
This is the **published version** of the bachelor thesis:

Cruells Arenas, Cristina; Abril Campoy, Juan Manuel, dir. La disciplina de las inmisiones en el derecho civil catalán : conceptualización y mecanismos de protección. 2021. 75 pag. (949 Grau en Dret)

This version is available at <https://ddd.uab.cat/record/245324>

under the terms of the  license

**LA DISCIPLINA DE LAS INMISIONES EN EL
DERECHO CIVIL CATALÁN:
CONCEPTUALIZACIÓN Y MECANISMOS DE
PROTECCIÓN**



**Universitat Autònoma
de Barcelona**

Autora: Cristina Cruells Arenas

Director: Joan Manel Abril Campoy

Asignatura: Derecho Civil

Grado en Derecho

4º Curso

Año 2020-2021

Fecha de entrega: 14 de mayo de 2021

RESUMEN

El presente trabajo se centra en el estudio de las inmisiones, una figura un poco olvidada tanto en el ordenamiento jurídico catalán como en el español debido a su escasa regulación. Por este motivo, hemos querido remediar esta situación y profundizar en su estudio, analizando en primer lugar, el concepto de inmisión y el contexto en el cual se origina; en segundo lugar, los requisitos que debe tener una injerencia para ser considerada como tal; y, por último, la diferenciación entre las inmisiones que deben tolerarse y las que no, analizando los mecanismos de protección a los que pueden recurrir los ciudadanos que las padecen para mitigar sus efectos. Asimismo, también hemos creído conveniente recalcar su importancia en relación a los Derechos Fundamentales, analizando su incidencia en el ejercicio de estos. Finalmente, se presentan una serie de conclusiones sobre todos y cada uno de los apartados que acabamos de mencionar, así como una propuesta para mejorar la regulación actual de esta figura en el Código Civil Catalán.

ÍNDICE

1. ABREVIATURAS	5
2. INTRODUCCIÓN	6
3. CONCEPTO DE INMISIÓN	9
3.1. Relaciones de vecindad	9
3.2. Definición de inmisión	13
3.3. Distinción con las servidumbres	19
3.4. Relación con los Derechos Fundamentales	24
4. REQUISITOS DE LAS INMISIONES	28
4.1. Debe ser una intromisión o injerencia indirecta, comenzando y propagándose desde el fundo propio	28
4.2. La injerencia debe ser consecuencia del ejercicio de un legítimo derecho sobre el fundo	30
4.3. Reiteración de la injerencia	34
4.4. Debe comportar la introducción de sustancias corpóreas o inmateriales, las cuales deben poder ser objeto de medición	38
4.5. Propagación por medios naturales, sin intervención humana ...	42
4.6. Que la perturbada sea una finca vecina	44
4.7. Provocación de consecuencias dañosas, tanto personales como patrimoniales, en la finca vecina o en los habitantes de esta	47
5. TIPOS DE INMISIONES: LEGÍTIMAS E ILEGÍTIMAS	50
5.1. Las inmisiones legítimas y la protección frente a ellas	50
5.1.1. Inmisiones legítimas que causan un perjuicio no sustancial	51

5.1.2. Inmisiones legítimas que causan un perjuicio sustancial	53
5.2. Las inmisiones ilegítimas y la acción negatoria	58
6. CONCLUSIONES	62
7. BIBLIOGRAFÍA	66

1. ABREVIATURAS

- Art: artículo.
- Arts.: artículos.
- CC: Código Civil.
- CCCAT: Código Civil de Cataluña.
- CE: Constitución Española.
- D.: don.
- Da.: doña.
- FJ: fundamento jurídico.
- Ley 13/1990: Ley 13/1990 sobre acción negatoria, inmisiones, servidumbres y relaciones de vecindad
- Num: numero.
- P.: página.
- S.A.: sociedad anónima.
- Sr.: señor.
- Sra.: señora.
- SAP: sentencia de la Audiencia Provincial.
- STC: sentencia del Tribunal Constitucional.
- STS: sentencia del Tribunal Supremo.
- STSJC: sentencia del Tribunal Superior de Justicia de Cataluña.
- TC: Tribunal Constitucional.

2. INTRODUCCIÓN

Resulta una obviedad afirmar que la gran mayoría de la población se encuentra asentada en un inmueble, ya sea de forma temporal o de forma permanente, en régimen de propiedad o mediante un contrato de alquiler. En dicho inmueble desarrolla su vida personal y, para ello, el ordenamiento jurídico le otorga una serie de facultades de uso y disfrute sobre este. No obstante, estos actos derivados del ejercicio de estas facultades solamente se pueden realizar dentro de su vivienda, no pudiendo ejecutar su voluntad mas allá de los límites de esta.

Sin embargo, como consecuencia de la vida en sociedad, las fincas no suelen estar aisladas unas de otras y puede darse el supuesto de que un acto que realiza una persona dentro de su vivienda pueda llegar a perjudicar a las viviendas vecinas o a los habitantes de estas. Cuando se da este supuesto, estamos ante las llamadas inmisiones, las cuales pueden llegar a ser de tal magnitud que impidan el disfrute pacífico de la finca vecina.

Esta figura merece especial importancia debido a que suele estar presente en nuestras vidas más de lo que nos imaginamos. Un ejemplo claro serían las barbacoas que podría realizar nuestro vecino varias veces por semana, las cuales pueden desencadenar diversas molestias: en primer lugar, si suponemos que tenemos ropa secándose en el patio, la ropa quedaría impregnada de humo y tendríamos que volver a lavarla y, en segundo lugar, pueden ser perjudiciales para la salud llegando a producir desde irritación en los ojos y goteo nasal hasta enfermedades cardíacas y pulmonares. Sin embargo, la gran mayoría de la población no es conocedora de que puede acudir a ciertos mecanismos jurídicos para demandar su cese y no reiteración en el futuro.

Del mismo modo, parece que el ordenamiento jurídico tampoco le ha dado la trascendencia que se merece debido a que no se ha profundizado demasiado en el

estudio de dicha figura ni en su regulación, siendo pocos artículos los que regulan esta realidad. Debido a este hecho, en reiteradas ocasiones se establece la necesidad de acudir a la doctrina y jurisprudencia con el fin de estudiar esta figura con más detalle.

El objetivo del presente estudio es romper con esta línea seguida por el legislador y profundizar sobre este tema. Para ello, se asienta sobre tres pilares básicos, los cuales son: la fijación del concepto de inmisión y el estudio del contexto en el cual se origina; los requisitos que debe tener una injerencia para ser considerada como tal; y la diferenciación entre las inmisiones que deben tolerarse y las que no, analizando los mecanismos de protección a los que pueden recurrir los ciudadanos que las padecen para mitigar sus efectos.

La primera y segunda de las cuestiones constituyen la base de todo este estudio debido a que, mediante la fijación de un concepto y la determinación de los requisitos para que una intromisión sea considerada como tal, podemos llegar a entender las vicisitudes de esta figura y diferenciarla de otras parecidas como pueden ser las servidumbres. Asimismo, una vez tengamos una definición podemos indagar en el ordenamiento jurídico en busca de los mecanismos de protección que se establecen frente a estas, así como distinguir entre las que tenemos la obligación de soportar y las que no.

A los efectos de lograr una estructura lo más coherente posible, el trabajo se ha dividido en tres grandes bloques cuyo contenido se corresponde con los tres pilares básicos expuestos anteriormente, siendo estos: en primer lugar, la presentación de las relaciones de vecindad, contexto en el cual surgen las inmisiones, y la conceptualización de estas últimas, dando especial relevancia a su distinción con las servidumbres; en segundo lugar, la delimitación de los requisitos que debe tener una injerencia para ser considerada como una inmisión y en tercer lugar, la distinción entre las inmisiones que deben ser soportadas, siendo

estas las legítimas, y las que no se deben tolerar, las cuales reciben el nombre de ilegítimas y el estudio de los mecanismos jurídicos de protección frente a cada una de ellas.

Para la realización del presente estudio ha sido necesario analizar la regulación que hace de esta figura el ordenamiento jurídico catalán, recibiendo especial interés el Código Civil Catalán. Asimismo, y como consecuencia de la escasa regulación que ha hecho el legislador sobre esta figura, circunstancia que ya se ha denunciado anteriormente, ha sido preciso acudir a la doctrina y jurisprudencia con el fin de profundizar sobre este tema y así realizar un trabajo lo más exhaustivo posible.

3. CONCEPTO DE INMISIÓN

3.1. Relaciones de vecindad.

El ser humano no vive solo ni puede vivir solo. Para comprobar la veracidad de esta afirmación solamente debemos mirar a nuestro alrededor y observar como todos formamos parte de una sociedad en la que necesitamos de los demás para subsistir en este mundo. Como consecuencia de esta convivencia, se crean relaciones sociales, las cuales no siempre pueden resultar pacíficas sino más bien lo contrario y, cuando surgen estos conflictos, necesitamos del derecho para que intervenga y los resuelva.

Para el caso de que estas relaciones sociales vengan determinadas por la proximidad del lugar en el que el individuo habita, estamos en presencia de las llamadas relaciones de vecindad. La peculiaridad de estas relaciones, como bien hemos mencionado, es que en ellas la convivencia viene determinada por la proximidad de los lugares en los que el individuo se ha asentado de forma temporal o permanente¹. En dicho lugar, el ser humano ejercita sus actividades más básicas, tanto económicas como sociales.

Para que el hombre pueda ejercer dichas actividades necesita usar y disfrutar de su vivienda, teniendo, asimismo, facultades de exclusión de terceros sobre esta. No obstante, los lugares en los que habitan los humanos no son independientes entre sí ni, por lo general, están situados de manera aislada, sino que limitan unos con otros y este hecho puede conllevar que una actividad realizada en un inmueble trascienda a otro, causándole de esta manera un daño. Cuando se da esta situación,

¹ “Cuando estas relaciones vienen determinadas por la proximidad o inmediación del lugar en el que el hombre se desenvuelve o habita, estamos en presencia de las llamadas relaciones de vecindad, que, como relaciones de convivencia social que son, no están exentas de ser problemáticas o conflictivas y no son ajenas al derecho”. ALGARRA PRATS, Esther “La disciplina de las inmisiones en el derecho privado”, Alicante 1994, p. 21.

estamos ante un aspecto muy concreto de las relaciones de vecindad: las inmisiones.

Antes de proseguir con la explicación de las relaciones de vecindad, vamos a proceder a analizar dos ejemplos para entender lo que se puede considerar una inmisión y lo que no, sin llegar a formular una definición de esta figura debido a que esta tarea se va a llevar a cabo en el siguiente apartado.

Pensemos en una persona que se encuentra en su casa leyendo un libro. Este acto no constituye una inmisión debido a que no hay manera de que trascienda a una finca vecina y cause un daño a los que habitan en ella o al inmueble mismo. En cambio, pensemos en una persona que está tocando la batería. Este acto sí que puede llegar a suponer una inmisión debido a que las ondas sonoras pueden trascender de los límites de la finca donde se produce dicha acción y puede perturbar a los vecinos, por ejemplo, impidiéndoles dormir si sucede durante la noche.

Una vez analizados ambos ejemplos, podemos constatar que, si bien cada propietario tiene derecho a obrar de forma libre dentro de su propiedad, si el ejercicio de este derecho tiene como consecuencia perturbaciones o molestias a los demás, sobretodo aquellos que se encuentran al lado, debe limitar su actuación con el fin de evitarlo².

No obstante, debemos matizar que no se trata de que no pueda hacer aquello que desee en su propiedad, ni tampoco que no pueda realizar actos que produzcan una inmisión en la finca vecina, sino que no puede realizar actuaciones que

²“El ejercicio del derecho de propiedad, que confiere a su titular el derecho de usar la finca de forma plena y a disfrutar de ella (art. 541-1.1 CCC), necesita compatibilizar el interés de todo propietario en no ser molestado en el disfrute privado de su propiedad y en realizar sobre su finca las actividades implícitas y necesarias para su disfrute”. “Relaciones de vecindad en derecho catalán: inmisiones”, LLÁCER MATAÇAS, María Rosa. Publicación: Grandes Tratados. Tratado de Servidumbres. BIB 2007\2347 Editorial Aranzadi, S.A.U., Octubre de 2007, p. 1.

desencadenen en el vecino una molestia desmesurada, superior a la normal tolerancia.

Estas fricciones entre vecinos llamadas inmisiones no son un fenómeno novedoso sino que han existido desde siempre. Sin embargo, como consecuencia de la industrialización y los avances tecnológicos, se han ido desarrollando nuevas formas de inmisión que eran inimaginables en el pasado, como pueden ser las inmisiones causadas por ondas electromagnéticas, supuesto que se encuentra regulado en la actualidad.

Por todo ello, por la inmensidad de inmisiones que se producen de forma recurrente, podríamos entender las relaciones de vecindad, desde el punto de vista del derecho, como relaciones de mala vecindad debido a que el derecho solo deberá pronunciarse respecto de los conflictos que surjan en estas relaciones, dejando a un lado las pacíficas³.

Del mismo modo, debemos matizar que el termino “relaciones de mala vecindad” no debemos entenderlo en un sentido vulgar y genérico en el que dos vecinos tienen mala relación entre ellos, sino como una situación en la que hay un elemento conflictual debido a que existe una contraposición de intereses entre los habitantes de los inmuebles, uno queriendo realizar cierta actividad en su finca y el otro queriendo que cese dicha actividad para disfrutar pacíficamente de su inmueble, siendo indiferente para el derecho las discrepancias sociales que puedan haber entre ellos⁴.

³ “Traducidas al lenguaje jurídico son siempre relaciones de mala vecindad, es decir, relaciones de tensión y de conflicto”, DIEZ-PICAZO, *Fundamentos de derecho civil patrimonial II*, 6ª edición, Editorial Civitas, Madrid (2008), p. 114.

⁴ “El término relaciones conflictivas debe precisarse en el contexto de la expresión relaciones de vecindad, pues no se trata de relaciones de mala vecindad en sentido vulgar y genérico, sino de una situación en la que los intereses encontrados tienen entidad para merecer protección jurídica: poco importa desde esta perspectiva que dos vecinos mantengan unas tensas relaciones, siempre que sean respetuosas en el respectivo ejercicio de sus derechos y facultades”. ALGARRA PRATS, Esther “La disciplina de las inmisiones en el derecho privado”, p. 87.

Esta rama del derecho de la que venimos hablando, la cual se ocupa de resolver los conflictos que puedan surgir entre los individuos como consecuencia de la proximidad geográfica, es el Derecho de Vecindad. Esta parte del ordenamiento jurídico entra en acción cuando el derecho de un individuo a ejecutar los actos que quiera en su finca choca con el derecho de un vecino de prohibir injerencias en su inmueble.

3.2. Definición de inmisión.

Una vez hemos analizado el contexto en el cual surgen las inmisiones, así como visto algún ejemplo de ellas, debemos centrarnos en buscar una definición de esta figura y para ello debemos acudir, en primer lugar, a la regulación que hace de ella el ordenamiento jurídico catalán.

Debemos destacar que el ordenamiento jurídico catalán este es de los pocos que contiene una regulación de esta figura. La primera regulación fue en el año 1990 mediante la Ley 13/1990 sobre acción negatoria, inmisiones, servidumbres y relaciones de vecindad, pero una de las carencias de dicha ley es que nunca se encontró una definición de la figura en ella, a diferencia de otros ordenamientos europeos, circunstancia que ya han venido denunciando los tribunales (STSJC núm. 30/2006 de 17 de junio de 2006⁵). Lo único que se podría considerar como un intento de definición es la frase: "*perturbaciones ilegítimas de su derecho*", aunque no resulta suficiente para resolver los casos que se presentan ante los tribunales sobre esta materia.

Actualmente esta ley se encuentra derogada y sustituida por el libro quinto del Código Civil Catalan, el cual regula las inmisiones en sus artículos 546-13 y 546-14. A continuación vamos a proceder a analizar el primero de estos artículos en busca de una definición.

Dicho artículo establece que: "*Las inmisiones de humo, ruido, gases, vapores, olor, calor, temblor, ondas electromagnéticas y luz y demás similares producidas por actos ilegítimos de vecinos y que causan daños a la finca o a las personas que habitan en la misma quedan prohibidas y generan responsabilidad por el daño causado*".

⁵ "Respecto a lo que debe entenderse por «inmisiones», tanto la jurisprudencia como la doctrina habían venido denunciado el que la Llei 13/1990 [...] no contuviese ninguna definición de las mismas, aunque sólo fuera mediante un simple enunciado de supuestos, al modo de otros ordenamientos europeos de nuestro entorno (alemán, italiano, suizo)"

Como podemos apreciar de la lectura de este precepto, el Código Civil Catalán sigue en la misma línea que con la Ley 13/1990 debido a que tampoco llega a darnos una definición precisa de esta figura sino que se decanta por enumerar un seguido de supuestos que el legislador considera que se deben calificar como inmisiones. Esto supone un avance en comparación con la Ley 13/1990, la cual no daba una definición suficiente pero tampoco un enunciado de supuestos.

Esta opción resulta interesante en la medida que deja la puerta abierta a que nuevos supuestos que puedan surgir a lo largo del tiempo puedan ser considerados como inmisiones (STSJC núm. 30/2006, de 17 de junio de 2006⁶). Para el caso de que se hubiera hecho una lista *numerus clausus*, es decir, una lista cerrada, se corre el peligro de impedir que estos nuevos tipos de inmisiones puedan encabirse en esta⁷.

Sin embargo, el hecho de que surjan nuevos tipos de inmisiones no significa que los esfuerzos de la jurisprudencia y la doctrina por dar una definición acertada a esta figura sean en vano sino que todas las definiciones que se han dado, tanto las basadas en la Ley 13/1990 como en la nueva regulación del CCCat, pueden aplicarse en la actualidad (STSJC núm. 30/2006, de 17 de junio de 2006⁸).

Por lo tanto, una vez hemos analizada la legislación catalana, vemos que no nos da una definición del término *inmisión* sino que prefiere optar por dar un listado de ejemplos de *intromisiones* que son consideradas como tal. En consecuencia, e independientemente de que el trabajo se centre en el ordenamiento jurídico

⁶ “Ahora, tras la entrada en vigor de la Llei 5/2006, esta carencia ha sido suplida con el art. 546-13 de la misma, que mantiene, sin embargo, una fórmula abierta que permite la incorporación de supuestos no contemplados específicamente pero, en todo caso, semejantes a los descritos”.

⁷ “Por otra parte, en el caso de configurar un concepto preciso de *inmisión*, se corre el riesgo de impedir el acceso al mismo de nuevos tipos de perturbaciones que surjan como consecuencia del progreso tecnológico en el futuro”. CUADRADO PÉREZ, Carlos: “Ruido, inmisiones y edificación”, Editorial Reus S.A., Madrid (2005), p. 53.

⁸ “No obstante, no han perdido por ello su vigencia las definiciones abstractas formuladas bajo la vigencia de la Llei 13/1990 por la doctrina y por esta Sala”.

catalán, debemos remitirnos al español en busca de una definición que pueda ayudarnos en nuestra labor.

Una vez analizado el articulado del Código Civil Español, podemos constatar que no existe tal definición, ni siquiera hay una regulación de esta figura en dicho cuerpo legal⁹, lo cual puede deberse a la dificultad para fijar un concepto único de inmisión, dada la enorme diversidad de supuestos que existen y que van surgiendo a lo largo de los años¹⁰.

En consecuencia, nos encontramos con la necesidad de acudir a otras vías para buscar una concreción del concepto de esta figura, como puede ser el estudio de la doctrina y jurisprudencia en este ámbito.

En cuanto a la doctrina, encontramos diversos autores que han dedicado su tiempo a crear una definición. En primer lugar, tenemos la definición que da EGEA FERNÁNDEZ, el cual define las inmisiones como *“las injerencias perjudiciales que se producen mediante la introducción de materias imponderables procedentes de la finca causante del perjuicio que son conducidas mecánicamente o físicamente, por tierra o por aire, sobre una finca vecina”*¹¹.

En segundo lugar, tenemos a DÍAZ ROMERO, la cual establece que: *“Desde esta perspectiva, la figura de la inmisión puede definirse como una injerencia o intromisión en la esfera jurídica ajena, mediante el ejercicio normal o anormal de un derecho de uso y disfrute que provoca la propagación reiterada de sustancias*

⁹ SAP de Islas Baleares (Sección 3a) Sentencia núm. 471/2006 de 31 octubre: *“El Código civil español, como el francés, no contiene una norma general rectora de las relaciones de vecindad, ni una disciplina general de las inmisiones en propiedad ajena”*.

¹⁰ *“Aunque varios autores han dedicado parte de su esfuerzo a ofrecer una definición de inmisión, el legislador español ha optado por no delimitar un concepto fijo de ella, dados los enormes obstáculos que presenta dicha tarea, y la ingente cantidad de supuestos que deben englobarse en la misma”*. CUADRADO PÉREZ, Carlos *“Ruido, inmisiones y edificación”*, p. 53.

¹¹ J. EGEA FERNÁNDEZ, *“Acción negatoria, inmisiones y defensa de la propiedad”*, Editorial Marcial Pons, Ediciones Jurídicas y Sociales, Madrid (1994), p. 74.

o repercusiones molestas o nocivas al fundo vecino, excediendo del límite de normal tolerancia, según las circunstancias de tiempo y lugar, y lesionando derechos patrimoniales o personales relacionados con el goce del fundo vecino¹²”.

Como vemos, ambas definiciones son muy parecidas y completas, con lo cual podemos llegar a hacernos una idea de esta figura sin la necesidad de acudir a más autores.

De la lectura de ambas definiciones podemos extraer los siguientes requisitos:

- a) Se trata de una injerencia o intromisión en la esfera jurídica ajena.
- b) En virtud del ejercicio de un derecho que se ostenta sobre la finca desde la que procede la intromisión.
- c) Comporta la introducción de sustancias o repercusiones molestas o nocivas.
- d) Esta intromisión se produce por medios naturales, sin intervención humana.
- e) Debe tener vocación de permanencia o producirse de forma reiterada.
- f) Esta introducción se hace en un fundo vecino.
- g) Tiene como consecuencia un daño en la finca vecina o en sus habitantes.

No obstante, cabe preguntarse si estos son los únicos requisitos indispensables para que una intromisión o injerencia sea considerada como una inmisión. Para despejar esta incógnita, debemos seguir analizando otras definiciones, esta vez formuladas por la jurisprudencia.

Para ello, en primer lugar nos centraremos en la STSJC núm. 22/1994 de 21 de diciembre, la cual define a las inmisiones como “*una injerencia o una intromisión indirecta sobre la finca del vecino, que se ha producido como consecuencia de*

¹² DÍAZ ROMERO, M^a del Rosario “Inmisiones: Relación de causalidad entre la actividad inmitente y el daño. Actuación conforme a la normativa administrativa. Medios de defensa jurídico-civiles: A propósito de la Sentencia del Tribunal Supremo de 17 noviembre 2006”. Revista Jurídica Universidad Autónoma De Madrid, (15). Recuperado a partir de <https://revistas.uam.es/revistajuridica/article/view/6118>, p.1.

una actividad del propietario en ejercicio de sus facultades dominicales, que comporta que se introduzcan en la finca vecina sustancias corporales o inmateriales como consecuencia de su actividad”.

En segundo lugar, debemos mirar el concepto que da la Audiencia Provincial de Barcelona (Sección 19a) en su sentencia núm. 192/2010 de 14 de abril, en su fundamento jurídico 2, el cual la define como: *“la injerencia físicamente apreciable en el predio vecino de sustancias, partículas u ondas, que se propagan sin intervención de la voluntad humana, como consecuencia de la actuación de principios físicos, [...], que tienen su origen en la actividad del propietario o poseedor del inmueble como consecuencia del disfrute de la finca, y que interfieren en el disfrute pacífico o útil del derecho de propiedad o de posesión de un predio vecino aun cuando no sea limítrofe”.*

Por último, vamos a fijarnos en la definición dada por la Audiencia Provincial de Granada (Sección 3a) en su sentencia núm. 136/2009 de 20 de marzo en su fundamento jurídico 2 para ver si los tribunales españoles van en la misma línea que los catalanes: *“ [las inmisiones son] toda injerencia en la esfera jurídica ajena mediante la propagación de sustancias nocivas perturbadoras que consecuencia de actividades que tienen lugar en fundo propio repercuten negativamente en el ajeno de forma que lesionan en grado no tolerable para el hombre normal el disfrute de sus derechos personales y patrimoniales”.*

Una vez hemos visto las definiciones que da la jurisprudencia acerca de las inmisiones, llegamos a la conclusión de que de la lectura de estas no se desprende ningún otro requisito que no haya sido contemplado por la doctrina anteriormente citada, con lo cual, los requisitos mencionados siguen siendo los mismos, los cuales no volveremos a reproducir con el fin de evitar reiteraciones.

No obstante, llegados a este punto, nos hemos dado cuenta de que, si bien siempre resulta idóneo tener una definición de esta figura para hacernos una idea general sobre qué trata, y en este apartado tenemos unas cuantas, no resulta tan relevante llegar a formular un único concepto de inmisión en la que encabir todos los supuestos que puedan darse sino que debemos centrar nuestros esfuerzos en identificar los requisitos que debe tener una injerencia o intromisión para ser considerada como tal y, en consonancia con estos, resolver los casos que se presentan ante los tribunales¹³.

¹³ *“Desde una perspectiva puramente dogmática, tampoco parece adecuado concentrar los esfuerzos en construir un concepto acabado de inmisión, donde se englobe, sin fisuras, la rica casuística que la realidad ofrece. Lo verdaderamente importante, a estos efectos, es identificar los requisitos que indispensablemente ha de reunir una perturbación o injerencia para poder ser considerada jurídicamente como una inmisión”*. CUADRADO PÉREZ, Carlos, *“Ruido, inmisiones y edificación”*, p. 53.

3.3. Distinción con las servidumbres.

Una vez analizada la definición de inmisión y sus requisitos, nos encontramos con que no muchas veces podemos distinguir con claridad lo que es una inmisión de una servidumbre y este hecho podría dificultar a los ciudadanos el acceso a los métodos de protección que establece el ordenamiento jurídico, pudiendo llegar a ejercitar uno incorrecto. Con lo cual, antes de proceder a explicar los requisitos de las inmisiones de forma más extensiva, vamos a dedicar un pequeño apartado a diferenciar ambas figuras.

El derecho real limitado de servidumbre se puede definir como aquel poder que se confiere sobre una finca o predio, cuya propiedad pertenece a otra persona, para servirse de él parcialmente o en algún aspecto (artículo 566-1 CCCat). Como vemos, esta figura comporta una relación entre dos fincas o predios: la finca dominante, que es la que tiene atribuido el poder para ejercitarlo sobre la finca sirviente, y la finca sirviente, siendo la gravada con la servidumbre y la que presta la utilidad. Del mismo modo que las inmisiones, se requiere que las servidumbres sean duraderas, pudiendo constituirse, incluso, con carácter indefinido.

Aunque en un primer momento podrían parecer conceptos muy similares, concurren importantes diferencias entre las servidumbres y las inmisiones, las cuales podemos resumir en seis.

En primer lugar, una servidumbre comporta una relación entre dos fincas o predios: la finca dominante y la finca sirviente. A raíz de este hecho, vemos que las fincas no se encuentran a un mismo nivel debido a que una sirve a la otra, gravándose ésta a favor de la finca dominante, una situación que no se da en el caso de las inmisiones, donde no existe jerarquía de fincas.

Por lo tanto, vemos que, a diferencia de las inmisiones, en las servidumbres aparece claramente la idea de desequilibrio entre ambos fundos al establecerse una limitación o restricción en favor del fundo dominante, mientras que en el ámbito de las inmisiones se pretende imponer restricciones a ambas partes para que se puedan ejercer de forma igualitaria ambos derechos de propiedad¹⁴.

En segundo lugar, y como consecuencia de la primera de las diferencias, podemos entender que las servidumbres se crearon con la idea de otorgar un beneficio a favor de una de las fincas, mientras que las inmisiones no se caracterizan por aportar un beneficio sino más bien un perjuicio para el que las sufre. Cierto es que muchos autores podrían argumentar que las servidumbres también provocan un perjuicio al dueño del fundo sirviente pero también es cierto que no nacen con esta finalidad, sino con la de beneficiar al fundo dominante y eso es lo realmente trascendental.

El artículo 566-1 del Código Civil Catalán recoge claramente la idea de beneficio al establecer que: *“La servidumbre es el derecho real que grava parcialmente una finca, que es la sirviente, en beneficio de otra”*. Por lo tanto, vemos que la ley misma establece que existe un beneficio en favor de otra finca como consecuencia de establecer una servidumbre, entendiendo éste como el principal objetivo de estas.

Asimismo, las servidumbres no tienen por qué provocar un perjuicio debido a que existen supuestos en los que no suponen un molestia, como puede suceder con una servidumbre de paso creada en una finca suficientemente grande como para que su dueño no vea perturbado su derecho. En cambio, las inmisiones siempre

¹⁴ *“en el ámbito de las inmisiones, las restricciones se establecen como un criterio igualitario y de reciprocidad entre los fundos; uno y otro sufren el mismo límite, por lo que no puede distinguirse entre fundo dominante y sirviente; mientras que la servidumbre, como bien hemos dicho, implica el sometimiento a una limitación o restricción en beneficio de otra finca y sin contrapartida o ventaja para el primero”*. MACÍAS CASTILLO, Agustín, “El daño causado por el ruido y otras inmisiones”, Editorial La Ley, Madrid (2004), p. 149-150.

suponen un daño en la finca vecina o en sus habitantes, requisito que se va a estudiar posteriormente.

En tercer lugar, la servidumbre no absorbe toda la utilidad de la finca sirviente, sino que comporta solamente el derecho a servirse de una parte de ésta, es decir, consiste en una utilización parcial. Como ejemplo podemos mencionar la servidumbre de paso donde el titular de la servidumbre tiene derecho a cruzar por la finca vecina (predio sirviente). En este caso, solo se sirve de una parte de la finca, no de la totalidad de esta. En cambio, las inmisiones sí que pueden llegar a afectar a la totalidad de la finca vecina, por ejemplo, las inmisiones de ruidos, las cuales pueden llegar a oírse en toda la parcela, no solamente en una parte de ésta.

En cuarto lugar, debemos mencionar que las inmisiones son consideradas una intromisión o injerencia de forma indirecta, requisito que se analizará de forma más detallada posteriormente pero que debemos introducir con el fin de seguir con el presente apartado (STSJC núm. 22/1994 de 21 de diciembre¹⁵, STSJC 3/2010, 14 de enero de 2010¹⁶, STSJC núm.11/2001 de 19 de marzo y STSJC núm. 390/2006, de 17 de julio, entre otras).

Las inmisiones se caracterizan por ser consecuencia de una acción realizada por un sujeto en su finca, los efectos de la cual trascienden al inmueble vecino. Por lo tanto, vemos claramente su carácter indirecto, realizando la acción en la propia finca y no en la finca afectada. En consecuencia, no podemos hablar de inmisiones cuando se trata de actuaciones directas sobre la finca perjudicada, las cuales

¹⁵ *“una injerencia o una intromisión indirecta sobre la finca del vecino, que se ha producido como consecuencia de una actividad del propietario en ejercicio de sus facultades dominicales, que comporta que se introduzcan en la finca vecina sustancias corporales o inmateriales como consecuencia de su actividad”*

¹⁶ *“cal remarcar entre les seves característiques, com afegeixen les STJC 11/2001; de 19 de març, i 390/2006, de 17 de juliol, que en les immissions es posa l'accent en el seu caràcter indirecte, en referència a les activitats desenvolupades en la mateixa finca que propaguen els seus efectes a l'aliena (facere in suo et immittere in alieno), fet que permet excloure qualsevol activitat que tingui com finalitat la pertorbació directa de l'altra finca facere in alieno”.*

pueden ser constitutivas de servidumbres (STSJC de 19 de marzo de 2001¹⁷, STSJC de 17 de febrero de 2000 (RJ 2000/8160)¹⁸, STSJC núm. 22/1994 de 21 de diciembre¹⁹, STSJC núm. 9/1994 de 26 de marzo²⁰, STSJC 3/2010, 14 de enero de 2010²¹, STSJC núm.11/2001 de 19 de marzo y STSJC núm. 390/2006, de 17 de julio, entre otras).

En quinto lugar, las inmisiones provienen de un título legal o voluntario, al contrario que las injerencias, las cuales no se llevan a cabo en virtud de ningún título²². Por lo tanto, vemos que estas últimas no requieren de un acto constitutivo debido a que son actos que realiza un propietario dentro de su propia finca sin ponerlo en conocimiento del perjudicado ni pactarlo con él; lo único que sucede es que estos actos tienen unos efectos que se propagan a otra finca, causando las injerencias. A diferencia de estas, las servidumbres son limitaciones que sí requieren de un acto constitutivo, ya sea forzoso o voluntario (STSJC núm. 9/1994 de 26 de marzo²³).

¹⁷ “El caràcter indirecte de la intromissió, pel que s’ha d’eliminar del concepte d’inmissió qualsevol activitat que tingui com a finalitat precisament la pertorbació directa de la finca”.

¹⁸ “las injerencias implican una injerencia o una intromisión indirecta sobre la finca del vecino, [...] pero el concepto de inmisión no es extensivo a injerencias directas o por actos materiales, que son constitutivos de servidumbres”.

¹⁹ “pero el concepto de injerencias no se puede hacer extensivo a las injerencias directas o por actos materiales, que son constitutivas de servidumbres”.

²⁰ FJ3: “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, pero no abarca las injerencias por vía directa o por actos materiales, las que determina el concepto de servidumbre”.

²¹ “cal remarcar entre les seves característiques, com afegeixen les STJC 11/2001; de 19 de març, i 390/2006, de 17 de juliol, que en les immissions es posa l’accent en el seu caràcter indirecte, en referència a les activitats desenvolupades en la mateixa finca que propaguen els seus efectes a l’aliena (facere in suo et immittere in alieno), fet que permet excloure qualsevol activitat que tingui com finalitat la pertorbació directa de l’altra finca facere in alieno”.

²² “Les servituds provenen d’un títol legal o voluntari i que les injerències no es realitzen en virtut de cap títol”. PUIG I FERRIOL, Lluís; ROCA TRÍAS, Encarna, “Institucions del Dret Civil de Catalunya. Vol. IV. Drets reals”. Editorial Tirant lo Blanch, València (2007), p. 292

²³ FJ3: “En tanto las servidumbres son limitaciones (en sentido técnico) que requieren acto constitutivo (sea forzoso, o sea únicamente voluntario)”

Por último, podemos entender que las inmisiones suponen una interferencia en el derecho de propiedad del vecino, mientras que las servidumbres suponen una negación de este²⁴. Si entendemos el derecho de propiedad como un derecho absoluto y exclusivo, vemos que las servidumbres le quitan este carácter debido a que la servidumbre es un derecho real sobre un inmueble ajeno en virtud del cual se puede usar de él, pudiendo ejercer ciertos derechos de disposición sobre el inmueble así como impedir que el propietario ejerza alguno de sus derechos.

Con lo cual, vemos que comportan una restricción al derecho de propiedad, que en principio se presume ilimitado debido a que el dueño de la finca gravada no podrá actuar libremente en su inmueble en aras de respetar el contenido de la servidumbre existente.

En cambio, con las inmisiones solo se interfiere en el derecho de propiedad al molestar al dueño del inmueble pero este derecho que ostenta sigue siendo absoluto y exclusivo debido a que no se ha otorgado a otro sujeto alguna facultad sobre el inmueble, no viendo el propietario sus facultades limitadas.

En conclusión, una vez acabado el presente apartado, vemos que, si bien se podrían llegar a confundir ambas figuras, si se profundiza un poco en sus respectivas definiciones podemos llegar a distinguir las, siendo esta una labor de gran importancia frente a la posibilidad de llegar a los tribunales.

²⁴ “*Les servituds constitueixen una negació del dret de propietat, mentre que les inmisions solament son una interferència sobre aquest*”. PUIG I FERRIOL, Lluís; ROCA TRÍAS, Encarna, “Institucions del Dret Civil de Catalunya. Vol. IV. Drets reals”, p. 292.

3.4. Relación con los Derechos Fundamentales.

Una vez hemos visto las definiciones de esta figura dadas por la doctrina y jurisprudencia y los requisitos necesarios para considerar una injerencia en la esfera jurídica ajena como una inmisión, debemos dedicar un breve apartado a relacionar esta figura con los derechos reconocidos en la Constitución Española y ver cómo estos pueden resultar afectados por ellas.

Como veremos posteriormente, hay ciertas inmisiones que deben ser toleradas y otras que deben cesar atendiendo a que, el particular que las está sufriendo, no tiene el deber de soportarlas. En el caso de las inmisiones ilegítimas (aquellas que no deben ser toleradas), lo que se pretende proteger es la calidad de vida de este particular, entendiéndolo como el derecho a no ser molestado y a disfrutar de su propiedad sin intromisiones. Esta obligación también existe a la inversa, entendiéndose que el vecino tampoco puede perturbarnos por actividades llevadas a cabo en su domicilio.

Este derecho a no ser molestado podemos relacionarlo con el derecho a la intimidad y a la inviolabilidad del domicilio, ambos derechos reconocidos constitucionalmente en el artículo 18 (STS núm. 431/2003 de 29 de abril²⁵, SAP de Cáceres núm. 446/2009 de 22 de octubre²⁶).

Como bien establece el art. 18.2 de la Constitución Española, *“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”*. En este apartado,

²⁵ *“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”*.

²⁶ FJ5: *“Es necesario mantener una interpretación amplia del Art. 18 de la CE , que comprenda el derecho a no padecer inmisiones que, por su intensidad y gravedad, no solo perturban, sino que llegan a imposibilitar la vida personal y familiar en el domicilio”*.

vamos a detenernos a analizar la primera parte del artículo: “*el domicilio es inviolable*”.

Si entendemos el domicilio como la morada habitual de la persona y su familia, estamos en lo cierto al considerar que una inmisión podría llegar a producir en este una intromisión de tal magnitud que acabe afectando al carácter inviolable del domicilio y, por consiguiente, a la intimidad de los que habitan en el mismo.

En consecuencia, vemos que el derecho a la intimidad requiere para su ejercicio pacífico, especialmente dentro del domicilio, un ambiente libre de agresiones perturbadoras que provengan del exterior y las cuales no se tiene el deber jurídico de soportar. En otras palabras, requiere un ambiente libre de inmisiones (SAP de Cáceres núm. 446/2009 de 22 de octubre²⁷).

Sin embargo, no solo podemos relacionar las inmisiones con este derecho sino con otros reconocidos constitucionalmente como el derecho a la vida y a la integridad física y moral (art. 15 CE²⁸) y el derecho a la protección de la salud (art. 43 CE²⁹), relación que viene haciendo desde hace tiempo el TC (STC 119/2001, de 24 de mayo de 2001³⁰).

²⁷ “Es necesario mantener una interpretación amplia del Art. 18 de la CE , que comprenda el derecho a no padecer inmisiones que, por su intensidad y gravedad, no solo perturban, sino que llegan a imposibilitar la vida personal y familiar en el domicilio”.

²⁸ “Artículo 15 CE: Todos tienen derecho a la vida y a la integridad física y moral, sin que, en ningún caso, puedan ser sometidos a tortura ni a penas o tratos inhumanos o degradantes. Queda abolida la pena de muerte, salvo lo que puedan disponer las leyes penales militares para tiempos de guerra”.

²⁹ “Artículo 43 CE: 1. Se reconoce el derecho a la protección de la salud”.

³⁰ FJ5: “el ruido puede llegar a representar un factor psicopatógeno destacado en el seno de nuestra sociedad y una fuente permanente de perturbación de la calidad de vida de los ciudadanos. Así lo acreditan las directrices marcadas por la Organización Mundial de la Salud sobre el ruido ambiental [...]. En ellas se ponen de manifiesto las consecuencias que la exposición 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 del sueño, neurosis, hipertensión e isquemia), así como sobre su conducta social (en particular, reducción de los comportamientos solidarios e incremento de las tendencias agresivas)”.

Esta sentencia del TC nos habla específicamente de una inmisión, siendo esta la de ruido, pero el efecto negativo que tiene en la salud de los afectados es extrapolable a cualquier otro tipo. Un claro ejemplo sería las inmisiones de humos, las cuales pueden llegar a provocar graves consecuencias médicas si la exposición a esos humos se produce de forma reiterada, desde irritación en los ojos y goteo nasal hasta enfermedades cardíacas y pulmonares.

Asimismo, también podemos relacionar las inmisiones con el derecho a un medio ambiente adecuado (art. 45 CE³¹). En efecto, las inmisiones pueden llegar a ser perjudiciales para el medio ambiente; pensemos en la inmisión de ruidos, la cual puede llevar a una contaminación acústica o en la de humos, la cual puede llevar a una contaminación atmosférica³².

Otro ejemplo de inmisión que puede perjudicar al medio ambiente es la de olores. Este tipo de contaminación es un problema ambiental que ha ido creciendo actualmente hasta el punto de tener una gran incidencia en la calidad de vida de los individuos debido a las molestias que causan³³.

³¹ “Artículo 45 CE: 1. Todos tienen el derecho a disfrutar de un medio ambiente adecuado para el desarrollo de la persona, así como el deber de conservarlo”.

³² “Si el ruido antes se consideraba como mucho un leve perjuicio o molestia que había de tolerarse, ahora cuando alcanza una determinada gravedad tiene otra entidad pues se puede considerar una injerencia ilegítima en determinados DDFD [...]. Frente a la protección ambiental en general en su vertiente protectora de un bien jurídico colectivo para su disfrute por todos, diversas formas de contaminación, entre las cuales se encuentra el ruido en su forma agresiva de contaminación acústica, empiezan a tener en cuenta por el Derecho”. GARCÍA GESTOSO, Noemí “La Delimitación y Protección de nuevos contenidos de los derechos fundamentales: una aproximación desde el tratamiento de las injerencias sonoras”, Revista Universidade da Coruña, REV - AD- VOL 17, 2013, p. 344-345. <https://ruc.udc.es/dspace/handle/2183/12564>

³³ “La contaminación por malos olores se ha convertido en un problema ambiental de creciente preocupación, que suscita anualmente un buen número de denuncias por parte de los ciudadanos ante las administraciones públicas y el Defensor del Pueblo o equivalentes autonómicos. Los olores constituyen un indicador de la contaminación ambiental causada por determinadas sustancias e inciden sobre la calidad de vida de los ciudadanos a causa de las molestias que provocan. Se trata de una modalidad de contaminación atmosférica y, en consecuencia, constituye un factor a tener en cuenta en la normativa de protección del medio ambiente atmosférico”. CASADO CASADO, Lucía “La contaminación por olores: un reto normativo pendiente”, Publicación: Revista Aranzadi de Derecho Ambiental num. 11/2007 1 Editorial Aranzadi, S.A.U., p. 1. https://xarxaenxarxa.diba.cat/sites/xarxaenxarxa.diba.cat/files/2007_articulo_lucia_casado_casado.pdf

Del mismo modo, podemos relacionarlo con un último derecho, siendo este el derecho a elegir libremente una residencia (art. 19 CE³⁴) debido a que, las inmisiones, si llegan al punto de resultar tan molestas que imposibilitan la vivienda en la finca afectada, pueden tener como resultado la mudanza de los que habitan en esta, viendo su derecho a elegir libremente una residencia mermado.

Por lo tanto, como vemos, un tema que en un principio podía resultar tan trivial como las inmisiones, puede llegar a tener graves consecuencias, llegando hasta el punto de impedir el disfrute de ciertos derechos reconocidos constitucionalmente.

³⁴ Artículo 19 CE: “Los españoles tienen derecho a elegir libremente su residencia”.

4. REQUISITOS DE LAS INMISIONES

4.1. Debe ser una intromisión o injerencia indirecta, comenzando y propagándose desde el fundo propio.

Como bien se ha mencionado anteriormente, las inmisiones surgen como consecuencia del ejercicio de una actividad por parte del sujeto que habita en un inmueble, los efectos de la cual traspasan los límites de éste y provocan un daño en las fincas vecinas. Por ello, podríamos considerar que el requisito básico de las inmisiones es que se trate de una intromisión o injerencia indirecta en el inmueble afectado, requisito que vamos a desarrollar a continuación (STSJC 3/2010, 14 de enero de 2010³⁵, STSJC núm.11/2001 de 19 de marzo y STSJC núm. 390/2006, de 17 de julio, entre otras).

En primer lugar, debemos analizar el término injerencia, el cual proviene del latín *inserere*, que quiere decir “meter”, “insertar” una cosa dentro de otra. Este concepto resulta apropiado para definir las inmisiones debido a que, para que estas surjan, las consecuencias de un acto realizado en una finca deben “meterse”, “insertarse” en otra finca, la cual resulta perjudicada por este hecho.

Así pues, de lo anterior podemos extraer dos pasos necesarios para que nazcan las inmisiones: en primer lugar, que el habitante de una finca realice una actividad en esta y, en segundo lugar, que los efectos de dicha actividad se extiendan, se “inserten”, en el inmueble vecino.

³⁵ “*cal remarcar entre les seves característiques, com afegeixen les STJC 11/2001; de 19 de març, i 390/2006, de 17 de juliol, que en les immissions es posa l'accent en el seu caràcter indirecte, en referència a les activitats desenvolupades en la mateixa finca que propaguen els seus efectes a l'aliena (facere in suo et immittere in alieno), fet que permet excloure qualsevol activitat que tingui com finalitat la pertorbació directa de l'altra finca facere in alieno*”.

Una vez hemos definido el término injerencia, debemos analizar el significado de “indirecta”, carácter que debe tener toda inmisión. El carácter indirecto viene determinado por el lugar en donde se inicia esta actividad, es decir, por el lugar donde se originan sus efectos, siendo este el propio inmueble y no el afectado³⁶.

Asimismo, debemos recalcar que dicha actuación debe realizarse sin la intención de que los efectos de esta se materialicen en la finca vecina y mucho menos propagándolos el habitante mismo en el inmueble afectado (STSJC num. 11/2001, de 19 de marzo (RJ/2002/1399))³⁷. Para el caso de que se haga con esta voluntad, no estaremos frente a la figura de las inmisiones sino frente a perturbaciones directas y, por lo tanto, no se deberá acudir a los medios de defensa que el ordenamiento jurídico plantea para esta figura sino a la vía de la responsabilidad civil extracontractual.

³⁶ “El carácter directo o indirecto de la actividad, que marca la diferencia entre ingerencia e inmisión propiamente dicha, viene determinado, inicialmente, por el lugar de origen de dicha actividad, esto es, por el lugar donde se inician sus efectos”. ALGARRA PRATS, Esther “La disciplina de las inmisiones en el derecho privado”, p. 299.

³⁷ “ha de eliminarse del concepto de inmisión cualquier actividad que tenga como finalidad precisamente la perturbación directa de la otra finca”.

4.2. La injerencia debe ser consecuencia del ejercicio de un legítimo derecho sobre el fundo.

Como bien hemos visto, el primer requisito para que una intromisión sea considerada como una inmisión es que esta sea de forma indirecta, es decir, que provenga de una actividad que se ejecuta en el fundo propio, la cual repercute en el fundo vecino. Esta afirmación debemos relacionarla con el segundo requisito, el cual establece que dicha injerencia, aparte de que provenga del propio fundo, tenga su origen en el ejercicio de las facultades comprendidas en el derecho que ostenta el vecino sobre dicha finca.

Para empezar a desarrollar este requisito, debemos analizar el derecho de propiedad y las facultades que el ordenamiento jurídico le conoce a un individuo sobre su finca. Para ello, debemos analizar el artículo 541-1 CCCat, el cual establece que: *“La propiedad adquirida legalmente otorga a los titulares el derecho a usar de forma plena los bienes que constituyen su objeto y a disfrutar y disponer de ellos”*.

Como vemos, este artículo se encarga de enumerar las facultades que el propietario ostenta sobre su bien inmueble, siendo estas: la facultad de uso, disfrute y disposición de dicho bien. A continuación vamos a definir cada una de estas facultades.

En cuanto a la facultad de uso sobre el inmueble, esta implica poder utilizarlo directamente, es decir, por sí mismo, o indirectamente, a través de un tercero al cual se le cede esta facultad o una parte de ella, como puede ser con la creación de un contrato de arrendamiento, el cual permite al inquilino usar del inmueble, es decir, vivir en él.

La peculiaridad de la facultad de disposición radica en que el propietario de ese inmueble puede transmitir, todo o en parte, su derecho de propiedad, pudiendo enajenarlo (es decir, transmitirlo a otro sujeto), gravarlo (constituyendo derechos reales sobre este), transformarlo, destruirlo, abandonarlo, entre otras facultades. Dicho en otras palabras, se trata de que el individuo pueda hacer lo que mejor le parezca y le convenga con su derecho de propiedad y su inmueble.

En referencia a la última de las facultades, siendo esta la de disfrute, podemos definir esta como el derecho que tiene un individuo de aprovechar y disponer de los frutos que genere el bien inmueble en cuestión.

Este sería el contenido positivo del derecho de propiedad, el cual le permite al titular del inmueble aprovechar al máximo su finca. No obstante, también existe el contenido negativo, siendo este la facultad de exclusión que tiene el propietario sobre los demás individuos, con el fin de que no interfieran en sus facultades o le impidan el ejercicio de estas³⁸.

Una vez vistas todas las facultades que el ordenamiento jurídico le confiere al propietario de una finca, solamente queda preguntarnos si este sujeto que realiza la actividad que desencadena en una inmisión debe tener la condición o no de propietario.

Antes de responder a dicha cuestión, debemos recordar en el ámbito en el que nos encontramos. Estamos ante la figura de las inmisiones, las cuales son como consecuencia del ejercicio legítimo de un derecho que ostenta un individuo sobre un bien inmueble. Asimismo, en ningún momento se exige por parte del legislador que dicho derecho sea el derecho de propiedad debido a que lo relevante es que se

³⁸ “El titular puede usar y disfrutar de su propiedad y tiene facultades de exclusión de terceros ajenos a su área de dominio.” ALGARRA PRATS, Esther “La disciplina de las inmisiones en el derecho privado”, p. 36.

produzca un conflicto como consecuencia de un derecho que se ostente sobre la finca, no que los habitantes sean los propietarios de esta³⁹.

En efecto, el simple hecho de ostentar la condición de propietario no crea por sí solo problemas de vecindad, sino que los conflictos surgen cuando se ejercitar las facultades que se tienen atribuidas y chocan con los intereses jurídicamente protegidos de otros sujetos o lesionan sus derechos⁴⁰.

Por lo tanto, vemos que no solamente puede causar una perturbación el propietario de una finca sino que también puede hacerlo el individuo que ostente derechos reales sobre dicha finca debido a que estos tienen cedidas algunas de las facultades vistas anteriormente, con lo cual, son susceptibles de hacer actuaciones en dicho inmueble⁴¹. Debemos recalcar que los actos que realice un sujeto que no tiene ningún derecho sobre el bien no pueden encabirse dentro del ámbito de las inmisiones en virtud de este requisito.

En consecuencia, podemos afirmar que lo verdaderamente importante en el ámbito de las inmisiones no es que el sujeto que ejerce la acción inicial ostente la condición de propietario sino la de vecino, siendo estos los que habitan en un

³⁹ “Creemos que ha de partirse de una concepción de la vecindad en sentido amplio, que engloba no solo las relaciones entre fundos y entre propietarios, sino también las relaciones entre sujetos vecinos, independientemente de su cualidad de propietarios”. ALGARRA PRATS, Esther “La disciplina de las inmisiones en el derecho privado”, p. 90.

⁴⁰ “Si nos movemos en el plano del ejercicio de los derechos, poco importa que las facultades ejercitadas deriven de la propiedad o estén amparadas en otro título que faculte a usar y disfrutar del inmueble, pues es, en definitiva, ese uso y disfrute lo que puede generar la situación de conflicto intervecinal”. ALGARRA PRATS, Esther “La disciplina de las inmisiones en el derecho privado”, p. 91-92.

⁴¹ Sentencia del Juzgado de Primera Instancia nº 6 de Murcia, nº 112/1998 de 14 de abril de 2000: “Como establece la más reciente doctrina científica, son varios los requisitos que se exigen para que una ingerencia pueda ser considerada como inmisión [...]. El primero es el de que la inmisión sea ocasionada por la actividad desarrollada en un fondo por su propietario o por quien está facultado para realizarla como consecuencia del disfrute del correspondiente derecho”.

inmueble en virtud de cualquier título que les permite ejercer facultades de uso y disfrute sobre dicha finca (arrendatarios, usufructuarios, etc)⁴².

⁴² “*todos aquellos que por cualquier título ejercen facultades de uso y disfrute sobre los bienes (arrendatarios, usufructuario, poseedor, etc)*”. ALGARRA PRATS, Esther “La disciplina de las inmisiones en el derecho privado”, p. 91.

4.3. Reiteración de la injerencia.

Una vez hemos analizado el origen de las inmisiones, debemos proseguir con el siguiente requisito, el cual establece cómo debe de ser esta. La principal característica que debe poseer es la reiteración, es decir, que dicha injerencia se produzca más de una vez sobre esa misma finca, no tratándose de un hecho aislado.

Este requisito resulta clave debido a que es el factor que transforma una simple molestia que carece de trascendencia jurídica en un daño reparable debido a que hace que la situación se vuelva insostenible a causa de su perdurabilidad en el tiempo⁴³.

Un ejemplo podría ayudar a ilustrar esta evolución: pensemos en un vecino que toca la batería como actividad extraescolar. Una noche a las cuatro de la madrugada se pone a practicar debido a que no puede conciliar el sueño pero como se trata de un hecho aislado, los otros vecinos, en aras de la buena vecindad, deciden soportarlo. En cambio, imaginemos a un vecino que se dedica profesionalmente a tocar dicho instrumento. Este vecino practica cada día hasta altas horas de la madrugada, perturbando mediante este acto el descanso de los demás vecinos.

Como vemos, un hecho aislado como puede ser tocar la batería una sola noche no produce un perjuicio de tal calibre como para acudir a los tribunales pero, si dicha

⁴³ “La reiteración puede transformar una mera molestia sin trascendencia jurídica en daño reparable, dado lo insostenible de una situación en la que se reincide persistentemente a lo largo del tiempo”. CUADRADO PÉREZ, Carlos “Ruido, inmisiones y edificación”, p. 58.

perturbación se produce de forma reiterada podemos apreciar un daño tangible (SAP de Alicante núm. 12/2021 de 11 de enero⁴⁴).

Como bien hemos mencionado a lo largo del presente estudio, el habitante de la finca que padece la inmisión ilegítima tiene una acción para que esta cese, la cual recibe el nombre de acción negatoria. Esta acción debemos relacionarla con este requisito debido a que los ciudadanos solamente estarán legitimados para interponerla cuando la inmisión se produzca de forma reiterada debido a que ejercitar esta acción cuando la perturbación se agota con la propia causación de un daño aislado carece de sentido⁴⁵. Para el caso de que se trate de un simple hecho aislado, se deberá acudir a la vía de la responsabilidad civil extracontractual (SAP de Barcelona, de 29 de enero de 2001 FJ3⁴⁶).

Una vez hemos constatado la necesidad de que esta perturbación sea de forma reiterada, debemos preguntarnos en qué medida ha de darse este carácter para poder ser considerada como una inmisión.

El término reiteración no implica necesariamente que dicha actividad se repita periódica o habitualmente, ni que se ocasione de manera regular sino que, lo que en realidad se requiere es cierto nivel de reincidencia, no constituyendo un

⁴⁴ *"lo que resulta prohibido jurídicamente no es la emisión de todo ruido, sino la de aquellos que por generarse de forma continuada o persistente, en horas intespectivas y generalmente reservadas para el descanso y por exceder de lo normal, superando los valores admitidos al efecto por las ordenanzas y reglamentos, supongan una verdadera inmisión en el ámbito o esfera privada de las personas, impidiéndoles, a su vez, el desarrollo inherente de sus actividades o personalidad."*

⁴⁵ *"En el ámbito de las inmisiones, el principal recurso concedido al perjudicado es, lógicamente la posibilidad de exigir la cesación de la conducta que provoca el daño. Sin embargo, un remedio de esta índole carece por completo de sentido cuando la actividad perturbadora se ha agotado con la causación de un daño aislado"*. CUADRADO PÉREZ, Carlos "Ruido, inmisiones y edificación", p. 58.

⁴⁶ FJ3: *"Es precisamente este carácter continuo o permanente de actividad inmisiva lesiva el que determina la sumisión al régimen concreto de las inmisiones, ya que si este requisito no se da, se aplicará la normativa de la responsabilidad extracontractual"*.

episodio aislado⁴⁷. En consecuencia, vemos que esta reiteración puede originarse de diversas maneras, como bien puede ser:

- 1) Que se trate de un hecho aislado que se repite cada cierto tiempo pero que no necesariamente tenga vocación de permanencia, como puede ser el ejemplo del vecino que se dedica a tocar la batería por las noches.
- 2) También puede tratarse de una actividad temporal pero que se prolonga durante cierto tiempo, como puede ser la realización de obras en el inmueble, lo cual origina inmisiones que se reiteran regularmente a lo largo de dicho periodo (como ejemplo tenemos la SAP de Murcia núm. 292/2011 de 7 de junio, en la que se solicita que se declare al Sr. Cesario responsable de los daños producidos en la cosecha del demandado como consecuencia de la realización de obras en la finca del demandado, la cual tiene como consecuencia inmisiones de polvo).
- 3) Por último, también puede tratarse de una actividad con vocación de permanencia (como ejemplo tenemos la SAP de Islas Baleares núm. 471/2006 de 31 de octubre, en la que se demanda a los propietarios de una bolera debido a los ruidos que provienen de esta y los cuales impiden conciliar el sueño a los inmuebles vecinos. Como vemos, en este caso se trata de una perturbación con vocación de permanencia debido a que se trata de una actividad empresarial que se desarrolla en un establecimiento, la cual no tiene intención de cesar).

Una vez analizados estos tres supuestos, queda constatado que existen diversas formas en las que se puede apreciar una reiteración en la perturbación, no

⁴⁷ “No implica la necesidad de una repetición periódica o habitual, ni su presencia de manera regular. En realidad, se requiere una cierta reincidencia de la perturbación, de tal modo que no se trate de un episodio aislado”. CUADRADO PÉREZ, Carlos “Ruido, inmisiones y edificación”, p. 59.

requiriendo una única forma para poder acceder a los tribunales sino simplemente que dicha conducta tenga este carácter.

4.4. Debe comportar la introducción de sustancias corpóreas o inmateriales, las cuales deben poder ser objeto de medición.

Si analizamos el artículo 546-13 CCCat, nos damos cuenta de que muchas de las inmisiones a las que hace referencia son elementos no corpóreos, es decir, elementos que no ocupan un lugar en el espacio, como el “*humo, ruido, gases, vapores, olor, calor*”. Sin embargo, estas sustancias inmateriales, para que sean consideradas como una inmisión, se necesita que cumplan con un requisito indispensable: que sean susceptibles de poderse materializar en el inmueble afectado o medir sus efectos nocivos en este⁴⁸.

En efecto, son varios los autores que predicen la admisión como inmisión de elementos que no son materiales como las radiaciones de las ondas electromagnéticas, las vibraciones e incluso el mal olor, siempre que se puedan medir los efectos que producen en la finca afectada mediante aparatos científicos. Un ejemplo claro sería el ruido, el cual es un elemento incorpóreo pero puede medirse mediante un instrumento llamado sonómetro.

En consecuencia, vemos que lo verdaderamente importante no es tanto la materialidad del objeto sino la materialidad de los efectos nocivos tanto en el finca vecina como en los habitantes de esta.

Sin embargo, llegados a este punto, debemos recalcar que, si bien el artículo 436-13 CCCat se centra en las sustancias incorpóreas, también pueden ser constitutivos de inmisiones los elementos materiales, como pueden serlo las continuas ramas que caen en nuestro inmueble provenientes del árbol del vecino.

⁴⁸ “*La influencia dañosa puede ser inmaterial, pero debe ser siempre susceptible de medición*”. CUADRADO PÉREZ, Carlos, “Ruido, inmisiones y edificación”, p. 54.

Este requisito resulta de vital importancia debido a que permite diferenciar las perturbaciones consideradas como inmisión de las ideales o negativas, las cuales vamos a proceder a ejemplificar para averiguar la razón por la que no deben ser consideradas como una inmisión.

En cuanto a las perturbaciones ideales, las cuales atienden a criterios subjetivos, debemos analizar la sentencia del TSJ de Cataluña (Sala de lo Civil y Penal), núm. 13/2011 de 28 de febrero de 2011 en la cual se discute si el perjuicio estético puede ser considerado como una inmisión.

En este caso, el D. Braulio y Da. Elisabeth son propietarios de una vivienda unifamiliar, la cual forma parte de un conjunto de casas adosadas en hilera. Estos propietarios deciden demandar a D. Carlos Alberto y Da. Tania, los propietarios de la vivienda unifamiliar colindante, con idénticas características arquitectónicas a la casa de los actores. En cada una de estas viviendas existe un patio de 24,36 metros cuadrados, el cual, en el presente caso, ha sido cubierto por parte de los demandados.

En el presente caso, los demandantes declaran como inmisión la obra realizada en el patio de los demandados debido a que, a su parecer, conlleva un perjuicio estético ya que implica una ruptura del complejo arquitectónico que forman el conjunto de viviendas adosadas.

No obstante, debemos recalcar que la contaminación visual contiene un componente subjetivo, cada obra o construcción es apreciada de forma diferente dependiendo de quién la observe, con lo cual, debido a que depende de la percepción de cada persona, ante esta clase de controversia, los órganos judiciales no pueden entrar a resolver sobre la calificación de estas edificaciones ni sobre la procedencia de una indemnización basada en un perjuicio estético (STS núm.

589/2007 de 31 de mayo FJ7⁴⁹). Por lo tanto, no se puede sostener que la obra efectuada sea una inmisión solamente porque no sea del agrado los demandantes.

Una vez ha quedado claro este punto, debemos atender a otro argumento a favor de la no consideración como inmisión el perjuicio estético: no es susceptible de ser medido. La forma en la que se percibe una obra, como bien hemos mencionado, cambia según el sujeto que la observa y los gustos de este, así como de la distancia y la perspectiva, lo cual conlleva a una infinidad de resultados imposibles de cuantificar. Por ello, como no puede ser medido, no puede ser considerado como una inmisión por la falta del presente requisito.

En cuanto a las perturbaciones negativas, siendo estas las que privan de algo a un sujeto, debemos remitirnos a la sentencia del TSJC núm. 3/2000 de 17 de febrero de 2000 (RJ 2001/8160), donde se discute si la construcción de una valla que despoja al demandante de unas buenas vistas puede ser considerada como una inmisión.

En dicha sentencia, la parte actora, Vallés Nain, SA, interpone demanda contra el señor Francisco S. R. y la señora María del Carmen F. S. debido a que construyeron una valla que separa ambas fincas que, a su juicio, era demasiada alta y le privaba de unas buenas vistas. Asimismo, junto a este muro se plantaron árboles y arbustos, los cuales no hacían sino ayudar a esta privación.

Sin embargo, aunque en un primer momento podamos llegar a pensar que puede ser un supuesto constitutivo de una inmisión, no podemos considerarlo como tal debido a que no comporta una intromisión en la finca afectada de sustancias materiales o inmateriales, sino que, las perturbaciones negativas, se caracterizan

⁴⁹ “*el paisaje no merece hoy por hoy la consideración de objeto de un derecho subjetivo cuya vulneración deba ser indemnizada*”.

por lo contrario: privar al sujeto que las padece de una ventaja de su inmueble (STSJC núm. 3/2000 de 17.2.2000 (RJ 2001/8160)⁵⁰.

En conclusión, una vez analizados ambos supuestos, vemos que los tribunales vienen descartando que las perturbaciones ideales y/o negativas tengan la consideración de inmisiones debido que, entre otros argumentos, no comportan la introducción de sustancias corpóreas o inmateriales en la finca afectada; lo cual no hace sino afirmar la importancia del presente requisito, el cual puede llegar a determinar los actos que son considerados como inmisiones y los que no.

⁵⁰ “els supòsits d'utilització d'una finca produint al mateix temps una privació dels avantatges de què gaudia una finca limitadora, però sense que en cap cas hi hagi hagut introducció ni física ni jurídica en la finca aliena.”

4.5. Propagación por medios naturales, sin intervención humana.

Como bien hemos analizado anteriormente, para que surja una inmisión se requiere que se propaguen al inmueble vecino sustancias corpóreas o inmateriales, que deben ser físicamente apreciables. Esta propagación debe hacerse de manera indirecta, es decir, como consecuencia de la actividad que se ejecuta en el fundo propio, sin la voluntad de que los efectos de dicho acto trasciendan al inmueble vecino.

En consecuencia, debido a que la actividad misma no se realiza en el fundo vecino, podemos afirmar que sus efectos, los cuales trascienden al fundo vecino, no se propagan por medio de actos humanos ya que la actuación humana se lleva a cabo en el propio fundo, sino por medios naturales⁵¹. Cuando hablamos de medios naturales nos estamos refiriendo a medios como el aire, el suelo, el agua o incluso las paredes (STSJC núm. 11/2001, de 19 marzo⁵², STSJC núm. 13/2011, de 28 de Febrero de 2011⁵³, STSJC núm. 3/2010, 14 de Enero de 2010⁵⁴).

Para ilustrar este requisito debemos remitirnos a la sentencia de la Audiencia Provincial de Murcia (Sección 1a) núm. 292/2011 de 7 junio, caso que ya hemos explicado pero que vamos a volver a introducir para ver si cumple el presente

⁵¹ “Aunque la perturbación debe tener su origen en el ejercicio de su derecho por parte del vecino, la propagación de sus efectos ha de producirse por medios naturales”. CUADRADO PÉREZ, Carlos, “Ruido, inmisiones y edificación”, p. 57.

⁵² FJ2: “ha de entenderse que inmisión es una injerencia físicamente apreciable en el predio vecino de sustancias, partículas u ondas, que se propagan sin intervención de la voluntad humana, como consecuencia de la actuación de principios físicos, ya sea por medio del aire (olores), del sol o las paredes”.

⁵³ “Aquesta ingerència indirecta o mediativitat de la immissió que fa referència a la introducció de matèries que es contenen en el citat art. 546.13 CCCat , en forma de numerus apertus, han de propagar-se sense la intervenció de cap voluntat humana , ja sigui per l'aire, el terra, les parets.... ja que, si bé en origen són procedents d'accions o omissions voluntàries, no ho són en la seva propagació”.

⁵⁴ “Esta injerencia indirecta o mediatividad de la inmisión que hace referencia a la introducción de materias que se contienen en el citado art. 546.13 CCCat, en forma de numerus apertus, han de propagarse sin la intervención de voluntad humana alguna ya sea por el aire, el suelo, las paredes, puesto que si bien en su origen son procedentes de acciones u omisiones voluntarias no lo son en su propagación”.

requisito. En dicha sentencia el Sr. Luis Pablo solicitaba que se declarara al Sr. Cesario responsable de los daños producidos en su cosecha como consecuencia de una obra que se estaba llevando a cabo en la vecina del demandado.

El Sr. Cesario, durante los meses de febrero hasta agosto de 2008 realizó obras en su finca para hacer el hueco de un embalse. Como consecuencia de esta construcción y de los movimientos en la tierra para hacerla, cayeron grandes cantidades de polvo sobre la finca del Sr. Luis Pablo, sufriendo daños su cosecha de higos, la cual se perdió parcialmente, y afectando a futuras cosechas por incidir en el crecimiento de los árboles.

Como vemos, en el presente caso estamos ante una inmisión de polvo, el cual no ha sido transportado de una finca a otra por el propietario que está realizando dichas obras sino que el aire, un medio natural, ha sido el que ha ejecutado dicha propagación.

En contraposición a esto, tenemos la STSJC núm. 3/2010, de 14 de Enero de 2010, en la cual el Camping “El Garrofer” interpuso demanda contra el Club de golf Terramar en la que pedía que se calificara como inmisiones las continuas pelotas de golf que caían en su propiedad y, en consecuencia, se declarara su cesación. En este caso, el tribunal recordó la importancia del requisito que las inmisiones sean propagadas por medios naturales y no mediante una actuación humana y estableció que este supuesto no se consideraba una inmisión debido a que las continuas pelotas de golf que traspasaban su propiedad eran como consecuencia de la actuación de los golfistas y no de medios naturales como puede ser el viento o el agua.

4.6. Que la perturbada sea una finca vecina.

A lo largo de este estudio hemos utilizado el término finca vecina para referirnos a la finca que puede resultar afectada como consecuencia de una inmisión. Sin embargo, en ningún momento nos hemos detenido a analizar dicho término.

Cuando escuchamos la expresión “*finca vecina*” en el ámbito de las inmisiones, lo que nos viene a la mente es el inmueble más próximo al nuestro, siendo este la finca contigua. Esto es debido a que, como bien es sabido, es más probable que surjan conflictos con las fincas más cercanas que con las fincas más alejadas ya que, cuando más próximos están los espacios donde los habitantes desarrollan sus actividades más básicas, más probabilidades hay de que existan conflictos como consecuencia de éstas⁵⁵.

No obstante, y sin perjuicio de que la anterior afirmación sea cierta, esto no se traduce automáticamente en la atribución del carácter de colindante a la finca perturbada ya que las consecuencias de una inmisión pueden ser apreciables más allá de la finca contigua (SAP Barcelona, 9 de julio de 2015 (RJ 8142/2015)⁵⁶.

Es por ello que el propio legislador ha utilizado el término “*vecina*” y no “*colindante*” o “*contiguo*” o “*limitrofe*” para identificar la finca perturbada tanto en el art. 546-13 como en el 546-14 CCCat debido a que lo importante no es que ambas fincas sean colindantes sino que ambas puedan llegar a perturbarse

⁵⁵ “Es en el marco de las propiedades cercanas donde pueden surgir conflictos de intereses entre los vecinos, pues no escapa a nadie que la posibilidad de que surjan situaciones de tensión es tanto mayor cuanto más estrechos son los lazos de la convivencia y más próximos están los espacios en que esta se desarrolla”. ALGARRA PRATS, Esther “La disciplina de las inmisiones en el derecho privado”, p. 93.

⁵⁶ “*interfieren en el disfrute pacífico o útil del derecho de propiedad o de posesión de un predio vecino aun cuando no sea limitrofe*”.

mutuamente, lo cual puede suceder con un inmueble que se encuentra más alejado (STSJC núm. 11/2001, de 19 de marzo (RJ/2002/1399⁵⁷).

De lo anterior se desprende que, en el marco de las relaciones vecinales y en consecuencia de las inmisiones, debemos tener una concepción amplia del marco geográfico en el que surgen estas, no cometiendo el error de relacionar las inmisiones solamente con las fincas colindantes debido a que esto podría conllevar una desprotección del vecino que padece perturbaciones en una finca más alejada⁵⁸.

Por este motivo, podríamos definir esta vecindad como una vecindad relativa debido a que el ordenamiento jurídico solamente reclama cierta cercanía entre los inmuebles.

No obstante, tampoco debemos cometer el error de dar una extensión geográfica demasiado amplia debido a que debe haber cierta proximidad para que potencialmente se pueda producir un perjuicio. En este sentido, debemos pensar en una cercanía máxima de dos o tres fincas para que realmente se pueda dar realmente una influencia recíproca entre ellas y siempre teniendo en consideración el tipo de inmisión de la que se trate, lo cual puede hacer este radio más amplio o más reducido⁵⁹.

⁵⁷ “Aunque la colindancia de predios será el supuesto más habitual, no excluye la inmisión el carácter no limítrofe de las fincas, ya que lo que importa es la idoneidad para la perturbación”.

⁵⁸ “Debe tenerse una concepción amplia del marco geográfico en el que tienen lugar las relaciones vecinales, en el sentido de no identificar la vecindad con contigüidad o colindancia de las fincas”. ALGARRA PRATS, Esther “La disciplina de las inmisiones en el derecho privado”, p. 93.

⁵⁹ “Lógicamente, no se puede dar una extensión muy amplia a esa zona, pues más allá de una cierta proximidad ya no cabe hablar de vecindad, que debe entenderse, en consecuencia, como la proximidad suficiente de dos o más fincas para que pueda darse entre ellas una potencial influencia recíproca”. ALGARRA PRATS, Esther “La disciplina de las inmisiones en el derecho privado”, p. 95.

Para ilustrar esta situación pensemos en las inmisiones de ruido. Este tipo de inmisión puede ser apreciable por la finca contigua hasta el punto de que perturbe el sueño a sus habitantes pero no por una finca que se encuentra tres inmuebles más alejada. Por esta razón es importante que nos detengamos a analizar este requisito en cada inmisión con la que nos encontremos debido a que el marco geográfico puede variar en función de la actividad que se realice.

4.7. Provocación de consecuencias dañosas, tanto personales como patrimoniales, en la finca vecina o en los habitantes de esta.

Una vez hemos analizado como se propaga una inmisión y las cualidades que debe ostentar esta para ser considerada como tal, debemos centrarnos en analizar la consecuencia que se debe desprender de dicha perturbación, siendo esta que se acabe causando un daño.

Para analizar dicho resultado, debemos acudir en primer lugar al artículo 546-13 CCCat, el cual establece que las inmisiones son susceptibles de causar daño *“a la finca o a las personas que habitan en la misma”*.

Como vemos, el legislador establece que no solamente es susceptible de padecer un daño el inmueble en cuestión sino también los individuos que habitan en este. En consecuencia, si bien la finca es el punto de partida, al analizar el daño no podemos prescindir de las personas, las cuales suelen ser las principales perjudicadas⁶⁰.

Ante esto, solamente queda preguntarnos si el individuo que habita en la finca afectada, para que le protejan los mecanismos legales establecidos frente a las inmisiones, debe ostentar la condición de propietario o no.

Para responder a esta cuestión, debemos recordar que, como anteriormente se ha mencionado, el habitante que produce la inmisión no debe de tener la condición de propietario, sino que simplemente debe ejercitar un derecho legítimo sobre su inmueble en virtud del cual se crea una perturbación en la finca vecina⁶¹. En

⁶⁰ *“La finca o el fundo es la pieza clave como punto de partida en las relaciones vecinales, pero no puede prescindirse en ellas de las personas, especialmente en el campo de las inmisiones, como principales perjudicados por las mismas”*. ALGARRA PRATS, Esther *“La disciplina de las inmisiones en el derecho privado”*, p. 91.

⁶¹ *“Las relaciones de vecindad exceden del estricto marco jurídico de la propiedad”*. ALGARRA PRATS, Esther *“La disciplina de las inmisiones en el derecho privado”*, p. 91.

consecuencia, si al habitante de la finca que produce la inmisión no se le exige la condición de propietario sino solamente ostentar un derecho sobre el inmueble, al que resulta perjudicado por dicha actividad no resultaría justo exigirle lo contrario⁶². Por lo tanto, vemos que lo verdaderamente importante en el ámbito de las inmisiones no es que el sujeto ostente la condición de propietario sino la de vecino, siendo estos los que habitan en un inmueble en virtud de cualquier título que les permite ejercer facultades de uso y disfrute sobre dicha finca⁶³.

Otra prueba de ello es la redacción del art. 546-13 CCCat, el cual establece como perjudicadas a las “*personas que habitan en la misma [finca]*”, y no a los propietarios. Asimismo, también tenemos el artículo 544-4 CCCat, el cual otorga legitimación activa para interponer la acción negatoria no solo a los propietarios sino también “*a los titulares de derechos reales limitados que comportan posesión*”. Con lo cual, existen suficientes evidencias como para afirmar que el legislador no exige que el habitante de la finca afectada sea el propietario de esta sino simplemente que tenga un derecho legítimo sobre esta, el cual le otorga la cualidad de vecino.

No obstante, como bien hemos mencionado, no solamente puede perjudicar al sujeto que habita en el inmueble, lo cual es el supuesto más común, sino también a la propia finca, la cual puede ver su valor devaluando o provocarle desperfectos como por ejemplo mediante las vibraciones que puede producir una obra en el inmueble contiguo o mediante continuas humedades.

⁶² “*Por consiguiente, no es necesario en absoluto ser propietario para causar o padecer molestias derivadas de la vecindad, con lo que queremos significar también que las consideraciones hechas en torno a la noción de vecino deben ser entendidas tanto en su aspecto pasivo como activo, esto es, tanto como sujeto potencialmente perturbado, cuanto como sujeto causante de la perturbación*”. ALGARRA PRATS, Esther “La disciplina de las inmisiones en el derecho privado”, p. 92.

⁶³ “*todos aquellos que por cualquier título ejercen facultades de uso y disfrute sobre los bienes (arrendatarios, usufructuario, poseedor, etc)*”. ALGARRA PRATS, Esther “La disciplina de las inmisiones en el derecho privado”, p. 91.

Visto lo anterior, solamente cabe afirmar que la protección frente a las inmisiones es bastante extensa, debido a que, para el caso de que el habitante no padezca ningún daño pero su inmueble sí, también puede acudir a los mecanismos de protección que la ley establece para esta figura.

Una vez hemos analizado los sujetos que son susceptibles de padecer un daño como consecuencia de una inmisión, debemos preguntarnos cómo debe de ser este daño.

La característica más importante es que este daño deber ser positivo, es decir, debe invadir los derechos del sujeto afectado, impidiéndole disfrutar de su inmueble de forma pacífica (STSJC núm. 11/2001 de 19 marzo)⁶⁴.

En consecuencia, como es necesaria esta injerencia en las facultades dominicales del habitante, podemos deducir que no habrá una inmisión si simplemente se impide la entrada de algo en dicha finca, como por ejemplo si se priva de sol a la finca afectada mediante una nueva construcción. Esta afirmación resulta de vital importancia debido a que pretende dejar fuera del concepto de inmisión a las inmisiones negativas, concepto ya definido en el apartado 4.4 y al cual nos remitimos.

⁶⁴ “[Las inmisiones] *interfieren en el disfrute pacífico y útil del derecho de propiedad o de posesión de un predio vecino*”

5. TIPOS DE INMISIONES: LEGÍTIMAS E ILEGÍTIMAS

5.1. Las inmisiones legítimas y la protección frente a ellas.

Una vez tenemos claro lo que se entiende por inmisión, si vamos al capítulo VI, sección tercera del Código Civil de Cataluña nos encontramos con que el legislador ha hecho una distinción en esta materia, diferenciando entre las inmisiones ilegítimas (art. 546-13 CCCat) y las legítimas (art. 546-14 CCCat). Mediante esta división ha quedado constatado que, si bien las perturbaciones a un inmueble no están permitidas, no todas ellas serán sancionables o perseguibles.

Esta opción elegida por el legislador resulta acertada debido a que, si no existiera esta división y se pudiera acceder a los tribunales por cualquier tipo de molestia, aunque fuera mínima, nos encontraríamos con que se dificultaría el ejercicio del derecho del vecino sobre el inmueble, impidiéndole realizar cualquier actividad que pueda suponer hasta la más mínima molestia.

En el presente apartado nos vamos a centrar en las inmisiones legítimas, mencionando los supuestos que existen y las medidas de protección que el ordenamiento jurídico ha establecido para los individuos que las sufren.

Para el análisis de los tipos de inmisiones legítimas que hay, debemos hacer una distinción entre las que causan perjuicios sustanciales y las que no.

5.1.1. Inmisiones legítimas que causan un perjuicio no sustancial.

En primer lugar, los sujetos afectados por una inmisión deberán de tolerarla si no produce un perjuicio sustancial (art. 546-14.1 CCCat)⁶⁵. En este caso, el legislador ha optado por calificar estas perturbaciones como inmisiones, independientemente de que sean insignificantes o de que no generen un perjuicio sustancial al sujeto que las padece, debido a que existe igualmente una incomodidad por parte del perjudicado, la cual es tolerable en aras de una buena vecindad⁶⁶.

Ante esto, solamente cabe preguntarnos qué significa el término “*perjuicio sustancial*”.

Debemos señalar que este término consiste un concepto jurídico indeterminado, el cual deberá ser dotado de significado por parte del tribunal que esté conociendo del asunto y siempre yendo caso por caso, analizando las circunstancias específicas del supuesto en cuestión⁶⁷.

No obstante, la doctrina entiende que la causación de un perjuicio sustancial se traduce con la imposibilidad de utilizar la finca afectada de acuerdo con su naturaleza y destinación⁶⁸. Por este motivo, para determinar si una inmisión tiene esta carácter o no, debemos tener en cuenta el tipo de finca en la que nos

⁶⁵ “*Los propietarios de una finca deben tolerar las inmisiones provenientes de una finca vecina que son inocuas o que causan perjuicios no sustanciales*”.

⁶⁶ “*El legislador ha preferido calificar estas molestias como inmisiones a pesar de ser insignificantes (inocuas) o generar perjuicios, aunque no sustanciales. Existe una incomodidad pero tolerable, amparada incluso, en ciertas ocasiones, en las normas de cortesía*”. TORRELLES TORREA, Esther “La legitimidad e ilegitimidad de las inmisiones. Criterios para su determinación”, parte de “La codificación de derecho civil de Cataluña. Estudios en ocasión del cincuentenario de la compilación” de FONTANELLAS MORELL, Josep Maria, Editorial Marcial Pons (2011), p. 463-464.

⁶⁷ “*Se trata de un concepto jurídico indeterminado que debe apreciarse desde la perspectiva de la finca afectada y que variará en función del lugar, de las personas y de su intensidad*”. LLÁCER MATAÇAS, María Rosa, “Relaciones de vecindad en derecho catalán: inmisiones”, p. 9.

⁶⁸ “*Se considera que los perjuicios sustanciales interfieren considerablemente las posibilidades de uso de la finca*”. TORRELLES TORREA, Esther “La legitimidad e ilegitimidad de las inmisiones. Criterios para su determinación”, p. 462.

encontramos (por ejemplo si la finca afectada es una vivienda habitual, como se hace en la STSJC de 25 de marzo de 2007 (ROJ 249/2007)), así como otros factores como el horario en el cual se produce, la reiteración con la que se da o su intensidad.

Asimismo, para ayudar a los tribunales con esta labor, el art. 546-14.1 CCCat ha establecido otro parámetro para determinar cuándo se da el carácter sustancial y cuándo no: *“en general, se consideran perjuicios sustanciales los que superan los valores límite o indicativos establecidos por las leyes o los reglamentos”*.

Como vemos, este precepto empieza con la expresión *“en general”*, con lo cual, este no sirve para resolver todos los problemas que surjan en relación a este tipo de inmisiones sino que simplemente es un criterio orientativo al que pueden recurrir los tribunales para resolver el caso. Por este motivo, el fallo del tribunal no solo deberá fundamentarse en este parámetro sino que deberá ser complementado por el análisis de los diversos criterios que hemos mencionado anteriormente.

En cuanto a las medidas de protección frente a este tipo de inmisión, al contrario que las que veremos a continuación, no se establece ninguna debido a que, aunque puedan resultar una molestia, esta es de una intensidad mínima y, por tanto, es perfectamente tolerable y no merecedora del coste que supondría su persecución⁶⁹.

⁶⁹ *“No se regula ningún remedio para actuar contra ellas o compensarlas. Se trata de evitar costos ineficientes para resolver los conflictos. Y además se considera que no suponen un grave perjuicio para el afectado”*. TORRELLES TORREA, Esther *“La legitimidad e ilegitimidad de las inmisiones. Criterios para su determinación”*, p. 463.

5.1.2. Inmisiones legítimas que causan un perjuicio sustancial.

Aunque podría parecer que cualquier tipo de perturbación que cause un perjuicio sustancial debería ser calificada como una inmisión ilegítima, y así sucede la mayoría de las veces, el legislador ha optado por establecer dos excepciones a esta regla, considerando que, si estas se dan, se convierten en legítimas y, por consiguiente, en tolerables.

La primera de estas excepciones la encontramos en el art. 546-14.2: *“Los propietarios de una finca deben tolerar las inmisiones que produzcan perjuicios sustanciales si son consecuencia del uso normal de la finca vecina, según la normativa, y si poner fin a las mismas comporta un gasto económicamente desproporcionado”*.

De lo anterior podemos extraer dos requisitos para que una perturbación sustancial sea considerada como legítima, siendo estos: a) que sea consecuencia del uso normal de la finca y b) que poner fin a esta suponga un gasto económico desproporcionado.

Como vemos, ambos requisitos son acumulativos debido a que están unidos por la conjunción “y”, con lo cual, si no se da uno de estos, la perturbación será calificada como ilegítima y, en consecuencia, se podrá pedir su cesación mediante la acción negatoria.

Asimismo, debemos señalar que el legislador ha establecido estos dos requisitos desde la perspectiva del sujeto que causa la inmisión debido a que se deberá de atender a como está utilizando él su finca y si poner fin a la actividad perturbadora supondría un coste desproporcionado para él, dejando a un lado la situación del individuo que la sufre ya que lo que se está estudiando con estos requisitos es como se produce la inmisión, no como se percibe.

En cuanto al concepto de “*uso normal de la finca*”, para averiguar si se esta cumpliendo con este requisito o no, los tribunales deberán de tener en cuenta la finalidad de esta, el lugar donde esta ubicada, las circunstancias en las que se desarrolla la actividad, entre otros factores. Asimismo, el propio precepto nos establece otro parámetro a tener en cuenta: “*según la normativa*”.

Por lo tanto, vemos que, aparte de ser un uso normal de la finca, este uso normal debe ser de acuerdo a las normas, lo cual puede tener como consecuencia, en ocasiones, que ciertos perjuicios ya no se producirán debido a que la normativa los prohíbe como requisitos para poder ejercer dicha actividad⁷⁰. Un ejemplo serían las discotecas: la normativa ya establece que para poder abrir deben cumplir una serie de requisitos por ejemplo de insonorización, evitando así posibles perjuicios debidos a la música.

Si se dan los dos requisitos mencionados, el sujeto perjudicado deberá de tolerar dichas perturbaciones. Sin embargo, aunque no se pueda pedir su cesación, este individuo no queda totalmente desprotegido sino que el legislador ha establecido una serie de medidas que puede solicitar para ayudar a sobrellevar esta situación.

En primer lugar, tendrá derecho a pedir una indemnización por los daños que se hayan producido en el pasado así como una compensación económica por los daños futuros si se da uno de los siguientes requisitos:

- 1) Que la perturbación afecte exageradamente al producto de la finca.
- 2) Que afecte al uso normal del inmueble perturbado.

En ambos casos, el derecho a solicitar las indemnizaciones prescribe a los tres años desde que el sujeto perjudicado es conocedor de la inmisión (546-13.7 CCCat).

⁷⁰ “*El uso de la finca, aparte de normal, debe adaptarse a lo que indique la normativa y por sí mismo ya supone un filtro a posibles perjuicios*”.TORRELLES TORREA, Esther “La legitimidad e ilegitimidad de las inmisiones. Criterios para su determinación” p. 464.

Como bien hemos visto, en los requisitos para que sea considerada una inmisión legítima, se tenía en cuenta al sujeto creador de la perturbación y sus circunstancias. En cambio, para poder solicitar esta compensación económica, el legislador enfoca los requisitos desde el punto de vista del perjudicado y su inmueble debido a que será el que pueda beneficiarse de esta.

En este caso, estos requisitos se deberán de interpretar “*según la costumbre local*”. Por lo tanto, vemos que el legislador no ha sido tan exigente y no establece que sea según la normativa sino según la costumbre. Este hecho ayuda a que se pueda acceder con más facilidad a estas compensaciones económicas⁷¹.

Asimismo, el art. 546-14 CCCat no establece solamente la posibilidad de un resarcimiento económico sino que también da la opción al perjudicado de solicitar ciertas medidas, siendo estas:

- 1) Que la actividad perturbadora se haga de día y durante el momento en el que puedan ser menos perjudiciales (por ejemplo, en el caso de las inmisiones de ruido, se podrá solicitar que se hagan durante las horas de oficina debido a que el inmueble estará vacío).
- 2) Cualquiera otra medida que ayude a atenuar los daños producidos, asumiendo el coste el creador de la inmisión: “*a cargo de los propietarios vecinos*”. Esta opción parece la más conveniente debido a que, si fuera a la inversa y debieran asumir su coste los sujetos perjudicados resultaría injusto debido a que no son ellos quienes realizan dicha actividad.

⁷¹ “Al referirse a la finca afectada, el legislador remite el uso normal de la finca a la «*costumbre local*», y en el apartado segundo, relativo a la finca que genera la perturbación, el uso de la misma se condiciona a la normativa. [...] En este caso el legislador no es tan exigente. Parece que este criterio amplía la posibilidad de solicitar una compensación”. TORRELLES TORREA, Esther “La legitimidad e ilegitimidad de las inmisiones. Criterios para su determinación” p. 465.

En cuanto a la segunda de las excepciones, se establece que se deberá de tolerar aquella inmisión que proviene de instalaciones autorizadas administrativamente, aunque causen un perjuicio sustancial.

La posible razón por la cual se establece esta excepción es debido a que, al tratarse de una autorización administrativa, ha habido previamente un procedimiento administrativo de concesión, en el cual se ha valorado la actividad en cuestión y los posibles efectos perjudiciales de esta⁷² (STSJ Cataluña núm. 27/2002, 3 de Octubre de 2002⁷³). Por este motivo, podríamos decir que el hecho de que haya una autorización administrativa debe darnos la seguridad de que se están protegiendo los derechos de los ciudadanos porque, de lo contrario, no se hubiera concedido⁷⁴.

No obstante, puede darse el caso de que se creen inmisiones perjudiciales, las cuales, como bien hemos visto, tienen la consideración de legítimas y, en consecuencia, deben soportarse. Para este supuesto, el ordenamiento jurídico ha establecido una serie de medidas que pueden solicitar los afectados:

- 1) Que se adopten las medidas técnicamente posibles para evitar estos perjuicios, siempre que sean económicamente razonables, lo cual podría tener como consecuencia la reducción de las medidas que son posibles adoptar debido a que solamente se podrán ejecutar aquellas que ofrece el estado actual de la empresa y siempre que no comprometan su viabilidad económica.

⁷² “En este caso, existe una valoración previa realizada en el transcurso del procedimiento administrativo de concesión”. LLÁCER MATA CÁS, María Rosa “Relaciones de vecindad en derecho catalán: inmisiones”, p. 9

⁷³ “En aquest casos hi ha una obligació de tolerar (en principi) l' immissió i s'exclou l' acció negatòria pel fet que l' immissió ja s' ha analitzat per anticipat, havent tingut en compte els possibles efectes perjudicials per a la concessió de l' autorització”.

⁷⁴ “La normativa o la autorización administrativa deben otorgarnos la confianza de que se protegen los derechos mínimos de los ciudadanos, de lo contrario no se hubiera aprobado dicha norma o no se concedería la autorización”. TORRELLES TORREA, Esther “La legitimidad e ilegitimidad de las inmisiones. Criterios para su determinación” p. 470.

2) El pago de una indemnización por los daños producidos.

No obstante, para el caso de que no pudieran evitarse o atenuarse los perjuicios derivados de dicha actividad, el ordenamiento jurídico también ofrece la posibilidad al afectado de solicitar una compensación económica en relación a los futuros daños que va a padecer. El derecho a pedir la presente compensación y la indemnización por los daños ya producidos prescribe a los tres años desde que el perjudicado es conocedor de la inmisión (546-13.7 CCCat).

Una vez hemos visto los mecanismos de protección frente a las inmisiones autorizadas administrativamente, parecería que estas son intocables, es decir, que nunca se puede pedir su cesación sino solamente atenuar las consecuencias. Sin embargo, la realidad es muy distinta debido a que, para el caso de que la administración observe que se han incumplido las condiciones exigidas para la concesión de dicha licencia o que no se han cumplido de forma correcta, se podría llegar a retirar dicha licencia, lo cual conllevaría la cesación de la actividad y, con ella, de las inmisiones provocadas (STSJC de 3 de octubre de 2002 (RJ 2003/650))⁷⁵.

⁷⁵ “El que ha de quedar clar és que en el àmbit de les activitats molestes, contraries a la salut o perilloses, encara que s’hagi atorgat la llicència això no suposa que s’entri a partir d’aquell moment en una situació petrificada i inamovible, sino que en el cas que s’observin per part de l’administració l’incompliment de les condicions exigides, o en el seu cas, deficiències en el compliment, pot adoptar mesures correctores, inclosa la retirada de la llicència i clausura de l’activitat”.

5.2. Las inmisiones ilegítimas y la acción negatoria.

Una vez hemos visto los tipos de inmisiones legítimas que ha regulado el legislador catalán, debemos dedicar un apartado a analizar el otro tipo de inmisiones que existen: las ilegítimas. Para ello, deberemos remitirnos a los arts. 546-13 y 546-14 CCCat.

Si vamos al art. 546-13 CCCat⁷⁶, el cual tiene por título las inmisiones ilegítimas, vemos que no especifica qué perturbaciones son consideradas como tal sino que simplemente describe algunos supuestos de inmisiones que pueden darse y las consecuencias de su ilegitimidad, siendo estas que se cause un daño y se genere responsabilidad por este (consecuencia ya analizada en el apartado 4.7).

Por lo tanto, vemos que el ordenamiento jurídico catalán ha optado por no especificar cuándo estamos ante una perturbación ilegítima pero sí cuando estamos sufriendo una legítima, como bien hemos analizado en el apartado anterior. Por este motivo, podemos entender que serán ilegítimas todas aquellas inmisiones que no se hayan previsto como legítimas⁷⁷. En consecuencia, una vez vistos los supuestos que existen de perturbaciones tolerables, podemos establecer cuatro tipos de inmisiones ilegítimas:

⁷⁶ “*Las inmisiones de humo, ruido, gases, vapores, olor, calor, temblor, ondas electromagnéticas y luz y demás similares producidas por actos ilegítimos de vecinos y que causan daños a la finca o a las personas que habitan en la misma quedan prohibidas y generan responsabilidad por el daño causado*”.

⁷⁷ “*El art. 546-13 CCC no especifica cuál es la nota que define la ilegitimidad, pues dado el carácter excluyente de la propiedad, se predica de toda aquella inmisión que la ley no considere legítima*”. LLÁCER MATACÁS, María Rosa, “Relaciones de vecindad en derecho catalán: inmisiones”, p. 6

- 1) Las inmisiones que produzcan perjuicios sustanciales y que no deriven de un uso normal de la finca, con lo cual, comporta un uso anormal de las facultades que ostenta el sujeto en cuestión⁷⁸.
- 2) Las inmisiones que produzcan perjuicios sustanciales y que no provengan de una actividad con autorización administrativa.
- 3) Las inmisiones que produzcan perjuicios sustanciales y provengan del uso normal de la finca, cuando poner fin a estas no comporte un gasto desproporcionado. Como bien hemos visto, para que esta perturbación sea considerada como legítima deben darse dos requisitos: a) que se haga uso normal de la finca y b) que pedir su cesación comporte un gasto desproporcionado. En consecuencia, cuando uno de estos dos requisitos no se da, en este caso el segundo, se convierte en ilegítima y, por tanto, no existe la obligación de tolerarla.
- 4) Las inmisiones que sean dirigidas directamente hacia la finca vecina, aunque no generen perjuicios sustanciales (art. 546-14.6 CCCat⁷⁹). Este es el único supuesto que el legislador ha especificado en la ley. Un ejemplo serían unos altavoces puestos de manera que el ruido sea dirigido especialmente hacia el inmueble vecino.

Ante estas perturbaciones, el sujeto que las sufre puede ejercitar la acción negatoria, la cual contiene cuatro pretensiones, las cuales se pueden ejercitar conjuntamente o de forma individual:

⁷⁸ “Como ya se ha señalado, la inmisión ilegítima [...] representa un ejercicio anormal de las facultades dominicales, que causa perjuicios sustanciales sin estar legitimado por el uso habitual de la finca o por una autorización administrativa”. LLÁCER MATA CÁS, María Rosa “Relaciones de vecindad en derecho catalán: inmisiones”, p. 6

⁷⁹ “Ningún propietario o propietaria está obligado a tolerar inmisiones dirigidas especial o artificialmente hacia su propiedad”.

- 1) Pedir la cesación de la actividad perturbadora.
- 2) Exigir que se adopten las medidas necesarias para que no se produzcan más daños en el futuro o para, al menos, intentar reducirlos.
- 3) Reclamar una indemnización por los daños causados en el pasado por dicha actividad.
- 4) Reclamar una compensación económica por los futuros daños que puedan existir.

Mediante esta acción, se permite al perjudicado reclamar a la vez la cesación de la actividad y un resarcimiento económico por el perjuicio causado, sin necesidad de tener que ejercitar, junto con la acción de cesación, otra acción distinta para pedir una indemnización como puede ser el ámbito de la responsabilidad civil extracontractual (STSJC 19 de marzo de 2001⁸⁰). Esto tiene como consecuencia que la indemnización será como consecuencia del padecimiento de la inmisión y no derivada de otros parámetros como la culpa, el dolo o la negligencia del causante, lo cual entraría en el ámbito de la responsabilidad civil extracontractual y lo cual podría llegar a excluir esta compensación económica⁸¹.

La acción para reclamar ambas indemnizaciones prescribe a los tres años a contar desde el momento en que el sujeto afectado tiene conocimiento de la inmisión

⁸⁰ FJ2: “Ha sido también voluntad del legislador agrupar procesalmente, mediante su común tratamiento, las inmisiones y los daños y perjuicios por ellas producidos. [...] La persona afectada, entonces, por las inmisiones no tiene por qué ejercitar, por una parte, la genuina acción negatoria para postular la cesación de la inmisión y, por la otra, y acumulativamente o no, otro tipo de acción indemnizatoria según parámetros distintos”.

⁸¹ “Asimismo permite unificar la cesación y la indemnización de los daños y perjuicios producidos (544-6.2 CCC), como una consecuencia objetiva, no vinculada a la culpa o dolo del causante, sino resultante de la propia inmisión y que el propietario afectado no debe soportar”. LLÁCER MATAÇAS, María Rosa “Relaciones de vecindad en derecho catalán: inmisiones”, p. 7

(art. 544-7.2 CCC⁸²). En cambio, el legislador no somete la pretensión de cesación o de adopción de medidas a ningún plazo, permitiendo de este modo que se pueda ejercitar en cualquier momento mientras dure la perturbación⁸³. Podríamos pensar entonces que estamos ante una acción imprescriptible pero la realidad no es esta debido a que el mismo precepto establece que solamente se podrá ejercitar mientras dure la perturbación, no durante toda la vida del sujeto perjudicado.

En cuanto a la legitimación activa, no solamente le corresponde al propietario de la vivienda perjudicada el ejercicio de esta acción, sino que también puede ejercitarla el titular de un derecho real sobre dicha finca⁸⁴. Esto es debido a que, como bien hemos mencionado a lo largo del presente estudio, lo importante en materia de inmisiones no es que el sujeto afectado ostente el derecho de propiedad sobre el inmueble sino que tenga la cualidad de vecino.

Como bien hemos mencionado, esta acción solo procede cuando estamos ante una inmisión ilegítima, siendo estas las que causen un perjuicio sustancial y que no tengan la consideración de legítimas. En consecuencia, podemos establecer dos supuestos en los cuales se excluye el ejercicio de esta acción:

- 1) Si las perturbaciones no producen un perjuicio sustancial, es decir, no perjudican ningún interés legítimo de los sujetos que habitan en el inmueble.
- 2) Si los sujetos perjudicados tienen la obligación de soportar dicha inmisión por ser legítima debido a que este tipo de inmisiones tienen sus propios mecanismos de protección, no pudiendo, en ningún caso, pedir su cesación.

⁸² “La pretensión para reclamar la indemnización por los daños y perjuicios producidos prescribe a los tres años, a contar desde que los propietarios tengan conocimiento de la perturbación”.

⁸³ “La acción negatoria puede ejercerse mientras se mantenga la perturbación”.

⁸⁴ “La misma acción real a la que se refiere el apartado 1 corresponde a los titulares de derechos reales limitados que comportan posesión para poner fin a las perturbaciones que los afectan”.

6. CONCLUSIONES

Durante el presente estudio hemos analizado la figura de las inmisiones, la cual tiene especial importancia debido a que suele estar presente en nuestras vidas más de lo que nos imaginamos. Sin embargo, hemos podido observar que el ordenamiento jurídico catalán no le ha dado la importancia que se merece debido a que el legislador no ha profundizado demasiado en el estudio de dicha figura ni en su regulación, siendo pocos artículos los que se dedican a esta realidad. Por este motivo, en reiteradas ocasiones ha surgido la necesidad de acudir a la doctrina y jurisprudencia con el fin de estudiar esta figura con más detalle.

El objetivo del presente estudio ha sido romper con esta línea seguida por el legislador y profundizar sobre este tema. Para ello, hemos analizado en primer lugar, el concepto de inmisión y el contexto en el cual se origina; en segundo lugar, los requisitos que debe tener una injerencia para ser considerada como tal; y por último, hemos hecho una diferenciación entre las inmisiones que deben tolerarse y las que no, analizando los mecanismos de protección a los que pueden recurrir los ciudadanos que las padecen para mitigar sus efectos. Del siguiente estudio hemos extraído las siguientes conclusiones:

1. En cuanto al primero de estos puntos, se ha hecho presente la idea de que el ordenamiento jurídico catalán no contiene una definición de esta figura sino que simplemente establece un seguido de supuestos que pueden llegar a ser considerados como tal. Esta opción, en un primer momento, puede resultar acertada debido a que, al no establecer un concepto cerrado de esta figura ni una lista numerus clausus sino abierta, permite la entrada a los nuevos tipos de inmisiones que puedan generarse como consecuencia de los avances tecnológicos.

2. Sin embargo, la falta de una definición en esta materia puede dificultar la labor de los tribunales a la hora de resolver los casos que se les presenten. Por este motivo, creemos necesario la introducción en el Código Civil Catalán de dicha definición, la cual deberá de ser exhaustiva y completa con el objetivo de llegar a cubrir todos los supuestos de inmisiones que existen en la actualidad y los que pueden llegar a existir. De esta manera, también se estaría dando seguridad jurídica a los ciudadanos debido a que podrían averiguar con facilidad si están frente a esta figura o no con una simple lectura del CCCat.
3. A lo largo de este estudio hemos analizado diversas definiciones dadas por la doctrina y la jurisprudencia, de las cuales hemos podido extraer los siete requisitos esenciales que debe ostentar una injerencia para ser considerada como una inmisión. En consecuencia, si juntamos estos requisitos, podemos crear una definición de esta figura lo suficientemente completa como para abarcar todos los supuestos que existen. Así pues, una inmisión es toda aquella intromisión indirecta en la esfera jurídica ajena, en virtud del ejercicio de un derecho que se ostenta sobre la finca desde la que procede la intromisión, la cual comporta la reiterada introducción por medios naturales de sustancias materiales o inmateriales en la finca vecina, causando un daño a la misma finca o a los habitantes de esta.
4. No obstante, aunque el CCCat tenga esta laguna en esta materia, lo que sí contempla y de forma muy acertada es una distinción entre los dos tipos de inmisiones que existen, siendo estos, las legítimas e ilegítimas, haciendo hincapié en la tolerancia o no de estas. Esta diferenciación la hace mediante la enumeración de los diversos supuestos que deben ser considerados como inmisiones legítimas, entendiendo que, los que no estén contemplados en este ámbito, deberán ser cualificados como ilegítimas. Con esta división, el legislador ha querido recalcar que, si bien las perturbaciones a un inmueble no están permitidas, no todas ellas serán perseguibles, lo cual resulta acertado

debido a que, en el supuesto de que no existiera y se pudiera acceder a los tribunales por cualquier tipo de molestia, aunque fuera mínima, se dificultaría el ejercicio del derecho del vecino sobre el inmueble, impidiéndole realizar cualquier actividad que pueda suponer hasta la más mínima molestia.

5. Asimismo, el ordenamiento jurídico catalán también ha acertado al establecer los métodos de protección a los que pueden acceder los sujetos afectados tanto para las inmisiones legítimas como ilegítimas, explicando con claridad cuales son y los plazos de prescripción de estos. La principal diferencia entre los mecanismos de protección frente a las legítimas y las ilegítimas radica en que, en el caso de las primeras, no se podrá pedir su cesación debido a que se tiene la obligación legal de tolerarla. No obstante, el legislador no ha desprotegido de forma absoluta a los ciudadanos que sufren estas molestias, permitiéndoles, en ciertos casos, solicitar ciertas medidas que, aunque no puedan llegar a paralizar la actividad, sí que pueden ayudar a suavizar sus efectos nocivos como por ejemplo que puedan pedir que la actividad perturbadora se lleve a cabo durante el día o en un horario que sea menos perjudicial.
6. Por último, también debemos recalcar la incidencia que tiene esta figura en materia de derechos fundamentales. Si bien podría parecer que las inmisiones son un tema no muy trascendental, pensamiento derivado de la falta de regulación y visualización en nuestro ordenamiento jurídico de esta figura, debemos mencionar la gran influencia que tienen en el ejercicio de los derechos reconocidos constitucionalmente, llegando hasta el punto de poder impedirlo, como bien hemos visto a lo largo de este estudio.

Todo ello no hace sino reafirmar la idea de que es necesaria una mayor regulación de esta materia, incluyendo principalmente una definición, con el fin de poder proteger los derechos más básicos de los ciudadanos así como asegurar su

conocimiento de esta figura y de las posibilidades que tienen frente a los tribunales en caso de padecerla.

7. BIBLIOGRAFÍA

- EGEA FERNÁNDEZ, Joan “Irrelevancia del uso previo y de la participación de los perjudicados en la actividad inmisiva como criterios reductores de la indemnización. Comentario a la STS, 1a, de 2 de febrero de 2001”. Revista *InDret*, [en línea], 2002, Núm. 3, <https://www.raco.cat/index.php/InDret/article/view/120722> [Consulta: 13-05-2021].
- DÍAZ ROMERO, M^a del Rosario “Inmisiones: Relación de causalidad entre la actividad inmitente y el daño. Actuación conforme a la normativa administrativa. Medios de defensa jurídico-civiles: A propósito de la Sentencia del Tribunal Supremo de 17 noviembre 2006”. Revista Jurídica Universidad Autónoma De Madrid, (15). Recuperado a partir de <https://revistas.uam.es/revistajuridica/article/view/6118>.
- DIEZ-PICAZO, “*Fundamentos de derecho civil patrimonial II*”, 6^a edición, Editorial Civitas, Madrid (2008).
- PUIG I FERRIOL, Lluís; ROCA TRÍAS, Encarna. “Institucions del Dret Civil de Catalunya. Vol. IV. Drets reals”. Editorial Tirant lo Blanch, Valencia (2007).
- EGEA FERNÁNDEZ, Joan. “La prescripción de la acción negatoria”. Revista *InDret*, [en línea], 2003, Núm. 1, <https://www.raco.cat/index.php/InDret/article/view/81194> [Consulta: 13-05-2021].
- CALVO RETUERTO, Jaime; RUÍZ MARTÍNEZ, Víctor. “Las inmisiones de ruidos en el derecho civil catalán”. Revista actualidad jurídico nº 22 de Uría Menéndez: <https://www.uria.com/documentos/publicaciones/2201/documento/articuloUM.pdf?id=3091>.

- NIETO ALONSO, Antonia. “Derecho de vecindad: la tutela del Derecho civil frente a inmisiones «medioambientales» ilícitas”. Revista Dialnet Anuario de derecho civil, ISSN 0210-301X, Vol. 70, N° 3, 2017, págs. 959-1071. <https://dialnet.unirioja.es/servlet/articulo?codigo=6251033>

- ALONSO PÉREZ, Mariano. “Las relaciones de vecindad.” Revista Dialnet Anuario de derecho civil, ISSN 0210-301X, Vol. 36, N° 2, 1983, págs. 357-395. <https://dialnet.unirioja.es/servlet/articulo?codigo=46568>

- MACÍAS CASTILLO, Agustín “El daño causado por el ruido y otras inmisiones”, Editorial La Ley, Madrid (2004).

- EGEA FERNÁNDEZ, Joan. “Ruido ambiental, intimidad e inviolabilidad del domicilio: STC 119/2001, de 24 de mayo”. *InDret* 1.2002: https://indret.com/wp-content/uploads/2016/01/077_es.pdf

- HUALDE MANSO, Teresa. “Inmisiones provocadas por establecimientos industriales autorizados (comentario a la sentencia del TSJ de Navarra de 3 de mayo de 2004).” Revista Jurídica de Navarra, enero-junio, 2005. N° 39, pp. 177-191. http://academica-e.unavarra.es/bitstream/handle/2454/27325/RJDN_2005_39_HualdeInmisiones.pdf?sequence=1&isAllowed=y

- “La disciplina de las inmisiones en el derecho privado”. ALGARRA PRATS, Esther, Alicante 1994.

- LUQUIN BERGARECHE, Raquel. “Contaminación por radiación electromagnética en personas vulnerables: tutela preventiva y generación de otras fuentes de energía”. Dialnet, Actualidad Jurídica Ambiental, ISSN-e 1989-5666, N°. 30 (Diciembre), 2013, págs. 28-31. <https://>

www.actualidadjuridicaambiental.com/wp-content/uploads/2013/11/2013_10_28_Raquel_Luquin_Contaminacion-electromagnetica.pdf

- TORRELLES TORREA, Esther “La legitimidad e ilegitimidad de las inmisiones. Criterios para su determinación”. Parte de “La codificación de derecho civil de Cataluña. Estudios en ocasión del cincuentenario de la compilación” de FONTANELLAS MORELL, Josep Maria, Editorial Marcial Pons (2011).
- “Responsabilidad civil extracontractual e inmisiones medioambientales: los daños causados por inmisiones sonoras y electromagnéticas”. Dialnet, Revista Crítica de Derecho Inmobiliario, ISSN 0210-0444, Año nº 86, Nº 722, 2010, págs. 2957-2977.
- MORETÓN SANZ, Maria Fernanda. “De la música al ruido y del ruido a las inmisiones dañosas: intromisión a la intimidad personal y la prueba de la intensidad, gravedad y habitualidad”. Revista Crítica de Derecho Inmobiliario, ISSN 0210-0444, Año nº 95, Nº 774, 2019, págs. 2092-2114.
- GARCÍA GESTOSO, Noemí “La Delimitación y Protección de nuevos contenidos de los derechos fundamentales: una aproximación desde el tratamiento de las injerencias sonoras”, Revista Universidade da Coruña, REV - AD- VOL 17, 2013: <https://ruc.udc.es/dspace/handle/2183/12564>.
- MARTÍN VIDA, Maria Angeles. “Responsabilidad civil extracontractual por ruidos en Derecho alemán y en Derecho español”. Indret: Revista para el Análisis del Derecho, ISSN-e 1698-739X, Nº. 4, 2005. <https://www.raco.cat/index.php/InDret/article/view/79687/103935>

- VIGUER SOLER, Pedro Luis. “Acciones civiles frente al ruido. Especial referencia a las comunidades de vecinos”. Práctica de tribunales: revista de derecho procesal civil y mercantil, ISSN 1697-7068, N°. 79, 2011.

- LLÁCER MATACÁS, María Rosa. “Relaciones de vecindad en derecho catalán: inmisiones”. Publicación: Grandes Tratados. Tratado de Servidumbres. BIB 2007\2347 Editorial Aranzadi, S.A.U., Octubre de 2007.

- “Derecho civil frente al ruido”. Publicación: Técnica tapa dura. Defensa frente al ruido. BIB 2013\2196 Editorial Aranzadi, S.A.U., Enero de 2013.

- PEÑA LÓPEZ, Fernando. “Comentario al art. 1908 del CC”. Publicación: Grandes Tratados. Comentarios al Código Civil. BIB 2009\1705 Editorial Aranzadi, S.A.U., Enero de 2009. ISBN 978-84-9903-307-5.

- DÍEZ GARCÍA, Helena. “Comentario al art. 590 del CC”. Publicación: Grandes Tratados. Comentarios al Código Civil. BIB 2009\1705 Editorial Aranzadi, S.A.U., Enero de 2009. ISBN 978-84-9903-307-5.

- DÍEZ GARCÍA, Helena. “Comentario al art. 581 del CC”. Publicación: Grandes Tratados. Comentarios al Código Civil. BIB 2009\1705 Editorial Aranzadi, S.A.U., Enero de 2009. ISBN 978-84-9903-307-5

- BERCOVITZ RODRÍGUEZ-CANO, Rodrigo. “Comentario al artículo 586 del Código Civil”. Publicación: Grandes Tratados. Comentarios al Código Civil. BIB 2009\1705 Editorial Aranzadi, S.A.U., Enero de 2009. ISBN 978-84-9903-307-5

- DÍAZ ROMERO, María de Rosario. “Inmisiones y relaciones de vecindad. Régimen de propiedad horizontal. Comentario a la STS 19 julio 2006”. Revista de Derecho Patrimonial num. 18/2007 1 Editorial Aranzadi, S.A.U.

- CASADO CASADO, Lucía “La contaminación por olores: un reto normativo pendiente”. Publicación: Revista Aranzadi de Derecho Ambiental num. 11/2007, Editorial Aranzadi, S.A.U. https://xarxaenxarxa.diba.cat/sites/xarxaenxarxa.diba.cat/files/2007_articulo_lucia_casado_casado.pdf

- EGEA FERNÁNDEZ, Joan. “Acción negatoria, inmisiones y defensa de la propiedad”. Editorial Marcial Pons, Ediciones Jurídicas y Sociales, Madrid (1994).

- CUADRADO PÉREZ, Carlos “Ruido, inmisiones y edificios”. Editorial Reus S.A., Madrid (2005).

- EVANGELIO LLORCA, Raquel. “Acción Negatoria de Inmisiones en el Ambito de las Relaciones de Vecindad”. Editorial Comares, Colección Estudios de Derecho Privado, 1ª edición (2001)

- MARTÍ MARTÍ, Joaquin. “La defensa frente a la contaminación acústica y otras inmisiones: comentarios a la Ley 37/2003 del ruido y a sus reglamentos”. Editorial Editor J.M. Bosch. Barcelona (2008).

- BARCELÓ DOMENECH, Javier. “Árboles y plantaciones en el código civil: distancias, inmisiones de ramas y raíces, y medianería”. Editorial S.L. - DYKINSON, España (2011).

JURISPRUDENCIA

- STS num. 260/2015, 20 de Mayo de 2015.

- STS num. 264/2011 de 12 de Enero de 2011.

- STS núm. 431/2003 de 29 de abril.

- TS (Sala de lo Civil, Sección 1a) Sentencia num. 889/2010 de 12 enero (RJ\2011\305).

- TS (Sala de lo Civil, Sección 1a) Sentencia num. 889/2010 de 12 enero (RJ\2011\305).

- TSJ de Cataluña, (Sala de lo Civil y Penal) Sentencia num. 31/2002 de 14 octubre (RJ\2003\651).

- TSJ de Cataluña, (Sala de lo Civil y Penal) Sentencia num. 28/2002 de 3 octubre (RJ\2003\650).

- TSJ de Cataluña, (Sala de lo Civil y Penal) Sentencia num. 11/2001 de 19 marzo (RJ\2002\1399).

- TSJ de Cataluña, (Sala de lo Civil y Penal, Sección 1a) Sentencia num. 16/2016 de 21 marzo (RJ\2016\3641).

- TSJ de Cataluña, (Sala de lo Civil y Penal, Sección 1a) Sentencia num. 42/2014 de 27 junio (RJ\2014\4200).

- TSJ de Cataluña, (Sala de lo Civil y Penal, Sección 1a) Sentencia num. 28/2014 de 28 abril (RJ\2014\3563).
- TSJ de Cataluña, (Sala de lo Civil y Penal, Sección 1a) Sentencia num. 36/2011 de 21 julio (RJ\2011\6567).
- TSJ de Cataluña, (Sala de lo Contencioso-Administrativo, Sección 3a) Sentencia num. 514/2011 de 17 junio (RJCA\2011\651).
- TSJ de Cataluña, (Sala de lo Civil y Penal, Sección 1a) Sentencia num. 13/2011 de 28 febrero (RJ\2011\3124).
- TSJ de Cataluña, (Sala de lo Contencioso-Administrativo, Sección 2a) Sentencia num. 1109/2008 de 18 diciembre (RJCA\2009\501).
- TSJ de Cataluña, (Sala de lo Contencioso-Administrativo, Sección 2a) Sentencia num. 789/2008 de 15 septiembre (RJCA\2009\156).
- TSJ de Cataluña, (Sala de lo Contencioso-Administrativo, Sección 2a) Sentencia num. 8/2008 de 16 enero (RJCA\2008\327).
- TSJ de Cataluña, (Sala de lo Civil y Penal, Sección 1a) Sentencia num. 30/2006 de 17 julio (RJ\2007\1660).
- TSJ de Cataluña, (Sala de lo Civil y Penal) Sentencia num. 24/2002 de 16 septiembre (RJ\2002\9541).
- TSJ de Cataluña, (Sala de lo Civil y Penal) Sentencia num. 3/2000 de 17 febrero (RJ\2001\8160).

- TSJ de Cataluña, (Sala de lo Civil y Penal) Sentencia num. 22/1994 de 21 diciembre (RJ\1995\1498).
- TSJ de Cataluña, (Sala de lo Civil y Penal) Sentencia num. 9/1994 de 26 marzo (RJ\1994\4591).
- TSJ de Cataluña, (Sala de lo Contencioso-Administrativo, Sección 2a) Sentencia num. 252/2006 de 13 marzo (JUR\2007\87233).
- TSJ de Cataluña, (Sala de lo Civil y Penal) Sentencia num. 29/2002 de 3 octubre (RJ\2003\649).
- TSJ de Cataluña, (Sala de lo Civil y Penal, Sección 1a) Sentencia num. 17/2012 de 20 febrero (RJ\2012\10019).
- TSJ Cataluña Sentencia num. 13/2011, 28 de Febrero de 2011.
- TSJ Cataluña Sentencia num. 3/2010, 14 de Enero de 2010.
- TSJ Cataluña Sentencia num. 27/2002, 3 de octubre de 2002.
- TSJ Cataluña Sentencia de 25 de marzo de 2007 (ROJ 245/2007).
- TSJ Cataluña Sentencia de 19 de marzo de 2001.
- AP de Islas Baleares (Sección 3a) Sentencia num. 412/2011 de 8 noviembre (JUR\2011\425671).
- AP de Murcia (Sección 1a) Sentencia num. 292/2011 de 7 junio (JUR\2011\266843).

- AP de Barcelona (Sección 19a) Sentencia num. 192/2010 de 14 abril (JUR\2010\292122).
- AP de Granada (Sección 3a) Sentencia num. 136/2009 de 20 marzo (AC\2009\523).
- SAP de Cádiz (Sección 2a) Sentencia num. 299/2009 de 6 octubre (AC\2010\677).
- AP de Islas Baleares (Sección 3a) Sentencia num. 471/2006 de 31 octubre (AC\2006\1907).
- AP de Cáceres (Sección 1a) Sentencia num. 446/2009 de 22 octubre (AC\2010\18).
- AP de Madrid (Sección 25a) Sentencia num. 268/2014 de 4 julio (AC\2014\1721).
- AP de Madrid (Sección 14a) Sentencia num. 462/2010 de 30 julio (AC\2010\1984).
- AP de Almería (Sección 3a) Sentencia num. 26/2014 de 3 febrero (AC\2014\632).
- AP de Almería (Sección 3a) Sentencia num. 26/2014 de 3 febrero (AC\2014\632).
- AP de Alicante (Sección 6a) Sentencia num. 12/2012 de 11 enero (AC\2012\599).

- STC num. 119/2001, de 24 de mayo de 2001.

LEGISLACIÓN

- Ley 13/1990 sobre acción negatoria, inmisiones, servidumbres y relaciones de vecindad
- CCCat.
- CC.
- CE.