tratan sencillamente de *“perturbaciones que el ejercicio legítimo del derecho sobre un inmueble ocasionan para otro titular”<sup>7</sup>.*

---

<sup>5</sup> EVANGELIO LORCA, R. *La Acción Negatoria de Inmisiones en el Ámbito de las Relaciones de Vecindad*, Ed. Comares, Granada 2000, p. 14.

<sup>6</sup> DEL POZO CARRASCOSA, P., VAQUER ALOY, A. y BOSCH CAPDEVILA, E. *Derecho Civil de Cataluña. Derechos Reales*, 4.ª edición, Ed. Marcial Pons, Madrid 2012, p. 129.

<sup>7</sup> HUELDE MANSO, Teresa.: *“La Pre-utilización de los Inmuebles y las Inmisiones”*, *Revista Doctrinal Aranzadi Civil-Mercantil* num.1/2011 parte Comentario, (2011), p. 1 <https://xpv.uab.cat/maf/app/.DanaInfo=.aaseq3fjpHj1lzAosyu0z2Cw8X3G+document?docguid=I847c273054f311e0905b01000000000&srguid=i0ad600790000014b9e86019331fbd2b6&src=withi>

Definiciones más completas aportan a la doctrina AMAT LLARI y ALGARRA PRATS. AMAT LLARI, por su parte entiende las inmisiones como *“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 en el ejercicio de la posesión sobre un bien inmueble y que provocan una interferencia en el disfrute pacífico y útil del derecho de propiedad sobre otro bien inmueble vecino”*<sup>8</sup>

Por otro lado, también se entienden las inmisiones como *“injerencia consistente en sustancias, materias, partículas, elementos o fuerzas incorpóreas o de escasa corporalidad, que se producen por la actuación humana en el ejercicio del derecho de propiedad u otro derecho fructivo, con una cierta reiteración y por encima del nivel de tolerancia que la vecindad impone, y que, separándose del punto de origen, se propaga por medios naturales y penetra en la esfera interna de la propiedad ajena, resultando dañosa para el inmueble o nociva o molesta para las personas que lo disfrutan por cualquier título”*<sup>9</sup>.

La jurisprudencia, concretamente en el marco de las Audiencias Provinciales, también ha facilitado en diferentes ocasiones aproximaciones al concepto de inmisión.

La AP de Cáceres, en sentencia de 21 de Noviembre de 1996, entiende esta figura como *“toda injerencia en la esfera jurídica ajena, mediante la propagación de sustancias nocivas o perturbadoras que son consecuencia de actividades que tienen lugar en un fundo propio y 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”*.<sup>10</sup>

---

[nResuts&spos=1&epos=1&displayid=&publicacion=&clasificacionMagazines=&fechacomun=&n umeropub-tiponum=](#) [Visitado el 24.11.14].

<sup>8</sup> AMAT LLARI, M.E. *La Regulación de las Inmisiones en el Código Civil*, Centenario del Código Civil (1889-1989), Vol. 1, Madrid 1990, p. 75.

<sup>9</sup> ALGARRA PRATS, E. *La Defensa Jurídico-Civil frente a Humos, Olores, Ruidos y otras Agresiones a la Propiedad y a la Persona*, Ed. McGraw-Hill/Interamericana de España, Madrid 1995, p. 309.

<sup>10</sup> SAP Cáceres (Sección 2ª), sentencia núm. 275/1996 de 21 noviembre (AC 1996\2258).

La AP de Asturias, en sentencia de 16 de Julio de 1998, indica que las inmisiones son *“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”*.<sup>11</sup>

El TSJC, en sentencia de 3 de Octubre de 2002, establece que las inmisiones implican *“una injerencia o intromisión indirecta sobre el predio vecino producida por la actividad del propietario en el ejercicio de sus facultades dominicales, que comporta la intromisión en el predio vecino de sustancias corpóreas o inmateriales como consecuencia de su propia actividad, que no abarca las injerencias por vía directa o por actos materiales”*.<sup>12</sup>

Una vez analizados los conceptos en relación a las inmisiones que otorgan la doctrina y la jurisprudencia, huelga concluir que una inmisión es una injerencia que recae sobre un predio vecino, cuando el propietario o el titular de un derecho real de uso y disfrute de un inmueble lleva a cabo actividades en éste en el ejercicio de las facultades dominicales que concede el derecho que ostenta sobre él, resultando las mismas dañinas para el inmueble que sufre la perturbación o para las personas que en éste habitan o lo disfrutan. Además, podemos añadir que las inmisiones afectan a las facultades de uso y goce del inmueble que ostenta tanto el propietario como el titular de derechos reales limitados sobre el mismo; suponiendo las mismas un límite en interés privado del derecho real de propiedad.

### **1.3 Características y requisitos de las inmisiones.**

De las definiciones que anteriormente hemos aportado, se pueden deducir una serie de características – a la vez que requisitos – que son propias de dicha figura y ayudan a que se pueda apreciar su concurrencia en los supuestos que tienen lugar en la práctica.

---

<sup>11</sup> SAP Asturias (Sección 6ª), sentencia núm. 386/1998 de 16 julio (AC 1998\1302).

<sup>12</sup> STSJ Cataluña (Sala de lo Civil y Penal), sentencia núm. 28/2002 de 3 de Octubre (RJ 2003\650).

En primer lugar, las inmisiones tienen su origen a partir del legítimo ejercicio del derecho de propiedad del titular del predio inmitente o del ejercicio de un derecho real sobre el mismo de uso y goce. Por lo tanto, entendemos que las inmisiones parten de actividades desarrolladas por el propietario o titular de determinado derecho sobre la finca. Es de importancia señalar, que las inmisiones no pueden ser producidas por actos que no vengan realizados por el propietario o titular de determinado derecho del fundo inmitente, es decir, no tendrán la consideración de inmisión aquellas consecuencias negativas producidas en determinados predios por actividades naturales.

En segundo lugar, las inmisiones han de ser continuas o periódicas. Está claro que no podemos calificar de inmisivo un acto que solo ocurre una vez o en muy contadas ocasiones. Dichas perturbaciones no deben ser consecuencia de actos aislados, sino que éstos deben estar dotados de cierta periodicidad.

En tercer lugar, es también característica el carácter mediato de la inmisión. El origen de la inmisión no es la propia finca que la padece y además, los actos inmisivos no están realizados con la voluntad de que las consecuencias de los mismos recaigan sobre fundos vecinos – en el caso de que estas actividades tengan la intencionalidad de perturbar a predios vecinos, no se considerarán inmisiones y habrá que buscar, para solucionarlas, medios de defensa distintos –. La mediatividad de la inmisión surge, asimismo, porque la misma tiene lugar en el fundo propio (*facere in proprio*), pero las consecuencias de la actividad inmisiva se propagan más allá del mismo suponiendo una irrupción en el fundo vecino.

En cuarto lugar, y siguiendo la opinión de DÍAZ ROMERO, las inmisiones tienen un “carácter material físicamente apreciable y susceptible de ser registrado científicamente, que se traduce en consecuencias físicamente constatables en la propiedad vecina, sin necesidad de que se identifique con la corporeidad”<sup>13</sup>. Esto es, que las inmisiones deben consistir en sustancias como pueden ser el agua, o algún tipo de vertido, fuerzas de carácter físico como ruidos y olores (sustancias no corpóreas) o bien elementos de carácter material (sustancias corpóreas).

---

<sup>13</sup> DÍAZ ROMERO, M<sup>a</sup>. Del R. *La Protección Jurídico-Civil de la Propiedad frente a las Inmisiones. Especial referencia a la Acción Negatoria*, Madrid: Ed. Civitas, 2003, p. 33.

En quinto lugar, como ya hemos comentado en numerosas ocasiones, las inmisiones recaen sobre predios vecinos en relación al fondo inmitente. Sin embargo cabe destacar que el hecho de que los predios sean vecinos no implica necesariamente que los mismos sean colindantes. Un predio vecino es aquel que se incardina dentro de un contorno o cercanía respecto al fondo en el que tiene lugar la actividad inmisiva. Así bien, no es necesario por ejemplo, que un fondo que se ve afectado por olores como consecuencia de actividades llevadas a cabo en otro, sea colindante al mismo.

En sexto y último lugar, tal y como se ha expuesto anteriormente, las inmisiones causan unas consecuencias al propio fondo que las padece y/o a las personas que en él habitan o lo disfrutan. Por ejemplo, puede ser que a partir de un caso de vibraciones, se ocasionen perjuicios materiales sobre el predio vecino; o se perturbe el pacífico disfrute del inmueble causando daños psicológicos al propietario o titular de un derecho real de uso y goce sobre el mismo debido a sonoridades excesivas.

Tras enumerar los requisitos con los que deben contar las inmisiones para ser reconocidas por el ordenamiento y hacer prosperar una posible acción de cesación interpuesta por los perjudicados, además de una indemnización en concepto de daños y perjuicios, procedamos a comprobarlos en la práctica.

La sentencia de la Audiencia Provincial de Palma de Mallorca núm. 163/2014 de 3 de junio<sup>14</sup> resuelve un supuesto de inmisiones que versa sobre ladridos de perros. El actor interpuso demanda contra un centro canino contiguo a su vivienda familiar por los ladridos al unísono de un número elevado de perros que se producían tanto de día como de noche. A consecuencia de ello, el demandante presentaba un cuadro de ansiedad, bajo estado de ánimo, insomnio y depresión reactiva. La Audiencia confirmó la sentencia de instancia que condenó al centro canino demandado a cesar la actividad, desalojar los perros, a abstenerse de desarrollar nuevas actividades que pudieran causar inmisiones en el domicilio del actor y a satisfacer entorno a 30.000 euros por daños físicos y morales más los

---

<sup>14</sup> SAP de Palma de Mallorca (Sección 5ª), sentencia núm. 163/2014 de 3 de junio (AC 2014\1036).

intereses legales devengados sobre ambas cantidades desde la interposición de la demanda. El recurso que resuelve la Audiencia desestima las pretensiones de los demandados.

En primer lugar, y ante este supuesto práctico, debemos analizar si concurren los requisitos de las inmisiones:

- ✓ La actividad provenía del ejercicio del derecho de la finca inmitente. Los ladridos de los canes se producían fruto de la naturaleza de la finca, se trataba de un centro canino.
- ✓ Los ladridos causantes del perjuicio no eran aislados. Tenían un carácter continuo. En palabras de la Audiencia, los vecinos y el propio actor interpusieron en numerosas ocasiones “*quejas por ruido continuo*”, las cuales no fueron nunca contestadas por los demandados.
- ✓ Claramente tenían, dichas molestias, un carácter mediato. Provenían directamente del centro canino, no de la finca que padecía la inmisión.
- ✓ Tuvieron un carácter material. Las consecuencias de las inmisiones pudieron ser medidas médicamente, puesto que el facultativo diagnosticó problemas de salud en el actor.
- ✓ En el supuesto que nos ocupa, los predios eran vecinos. Si bien hemos dicho que no es necesario que sean colindantes, pero en este caso, sí lo eran: “*La parcela es contigua a la del actor*”, indicaba la Audiencia.
- ✓ Tuvieron unas consecuencias para las personas que habitaban en el fundo que padeció la inmisión, más concretamente en el actor. La sentencia en primera instancia entendió (y ratificó la Audiencia posteriormente) que “*Esta situación que viene sufriendo el actor desde agosto de 2006, le ha provocado un cuadro de alteración del sueño y crisis de ansiedad, que afecta no sólo a su salud sino también a la vida familiar y a las relaciones con las demás personas*”.

## **2. LA TOLERANCIA A LAS INMISIONES: LÍMITES.**

### **2.1 Inmisiones legítimas e ilegítimas.**

Hemos concretado brevemente el origen y la evolución histórica de las inmisiones, asimismo hemos determinado un concepto de las mismas de acuerdo a la jurisprudencia y a la doctrina existente; en consecuencia hemos analizado los caracteres y requisitos de la citada figura.

Llegados a este punto, es de nuestro interés presentar dos determinados tipos de inmisiones que darán paso a conocer, posteriormente, cuándo estas injerencias que recaen sobre un predio vecino, deben ser toleradas o no por el propietario o titular de un derecho real limitado, del mismo.

Para diferenciar los tipos de inmisiones, basta con que acudamos al CCCat. Como ya hemos comentado a principios de este estudio, el ordenamiento jurídico español no da una definición de las inmisiones, ni las dota de contenido. Si bien concluimos que ello puede llegar a ser positivo dada la casuística que suscita la cuestión. Aun así, el Libro Quinto del CCCat relativo a los derechos reales, como apuntamos con anterioridad, otorga definiciones abiertas de lo que son las denominadas inmisiones; del citado texto legal se derivan los arts. 546-13 y 546-14.

Por un lado, hacemos referencia al art. 546-13 CCCat; el presente contempla las inmisiones ilegítimas indicando que *“Les immissions de fum, soroll, gasos, vapors, olor, escalfor, tremolor, ones electromagnètiques i llum i altres de semblants produïdes per actes il·legítims dels veïns i que causen danys a la finca o a les persones que hi habiten són prohibides i generen responsabilitat pel dany causat”*.

Por otro lado, es de importancia mencionar el art. 546-14 CCCat; este precepto tiene en consideración las inmisiones legítimas, establece que *“1. Els propietaris d’una finca han de tolerar les immissions provinents d’una finca veïna que són innòcues o que causen perjudicis no substancials. (...)”*.

Analizando en primer lugar las inmisiones contempladas en el art. 546-13 CCCat entendemos por inmisiones ilegítimas aquellas que causan perjuicios sustanciales. ¿Por qué son estas inmisiones denominadas ilegítimas? Porque no son justas, ni permitidas, ni se adaptan a las disposiciones legales existentes; cuando el legislador se refiere a “*actos ilegítimos*” se refiere a aquellas conductas del propietario o titular de un derecho real sobre el fondo inmitente que no son fruto del correcto y normal ejercicio del derecho de propiedad y que por lo tanto, no son legales.

En relación a las inmisiones legítimas, contempladas en el art. 546-14.1, entendemos por tales aquellas inmisiones que no causan un perjuicio sustancial o que se tiene la obligación de tolerar.

## **2.2 Sustancialidad del perjuicio causado.**

Como más adelante comentaremos, la tipología de inmisiones nos lleva a concretar cuándo deben ser toleradas cada una de ellas y en qué circunstancias. Sin embargo, al desarrollar estos dos tipos de inmisiones, nos ha surgido la idea de “*perjuicio sustancial*”. Debemos acudir a la doctrina y a la ley para ofrecer orientaciones sobre qué es un perjuicio sustancial.

En primer lugar podemos indicar que “*la sustancialidad de los perjuicios se mide por la naturaleza y la destinación de la finca que padece la inmisión, y consiste en la imposibilidad del uso acorde con esa naturaleza y destinación*”<sup>15</sup>. Todo esto parece confirmar que un perjuicio es sustancial cuando debido a la inmisión, el vecino afectado no puede hacer un uso de su finca de acuerdo con la naturaleza y finalidad de la misma; es decir un uso normal de la misma. Esta afirmación tiene matices, y es que una misma inmisión puede afectar distintamente a diferentes fincas.<sup>16</sup>

---

<sup>15</sup> DEL POZO CARRASCOSA/VAQUER ALOY/BOSCH CAPDEVILA, *Derecho Civil de Cataluña (...)*, cit. p. 131.

<sup>16</sup> Estaremos frente a supuestos por ejemplo, de una finca que emite humos. Los mismos no tendrán igual repercusión en un predio vecino destinado a la vivienda, que en otro que esté dedicado exclusivamente a la plantación de hortalizas.

Por otro lado, el art. 546-14.1 señala que *“En general, es consideren perjudicis substancials els que superen els valors límit o indicatius que estableixen les lleis o els reglaments”*. Entendemos entonces que las pautas para saber si los perjuicios causados por una inmisión en un predio vecino son sustanciales los establecerán los reglamentos y leyes según ciertos parámetros. Así por ejemplo, *“en los supuestos de inmisiones de ruidos, en los que una autoridad judicial deba efectuar una valoración relativa a la posible licitud o ilicitud de una inmisión sonora, irremediablemente deberá acudir a los parámetros que estén fijados en la normativa administrativa reguladora de la contaminación acústica”*<sup>17</sup>.

### **2.3 La tolerancia a las inmisiones.**

Podemos condensar lo dicho hasta aquí indicando que existen por lo tanto dos tipos de inmisiones, las ilegítimas, que causan perjuicios sustanciales y no se deben tolerar, y las legítimas, que no los causan o que se tiene la obligación de tolerar por distintas causas.

Avanzando en nuestro razonamiento, debemos saber cuándo y en qué circunstancias se deben tolerar las inmisiones. El punto de partida de la tolerancia lo fija el art. 546-14.6 CCCat; indica este precepto que *“Cap propietari o propietària no està obligat a tolerar inmisions dirigides especialment vers la seva propietat”*. Esta es la considerada regla general, nadie está obligado a soportar injerencias ocasionadas en su finca por actividades desarrolladas en otra que es vecina, sin embargo, como veremos, hay excepciones.

En el caso del art. 546-13 CCCat no serán toleradas nunca aquellas inmisiones que debido a un acto ilegítimo del propietario o titular de un derecho real sobre la propia finca generen perjuicios en otra finca, ya sea en la misma o sobre los que allí habiten.

---

<sup>17</sup> CALVO RETUERTO, Jaime; RUIZ MARTÍNEZ, Víctor, “Las Inmisiones de Ruido en el Derecho Civil Catalán”, *Actualidad Jurídica Uría Menéndez*, n.º 22, 2009, p. 70 <http://www.uria.com/documentos/publicaciones/2201/documento/articuloUM.pdf?id=3091> [Visitado el 2.12.2014].

Antes hemos apuntado que un acto ilegítimo es un acto que no es justo, que no es legal y que no es permitido. Cabe hacer una ampliación de dicho concepto, y es que la doctrina ha entendido que para determinar cuándo una inmisión es legítima o ilegítima hay que identificar dos criterios: el uso normal y la normal tolerancia. Cuando estamos frente a una inmisión y queremos deliberar sobre si ésta debe ser tolerada, hay que realizar dicho examen.

Desde la perspectiva del fundo inmitente, que *“no cabe reprimir aquellas inmisiones que son consecuencia de un uso normal de la propiedad. Sólo podrán ser repelidas por el propietario perjudicado aquellas inmisiones que sean consecuencia de un uso extraordinario o anormal de la propiedad”*<sup>18</sup>. Dicho esto, comprendemos que no se puede iniciar una acción en contra del causante de la actividad inmisiva si esta es consecuencia de un uso normal del derecho real de propiedad. Un derecho es ejercido de manera normal cuando se ejercita conforme a las exigencias de la buena fe (art. 7.1 CC). Sí que podrán por lo tanto, iniciarse acciones contra los causantes de inmisiones cuando se sobrepasen los usos normales y se incurra en un supuesto de uso extraordinario o anormal. El criterio del uso normal fue acogido en su momento por el BGB alemán (§906), por el ABGB austríaco (art. 364.2), por el ZGB suizo (art. 684) y por el Codice Civile italiano (art. 844).

Por otro lado, debemos hacer referencia a la normal tolerancia. *“El vecino debe soportar aquellas inmisiones indirectas que causen daños que no excedan la medida normal de lo que es soportable”*<sup>19</sup>. En cuanto a la tolerabilidad se entiende también que *“ha de tener en cuenta las circunstancias de tiempo y lugar, en relación con las condiciones naturales y sociales del lugar y a la actividad normalmente desarrollada en la zona”*<sup>20</sup>. Atendiendo a la doctrina de la normal tolerancia, debemos mencionar que la misma implica que se deben soportar aquellas inmisiones que no sobrepasen lo que es regularmente soportable y se debe tener en cuenta el contexto social del momento determinado. Cabe

---

<sup>18</sup> DÍAZ BRITO, *El Límite de Tolerancia (...)*, cit. p. 71.

<sup>19</sup> DÍAZ BRITO, *El Límite de Tolerancia (...)*, cit. p. 71.

<sup>20</sup> DÍAZ ROMERO, *La Protección Jurídico-Civil (...)*, cit. p. 35.

mencionar, que en la práctica se le otorga más relevancia al uso normal de la finca inmitente, que a la doctrina de la normal tolerancia<sup>21</sup>.

Las inmisiones ilegítimas, implican la legitimación de la parte que sufre la inmisión para interponer contra la parte inmitente una acción negatoria, cuyo contenido y significado comentaremos más adelante en este estudio.

Debemos hacer hincapié ahora, en las inmisiones legítimas. Las legítimas, tal y como ya hemos comentado, son aquellas inmisiones que son inocuas o no suponen un perjuicio sustancial y que por lo tanto, y así lo establece el art. 546-14 CCCat, deben ser toleradas por el vecino que las padece.

En primer lugar, el art. 546-14.2 CCCat indica que *“2. Els propietaris d’una finca han de tolerar les inmissions que produeixin perjudicis substancials si són conseqüència de l’ús normal de la finca veïna, segons la normativa i si fer-les cessar comporta una despesa desproporcionada econòmicament”*. Este precepto nos indica que se deben cumplir dos aspectos, el del uso normal – al cual ya hemos hecho referencias – y el coste económico desproporcionado que puede causar cesar la inmisión. Concluyen con gran acierto en relación al coste económico POZO CARRASCOSA, VAQUER ALOY y BOSCH CAPDEVILA que indican que *“si el coste económico de la cesación de la actividad inminente no es desproporcionado, la inmisión se reputará ilegítima y no deberá ser tolerada por el propietario”*<sup>22</sup>. Ello implica que la acción negatoria podrá interponerse en estos supuestos y legitimará al vecino perjudicado para reclamar al causante de la inmisión. Aun así, es necesario establecer que aunque sea desproporcionado el coste económico para hacer cesar la inmisión, se pueden tomar medidas para cesar la inmisión si no suponen las mismas, por lo tanto, una desproporción y afectan a la viabilidad económica del inmitente.

Además dicho precepto establece en su apartado tercero que *“En el cas en què fa referència l’apartat 2, els propietaris afectats tenen dret a rebre una indemnització pels danys produïts en el passat i una compensació econòmica,*

---

<sup>21</sup> DÍAZ BRITO, *El Límite de Tolerancia (...)*, cit. p. 72.

<sup>22</sup> DEL POZO CARRASCOSA/VAQUER ALOY/BOSCH CAPDEVILA, *Derecho Civil de Cataluña (...)*, cit. p. 132.

*fixada de comú acord o judicialment, pels que es puguin produir en el futur si aquestes inmissions afecten exageradament el producte de la finca o l'ús normal d'aquesta, segons el costum local*". Esto pretende establecer que aunque sean inmisiones que deben ser toleradas, en el caso de existir daños o posibles futuros daños sobre la finca que padece la inmisión, se puede solicitar, por parte del vecino que padece la inmisión una indemnización por los daños y los perjuicios causados.

En segundo lugar, es procedente hablar de aquellas inmisiones que provienen de instalaciones autorizadas administrativamente. Este supuesto lo regula el art. 546-14.5 CCCat; el precepto dice que *"Les inmissions substancials que provenen d'instal·lacions autoritzades administrativament faculten als propietaris veïns afectats a sol·licitar l'adopció de les mesures tècnicament possibles i econòmicament raonables per a evitar les conseqüències danyoses i a sol·licitar la indemnització pels danys produïts. Si les conseqüències no es poden evitar d'aquesta manera, els propietaris tenen dret a una compensació econòmica, fixada de comú acord o judicialment, pels danys que es puguin produir en un futur*". Ante estos supuestos encontramos el requerimiento, de nuevo, de que el perjuicio que causen las inmisiones sea sustancial es decir que supere los valores límite o indicativos que establecen las leyes o los reglamentos. Una vez se corrobore que estamos ante un perjuicio sustancial, los vecinos afectados por la inmisión estarán facultados para solicitar que se adopten medidas sin que las mismas sean desproporcionadas económicamente para evitar los daños. A la vez, podrán solicitar indemnización por los daños producidos. Además el precepto indica que si aun así no se pueden evitar las consecuencias, podrán solicitar los afectados una compensación económica.

En el caso de este tipo de inmisiones, que tienen su origen en instalaciones autorizadas administrativamente, se presupone que si estas instalaciones, que en muchos casos son industrias, han obtenido dicha autorización es porque estas inmisiones se controlan de manera preventiva, y no se conseguirá el cese de la actividad por el mero hecho de que la parte afectada lo solicite.

### **3. RÉGIMEN JURÍDICO DE LA FIGURA DE LA INMISIÓN.**

#### **3.1 Competencias para legislar en la materia.**

Nos encontramos ante un Estado plurilegislativo. En España conviven una diversidad de ordenamientos jurídicos y la existencia de estos hace que estemos frente a una variedad de regulaciones en relación a unas mismas materias. El fundamento legal en el que se basa la división territorial española en un Estado autonómico lo encontramos en nuestra Constitución; el art. 2 contempla que *“La Constitución se fundamenta en la indisoluble unidad de la Nación española, patria común e indivisible de todos los españoles, y reconoce y garantiza el derecho a la autonomía de las nacionalidades y regiones que la integran y la solidaridad entre todas ellas”*.

A colación de este artículo segundo de nuestra Norma Fundamental, podemos hacer referencia al art. 149.1.8 de la misma, que indica que *“El Estado tiene competencia exclusiva sobre las siguientes materias: 8.ª Legislación civil, sin perjuicio de la conservación, modificación y desarrollo por las Comunidades Autónomas de los derechos civiles, forales o especiales, allí donde existan. En todo caso, las reglas relativas a la aplicación y eficacia de las normas jurídicas, relaciones jurídico-civiles relativas a las formas de matrimonio, ordenación de los registros e instrumentos públicos, bases de las obligaciones contractuales, normas para resolver los conflictos de leyes y determinación de las fuentes del derecho, con respeto, en este último caso, a las normas de derecho foral o especial”*.

Este precepto comienza anunciando que se atribuye al Estado la competencia exclusiva para legislar en materia civil. A pesar de eso, no tarda en otorgar competencias a las Autonomías para que puedan llevar a cabo labores de conservación, modificación y desarrollo sobre dicha legislación. Indica la disposición, además, que aunque se da margen de maniobra a las CCAA en los aspectos mencionados, corresponderá exclusivamente al Estado la competencia de adopción de reglas relativas a la aplicación y eficacia de las normas jurídicas civiles, las relaciones jurídico-civiles relativas a las formas de matrimonio, la

ordenación de los registros y de los instrumentos públicos, las bases de las obligaciones contractuales, las normas para resolver conflictos de leyes y la determinación de las fuentes del derecho. Sin embargo, y en relación a este último aspecto, la determinación de las fuentes del derecho por parte del Estado exclusivamente, debe ser respetuosa con lo que relativamente se contemple en las normas que estén vigentes en las diferentes CCAA.

Al leer el precepto al que acabamos de hacer referencia sobre estas líneas, podemos deducir que se trata de una disposición compleja que nos lleva a analizar los términos de *derechos civiles forales o especiales*. El término derecho foral ofrece una significación propia de una *expresión usada desde hace largo tiempo con valor entendido para identificar las peculiaridades jurídico-civiles de ciertos territorios, en diversa medida diferenciados, integrantes de la unidad política que es España*<sup>23</sup>.

Como ya hemos dicho, también se recoge en el artículo mencionado el término de derecho civil especial e incluso parece haber una contraposición en el texto legal entre legislación civil y derechos forales o especiales. En cuanto a esto, LASARTE establece que *“la contraposición insita en el precepto entre legislación civil en general y derechos civiles, forales o especiales, en particular, no puede tener como finalidad, desde luego, predicar una diferente naturaleza de estos últimos: hic et nunc, los Derechos forales son también legislación civil”*<sup>24</sup>. Por lo que interesa concluir con que cada una de las compilaciones civiles autonómicas integran la legislación civil y forman parte de ella.

Aplicando por lo tanto esta breve introducción al contexto que nos incumbe, podemos llegar a la conclusión de que en nuestro ordenamiento, y más en concreto en el ámbito civil, existen diferentes regulaciones autonómicas, por lo que si queremos delimitar cómo está regulada la figura de la inmisión y todos aquellos conceptos que la integran, debemos analizar cuál es la legislación existente.

---

<sup>23</sup> LASARTE, C. *Autonomías y Derecho privado en la Constitución española*, Ed. Civitas, S.A., Madrid 1980, p. 47.

<sup>24</sup> LASARTE, *Autonomías y Derecho privado (...)*, cit. p. 47.

### 3.2 Regulación legal de las inmisiones en el ordenamiento español.

Centrándonos en el ámbito estatal, podemos mencionar varias fuentes normativas que regulan de una manera u otra la figura de la inmisión. Ya hemos apuntado en alguna ocasión en este estudio, que no se recoge en nuestro ordenamiento, con carácter general, un concepto genérico de lo que son las inmisiones. Sin embargo, existen diferentes preceptos cuya finalidad es hacerlas cesar.

En primer lugar podemos acudir al propio CC, bajo la rúbrica denominada “*De las distancias y obras intermedias para ciertas construcciones y plantaciones*” nos encontramos con el art. 590 que menciona que “*Nadie podrá construir cerca de una pared ajena o medianería 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.*”

*A falta de reglamento se tomarán las precauciones que se juzguen necesarias, previo dictamen pericial, a fin de evitar todo daño a las heredades o edificios vecinos”.*

Este artículo no contempla las inmisiones en sí, sino que su función es prever que a partir de ciertas construcciones o edificaciones se puedan producir, debido a la actividad de las mismas, injerencias en otras y puedan dar lugar a un supuesto de inmisiones. Se trata además, de una disposición que no hace una regulación tan extensa de inmisiones como se produce en el derecho civil catalán, y es difícil interpretar el precepto de manera extensiva para poder adentrar en ella supuestos análogos. Tal es así, que a falta de un precepto abierto con un *numerus apertus*, la jurisprudencia realiza esa función de interpretación extensiva a falta de una regulación legal correcta.

Otro precepto a tener en cuenta de nuestro CC es el art. 1908.2 y 1908.4, que desde la perspectiva de la responsabilidad establece que “*Igualmente responderán los propietarios de los daños causados: 2. Por los humos excesivos, que sean*

*nocivos a las personas o a las propiedades. 4. Por las emanaciones de cloacas o depósitos de materias infectantes, contruidos sin las precauciones adecuadas al lugar en que estuviesen”.* Para que opere la aplicación de este precepto y sus apartados, es necesario que el daño sea efectivo; en tanto se acredite que se produjo, el afectado podrá reclamar por esta vía.

La diferencia básica entre el art. 590 CC y el 1908.2 y 1908.4 CC radica en que el primer precepto tiene una finalidad preventiva; pretende evitar daños futuros, mientras que los segundos serán de aplicación, cómo hemos mencionado, cuando haya un daño efectivo.

La jurisprudencia de nuestro TS ha indicado además que *“si bien el CC no contiene una norma general prohibitoria de toda inmisión perjudicial o nociva, la doctrina de esta Sala y la científica entienden que puede ser inducida de una adecuada interpretación de la responsabilidad extracontractual impuesta por el art. 1902 de dicho Cuerpo legal y en las exigencias de una correcta vecindad y comportamiento según los dictados de la buena fe que se obtienen por generalización analógica de los arts. 590 y 1908, pues regla fundamental es que la propiedad no puede llegar más allá de lo que el respecto al vecino determina”*.<sup>25</sup>

De esta opinión jurisprudencial se deriva que la regulación de las inmisiones se construye gracias a una interpretación analógica de los arts. 590 y 1908 CC, conformando así el derecho de inmisiones en nuestro ordenamiento<sup>26</sup>.

Finalmente, cabe indicar que el precepto 1908 CC es el adecuado para solicitar responsabilidad de aquellas circunstancias que prevé por parte del perjudicado. Ergo, no se trata del precepto adecuado para solicitar el cese de las actividades perturbadoras. El mecanismo adecuado para ello es la acción negatoria, de la que más incidencia haremos cuando comentemos la protección que le da nuestro ordenamiento a las inmisiones a través de esta figura.

---

<sup>25</sup> STS (Sala de lo Civil), sentencia de 12 de Diciembre 1980 (RJ 1980\4747).

<sup>26</sup> También se hace eco de esta interpretación analógica la SAP de Murcia (Sección 1ª), sentencia de 13 de febrero de 2001 núm. 80/2001 (AC 2001\730).

Por otro lado, como ya hemos podido apreciar, nuestro CC hace una remisión hacia los reglamentos administrativos en materia de inmisiones. Así se entiende cuando se procede a la lectura del art. 590 CC. Impera el precepto que nadie podrá construir aquellas construcciones en él contempladas cerca de una pared ajena o medianería *“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”*.

Uno de los reglamentos más importantes en la materia era el Decreto 2414/1961, de 30 de noviembre<sup>27</sup> (vigente hasta 2007), por el que se aprueba el Reglamento de actividades molestas, insalubres, nocivas y peligrosas; el mismo, sin embargo, tiene un ámbito territorial de aplicación reducido, puesto que muchas CCAA han legislado en materia medioambiental e incluyen en los nuevos textos supuestos de inmisiones.

Debemos tener en cuenta que en otros textos legales también se recogen preceptos que hacen referencia a conflictos derivados de injerencias causadas en propiedades o en las personas que en él se hallen. Un primer ejemplo lo encontramos en el art. 7.2 de la Ley 49/1960, de 21 de julio de Propiedad Horizontal. El precepto contempla que *“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”*.

Dicho artículo, sustenta que el Presidente de la comunidad se ocupará de requerir el cese de las actividades bajo apercibimiento de iniciar las acciones judiciales procedentes. Si no se tuviera en cuenta este apercibimiento por parte del infractor y las actividades persistieran, el Presidente puede interponer acción de cesación y se podrá acordar con carácter cautelar la cesación inmediata de la actividad prohibida. Si finalmente la sentencia fuera estimatoria, se llevará a cabo la cesación definitiva de dicha actividad.

---

<sup>27</sup> <https://www.boe.es/boe/dias/1961/12/07/pdfs/A17259-17271.pdf>

Por otra parte, podemos hacer mención a la Ley 29/1994, de 24 de noviembre, de Arrendamientos Urbanos. El art. 27.2 e) de la misma establece que el arrendador podrá resolver de pleno derecho el contrato *“Cuando en la vivienda tengan lugar actividades molestas, insalubres, nocivas, peligrosas o ilícitas”*.

Huelga hacer referencia al Real Decreto Legislativo 2/2008, de 20 de junio<sup>28</sup>, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley del Suelo. En los arts. 4 a) y 5 b) del mencionado texto legal se indica respectivamente que *“Todos los ciudadanos tienen derecho a disfrutar de una vivienda digna, adecuada y accesible, concebida con arreglo al principio de diseño para todas las personas, que constituya su domicilio libre de ruido u otras inmisiones contaminantes de cualquier tipo que superen los límites máximos admitidos por la legislación aplicable y en un medio ambiente y un paisaje adecuados”* y que *“Todos los ciudadanos tienen el deber de cumplir los requisitos y condiciones a que la legislación sujete las actividades molestas, insalubres, nocivas y peligrosas, así como emplear en ellas en cada momento las mejores técnicas disponibles conforme a la normativa aplicable, encaminadas a eliminar o reducir los efectos negativos señalados”*.

### **3.3 Regulación legal de las inmisiones en el ordenamiento catalán.**

La coexistencia de regulaciones en nuestro ordenamiento, hace que tengamos que estar a lo que dispone cada una de ellas en ciertas materias. En el caso de las inmisiones, en Cataluña hay una regulación específica, además de la regulación estatal analizada con anterioridad.

Hasta el año 2006, en la comunidad de Cataluña encontrábamos vigente la Ley 13/1990, de 9 de julio, de la acción negatoria, inmisiones, servidumbres y relaciones de vecindad. La ley, en su Exposición de Motivos, mencionaba que *“Se introducen también algunas normas en materia de inmisiones. En este punto, el*

---

<sup>28</sup> <http://www.boe.es/buscar/act.php?id=BOE-A-2008-10792>

*principio es establecer un régimen de derecho privado de tutela del particular, además del que pueda tener dentro del derecho público”.*

El texto legislativo introdujo por un lado, la regulación expresa de la acción negatoria, que carecía de regulación en el derecho común. Se configuraba esta acción como el mecanismo por antonomasia que el vecino perjudicado ostentaba para defenderse en contra de las inmisiones ilegítimas. Por otro lado, focalizó el problema de las inmisiones en un solo precepto y les otorgó un detallado desarrollo jurídico.

Esta ley, con la llegada del Libro Quinto del CCCat relativo a los derechos reales, quedó derogada. Por lo tanto, la actual regulación de lo que comprendía dicho Cuerpo legal se introdujo en el CCCat.

El CCCat centra su regulación de las inmisiones en los arts. 546-13 y ss. Por otro lado, el mismo texto legal regula la acción negatoria en los arts. 544-4 y ss. Ya hemos hecho referencia a los mencionados preceptos que regulan la figura de la inmisión en Cataluña, por lo que no cabe citarlos de nuevo.

Haremos un análisis más completo de los preceptos que recogen la acción negatoria cuando estudiemos más en profundidad la misma. Sin embargo, cabe apuntar que el legislador catalán ha previsto con gran acierto esta figura para evitar problemas en la utilización de los mecanismos de defensa contra las inmisiones. A diferencia del derecho estatal, que no regula la acción negatoria; la misma sin embargo, ha sido desarrollada por la jurisprudencia.

Habida cuenta de que ya hemos hecho referencia en este estudio a los artículos que regulan las inmisiones en el derecho catalán, únicamente es necesario manifestar que la figura de la inmisión cuenta con una muy buena regulación en el CCCat. No sólo se define y se da cabida a supuestos análogos al concepto de inmisión, sino que el legislador se ha entretenido en catalogarlas como ilegítimas y legítimas. Sin embargo, sí cabe que analicemos un aspecto en concreto que ya hemos referenciado con anterioridad; la regulación exhaustiva que realiza el legislador catalán, frente a la sucinta realizada por el español.

El art. 546-13, haciendo referencia a las inmisiones ilegítimas, indica que aquellas inmisiones consistentes en humo, olor, gases, ruidos y “*demás similares*” producidas por actos ilegítimos de vecinos y que generen daños a la finca que padece la inmisión o sus habitantes, están prohibidas y generan responsabilidad. Sin ánimo de reiterar lo que implica una inmisión ilegítima, puesto que ya se ha estudiado, es menester señalar que el CCCat, a diferencia del CC, realiza una lista de posibles supuestos de inmisiones, pero además deja la posibilidad de incardinar dentro del mismo otros supuestos no contemplados.

En relación al art. 546-14, con arreglo a las inmisiones legítimas, recita la disposición que no están prohibidas y deben tolerarse aquellas inmisiones que son inocuas o que el elemento de la sustancialidad no se encuentra en los perjuicios causados por las mismas. También se indica que deben tolerarse aquellas inmisiones permitidas por la ley y que hacerlas cesar comporte un gasto económico desproporcionado y las emanadas de instalaciones autorizadas administrativamente si no implican perjuicio sustancial. A pesar de ello, la regla general (546-14.6) indica que ningún propietario (incluso, ningún titular de derecho real limitado de uso y goce sobre una finca) está obligado a soportar inmisiones encaminadas a perturbar su derecho de propiedad.

Finalmente, el CCCat también hace referencia en los artículos mencionados, a la potestad que ostenta el propietario o titular de un derecho real limitado sobre la finca que padece la inmisión, a solicitar responsabilidades, a interponer una acción o a requerir que se realicen las actividades inmisivas en otros momentos del día a los propietarios o titulares de derechos reales de uso y goce de la finca inmitente. Todo ello, con la finalidad de reparar, restituir o indemnizar a los perjudicados y/o de hacer cesar las consecuencias que éstas producen.

El CCCat también hace una remisión a reglamentos y a otras leyes que dotan de contenido, en cierta manera, aquello que generalmente las disposiciones contemplan. Hay normativa autonómica sobre ruidos y vibraciones, por ejemplo. Podemos mencionar la Ley 16/2002, de 28 de junio, de protección contra la

contaminación acústica; el Decreto 136/1999, de 18 de mayo,<sup>29</sup> por el cual se aprueba el Reglamento general de despliegue de la Ley 3/1998, de 27 de febrero, y se adaptan sus anexos y la Resolución de 30 de Octubre de 1995 por la cual se aprueba una ordenanza municipal tipo, reguladora del ruido y las vibraciones.

### **3.4 Las inmisiones en otros derechos civiles propios.**

Existen diferentes regulaciones de derecho civil en nuestro ordenamiento. Sin embargo, la mayoría se centran en regular aspectos relativos a la persona, a la familia y hacen especial atención al ámbito sucesorio.

En materia de inmisiones, podemos hacer referencia, en primer lugar, al Decreto Legislativo 1/2011, de 22 de marzo, del Gobierno de Aragón, por el que se aprueba, con el título de *“Código del Derecho Foral de Aragón”*, el Texto Refundido de las Leyes civiles aragonesas; en el art. 538 del mismo se contempla que *“Los propietarios de inmuebles o sitios y los titulares de cualquier otro derecho real o personal de uso y disfrute de los mismos, en el ejercicio de sus derechos, no pueden causar riesgo, ni tampoco más perjuicio o incomodidad que los que resulten del uso razonable de la finca según su naturaleza, destino, condiciones generales del entorno y usos del lugar, todo ello conforme al principio de la buena fe”*. Se trata de un precepto muy básico que puede interpretarse con arreglo a los términos que implican las inmisiones; trata de evitar que se produzcan en la propia finca diferentes actividades que ocasionen perjuicios o riesgos siempre que estos no resulten del uso razonable de la finca, con arreglo a su naturaleza y destino.

Por otro lado, es necesario hacer referencia a la Ley 1/1973, de 1 de marzo, por la que se aprueba la Compilación del Derecho Civil Foral de Navarra. Dentro de la misma, la Ley 367 a) establece como principio general que *“Los propietarios u otros usuarios de inmuebles no pueden causar riesgo a sus vecinos ni más*

---

29

[http://dogc.gencat.cat/es/pdogc\\_canals\\_interns/pdogc\\_resultats\\_fitxa/?action=fitxa&documentId=186622](http://dogc.gencat.cat/es/pdogc_canals_interns/pdogc_resultats_fitxa/?action=fitxa&documentId=186622)

*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”.*

En cuanto a esta disposición, DÍAZ BRITO entiende que *“La norma, aunque habla de riesgos y de incomodidad, parece claramente aplicable, por extensión analógica, a toda clase de inmisiones y viene a consagrar como criterio delimitador de la licitud de aquéllas el del uso normal, si bien con una fórmula enormemente flexible”*<sup>30</sup>

Nos llama la atención, tal y como menciona DÍAZ BRITO, cómo ambos textos legales hacen hincapié en *“el uso razonable”*. Entendemos por uso razonable, aquel uso que realiza el propietario o el titular de un derecho real limitado sobre el inmueble dentro del marco de sus facultades dominicales sin excederse de los límites que las mismas le conceden.

Aunque la legislación citada no hable expresamente del término inmisiones, nos permite no hacer otra interpretación posible que la de aplicar las disposiciones mencionadas al problema que nos incumbe.

### **3.5 Especial referencia a la regulación europea.**

Una vez hemos visto como nuestro ordenamiento estatal y autonómico regula las inmisiones, hagamos mención ahora al tratamiento que recibe esta figura en algunos ordenamientos europeos.

En primer lugar, el §906 del BGB alemán establece que *“El propietario de una finca no puede impedir la propagación de gases, vapores, olores, humos, hollín, calor, ruido, vibraciones e inmisiones semejantes procedentes de otra finca, siempre que la inmisión no perjudique o solo de modo no esencial al aprovechamiento de su finca.*

*Se aplica la misma disposición cuando se produce un perjuicio esencial por aprovechamiento de la otra finca conforme a los usos de la localidad, que no*

---

<sup>30</sup> DÍAZ BRITO, *El Límite de Tolerancia (...)*, cit. p. 45.

*puede impedirse mediante la adopción de medidas exigibles económicamente a quienes tienen un aprovechamiento de esta índole. Si el propietario, en consecuencia, ha de soportar la inmisión, también puede exigir de quien disfruta de la otra finca una compensación pecuniaria, cuando la inmisión perjudique un aprovechamiento de su finca conforme a los usos de la localidad o si perjudica el rendimiento de aquélla por encima de la medida tolerable.*

*Es inadmisibles la inmisión a través de un conducto especial”.*

La disposición que regula las inmisiones en el ordenamiento alemán es especialmente compleja y llama poderosamente la atención el comienzo del artículo. Se menciona primeramente cuando se va a tener que tolerar la inmisión; se hace referencia al uso normal de la finca, por lo que podemos deducir que el precepto va encaminado a señalar que las inmisiones deben tolerarse cuando no afectan al uso de la finca conforme a la finalidad que le es propia. En segundo lugar el artículo es consecuente y añade, que cuando se afecte al uso normal de la finca, la inmisión no deberá ser tolerada por el perjudicado. A mayor abundamiento, la disposición indica que aunque se deban tolerar las inmisiones, el perjudicado podrá, si las mismas causan perjuicios sustanciales o afectan al uso normal de la finca, solicitar una indemnización al causante. Este precepto, empieza ya a recordarnos a la legislación catalana, que sin duda se sirvió del ordenamiento alemán para configurar su tratamiento en cuanto a las inmisiones.

Por su parte, el art. 364.2 del ABGB austríaco dispone que *“el propietario de una finca puede prohibir al vecino la emisión de aguas residuales, humos, gases, calores, olores, ruidos, vibraciones, y otros hechos semejantes, que partan de las fincas vecinas y rebasen o excedan en gran medida los usos locales, según las circunstancias corrientes del lugar, y perjudiquen el uso esencial de las fincas.*

*En todo caso, es improcedente la inmisión directa sin ningún título jurídico especial”.*

El texto austríaco, a diferencia del alemán, da preferencia en cuanto a señalar primeramente cuando la inmisión no tiene que tolerarse; esto es cuando las mismas superen los usos sociales en gran medida atendiendo a las circunstancias

del lugar, siempre y cuando se afecte al uso normal de la finca. Pues bien, en el derecho austríaco se hace también referencia al uso normal, sin embargo, creemos que este precepto debe contar con cierta ayuda jurisprudencial, puesto que los tribunales deberán determinar cuando las inmisiones exceden “*en gran medida*” los usos sociales.

Sigamos ahora con el art. 684 del ZGB suizo, indicando 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.*”

*Están prohibidas, en particular, las emisiones nocivas de humo o de hollín, las emanaciones incómodas, los ruidos y las vibraciones que tengan un efecto dañoso y excedan de los límites de tolerancia derivados de las relaciones de vecindad en relación a los usos locales, a la situación y a la naturaleza de los inmuebles”.*

Al leer el precepto suizo, hay algo que no acaba de convencernos. Si bien es cierto que la disposición concreta los tipos de inmisiones que están prohibidas pero, ¿las que no están contempladas en el precepto, están entonces permitidas? Nos parece a primera vista que hay un *numerus clausus* que podría ser flexibilizado por la jurisprudencia gracias al término “*emanaciones incómodas*” que introduce el artículo.

En cuarto lugar, en el ordenamiento italiano, en el art. 844 del Codice Civile se indica que “*el propietario de un fondo no puede impedir las inmisiones de humo o calor, los vapores, ruidos, vibraciones y propagaciones similares, provenientes del fondo vecino, si no superan la normal tolerancia, según las circunstancias del lugar.*”

*En la aplicación de esta norma la autoridad judicial debe conciliar las exigencias de la producción con las acciones de la propiedad. Puede tener en cuenta la prioridad de un determinado uso”.*

Estructura parecida tiene el código italiano al alemán, puesto que indica en primer lugar, cuando las inmisiones deben ser toleradas. Sin embargo, ocurre algo

semejante a lo que ocurría con el texto suizo, hay una lista cerrada que puede dificultar la aplicación del artículo y debe cobrar un especial papel para solucionar esto, la jurisprudencia. Añade novedosamente este artículo que el perjudicado podrá hacer valer las acciones relativas a la propiedad conjuntamente con esta disposición en el caso de encontrarse frente a un caso de inmisiones.

Finalmente, el derecho portugués se pronuncia al respecto en el art. 1346 de su texto civil estableciendo que *“el propietario de un inmueble puede oponerse a la emisión de humos, vapores, calor o ruidos, u otros cualesquiera actos semejantes, provenientes del fundo vecino, siempre que tales actos supongan un perjuicio sustancial para el uso del inmueble o no resulten del uso normal del predio del que emanan”*.

El texto portugués hace una lista amplia de lo que pueden ser consideradas inmisiones y añade el término “actos semejantes”. Introduce, al igual que el ordenamiento catalán, la idea de perjuicio sustancial y lo enlaza con el uso normal de la finca.

#### **4. EFECTOS DE LAS INMISIONES.**

Esas actividades que tienen lugar en una finca por parte del propietario o titular de un derecho real de uso y goce, cuyos efectos se propagan más allá de la misma afectando a predios vecinos, claramente tienen unas consecuencias.

Pueden tener efectos sobre la misma finca que las padece, como por ejemplo manchas en paredes como consecuencias de filtraciones de agua o grietas como consecuencia de vibraciones. Pueden tener consecuencias para las propias personas que habitan en la finca que las padece, como por ejemplo insomnio, depresión o ansiedad debido a ruidos. Pueden afectar por supuesto a Derechos Fundamentales, como a la intimidad y a la inviolabilidad de domicilio.

#### 4.1 El daño.

Ya hemos mencionado las posibles consecuencias que puede padecer una finca por inmisiones. Estas consecuencias se pueden traducir – aunque no siempre – en daños sobre el derecho real que ostenta el propietario o el titular de algún otro de uso y goce sobre la finca que padece la inmisión, o daños materiales sobre la finca, o incluso daños hacia los que habitan en la finca sobre la que recae la inmisión, que pueden ser morales o hasta corporales.

El punto de partida es el siguiente: *“Las molestias y perturbaciones de los derechos individuales más allá de lo tolerable, es un fenómeno de todos los tiempos”*<sup>31</sup>. Siempre se han dado casos de lesiones a derechos individuales, ya en nuestro derecho romano se contemplaban acciones para evitar los daños, hacer cesar determinadas actividades, o bien, indemnizar por los perjuicios causados.

Con arreglo a las inmisiones, el daño en primer lugar puede hacer referencia a derechos reales que ostente el propietario sobre la finca – la propiedad – o bien, derechos reales que ostenten terceros, de uso y goce – el usufructuario, por ejemplo –.

En cuanto a la propiedad, es el derecho real por excelencia. Ofrece el más amplio poder sobre una cosa, por lo que se trata del derecho real más pleno que existe. El art. 541-1 CCCat recoge que *“La propietat adquirida legalment atorga als titulars el dret a usar de forma plena els béns que en constitueixen l’objecte i a gaudir-ne i disposar-ne”*.

El derecho de propiedad tiene, como cualquier otro, un contenido. Este se deriva del precepto anteriormente citado; la propiedad se identifica por las facultades de uso, goce y disposición.

El uso implica la posesión de la cosa, implica poder utilizar la cosa y servirse de ella. El goce permite obtener al propietario utilidades de la cosa. La disposición se trata de la potestad para finalizar, ceder o limitar el dominio sobre la cosa (ya sea *inter vivos* o *mortis causa*).

---

<sup>31</sup> ALONSO PÉREZ, M. “La protección jurídica frente a inmisiones molestas y nocivas”. *Actualidad Civil* nº 22, 1994, p. 392.

Atendiendo a esta breve aproximación al derecho de propiedad, podemos establecer relaciones entre el contenido del derecho y las inmisiones. Cuando se producen en finca propia actividades cuyas consecuencias se propagan más allá de la misma y nos encontramos frente un caso en el que se produce daño a la propia finca afectada o a las personas que allí habitan (ya sean propietarias o titulares de un derecho real sobre el inmueble), se alteran las facultades de uso, goce y disposición sobre el inmueble.

Es el propietario el que tiene dichas facultades, pero los titulares de derechos reales limitados sobre el inmueble también ostentan ciertas facultades – puede ser el caso del usufructuario –.

Esta incidencia de las inmisiones en las facultades que concede al propietario el derecho de propiedad o en las facultades que concede otro derecho real limitado a un sujeto, se aprecian directamente con ejemplos jurisprudenciales.

La STS de 30 de Octubre de 1963, versa sobre un asunto en el que se interpuso demanda contra una empresa propietaria de una industria de abonos químicos que carecía de un sistema adecuado para depurar los gases tóxicos que producía en su funcionamiento. Éstos causaron daños a fincas y plantaciones de los actores.<sup>32</sup>

En este caso se produjo una anulación de las facultades de uso y goce de los propietarios de las fincas porque por un lado, no podían hacer un uso normal de sus inmuebles debido a los humos tóxicos que producía la fábrica y por otro, los propietarios no pudieron aprovechar ni hacer útiles todas aquellas plantaciones situadas en su terreno puesto que se encontraban contaminadas.

Otro ejemplo lo encontramos en la STS de 23 de septiembre de 1988; ocurrió aquí un caso en el que el actor interpuso reclamación por los daños ocasionados debido a filtraciones de agua residual procedente de un embalse artificial propiedad de la entidad demandada. Como consecuencia de las filtraciones, las aguas del pozo del demandante dejaron de ser potables.<sup>33</sup>

---

<sup>32</sup> STS (Sala de lo Civil), sentencia núm. 1963/4231 de 30 de Octubre.

<sup>33</sup> STS (Sala de lo Civil), sentencia núm. 1988/6853 de 23 de Septiembre (RJ 1988\6853).

Claramente se afectó a las facultades de uso y goce del actor, puesto que no podía éste aprovechar, ni obtener el agua potable que en los pozos de su terreno se hallaba.

Independientemente a la clara lesión que supone una inmisión hacia los derechos reales que se ostenten sobre la finca que la padece, las inmisiones pueden producir otros tipos de daños susceptibles de ser medidos. Haremos referencia a los daños materiales, a los morales y a los corporales.

En segundo lugar podemos hablar de los daños materiales. Cuando en este trabajo enumerábamos los requisitos y caracteres pertenecientes a las inmisiones indicábamos que las mismas debían tener un carácter material. Debían ser físicamente apreciables, es decir, las consecuencias de las mismas deben ser efectivamente constatables en la propiedad vecina y se deben poder registrar científicamente.

Imaginemos por ejemplo, un caso de filtraciones de agua. Sin lugar a dudas estaremos frente a un supuesto en el que las consecuencias de dichas filtraciones se pueden comprobar corroborando la existencia, por ejemplo, de defectos en paredes, techos y suelos.

En tercer y último lugar, pueden producirse, con ocasión de un supuesto de inmisiones, daños morales y corporales a las personas habitantes de la finca que soporta la inmisión, que a la vez deberán tener un carácter material, puesto que deben ser susceptibles de ser medidos o diagnosticados.

Debemos plantearnos ahora qué es lo que ocurre cuando además de producirse una incidencia sobre la finca físicamente, se produce un daño personal, es decir, un daño a las personas que habiten en el inmueble que sufre la actividad inmisiva.

Un claro ejemplo nos lo facilita la STC de 23 de febrero de 2004, indica en relación al ruido que *“el ruido, en la sociedad de nuestros días, puede llegar a representar un factor psicopatógeno y una fuente permanente de perturbación de la calidad de vida de los ciudadanos. Así lo acreditan, en particular, las directrices marcadas por la Organización Mundial de la Salud sobre el ruido*

*ambiental, cuyo valor como referencia científica no es preciso resaltar. En ellas se ponen de manifiesto las consecuencias que la explosión prolongada a un nivel elevado de ruidos tienen sobre la salud de las personas (v. gr. Deficiencias auditivas, apariciones de dificultades de comprensión oral, perturbación en el sueño, neurosis, hipertensión e isquemia), así como sobre su conducta social (en particular, reducción de los comportamientos solidarios e incremento de las tendencias agresivas)”.<sup>34</sup>*

Pues bien, atendiendo a lo establecido por la jurisprudencia de nuestro TC, cabe por lo tanto entender que, sin duda alguna puede haber supuestos de inmisiones que supongan tal gravedad, que más allá de los daños patrimoniales que puedan ocasionarse en la finca, incidan de impactante manera sobre la persona y menoscaben su integridad física produciéndole lesiones físicas o alteraciones psíquicas.

Otro ejemplo otorgado por nuestra jurisprudencia lo encontramos en la STS de 16 de noviembre de 2009 en la que se condenó al propietario de un bar musical por nueve faltas de lesiones y tuvo que indemnizar económicamente a los vecinos perjudicados por los daños derivados del ruido soportado. La sala estimó que el ruido “*supuso, desde luego, un menoscabo para la salud de los afectados, necesariamente asociado al insomnio provocado durante meses y con el dolor de cabeza como síntoma*”.<sup>35</sup>

En definitiva, podemos concluir con que los perjuicios sustanciales que causan las inmisiones y que imposibilitan el uso de la finca acorde con la naturaleza y destinación que le es propia, ya sean frente a la misma o frente a las personas que allí habiten, sea cual sea su justo título, deben cesar; y no solamente deben cesar, si no que en el caso que no se hayan producido pero sean inminentes deben evitarse y además debe procederse a la reparación, a la restitución o a la indemnización por los perjuicios causados. Para ello, hay que hacer incidencia, más profundamente en este trabajo, a la acción negatoria.

---

<sup>34</sup> STC (Sala 1ª), sentencia núm. 16/2004 de 23 de Febrero (RTC 2004\16).

<sup>35</sup> STS (Sala de lo Penal, sección 1ª), sentencia núm. 1112/2009 de 16 de Noviembre (RJ 2009\5846).

## 4.2 La acción negatoria.

No hemos podido evitar hacer referencia en alguna que otra ocasión en este trabajo a la acción negatoria; sin embargo es necesario ahora, analizarla con profundidad.

La acción negatoria, tradicionalmente era el mecanismo del que podía valerse el propietario para excluir a los terceros que pretendían irrogarse derechos reales sobre su finca, principalmente servidumbres, con lo que en esencial defendía la libertad de dominio<sup>36</sup>.

Sin embargo, pronto fue ampliado el contenido de la definición tradicional de acción negatoria por la jurisprudencia y posteriormente por la doctrina científica que concluyeron y reforzaron, hasta nuestros días, una nueva y amplia acepción. *“La acción negatoria, inicialmente destinada a la defensa de la propiedad frente a las servidumbres que otro se atribuía, amplió su finalidad, a través de la evolución del Derecho común, en el sentido de poder oponerse a cualquier perturbación, aunque sólo fuese de hecho o cometida sin atribuirse el demandado ningún derecho; y, desde esta posición, es obvio que en el presente caso los actores podían dirigir la acción negatoria, al objeto de salvar la integridad de su propiedad, contra quien, como el recurrente y por su condición de arrendatario, es poseedor inmediato del inmueble y perturbador efectivo de la propiedad actora<sup>37</sup>”*.

Atendiendo a lo expuesto, EGEA FERNÁNDEZ concluye con que *“no resulta justificado limitar la perturbación a las injerencias en la integridad jurídica de la propiedad, sino que debe comprenderse, también, la perturbación por medio de una actuación material”<sup>38</sup>* tal y como son las inmisiones.

En relación a nuestro Código Civil, la figura de la acción negatoria no está prevista. Sin embargo los tribunales la aceptan puesto que la misma ha sido, nada

---

<sup>36</sup> DEL POZO CARRASCOSA/VAQUER ALOY/BOSCH CAPDEVILA, *Derecho Civil de Cataluña (...)*, cit. p. 146

<sup>37</sup> SAP de Palma de Mallorca 23 de junio de 1984. Se adhirieron a la doctrina de la sala también, la SAP de Cuenca de 16 diciembre de 1986, la SAP de Las Palmas de 15 de octubre de 1986.

<sup>38</sup> EGEA FERNÁNDEZ, J. *Acción Negatoria, Inmisiones y Defensa de la Propiedad*, Ed. Marcial Pons, Madrid 1994, p. 30.

más y nada menos, de creación jurisprudencial. No deriva directamente de un precepto, pero la jurisprudencia y la doctrina ha interpretado que es un mecanismo de defensa que nace a partir de los ya citados arts. 590 y 1908 CC: *“el concepto de acción negatoria, habría que señalar que, en efecto, ha evolucionado desde una restringida acción en defensa frente a servidumbres ficticias a una acción de mucho mayor alcance que corresponde a cualquier propietario o poseedor frente a las perturbaciones sobre esa posesión por parte de terceros. Esta concepción amplia, ha ido abriéndose paulatinamente camino en la doctrina de los autores e implícitamente en la jurisprudencia (STS 12 de diciembre de 1980 [RJ 1980, 4747] ) a partir de una interpretación analógica de los arts. 590 y 1908 CC”*<sup>39</sup>.

Aún así, un sector doctrinal, hasta ha mencionado que deriva del art. 348 que indica que *“La propiedad es el derecho de gozar y disponer de una cosa, sin más limitaciones que las establecidas en las leyes.*

*El propietario tiene acción contra el tenedor y el poseedor de la cosa para reivindicarla”.*

La doctrina entiende que la acción negatoria tiene su fundamento en tal artículo, en base a lo que expone la STS de 3 de junio de 1964: *“Asimismo cabe incluir en su ámbito todas aquellas acciones que, sin tener en la Ley una reglamentación específica van dirigidas ya a la inicial afirmación del derecho de propiedad, cuanto a fijar materialmente el objeto sobre el que éste recae y a hacer efectivos los derechos de gozar y disponer que constituyen la esencia del dominio, eliminando cuantos actos materiales o jurídicos se realicen contra la afirmación del derecho o contra su efectividad práctica”*.<sup>40</sup>

Esta interpretación extensiva del precepto por parte de la jurisprudencia, para incluir en él todas aquellas acciones que van dirigidas a la defensa de la propiedad y proteger los derechos que de la misma derivan, ha hecho que en cierta manera pueda ser la disposición, una fuente de acciones que no estén fijadas por las leyes, pero que en virtud de la ley, sea legítimo ejercer.

---

<sup>39</sup> SAP de Murcia (Sección 1ª), sentencia de 13 de febrero de 2001 núm. 80/2001 (AC 2001\730).

<sup>40</sup> STS (Sala de lo Civil), sentencia de 3 de junio de 1964 (RJ 1964/2045).

Así, la doctrina ha entendido que el art. 348 está incompleto y que el propietario también tiene acción para protegerse de las perturbaciones no posesorias.<sup>41</sup>

Visto el cambio ampliativo en relación al contenido de la acción negatoria, la doctrina se ha esforzado para conceptualizar de nuevo esta figura jurídica.

Antes de analizar la regulación que realiza el CCCat, determinemos el concepto actual de acción negatoria. Son muchos los conceptos que se han establecido por la jurisprudencia y la doctrina; sin embargo y habida cuenta de que hemos hecho referencia ya a suficiente jurisprudencia, vamos a centrarnos a ver cómo ha conceptualizado la doctrina la acción negatoria.

Para DÍAZ ROMERO, la acción negatoria se trata de una acción que tiene el propietario o titular de un derecho real, para hacer cesar y prevenir inmisiones nocivas que afectan al objeto de su derecho, o a su persona, por el ejercicio de tal derecho.<sup>42</sup>

Otra definición a la que podemos hacer referencia es la que indica que la acción negatoria es aquella que protege al propietario de los ataques contra su derecho que consisten, no en privarle de la cosa, sino en arrogarse un derecho real sobre la misma o hacer recaer en ella inmisiones de todo tipo<sup>43</sup>.

Es por ello que, ante la ampliación del concepto de acción negatoria realizado por la jurisprudencia y por la doctrina, podemos entender que la acción negatoria es aquella acción que ostenta el propietario o el titular de un derecho real de uso y goce sobre una finca, frente a un tercero, para hacer cesar las perturbaciones jurídicas (por ejemplo, el tercero que se atribuye un derecho de servidumbre sobre la finca) y las inmisiones ilegítimas que recaigan sobre la finca afectada. Huelga añadir que, además de lo expuesto, deducimos que la acción negatoria no defiende la propiedad ante una perturbación total – como podría ser un despojo –, sino

---

<sup>41</sup> SALVADOR CODERCH, P. y SANTIUMENGE FARRÉ, J. “La Acción Negatoria. Comentario a la Sentencia del Tribunal Supremo de 3 de diciembre de 1987”, *Poder Judicial*, nº. 10, 1988, p. 120.

<sup>42</sup> DÍAZ ROMERO, *La Protección Jurídico-Civil (...)*, cit. p. 123.

<sup>43</sup> “La Propiedad (...)”, cit. p. 25.

parcial, bien porque el tercero pretende gozar de un derecho sobre ella, o bien porque realiza actos materiales que ocasionan perjuicio.

La regulación de la acción negatoria en el CCCat es extensa y acertada. A diferencia del CC, contempla la acción, la dota de contenido y establece plazos de prescripción.

La acción negatoria en el CCCat está recogida en los arts. 544-4 y ss. En primer lugar, establece el art. 544-4. una definición de la misma: *“1. L'acció negatòria permet als propietaris d'una finca de fer cessar les pertorbacions i les immissions il·legítimes en el seu dret que no consisteixin en la privació o el reteniment indeguts de la possessió, i també d'exigir que no es produeixin pertorbacions futures i previsibles d'aquest mateix gènere.*

*2. La mateixa acció real a què fa referència l'apartat 1 correspon als titulars de drets reals limitats que comporten possessió per a fer cessar les pertorbacions que els afecten.”.*

Como ya hemos visto, el texto legal incluye la definición actual de acción negatoria ampliada por la doctrina y la jurisprudencia y a la que anteriormente hemos hecho referencia. Al punto primero del precepto se refiere la STSJC de 30 de marzo de 2006 cuando establece que *“la acción negatoria, presupone para su estimación, que el actor acredite el dominio sobre la finca supuestamente gravada o perturbada y esta justificación exige la prueba del título de su adquisición y la identificación de la finca, de manera que, acreditada dicha propiedad esta se presume libre y por ello corresponde al demandado la prueba de la constitución y vigencia del gravamen (servidumbre) que es objeto de aquella acción, o, en su caso, la prueba de que los actos de perturbación (inmisiones) que el demandado le ha causado en el goce o el ejercicio de su dominio no perjudican el interés del propietario, o que debe soportarlos por ley o negocio jurídico”.*<sup>44</sup>

Sin duda alguna podemos hacer un inciso, ante esta doctrina jurisprudencial, en relación a la carga de la prueba, que, como se ha indicado, corresponde al

---

<sup>44</sup> STSJC (Sala de lo Civil y Penal, Sección 1ª) de 30 de marzo de 2006, sentencia núm. 13/2006 (RJ 2006\3015).

demandado probar que tiene derecho a que la finca demandante soporte una perturbación, mientras que al actor le basta con el mero hecho de justificar su propiedad o derecho real limitado.

Ahora bien, el concepto legal, en segundo lugar, nos da notas claras sobre la legitimación de la acción negatoria; según el precepto, están legitimados activamente los propietarios de la finca afectada y los titulares de derechos reales de uso y goce sobre la misma. Por el contrario, estarán legitimados pasivamente los terceros que realicen perturbaciones sobre la finca, incluso entendemos que las mismas, podrían ocasionarse por omisión.

Hagamos un alto en el camino; la legitimación activa para interponer la acción negatoria, no corresponde a los meros poseedores que ni son propietarios, ni titulares de derechos reales limitados sobre la finca – la posesión es un hecho, no un derecho –. Ello tiene su fundamento en el art. 446 CC que establece que *“Todo poseedor tiene derecho a ser respetado en su posesión; y, si fuere inquietado en ella, deberá ser amparado o restituido en dicha posesión por los medios que las leyes de procedimiento establecen”*.

La diferencia entre la acción negatoria y los interdictos ejercitables en este caso, la relata perfectamente DÍAZ ROMERO. *“Las diferencias fundamentales con la acción negatoria residen en que los interdictos ejercitables en esta materia sólo otorgan la facultad de exigir el cese de las inmisiones, no implican el efecto de resarcimiento de daños y perjuicios producidos, que deberán ser exigidos independientemente a través de la acción de responsabilidad civil extracontractual del artículo 1908; y, por otro lado, tienen un plazo de ejercicio más corto, de un año”*.<sup>45</sup>

Los interdictos posesorios a tener en cuenta en un supuesto de inmisiones, son el interdicto de retener (puesto que la inmisión produce una perturbación en el disfrute pacífico de la posesión) y el interdicto de obra nueva (cuando la perturbación provenga de una obra en construcción).

---

<sup>45</sup> DÍAZ ROMERO, *La Protección Jurídico-Civil (...)*, cit. p. 144.

Sigamos pues, con el análisis de los preceptos del texto legal catalán. El art. 544-5 hace referencia a la exclusión de la acción, es decir, aquellos supuestos en los que la finalidad de la acción negatoria no prosperará, *ergo* no será admitida por los tribunales.

*“L'acció negatòria no pertoca en els casos següents:*

- a) Si les pertorbacions o les immissions que es pretenen fer cessar o les futures que es pretenen evitar no perjudiquen cap interès legítim dels propietaris en la seva propietat.*
- b) Si els propietaris han de suportar la pertorbació per disposició d'aquest codi o per negoci jurídic”.*

Bien, recordemos ahora cuando hablábamos de aquellas inmisiones que debían tolerarse y las que no. Decíamos que tenían la obligación de tolerarse las inmisiones legítimas, esto es, aquellas inmisiones que son inocuas o que no suponen perjuicios sustanciales hacia la finca sobre la que recaen. Aquí estaremos, entonces, frente al supuesto del apartado a) del precepto citado sobre estas líneas; no puede prosperar la acción negatoria cuando la perturbación no es perjudicial. Sin embargo, las inmisiones que deben tolerarse también las contempla el propio CCCat en el art. 546-14.2, que indica que deberán tolerarse aquellas inmisiones que deriven del uso normal de la finca, cuando aun causando perjuicios sustanciales, hacerlas cesar conlleve un gasto económico desproporcionado; estaremos ahora, frente al supuesto b) del precepto anterior. Si se fijara, por ejemplo en un contrato, el hecho de que un sujeto deba tolerar la inmisión que el otro le produce a su finca, también sería de aplicación este apartado b) y la acción negatoria no prosperaría.

En cuanto al contenido de la acción, regulado en el art. 544-6, se establece que *“1. L'acció negatòria té per objecte la protecció de la llibertat del domini dels immobles i el restabliment de la cosa a l'estat anterior a una pertorbació jurídica o material.*

*2. Hom pot reclamar, en l'exercici de l'acció negatòria, a més de la cessació de la pertorbació, la indemnització corresponent pels danys i perjudicis produïts.*

3. *En l'exercici de l'acció negatòria no cal que els actors provin la il·legimitat de la pertorbació*".

Leído el precepto, podemos indicar que la acción negatoria tiene una triple finalidad: a) la acción de cesación, que será la principal; b) La acción de indemnización, consistente en la pretensión de indemnización en concepto de daños y perjuicios; y c) La acción de abstención, que tiene por finalidad evitar la producción o reiteración de perturbaciones futuras y previsibles<sup>46</sup>.

Ya se ha hecho referencia anteriormente a que la principal finalidad de la acción negatoria es la de cesación de la perturbación que sufre la finca sobre la que recae la inmisión. Sin embargo, y del precepto se extrae, la acción negatoria también conlleva *per se* la correspondiente indemnización por los perjuicios causados y la acción de abstención, es decir que se prohíbe al inmitente, a llevar a cabo perturbaciones futuras.

Hemos mencionado en numerosas ocasiones que, en el ámbito del derecho estatal, a partir del CC, la acción negatoria, para que tenga esta triple finalidad, se configura a partir de los arts. 590 y 1908 en relación al 1902 relativos, estos últimos, a la responsabilidad aquiliana.

Así, apunta DÍAZ BRITO que *"La aplicación de las normas del Código Civil sobre responsabilidad aquiliana, y en concreto, de los arts. 1902 y 1908, para resolver los conflictos derivados de inmisiones constituye sin duda la solución más frecuentemente seguida por la jurisprudencia de nuestro Tribunal Supremo"*.<sup>47</sup>

Sin embargo, entendemos que no es necesario acudir a los preceptos relativos a las responsabilidad extracontractual para resolver supuestos de inmisiones, puesto que las mismas se incardinan dentro del derecho de propiedad y por ello, bastaría con alegar soluciones establecidas en el marco del mismo, por ejemplo la acción negatoria que ya introduce con ella, la pretensión de reclamar por los perjuicios

---

<sup>46</sup> PUIG i FERRIOL, LL. y ROCA i TRIAS, E. *Institucions de Dret Civil de Catalunya, Volum IV, Drets Reals*. Ed. Tirant lo Blanch, Valencia 2007, pp. 309-310.

<sup>47</sup> DÍAZ BRITO, *El Límite de Tolerancia (...)*, cit. p. 62.

causados y siendo más adecuada esta vía, debería no utilizarse solamente el recurso de resarcimiento contemplado en la responsabilidad extracontractual.

A nuestro juicio, creemos que no tiene los mismos efectos interponer la acción negatoria, que la acción de responsabilidad aquiliana frente a un supuesto de inmisiones. Sin duda alguna, cuando se interponga una acción negatoria estaremos ante una protección más completa frente a las inmisiones, puesto que implicará la misma, la cesación de la perturbación, la correspondiente indemnización y la acción de abstención de cara a perturbaciones futuras. Sin embargo, cuando se interponga solamente una acción de responsabilidad extracontractual derivada del art. 1908 y 1902 CC, no estaremos ante una situación de plena protección como ofrece la acción negatoria; en este caso, solo se protegerá al perjudicado de manera que se le reconocerá una indemnización, pero no protegerá frente a daños previsibles o inminentes y no siempre hará cesar la perturbación.<sup>48</sup>

La indemnización, que será fijada por los tribunales, puede tener criterios de corrección. Puede fluctuar entre valores superiores o inferiores de acuerdo a determinadas circunstancias. Por ejemplo, es el caso de la SAP de Palencia de 1 de diciembre de 1995. La misma versaba sobre un supuesto de inmisiones en que los actores, en 1982 compraron una finca cercana a una zona industrial que llevaba ejerciendo su actividad desde 1972, zona que se caracterizaba por la mala calidad ambiental, debido a las actividades de extracción y transporte de áridos de las empresas allí situadas. Los actores habían trabajado para las industrias, su actividad consistía en suministrar agua que para el ejercicio de la actividad industrial. Empero, en 1987, los actores interpusieron demanda por perturbaciones de polvo, ruido y temblores generados por las industrias solicitando una indemnización de 50.000.000 de las antiguas Ptas. La sentencia de primera instancia admitió parcialmente la demanda, disminuyendo la cuantía

---

<sup>48</sup> EVANGELIO LORCA, R. *La Acción Negatoria de Inmisiones (...)*, cit. pp. 287-288. DÍAZ ROMERO, M<sup>a</sup> Del R. *Inmisiones: Relación de Causalidad entre la Actividad Inmitente y el Daño. Actuación conforme a la Normativa Administrativa. Medios de Defensa Juridicociviles A propósito de la Sentencia del Tribunal Supremo de 17 noviembre 2006*. Proyecto de investigación (SEJ 2005-04765/JURI) titulado «*La transmisión de la propiedad: especial referencia al Derecho europeo actual*», concedido por el Ministerio de Educación y Ciencia y dirigido por el profesor José María Miquel González, Catedrático de Derecho civil de la Universidad Autónoma de Madrid.

indemnizatoria entorno a 500.000 Ptas. Se recurrió en apelación y la sala de la AP redujo la indemnización por entender que los actores conocían la existencia de la actividad industrial en la zona y que habían participado en el proceso productivo de las empresas demandadas. En síntesis, consideraba la sentencia que los actores habían aceptado tales condiciones de vida.

Aún así, hay discusión doctrinal y jurisprudencial en la que se establece que es irrelevante el uso previo y la participación de los perjudicados en la actividad inmisiva como criterios reductores de la indemnización, puesto que ello no presupone que los perjudicados acepten las condiciones de vida en caso de inmisión.<sup>49</sup>

El último aspecto que nos resta por tratar en relación a la acción negatoria es la prescripción. *Las acciones prescriben por el mero lapso de tiempo fijado en la ley* (art. 1961 CC).

El art. 544-7 CCCat recoge, en relación a la prescripción de la acción negatoria que *“1. L’acció negatòria es pot exercir mentre es mantingui la pertorbació, llevat que, tractant-se d’un dret usucapible, s’hagi consumat la usucapció. 2. La pretensió per a reclamar la indemnització pels danys produïts prescriu al cap de tres anys, comptadors des que els propietaris coneixen la pertorbació”*.

Al leer el precepto, inmediatamente nos percatamos que el texto catalán, no prevé ningún plazo concreto de prescripción de la acción negatoria. La disposición indica que la acción negatoria se podrá ejercitar mientras la perturbación dure, esto es, si una finca, por ejemplo, está recibiendo humos de otra, ocasionando perjuicios para la finca que padece la inmisión, el titular de la misma podrá interponer acción negatoria mientras esta situación siga produciéndose. Nos encontramos ante una acción imprescriptible, aunque con una excepción; una vez cese la perturbación, ya no se estará legitimado para ejercerla. Sigue el artículo mencionando que esto será posible salvo que nos encontremos frente a un derecho

---

<sup>49</sup> STS (Sala Primera), sentencia de 2 de febrero de 2001 núm. 70/2001 (RJ 2001/1003). EGEA FERNÁNDEZ, J. *“La Irrelevancia del Uso Previo y de la Participación de los Perjudicados en la Actividad Inmisiva como Criterios Reductores de la Indemnización”*, *InDret* (2002), pp. 3-4 [http://www.indret.com/pdf/098\\_es.pdf](http://www.indret.com/pdf/098_es.pdf) [Visitado el 25.3.15].

usucapible y la usucapión se haya consumado. Este caso, no será aplicable a las inmisiones, puesto que el artículo se refiere a perturbaciones jurídicas (no referente a las servidumbres, puesto que las mismas, no se adquieren por usucapión).

En segundo lugar, y en relación al apartado segundo, cuando fruto de la inmisión se produzcan daños, aunque la acción negatoria conlleve la de indemnización, no por ello mientras la perturbación subsista se podrá reclamar resarcimiento por los perjuicios ocasionados, si no que únicamente se obtendrá la indemnización cuando se interponga la acción antes de los tres años a contar desde que se tuvo conocimiento de la inmisión. Esto tiene su fundamento en el art. 121-21 del texto catalán que establece: *“Prescriuen al cap de tres anys: (...) d) Les pretensions derivades de la responsabilitat extracontractual”*.

Finalmente, y en cuanto a la prescripción se refiere, huelga hacer referencia a la Disposición Transitoria 4ª del CCCat. Más concretamente, hagamos hincapié en el apartado segundo de la misma: *“L’acció negatòria nascuda i no exercida abans de l’entrada en vigor d’aquest llibre subsisteix si es manté la pertorbació, amb l’abast i en els termes que li reconeixia la Llei 13/1990, del 9 de juliol, de l’acció negatòria, les immissions, les servituds i les relacions de veïnatge, però subjecta al que estableix aquest codi pel que fa a l’exercici, la durada i el procediment”*. En este caso, las normas de derecho transitorio son claras; si con anterioridad a la entrada en vigor del Libro V relativo a derechos reales del CCCat y bajo la vigencia de la Ley 13/1990, se originaran perturbaciones susceptibles de ser cesadas mediante la acción negatoria, pero no fuera ejercitada la acción en dicho momento, si bajo la vigencia del Libro V persisten las mismas, en cuanto al procedimiento, la durada y el ejercicio, se sujetará al nuevo texto legal y se podrá ejercitar no en los cinco años desde que se conoció la perturbación tal y como establecía la antigua ley, sino que podrá ejercitarse en cualquier momento mientras dure la perturbación. Todo ello sin perjuicio del plazo de prescripción de tres años de la acción de indemnización, como ya hemos indicado.

## **5. INMISIONES Y DERECHOS FUNDAMENTALES.**

La relación entre las inmisiones y los Derechos Fundamentales cada vez es más estrecha. El Tribunal Europeo de Derechos Humanos ha sido la clave para que la jurisprudencia contemple vulneraciones al derecho a la intimidad y a la inviolabilidad de domicilio en sede de inmisiones.

Esto supone, además, una unificación de criterio en la jurisprudencia y doctrina europea y fortalece los preceptos constitucionales expandiendo su contenido hacia el ámbito de las relaciones de vecindad del derecho privado.

Como ya hemos dicho, el TEDH fue pionero en abarcar, dentro del concepto de intimidad e inviolabilidad de domicilio, supuestos de inmisiones. Un claro ejemplo de ello, es la STEDH de 18 de octubre de 2011. Si bien es una sentencia relativamente reciente, no deja por ello de recoger lo que la doctrina del Tribunal ha ido reiterando y reforzando durante años de estudio.

En esta sentencia, la recurrente alegó el art. 8 CEDH relativo al respeto de la vida privada y familiar, del domicilio y de la correspondencia. La recurrente entendió su derecho quebrantado por un local musical que no cesaba ruidos nocturnos. El Tribunal, entendió que el derecho a la inviolabilidad de domicilio se vio afectado porque el mismo, en palabras de la Sala, *“puede verse violentado tanto por injerencias físicas como por inmisiones inmateriales (ruidos, olores, etc.) siempre que resulten de tal gravedad que afecten al bienestar de la personas y le priven de desarrollar en el domicilio su vida privada y familiar”*. Dado que en este caso, las quejas realizadas por la recurrente hacia la Administración, para intentar cesar las mencionadas perturbaciones, fueron totalmente ineficaces, añade el Tribunal que *“el Estado, será responsable de no proteger adecuadamente este derecho bien por ser él mismo el causante directo de tales inmisiones, bien por no haber desarrollado una normativa que sancione y regule adecuadamente la actividad privada que está en el origen de dichas inmisiones”*; como fue el caso.<sup>50</sup>

---

<sup>50</sup> STEDH (Sección 1ª), Caso Martínez Martínez contra España, sentencia de 18 de octubre de 2011 (TEDH\2011\86).

En el supuesto que resuelve el TEDH en la mencionada sentencia, queda claro que la existencia de las perturbaciones sonoras son directamente las causantes del ruido y del deterioro de la salud de la demandante y su familia, y a más inri, la omisión por parte de la Administración agravó la situación hasta el punto de que dichos niveles sonoros se entrometieran de tal manera en la vida de la recurrente y su familia, que violentaran un derecho tan básico y esencial como lo es el derecho a la intimidad y a la inviolabilidad del domicilio.

Pues bien, frente a este reconocimiento del contenido de los Derechos Fundamentales relativos a la intimidad e inviolabilidad de domicilio que ha ido otorgando el propio TEDH en relación a las relaciones de vecindad propias del derecho privado, se han ido haciendo eco los tribunales estatales. Si bien no automáticamente, puesto que los primeros órganos jurisdiccionales en adoptar esta nueva interpretación de los preceptos constitucionales residentes en el art. 18 de nuestra Norma Fundamental fueron las Audiencias Provinciales, que generaron jurisprudencia menor.

Poco a poco, la casuística ha propiciado que tanto el Constitucional como el Alto Tribunal, deban pronunciarse sobre el asunto siendo cada vez más fácil interpretar el art. 18 CE en relación a supuestos de inmisiones que tienen efectos especialmente perniciosos hacia los derechos humanos más fundamentales.

Analícemos ahora, qué es lo que han ido interpretando las Audiencias Provinciales, que como ya comentábamos, fueron las primeras en hacerse eco de la expansión en la interpretación del precepto.

En primer lugar, tenemos la SAP de Murcia de 24 de mayo de 1997<sup>51</sup>. El asunto versaba sobre un supuesto en el que los actores padecían perturbaciones sonoras provenientes de la actividad de una industria cercana a su domicilio. Las sonoridades eran tales que los demandantes vieron tremendamente afectada la tranquilidad en su propio domicilio. Es menester indicar, además, que el Ayuntamiento no llevó a cabo medidas adecuadas para regular las perturbaciones que llevaba a cabo la fábrica en cuestión, puesto que la sentencia condenó

---

<sup>51</sup> SAP de Murcia (Sección 2ª), sentencia núm. 139/1997 de 24 de mayo (AC\1997\1040).

igualmente al ente público por su omisión en los aspectos que le eran competentes. Entrando en la argumentación de la Sala para observar vulneración en los Derechos Fundamentales de los actores, indicó que *“De ser ciertos los hechos, nos encontraríamos ante una vulneración del derecho fundamental previsto en el artículo 18 de la Constitución, relativo a la intimidad e inviolabilidad de domicilio con arreglo a la interpretación mantenida por el Tribunal Europeo de Derechos Humanos sobre el artículo 8.1 del Convenio de Roma de 4 de Noviembre de 1950, sobre protección de los derechos humanos y de las libertades fundamentales que sanciona el derecho de toda persona al respeto de su vida privada y familiar, de su domicilio y de su correspondencia,: así la Sentencia de 9 de diciembre de 1994 en el Asunto López Ostra contra España vino a incluir en el núcleo de la intimidad-protección del domicilio las intromisiones sonoras por considerar que el ruido excesivo supone una violación de los derechos fundamentales protegidos en el artículo 18 de nuestra Constitución (...).*

*Por lo expuesto, esta Sala entiende que los ruidos excesivos y molestos deben ser indemnizados al amparo de la protección de la intimidad familiar y pueden incardinarse dentro de las intromisiones ilegales previstas en el artículo 7 de la Ley Orgánica 1/1982, de 5 de mayo; pudiendo tener también su encaje dentro de la culpa aquiliana del artículo 1902 del Código Civil”.*

Especialmente acertada la argumentación realizada por el Tribunal de acuerdo a las líneas interpretativas que otorgó el TEDH en numerosas ocasiones, incluso, como hemos visto, se hace eco de uno de los grandes asuntos resuelto por el Tribunal de Estrasburgo en sede de inmisiones, como lo fue el caso López Ostra<sup>52</sup>. A mayor abundamiento, también llama la atención la argumentación de la

---

<sup>52</sup> El caso López Ostra, fue especialmente importante en sede de inmisiones y Derechos Fundamentales. En 1998 se instaló en la localidad murciana de Lorca, una industria de curtido de pieles sin haber obtenido licencia y que producía de manera constante, gases, olores y ruidos, causando trastornos y molestias a los vecinos de la zona – llegando incluso al realojamiento de los mismos por el Ayuntamiento de Lorca durante algunos meses en otras partes de la localidad –. Finalizadas las instancias internas, y no obteniendo la parte demandante la tutela judicial que se ajustase a sus pretensiones, se interpuso recurso al TEDH. La contundencia caracterizó la resolución y el Tribunal consideró el caso como un supuesto de vulneración de los Derechos Fundamentales afectando a la inviolabilidad de domicilio de la parte actora y perjudicando a la vida privada y familiar, poniendo a la vez en grave peligro la salud de la interesada.

Audiencia cuando menciona incluso la Ley Orgánica 1/1982, de 5 de mayo, sobre protección civil del derecho al honor, a la intimidad personal y familiar y a la propia imagen. Se puede decir, que al mencionar dicha norma, la Audiencia va incluso más allá del texto constitucional y del art. 18, que es el objeto de amparo jurídico en la argumentación, habida cuenta de que la Sala se introduce en una norma de desarrollo de una cierta esfera del precepto como es la intimidad.

En segundo lugar, resolvió también un asunto relativo a Derechos Fundamentales e inmisiones la SAP de Córdoba de 24 de mayo de 2004<sup>53</sup>. Los antecedentes de hecho, hacían referencia a la existencia, en los locales de una comunidad dividida en régimen de propiedad horizontal, de un café bar reconvertido en discoteca que perturbaba a los vecinos de la finca con sonoridades excesivas y jaleo persistente entre debido a los clientes siendo los ruidos insalubres, molestos e incómodos. La Sala argumentó que *“Hoy en día no es exagerado afirmar que el tema del ruido es de carácter multidisciplinar en la medida que afecta a las aspiraciones individuales y colectivas a una calidad de vida cada vez mayor en su respectivo entorno y posibilidades, lo que entra en conflicto con el desarrollo industrial y tecnológico, con la ordenación de la construcción, el urbanismo en general la tecnología de los aparatos reproductores del sonido, los nuevos modos de divertirse, etc., etc.,”*

*Todo ello hace que la problemática del ruido incida también en la necesidad de una tutela judicial frente al mismo que en la actualidad ha desbordado los límites tradicionales en que esta problemática se plantea (actividades molestas, incómodas o insalubres dentro o fuera de la propiedad horizontal, o la doctrina medieval de prohibición de los actos de emulación) para incidir en la esfera penal de un lado y en campo de los derechos fundamentales, de otro en el sentido de destacar la necesidad de proteger a los ciudadanos frente a las agresiones acústicas o sonoras.*

*En el presente caso hemos de partir de que los ruidos denunciados realmente existen y en una magnitud que rebasa los límites de la normalidad. Y en este sentido resulta obvio que puede afirmarse que son fuente de incomodidad para*

---

<sup>53</sup> SAP de Córdoba (Sección 2ª), sentencia núm. 109/2004 de 13 de mayo (JUR\2004\221357).

*los vecinos de los inmuebles afectados, entendida esta expresión en sentido jurídico, coincidente con el gramatical, como actitud que impida además vivir a gusto y con descanso”.*

En este supuesto, la Audiencia, haciendo especial referencia al ruido, declara abiertamente que es necesario, dada la era en la que nos encontramos, que los derechos esenciales tradicionales gocen de una tutela jurídica adaptada a las nuevas necesidades y que por lo tanto, se pueda llevar a cabo esta tutela por los órganos jurisdiccionales de manera correcta. Reconoce la sentencia además, como las perturbaciones sonoras (y de otros tipos) pueden incidir de tal manera en la persona y en los derechos de la misma, que se abran vías de tutela a través de la jurisdicción penal, y vías de tutela con arreglo a los Derechos Fundamentales. Concluye la sala con que, los ruidos que exceden de los límites de la normalidad, se entrometen de tal manera en la persona que impide vivir a gusto y con descanso.

En tercer y último lugar, acabando de analizar la jurisprudencia menor que ha desarrollado la materia, hacemos referencia a la SAP de Valencia de 26 de marzo de 2004<sup>54</sup>. En este supuesto, el caso versaba sobre una finca que soportaba sonoridades y ruidos de una industria. Los mismos habían provocado en la finca una disminución de su valor debido a los olores a azufre que se apreciaban en la misma, además de perjuicios hacia el actor, que fruto de esos ruidos y olores no se encontraba en situación de tranquilidad, tal y como sede de la misma debe ser el propio domicilio. La Sala indicó que *“Del agotamiento de la instancia supranacional que representa el Tribunal Europeo de Derechos Humanos) se ha abierto paso con gran empuje, la tendencia doctrinal y jurisprudencial, a considerar estas inmisiones gravemente nocivas, cuando afectan a la persona, en relación con su sede o domicilio, atentados o agravios inconstitucionales a su derecho a la intimidad, perturbado por estas intromisiones Por tanto, validamos el criterio seguido por la sentencia recurrida, al calificar el caso, como una vulneración del derecho fundamental previsto en el artículo 18 de la Constitución relativo a la intimidad e inviolabilidad del domicilio, con arreglo a la*

---

<sup>54</sup> SAP de Valencia (Sección 7ª), sentencia núm. 176/2004 de 26 de marzo (AC\2004\890).

*interpretación mantenida por el Tribunal Europeo de Derechos Humanos sobre el artículo 8-1 del Convenio de Roma de 4 de noviembre de 1950 sobre "Protección de derechos humanos y de las libertades fundamentales" que sanciona el derecho de toda persona al respeto de su vida privada y familiar, de su domicilio y de su correspondencia."*

En este caso, incluso podemos hacer referencia a la consolidada interpretación del precepto constitucional que tuvo hasta el juez de instancia, puesto que el mismo ya condenó en base al art. 18 CE. Cabe indicar que el Tribunal abala la doctrina seguida por el TEDH y la adopta reconociendo que aquellas perturbaciones que dañen gravemente el domicilio y la intimidad de la persona deben ser sancionadas con nuevas vías de tutela, que como ya hemos apuntado, deben ajustarse a las nuevas necesidades y abarcar aquellos supuestos que mediante una acertada interpretación extensiva de la legalidad, deban protegerse.

Tras la jurisprudencia creada a partir de las Audiencias Provinciales – y hasta por algún juzgado de instancia, como hemos tenido la ocasión de comprobar – esta interpretación extensiva tanto de los preceptos constitucionales, como de los preceptos relativos a derechos humanos a nivel europeo fue trascendiendo en la doctrina del TS y del TC.

En cuanto al TS, famosa fue su STS de 29 de abril de 2004<sup>55</sup>. Los hechos eran relativos a una industria que, a pesar de la correspondiente autorización administrativa, llevaba a cabo sonoridades y vibraciones excesivas que llevaron al titular de la vivienda a la reclamación para el cese e indemnización en concepto de daños y perjuicios. El TS entendió que *“El derecho a la intimidad ha cobrado una mayor dimensión que espiritualiza su finalidad relacionándolo con el derecho a la personalidad que debe ser protegido de cualquier injerencia o inmisión que pueda perturbarlo, expresamente dentro del recinto domiciliario.*

*En efecto, el derecho a la intimidad, reclama para su ejercicio pacífico, muy especialmente, dentro del recinto domiciliario y su entorno, un ámbito inmune frente a las agresiones perturbadoras, procedentes del exterior, que no exijan el*

---

<sup>55</sup> STS (Sala de lo Civil), sentencia núm. 431/2003 de 29 de abril (RJ\2003\3041).

*deber específico de soportarlas, entre las que se encuentran, a no dudar, los ruidos desahorados y persistentes, aunque éstos procedan, en principio, del desarrollo de actividades lícitas que dejan de serlo, cuando se traspasan determinados límites. Por tanto, validamos el criterio seguido por la sentencia recurrida, al calificar el caso, como una vulneración del derecho fundamental previsto en el artículo 18 de la Constitución relativo a la intimidad e inviolabilidad del domicilio, con arreglo a la interpretación mantenida por el Tribunal Europeo de Derechos Humanos sobre el artículo 8-1 del Convenio de Roma de 4 de noviembre de 1950 sobre «Protección de derechos humanos y de las libertades fundamentales»».*

La Sala incide en la protección que le debe ser otorgada a la intimidad y al domicilio frente a aquellas perturbaciones especialmente gravosas de los mismos. Reconoce además, el Tribunal que los ruidos, sin duda alguna suponen una intromisión en la intimidad y el domicilio que interfiere en la función que ambos derechos deben tener y deja al descubierto al titular exponiendo su intimidad y domicilio de manera que pierdan su sentido de ser.

Nuestro Tribunal Constitucional, se ha pronunciado también en sentencia del 22 de febrero de 1984<sup>56</sup>, y estableció que *“El artículo 18, apartado 2, de la Constitución contiene dos reglas distintas; una tiene carácter genérico o principal, mientras la otra supone una aplicación concreta de la primera y su contenido es por ello más reducido. La regla primera define la inviolabilidad del domicilio, que constituye un auténtico derecho fundamental de la persona establecido, según hemos dicho, para garantizar el ámbito de privacidad de ésta dentro del espacio limitado que la propia persona elige y que tiene que caracterizarse precisamente por quedar exento o inmune a las invasiones o agresiones exteriores de otras personas o de la autoridad pública. Como se ha dicho acertadamente, el domicilio inviolable es un espacio en el cual el individuo vive sin estar sujeto necesariamente a los usos y convenciones sociales y ejerce su libertad más íntima. Por ello, a través de este derecho no sólo es objeto de protección el espacio físico en sí mismo considerado, sino lo que en él hay de*

---

<sup>56</sup> STC, sentencia núm. 22/1984 de 17 de febrero (RTC\1984\22).

*emanación de la persona y de esfera privada de ella. Interpretada en este sentido, la regla de la inviolabilidad del domicilio es de contenido amplio e impone una extensa serie de garantías y de facultades, en las que se comprenden las de vedar toda clase de invasiones, incluidas las que puedan realizarse sin penetración directa por medio de aparatos mecánicos, electrónicos u otros análogos”.*

Esta sentencia, nos ayuda a entender lo expuesto hasta ahora en relación a los Derechos Fundamentales y las inmisiones, puesto que acaba de dotar de contenido el precepto ofreciéndole una visión más amplia hasta llegar al marco de las relaciones de vecindad y explicando el por qué del contenido amplio. En primer lugar, el Tribunal establece que el domicilio es donde el sujeto ejerce su libertad más íntima; claro está que ante un supuesto de inmisiones de extrema magnitud se cohibe al sujeto de ejercer dicha libertad. El hecho de ampliar el contenido del derecho constitucionalmente recogido tanto a nivel nacional, como a nivel supranacional en el CEDH y en el Convenio de Roma de 1950, por ejemplo, ofrece a los individuos más garantías y vías de tutela para salvaguardar aquellas invasiones que recaigan sobre la intimidad y el domicilio.

Para ir acabando, debemos indicar que gracias al trabajo realizado en primer lugar por el TEDH y posteriormente por las instancias nacionales se ha podido llevar más allá derechos que tradicionalmente tenían un contenido, aunque abstracto, limitado y posiblemente difíciles de interpretar extensivamente. Aun así, la jurisprudencia en la materia no para de crecer y de ofrecer nuevas interpretaciones de este concepto ampliado, de manera que las vías de tutela van mejorando y adaptándose a los usos y nuevas necesidades jurídicas.

Recapitulando, y en cuanto a los Derechos Fundamentales implicados en sede de inmisiones, como ya hemos podido observar principalmente son dos: en primer lugar el derecho a la inviolabilidad de domicilio y por otra parte, el derecho a la intimidad. El derecho a la intimidad se encuentra en el art. 18.1 CE: *“Se garantiza el derecho al honor, a la intimidad personal y familiar y a la propia imagen”*. Podemos indicar que la principal finalidad que tiene la intimidad es garantizar al individuo un ámbito reservado de su vida, vinculado con el respeto de su dignidad como persona, frente a la acción y el conocimiento de los demás. Frente a una

inmisión, puede haber una total intromisión en el ámbito reservado de la vida de un individuo y afectar directamente a su intimidad garantizada constitucionalmente. La finalidad del precepto es clara; los terceros no pueden delimitar los contornos de nuestra vida privada.

El derecho a la inviolabilidad de domicilio se encuentra en el art. 18.2 CE: *“El domicilio es inviolable. Ninguna entrada o registro podrá hacerse en él sin consentimiento del titular o resolución judicial, salvo en caso de flagrante delito”*. Obviando la vertiente relativa a la entrada o registro en el domicilio, analicemos la primera parte del artículo: *“el domicilio es inviolable”*. Este derecho se configura como un derecho individual, en el que existe una clara conexión con el derecho a la intimidad. El TC ha establecido que *“la inviolabilidad garantiza el ámbito de la privacidad y prohíbe toda clase de invasiones, por ello, el domicilio puede ser definido como el espacio de intimidad de un individuo y su familia”*<sup>57</sup>. Entendiendo como domicilio, entonces, aquel lugar que constituye la morada habitual de una persona y su familia. Por lo expuesto debemos considerar que una inmisión puede producir en el domicilio una intromisión de tal calibre que produzca una invasión en el mismo afectando al carácter inviolable del mismo y de manera casi automática a la intimidad de los que allí habitan.

---

<sup>57</sup> STC, sentencia núm. 50/1985 de 29 de marzo (RTC 1985\50).

## CONCLUSIÓN.

Finalizado el estudio, y a lo largo del mismo en numerosas ocasiones, hemos podido identificar aspectos a los que hace falta referenciar por aportar datos que nos conducen a reflexionar sobre ellos. Por ello, al final de este proyecto estableceremos conclusiones sobre todo aquello que nos ha parecido complejo y/o de especial relevancia.

Al comienzo de este trabajo una idea que señalábamos y en la que hicimos especial referencia fue el hecho de que en el Ordenamiento Jurídico español no se recoge una definición legal lo suficientemente clara de lo que son las inmisiones, a diferencia de lo que ocurre en el Derecho catalán como hemos tenido ocasión de ver, en el que se definen lo que son las inmisiones, la tipología, lo que puede ser considerado como inmisión, los mecanismos de defensa y diversos elementos más.

Todo ello nos llevó a indicar que tipificar un concepto legal de inmisiones podía ser cuanto menos peligroso dada la casuística que suscita la cuestión. Si se recoge un concepto de inmisión en nuestro sistema debe hacerse teniendo en cuenta que no solo unas pocas actividades van a dar lugar a supuestos de inmisiones, sino que en la práctica, se demuestra en multitud de ocasiones que los supuestos de inmisiones pueden estar causados por un sinnúmero de actividades. Y cuando una norma debe atender y afrontar todos aquellos casos que deben subsumirse en la misma, debe ser configurada con especial cautela, puesto que el legislador corre el grave peligro de incurrir en un *numerus clausus*, es decir, una lista cerrada de supuestos inmisivos que por una parte hagan de aplicación el precepto cuando los mismos tengan lugar en la práctica jurídica o que lleve a pensar que las que no están contempladas estén entonces permitidas, pero por otro lado excluyan de la protección y amparo de la norma otros supuestos que siendo análogos y de igual consideración, deban ser contemplados legalmente porque constituyan un fenómeno de inmisiones.

Esto es resuelto por la jurisprudencia en la medida de lo posible, puesto que una de las labores que se ha ido apreciando en las resoluciones de nuestros tribunales, es la consideración de diferentes actividades como inmisiones en la práctica. Sin embargo los tribunales no son quien al cien por cien debe encargarse de solucionar esta problema, si no que el trabajo del legislador es esencial. Por ello entendemos que nuestro Código Civil merece un cambio en este aspecto y, tal y como ha hecho el catalán, adoptar una regulación asentada y que otorgue seguridad jurídica en sede de inmisiones.

Por otro lado, pero en relación con lo que anteriormente hemos mencionado, cabría sencilla y llanamente introducir en nuestro ordenamiento un concepto base de lo que son las inmisiones, sin perjuicio de que en el mismo se contemple – o mejor dicho, se deban contemplar – supuestos que con carácter analógico deban incluirse en el mismo. Un precepto debería establecer en términos generales y con la redacción propia de una disposición legal, que las inmisiones son aquellas injerencias que recaen sobre un predio vecino, cuando el propietario o el titular de un derecho real de uso y disfrute de un inmueble lleva a cabo actividades en éste en el ejercicio de las facultades dominicales que concede el derecho que ostenta sobre él, resultando las mismas dañinas para el inmueble que sufre la perturbación o para las personas que en éste habitan o lo disfrute. Con una definición así bastaría para dar cabida en el precepto multitud de supuestos, o bien como hace el catalán, otorgando algunos ejemplos (humo, vibraciones, ruido...), pero dejando la puerta totalmente abierta a nuevos fenómenos.

En tercer lugar, y haciendo referencia ahora a cuando en este trabajo analizábamos las diferentes regulaciones que tenían las inmisiones en los ordenamientos jurídicos existentes en España cabe indicar cuál es nuestra postura. Nos decantamos sin ningún género de dudas por la excelente regulación que hace el Código Civil catalán. Hemos indicado anteriormente que no estamos de acuerdo como el Código Civil español trata a las inmisiones, pero no solo por no establecer un concepto adecuado de las mismas, ni dejando abierta la posibilidad de introducir nuevos supuestos, si no porque no se hace referencia a cuando se deben tolerar o no las inmisiones, tampoco se hace referencia a lo que ocurre con

aquellas inmisiones autorizadas administrativamente. Y finalmente, aspecto que nos parece especialmente grave siendo una carencia legislativa de nuestro Código Civil es el hecho de que no se regulen de manera precisa los mecanismos de defensa con los que cuentan estas perturbaciones. Se ha indicado en este estudio que “el mecanismo de defensa” o la solución que nuestro Código Civil da para las inmisiones se conforma a partir de la interpretación analógica de dos artículos, el primero el 590 relativo a las relaciones de vecindad y el 1908, relativo a la responsabilidad aquiliana, ello hace dificultosa la resolución de supuestos y la comprensión de los preceptos en sí.

Por otra parte, los derechos civiles propios existentes en nuestro ordenamiento, no se entretienen en analizar la figura de la inmisión tan rigurosamente como lo hace el catalán, como ya hemos tenido ocasión de comprobar. Es por ello que ante la regulación del CCCat, indicamos que el mismo contiene el modelo más adecuado de regulación de las inmisiones y sus mecanismos de defensa por hacer especialmente referencia a la acción negatoria, a la clasificación de las inmisiones en legítimas e ilegítimas, en hacer hincapié en la tolerancia o no de las mismas y en establecer una lista con multitud de supuestos y abrir paso a nuevos que puedan ser incardinados en el precepto a tenor de las bases que el mismo asienta.

Hagamos ahora una breve comparación entre la regulación, ya no solo de las inmisiones en sí del ordenamiento catalán y estatal, si no de la regulación de la acción negatoria. Ya hemos mencionado que a partir del Código Civil estatal, para poder formular acción negatoria se utiliza un precepto relativo a la responsabilidad extracontractual, y con ello, entendemos que se vacía de contenido la acción negatoria en los términos en los que la misma se configura en el Ordenamiento catalán, que a diferencia del Código Civil estatal, la acción negatoria en el texto catalán se configura como un mecanismo de protección de la libertad de dominio de los inmuebles que conlleva la restitución de la cosa al estado anterior de una perturbación jurídica o material. Y no solo eso, si no que dicha acción, incluye tanto la acción de cesación, la de indemnización y la de abstención frente a perturbaciones futuras. Nuestro Código Civil, en comparación con esta configuración que hace de la acción negatoria el CCCat suspende, y no

dota de contenido la acción, labor que una vez más asume la jurisprudencia, con mayor o menor acierto en diferentes ocasiones. Es por ello, que en nuestro Código Civil deberían incluirse preceptos que regulen la acción negatoria como mecanismo de defensa para las inmisiones y así dotarla de contenido, evitando que se configure dicha acción por interpretación de dos artículos distintos.

Siguiendo analizando la acción negatoria, otro aspecto a recalcar, y que nos ha interesado especialmente en el tratamiento que le otorga el CCCat, es el relativo a la prescripción de la acción negatoria. El texto catalán establece que la acción se puede ejercer mientras se mantenga la perturbación; estamos entonces frente a una acción con carácter imprescriptible. O no, puesto que a la vez el precepto nos informa, en otras palabras, de que únicamente se podrá interponer la acción cuando dure la perturbación, de lo contrario no tendría sentido interponerla. A lo que sí le otorga un plazo de prescripción concreto el Código Civil es a la acción de indemnización por los perjuicios causados por las inmisiones, que será de tres años desde que los perjudicados conocieron la perturbación.

Finalmente, nos gustaría hacer una breve mención a lo último tratado en este estudio: las inmisiones y los Derechos Fundamentales. Una parte minoritaria de la doctrina, llegó a entender que los efectos de las inmisiones no tenían tal entidad como para provocar una irrupción lo suficiente significativa en los Derechos Fundamentales, sin embargo, como ya hemos visto en este trabajo, el camino adoptado por nuestros tribunales gracias a la doctrina creada por el TEDH, ha ido a favor de la protección de los Derechos Fundamentales lesionados por actividades inmisivas. A modo de conclusión, se cree necesario comentar que la tutela de los tribunales en materia de Derechos Fundamentales en relación a las inmisiones ha llegado tardíamente, si bien es cierto que una vez se ha pronunciado la jurisprudencia lo ha hecho contundentemente y con gran acierto, por lo que estamos más que satisfechos con la defensa de los Derechos Fundamentales realizada por los Tribunales en sede de inmisiones, por lo que no nos cabe duda que la doctrina creada por el TEDH se irá asentando produciendo mayor calado en todo el Ordenamiento Jurídico.

## **BIBLIOGRAFÍA.**

ALGARRA PRATS, E. *La Defensa Jurídico-Civil frente a Humos, Olores, Ruidos y otras Agresiones a la Propiedad y a la Persona*, Ed. Mcgraw-Hill/Interamericana de España, Madrid 1995.

ALONSO PÉREZ, M. “La protección jurídica frente a inmisiones molestas y nocivas”. *Actualidad Civil* n° 22, 1994.

AMAT LLARI, M.E. *La Regulación de las Inmisiones en el Código Civil*, Centenario del Código Civil (1889-1989), Vol. 1, Madrid 1990.

ARANDA RODRÍGUEZ, R., GOÑI RODRIGUEZ DE ALAMEDA, M., MONDEJAR PEÑA, M<sup>a</sup> I., PÉREZ ÁLVAREZ, M<sup>a</sup> del P., DÍAZ ROMERO, M<sup>a</sup> del R. “*La Propiedad y su Protección*”. Manuales Universitarios. Guía de Derecho Civil. Teoría y práctica. Tomo IV. BIB 2013\2623. Ed. Aranzadi, SA, (2013):

[https://xpv.uab.cat/maf/app/delivery/offload/,DanaInfo=.aascq3fjpHj1lzAosyu0z2Cw8X3G+get?\\_id=1418059337874](https://xpv.uab.cat/maf/app/delivery/offload/,DanaInfo=.aascq3fjpHj1lzAosyu0z2Cw8X3G+get?_id=1418059337874).

CALVO RETUERTO, Jaime; RUIZ MARTÍNEZ, Víctor, “Las Inmisiones de Ruido en el Derecho Civil Catalán”, *Actualidad Jurídica Uría Menéndez*, n.º 22, 2009:<http://www.uria.com/documentos/publicaciones/2201/documento/articuloUM.pdf?id=3091>.

DEL POZO CARRASCOSA, P., VAQUER ALOY, A. y BOSCH CAPDEVILA, E. *Derecho Civil de Cataluña. Derechos Reales*, 4.ª edición, Ed. Marcial Pons, Madrid 2012.

DÍAZ BRITO, FRANCISCO J. *El Límite de Tolerancia en las Inmisiones y Relaciones de Vecindad*, Ed. Aranzadi, SA, Navarra 1999.

DÍAZ ROMERO, M<sup>a</sup> Del R. *Inmisiones: Relación de Causalidad entre la Actividad Inmitente y el Daño. Actuación conforme a la Normativa Administrativa. Medios de Defensa Jurídicociviles A propósito de la Sentencia del*

Tribunal Supremo de 17 noviembre 2006. Proyecto de investigación (SEJ 2005-04765/JURI) titulado «*La transmisión de la propiedad: especial referencia al Derecho europeo actual*», concedido por el Ministerio de Educación y Ciencia y dirigido por el profesor José María Miquel González, Catedrático de Derecho civil de la Universidad Autónoma de Madrid.

DÍAZ ROMERO, M<sup>a</sup>. Del R. *La Protección Jurídico-Civil de la Propiedad frente a las Inmisiones. Especial referencia a la Acción Negatoria*, Madrid: Ed. Civitas, 2003.

EGEA FERNÁNDEZ, J. *Acción Negatoria, Inmisiones y Defensa de la Propiedad*, Ed. Marcial Pons, Madrid 1994.

EGEA FERNÁNDEZ, J. “*La Irrelevancia del Uso Previo y de la Participación de los Perjudicados en la Actividad Inmisiva como Criterios Reductores de la Indemnización*”, *InDret* (2002): [http://www.indret.com/pdf/098\\_es.pdf](http://www.indret.com/pdf/098_es.pdf).

EVANGELIO LORCA, R. *La Acción Negatoria de Inmisiones en el Ámbito de las Relaciones de Vecindad*, Ed. Comares, Granada 2000.

GIMÉNEZ-CANDELA, T. *Derecho Privado Romano*, Ed. Tirant lo Blanch, Valencia 1999.

HUELDE MANSO, Teresa.: “*La Pre-utilización de los Inmuebles y las Inmisiones*”, *Revista Doctrinal Aranzadi Civil-Mercantil* num.1/2011 parte Comentario, (2011): <https://xpv.uab.cat/maf/app/,DanaInfo=.aascq3fjpHj1lzAosyu0z2Cw8X3G+document?docguid=I847c273054f311e0905b010000000000&srguid=i0ad600790000014b9e86019331fbd2b6&src=withinResuts&spos=1&epos=1&displayid=&publicacion=&clasificacionMagazines=&fechacomun=&numeropub-tiponum>.

LASARTE, C. *Autonomías y Derecho privado en la Constitución española*, Ed. Civitas, S.A., Madrid 1980.

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*, nº. 10, 1988.

PUIG i FERRIOL, LL. y ROCA i TRIAS, E. *Institucions de Dret Civil de Catalunya, Volum IV, Drets Reals*. Ed. Tirant lo Blanch, Valencia 2007.

## **JURISPRUDENCIA.**

SAP Cáceres (Sección 2ª), sentencia núm. 275/1996 de 21 noviembre (AC 1996\2258).

SAP Asturias (Sección 6ª), sentencia núm. 386/1998 de 16 julio (AC 1998\1302).

STSJ Cataluña (Sala de lo Civil y Penal), sentencia núm. 28/2002 de 3 de Octubre (RJ 2003\650).

SAP de Palma de Mallorca (Sección 5ª), sentencia núm. 163/2014 de 3 de junio (AC 2014\1036).

STS (Sala de lo Civil), sentencia de 12 de Diciembre 1980 (RJ 1980\4747).

SAP de Murcia (Sección 1ª), sentencia de 13 de febrero de 2001 núm. 80/2001 (AC 2001\730).

STS (Sala de lo Civil), sentencia núm. 1963/4231 de 30 de Octubre.

STS (Sala de lo Civil), sentencia núm. 1988/6853 de 23 de Septiembre (RJ 1988\6853).

STC (Sala 1ª), sentencia núm. 16/2004 de 23 de Febrero (RTC 2004\16).

STS (Sala de lo Penal, sección 1ª), sentencia núm. 1112/2009 de 16 de Noviembre (RJ 2009\5846).

SAP de Palma de Mallorca 23 de junio de 1984.

SAP de Cuenca de 16 diciembre de 1986.

SAP de Las Palmas de 15 de octubre de 1986.

SAP de Murcia (Sección 1ª), sentencia de 13 de febrero de 2001 núm. 80/2001 (AC 2001\730).

STS (Sala de lo Civil), sentencia de 3 de junio de 1964 (RJ 1964/2045).

STSJC (Sala de lo Civil y Penal, Sección 1ª) de 30 de marzo de 2006, sentencia núm. 13/2006 (RJ 2006\3015).

STS (Sala Primera), sentencia de 2 de febrero de 2001 núm. 70/2001 (RJ 2001/1003).

STEDH (Sección 1ª), Caso Martínez Martínez contra España, sentencia de 18 de octubre de 2011 (TEDH\2011\86).

SAP de Murcia (Sección 2ª), sentencia núm. 139/1997 de 24 de mayo (AC\1997\1040).

SAP de Córdoba (Sección 2ª), sentencia núm. 109/2004 de 13 de mayo (JUR\2004\221357).

SAP de Valencia (Sección 7ª), sentencia núm. 176/2004 de 26 de marzo (AC\2004\890).

STS (Sala de lo Civil), sentencia núm. 431/2003 de 29 de abril (RJ\2003\3041).

STC, sentencia núm. 22/1984 de 17 de febrero (RTC\1984\22).

STC, sentencia núm. 50/1985 de 29 de marzo (RTC 1985\50).