

1.3. Derechos reales

Actualización de las relaciones de vecindad como limitación dominical: su ámbito y eficacia desde la jurisprudencia

Update of neighborhood relations as a limitation on ownership rights: its scope and effectiveness according to case law

por

MARÍA GOÑI RODRÍGUEZ DE ALMEIDA
*Profesora Titular (acreditada) de Derecho civil,
Universidad Francisco de Vitoria.*

RESUMEN: Las relaciones de vecindad constituyen una limitación dominical clásica derivada de la vida en sociedad del ser humano. El propietario de un inmueble ve limitado el ejercicio del derecho de propiedad cuando este supone molestias exageradas en sus vecinos, debiendo abstenerse de realizar dichos actos dominicales molestos. Desde su origen en el Derecho romano, hasta la actualidad, estas limitaciones han evolucionado (aunque en esencia permanecen igual). En este trabajo se analiza la evolución de su concepto, contenido y ámbito a la luz de la jurisprudencia, examinando con detalle su eficacia y su desarrollo en nuevos ámbitos y aspectos hasta ahora no relevantes, con especial atención al arrendamiento turístico como un nuevo tipo de inmisión.

El cambio de una sociedad rural a una urbana e industrializada ha contribuido en gran manera a este cambio que no puede obviarse para su eficaz aplicación por un jurista.

ABSTRACT: *Neighborhood relations constitute a classical limitation on ownership rights, arising from the human necessity of living in society. The owner of a property is restricted in the exercise of their ownership rights when such exercise causes excessive disturbances to neighboring properties and must therefore refrain from engaging in such disruptive acts. Since their origins in Roman Law, these limitations have evolved—albeit retaining their essential nature. This paper examines the evolution of their concept, scope, and content in light of case law, with particular attention paid*

to their effectiveness and development in new areas and aspects that were previously considered irrelevant.

The transition from a rural society to an urban and industrialized one has significantly influenced this transformation, a shift that must be acknowledged for the effective application of these limitations by legal professionals

PALABRAS CLAVE: propiedad inmobiliaria, relaciones de vecindad, función social, limitaciones, facultades.

KEYWORDS: *Real estate property, neighborhood relations, social function, limitations, faculties.*

SUMARIO: I. LAS RELACIONES DE VECINDAD COMO LIMITACIONES DOMINICALES POR INTERÉS PRIVADO. I.1. LIMITACIONES DOMINICALES. I.2. RELACIONES DE VECINDAD.—II. EVOLUCIÓN DE LAS TEORÍAS SOBRE LAS RELACIONES DE VECINDAD.—III. NUEVOS ÁMBITOS DE APLICACIÓN DE LAS RELACIONES DE VECINDAD.—IV. ESPECIAL CONSIDERACIÓN DE LOS ARRENDAMIENTOS TURÍSTICOS Y LAS RELACIONES DE VECINDAD.—V. CONCLUSIONES.—VI. ÍNDICE RESOLUCIONES CITADAS.—VII. BIBLIOGRAFÍA.

I. LAS RELACIONES DE VECINDAD COMO LIMITACIONES DOMINICALES POR INTERÉS PRIVADO

I.1. LIMITACIONES DOMINICALES

El derecho de propiedad no es absoluto ni omnímodo; el derecho de propiedad decimonónico permitía a su titular actuar sin más limitaciones que las contenidas en las leyes (art. 348 CC), alcanzando su máxima expresión y mínima limitación. Al contrario, hoy en día, su contenido, y las facultades que lo componen, deben fijarse, no positivamente, mediante enumeración de facultades, sino negativamente, mediante la indicación de los extremos a que no alcanza; es decir, fijando los límites. Límites que dibujan su contorno y que deben respetarse; el contenido dominical sigue siendo el mismo, con sus mismas facultades, pero con un contorno que lo delimita, y restringe la posibilidad de actuación del propietario.

La jurisprudencia del TS y del TC se ha manifestado de esta forma, en multitud de ocasiones. Basta por todas lo establecido en las SSTs de 3 octubre 2024, en las que se afirma que al no ser —el derecho de propiedad— omnímodo ni absoluto, puede verse limitado por la función social de la propiedad y la confluencia con los derechos de propiedad y posesión pacífica del resto de los copropietarios; hay que “conciliar los intereses estrictamente privativos con los generales concurrentes inherentes a su naturaleza jurídica”.

De igual forma, el TC ha puesto de relieve las limitaciones a las que se puede someter el derecho de propiedad en aras a su función social o interés mayoritario, en SSTs 37/1987, de 26 marzo, 204/2004, de 18 de noviembre, 112/2006, de 5 de abril, 112/2021, de 13 de mayo. Eso sí, esas limitaciones deben respetar siempre el contenido esencial del derecho. De este modo, afirma la STC 5 abril

2006: “Corresponde al legislador delimitar el contenido del derecho de propiedad en relación con cada tipo de bienes, respetando siempre el contenido esencial del derecho, entendido como reconocibilidad de cada tipo de derecho dominical en el momento histórico de que se trate y como practicabilidad o posibilidad efectiva de realización del derecho, sin que las limitaciones y deberes que se impongan al propietario deban ir más allá de lo razonable.”

Podemos distinguir entre límites y limitaciones, como configuradores del derecho de propiedad:

- a) Los límites son las fronteras, el punto normal hasta dónde llega el poder del propietario, es decir, el régimen ordinario de restricciones a que está sometido el poder (marcan o demarcan el derecho de propiedad).
- b) Las limitaciones reducen, en casos singulares, el poder que normalmente (dentro de los límites) tiene el propietario sobre la cosa.

Pero, el CC no distingue entre límites y limitaciones, y aquí tampoco lo haremos, dando por equivalentes ambos términos en cuanto delimitan el contenido del derecho de propiedad, refiriéndonos únicamente a las limitaciones. Añadiendo y reiterando que no son propias y verdaderas limitaciones del dominio, sino que, más bien, señalan o determinan el verdadero contenido del dominio, en atención a motivos de interés público, o de las propias relaciones de vecindad y convivencia.

Son pues normas o disposiciones que configuran el dominio, no lo restringen, al igual que no es una limitación de la libertad la prohibición de matar.

Por tanto, determinan el contenido del dominio privado o particular, siempre en función de un interés o bien común, o social o de convivencia.

Son generales e iguales para todos, sin fueran particulares estaríamos ante verdaderas limitaciones o prohibiciones del dominio privado que darían lugar a la correspondiente indemnización expropiatoria —en su caso—, pues en la expropiación se vulnera el principio de igualdad.

Por tanto, cuando hablamos de limitaciones dominicales, nos referimos a normas generales que permiten determinar el verdadero contenido del dominio privado, para su perfecta armonización con el resto de los dominios y el bien común.

Dentro de esas limitaciones, podemos distinguir las limitaciones por interés general, que limitan el contenido de propiedad en aras a un interés público, común, superior, de todos los españoles¹, o las limitaciones por interés particular. En este caso, el derecho de propiedad resulta el derecho de propiedad de una persona resulta limitado por el de otra u otras personas concretas y determinadas, donde se enmarcan las relaciones de vecindad como aquellas limitaciones dominicales derivadas del hecho de que el hombre vive en sociedad, comunidad, tiene vecinos a los que debe respetar y no puede molestar con un uso o ejercicio abusivo de su derecho de propiedad.

Además, se ponen de manifiesto con especial calado cuando hablamos de propiedad inmobiliaria, a la que nos vamos a referir en este trabajo.

I.2. RELACIONES DE VECINDAD

La vida en sociedad y comunidad y las propiedades contiguas son origen de conflictos y es, la exigencia social, la que impone una serie de limitaciones recíprocas al ejercicio de las facultades correspondientes a cada uno de los propietarios.

Entre dos fundos limítrofes, generalmente, uno invade la esfera del otro, y por eso hay que imponer determinadas limitaciones al ejercicio de la propiedad propia, para que se respete al vecino y este también debe respetar al otro; las limitaciones son mutuas y tratan por tanto de establecer límites al contenido de la propiedad en beneficio y en orden a una convivencia ordenada.

Estos problemas derivados de la convivencia se ponen de manifiesto de forma acusada con relación al derecho de propiedad inmobiliaria. Y es que, efectivamente, el ejercicio del derecho de propiedad de uno puede resultar molesto a otros propietarios, vecinos o colindantes de aquel, debiendo buscar el justo equilibrio entre ambos. Hay que limitar en su caso el ejercicio abusivo del derecho de propiedad en aras del interés particular del otro, o de los otros, propietarios perturbados². Son, precisamente, las relaciones de vecindad las que aparecen como límite del derecho de propiedad, configurando su contenido.

Las relaciones de vecindad han perfilado el contenido del derecho de propiedad desde siempre, mucho antes de que apareciera la función social de la propiedad, como verdadera delimitadora de aquel. En Derecho romano eran el principal límite del derecho de propiedad, pues ya se imponían “límites a los titulares de fincas vecinas o colindantes para hacer posible el mejor aprovechamiento de su derecho”³. En él alcanzaron un gran desarrollo, que permanece en nuestros días, con la correspondiente evolución de las diferentes teorías de la inmisión, los actos de emulación, el límite de la normal tolerancia o del abuso del derecho, como límites al ejercicio anormal del derecho de propiedad del vecino propietario en la actualidad. Tal es su importancia que, consolidados autores, incluso proponen hablar de un Derecho de vecindad, como la parte especial del Derecho civil que regula las relaciones de vecindad⁴.

Por tanto, cada propietario ha de utilizar normalmente su finca y el propietario contiguo ha de respetar esa normal utilización, como los dueños respetan la suya. Pero, es necesario establecer ciertos límites a esa normal utilización, precisamente para evitar que se extralimiten en su uso, perjudicando el resto; límites que son a veces ciertas obligaciones, y otras veces simplemente límites.

¿Dónde ha de ponerse el límite en el uso en el aprovechamiento de la propiedad? ¿Dónde acaba tu derecho y empieza el derecho del otro?

Distintas tesis a lo largo del tiempo han tratado de dar respuesta a esta pregunta para saber cuál es el verdadero alcance de las limitaciones derivadas de las relaciones de vecindad.

II. EVOLUCIÓN DE LAS TEORÍAS SOBRE LAS RELACIONES DE VECINDAD

A lo largo de la historia los límites a la propiedad en base a las relaciones de vecindad han ido cambiando y han existido muchas teorías al respecto.

a) Teoría de la prohibición de actos de emulación

Los actos de emulación son los que se realizan con ánimo de perjudicar al vecino, invadiendo o perturbando su propiedad. Tienen en cuenta la intención del dueño que causa molestias al vecino, precisamente, para perjudicarlo. Fue la teoría adoptada por los juristas medievales.

En un primer momento se prohibían todos los actos que realizaba el propietario con el único fin de perjudicar al vecino (actos de emulación-intención dolosa). Por lo tanto, el propietario podía hacer en su finca lo que quisiera, mientras que no se hiciera con intención de causar daño a otro. Ejemplos de estos actos de emulación podrían ser: levantar un muro para delimitar fincas de elevada altura, para quitar luces y vistas, vaciar el agua de un pozo con el único fin de dejarle al vecino sin ella...⁵

Pero, esta primera teoría se superó, ya que no era suficiente para impedir actos que, sin intención de perjudicar, producían perturbaciones en la propiedad vecina o contigua, como empezaba a ponerse de manifiesto en las perturbaciones derivadas de la industria naciente, por ejemplo.

b) Teoría de prohibición de actos de inmisión

La siguiente teoría, en el derecho más moderno, fue la de prohibición de la *inmissio*, en virtud de la cual se prohibía toda injerencia dentro de los límites ajenos mediante la propagación de sustancias corpóreas o sin entidad corporal pero comprobable.

Hay que decir que la teoría de la *inmissio* era anterior, ya que eran los romanos quienes la aplicaron, entendiendo que el propietario no podía perturbar a sus vecinos arrojando en sus fincas elementos extraños, fueran sólidos, líquidos o gaseosos. En Derecho romano se estableció el principio de la prohibición de las inmisiones, que se definen como “toda injerencia de sustancias materiales o inmateriales producidas de la actividad llevada a cabo en el ejercicio del derecho de propiedad, o de cualquier derecho fructivo, que invaden la esfera jurídica ajena, ocasionando una influencia dañosa o molesta para las personas que la padecen”.⁶

De este modo, como recoge LACRUZ⁷, un famoso texto de ULPiano ya aseguraba que el dueño de una quesería no podía emitir sobre los fundos vecinos los humos de la fabricación de los quesos, por las molestias que causaban: “*fumi autem, sicut aquae, ese inmissionem.*”

Posteriormente, se matiza y se permiten las inmisiones indirectas, es decir las que se inician en el fundo vecino (por ejemplo, humo excesivo), y se prohíben las directas (por ejemplo, arrojar líquidos, basura, en el fundo vecino etc.), ante la realidad de la casi imposibilidad de prohibir todas las inmisiones, como consecuencia del desarrollo normal de la sociedad y del ejercicio del derecho de propiedad⁸.

c) Teoría de la normal tolerancia

IHERING⁹ critica la teoría *inmissio* y construye la teoría de la normal tolerancia o influencia. Esta establece que se deben prohibir todos los influjos (influencia) que se inician en fundo vecino y se deben permitir los que comienzan en el fundo del propietario y prosiguen en el vecino (por ejemplo, sacudidas, ruidos, trepidaciones), siempre que no sean nocivos para las personas o cosas en medida superior a la normal tolerancia.

De esta forma, la normal tolerancia da idea de las inmisiones soportables y, por tanto, el uso de la propiedad es anormal cuando el grado de incomodidad supera el nivel de las molestias ordinarias que suelen acompañar necesariamente a la convivencia.

BONFANTE¹⁰ añade que toda inmisión en fundo ajeno es lícita cuando no choca con la esfera de las garantizadas y absolutas necesidades sociales, porque entonces sería como un equivalente a los supuestos de fuerza mayor (por ejemplo, el humo de la calefacción en invierno).

Esta teoría de la normal tolerancia es acogida por parte de los códigos civiles modernos y por la doctrina de la época.¹¹

d) Teoría actual del uso normal del derecho, o del abuso del derecho

A raíz de la entrada en vigor de la CE, de las nuevas actividades industriales que producían molestias, se avanza en las teorías de las relaciones de vecindad.

Se instaura la tesis de que los derechos deben ser ejercitados según su natural uso o destino, de modo normal. Y para fijar “esa normalidad” del uso hay que estar a las circunstancias concretas, costumbres, relaciones de la sociedad, etc.; en todo caso estas deberán ser apreciadas por el Juez. De este modo, habrá que atender al ejercicio normal del derecho de propiedad inmobiliaria en cada situación concreta.

En nuestro CC, tal y como se deduce de los arts. 1908.2 y 590 CC¹², se recoge imperfecta la teoría de las inmisiones, prohibiendo solo las que sean nocivas, sin especificar nocivas respecto a qué: al uso normal del predio, a la normal tolerancia. Es cierto que no aparecen de forma expresa, pero, como afirma la STS 12 diciembre 1980, puede deducirse la teoría del ejercicio no abusivo y normal tolerancia de las inmisiones: “de una adecuada interpretación de la responsabilidad extracontractual impuesta por el art. 1902 de dicho cuerpo legal y en las exigencias de una correcta vecindad y comportamiento según los dictados de la buena fe que se obtienen por generalización analógica de los artículos 590 y 1908, pues es regla fundamental que la propiedad no puede llegar más allá de lo que el respeto al vecino determina, en palabras de la STS 17 febrero 1968”.

La cuestión debe resolverse aplicando la doctrina del abuso del derecho, tal y como desarrolló DIEZ PICAZO¹³. Por eso, todo acto u omisión que, por la intención de su autor, por su objeto, o por las circunstancias en que se realice, sobrepase manifiestamente los límites normales del ejercicio de un derecho, será abuso de derecho y por tanto se prohíbe.

De esta forma, un uso anormal o excesivo del derecho de propiedad no tiene que ser soportado, y el límite puede venir establecido por la norma jurídica, o por las costumbres, o por el criterio de la tolerancia normal.

No podrá ser anormalmente molesto para el vecino lo normalmente consentido por la conciencia social, o por la forma en que debería realizarse teniendo en cuenta las circunstancias concretas. Deberán observarse y analizarse todas las circunstancias que lo rodean: naturaleza física, vecinos, entorno.

Por tanto, para que se determine que ha habido abuso del derecho y, por tanto, deba limitarse ese ejercicio de la propiedad del vecino, hay que tener en cuenta que:

- No importa que la inmisión no sea material (olores, ruidos).
- Lo que determina la responsabilidad es la intolerabilidad y no su culpa.
- La molestia puede ser causada por su actividad o por su negligencia.

Si concurren estas circunstancias, ha habido un ejercicio abusivo del derecho de propiedad por parte del titular que no debe soportarse por el resto de los vecinos y se le podrá poner fin, limitando el ejercicio del derecho de propiedad. Para ello, la tutela frente a la inmisión material puede reclamarse mediante los antiguos interdictos.

La reparación de los daños causados comprende el resarcimiento y, asimismo, medidas tendentes a no volver a causarlo; prevención de aquellos (STS 12 diciembre 1980)¹⁴. Y esa responsabilidad corresponde a la responsabilidad general

de todo propietario que siempre debe responder por los daños causados por una cosa de su propiedad (1902 CC).

III. NUEVOS ÁMBITOS DE APLICACIÓN DE LAS RELACIONES DE VECINDAD

Como ya hemos comentado, la irrupción de las actividades industriales supuso un cambio en la consideración de las relaciones de vecindad como limitadoras del dominio ajeno, pasando de la teoría de los actos de emulación a los de la inmisión.

Es cierto, las nuevas industrias trajeron nuevos problemas, diferentes, a los de la propiedad rural, donde se encuadraban la mayoría de las dificultades entre los vecinos.

Esto, hoy, ha evolucionado todavía más, y el “Derecho de vecindad” puede que tenga su mayor enfoque en relaciones antes impensables, y en actividades novedosas e imposibles para la época romana y medieval.

De este modo, a partir del siglo XIX con la revolución industrial, y a lo largo del siglo XX con su despegue, se han incorporado nuevos ámbitos de aplicación para estas limitaciones dominicales, alcanzando hoy en día a ámbitos tan inimaginables como la domótica, los drones, el ocio digital, derivadas del teletrabajo, etc., como comentaremos a continuación.

No cabe duda de que las relaciones de vecindad han sufrido una evolución como limitaciones dominicales en su sentido más sustantivo, convirtiéndose en una manifestación más de la función social de la propiedad. Además, incluso se ha ampliado el concepto de vecino más allá del lindero físico, extendiendo su aplicación a comunidades de propietarios, actividades económicas, urbanizaciones y, en ocasiones, incluso relaciones virtuales o digitales. Y todo ello consecuencia de la ampliación de su ámbito de aplicación, resultado normal del desarrollo de la sociedad en la que deben aplicarse.

Podemos decir, como hace ALONSO MARTINEZ¹⁵, que las relaciones de vecindad surgieron en el ámbito rural, afectando principalmente a las relaciones prediales agrícolas¹⁶, constituyendo el derecho de vecindad clásico. Junto a él, y con posterioridad, se desarrolló el derecho de vecindad industrial o tecnológico que comenzó a mitades del siglo XIX, y ha continuado hasta hoy, produciendo cambios relevantes en esta materia pues la electricidad, las grandes empresas internacionales, gases y sustancias contaminantes, deterioros químicos, energía nuclear han supuesto nuevas y graves inmisiones. A diferencia de la etapa anterior, y como consecuencia de estas nuevas inmisiones, los daños ocasionados se multiplican, pudiendo convertirse en irreversibles e incalculables y afectan a una pluralidad de personas mucho más elevada. El TS ha manifestado en varias ocasiones que es necesario buscar el justo equilibrio entre el derecho a la reparación del daño y la adopción de medidas conducentes a la reducción de las inmisiones: ambas cuestiones deben ser compatibles, sin que ello suponga ningún problema (SSTS 28 mayo 1913, 14 mayo 1963, 4 diciembre 1972 y 22 diciembre 1972, y posteriormente, las ya citadas de 12 diciembre 1980, 17 marzo 1981 y 14 julio 1982).

Pero, un paso más se ha dado con el desarrollo de la 4ª revolución industrial, la era de internet, de la ciber seguridad, de la IA, donde están apareciendo nuevas

formas de inmisión, hasta ahora insospechadas. El avance tecnológico y la transformación urbana han generado nuevos conflictos que requieren reinterpretar el alcance de las relaciones de vecindad. Ejemplos de estas nuevas inmisiones son:

- Contaminación acústica, lumínica y electromagnética. El uso de dispositivos tecnológicos puede generar molestias a los vecinos, requiriendo una adaptación de las normas tradicionales a estos nuevos supuestos.
- Instalación de infraestructuras tecnológicas (paneles solares, antenas, cargadores eléctricos, etc.). La colocación de paneles solares, antenas o cargadores eléctricos puede afectar a las propiedades colindantes, planteando la necesidad de regular estas situaciones
- Inmisiones derivadas del teletrabajo. Generalizado a partir de la pandemia de COVID-19, ha multiplicado el uso residencial de los inmuebles para fines profesionales. Esto genera nuevos tipos de molestias, como: Ruido derivado de llamadas constantes, videoconferencias o equipos informáticos en funcionamiento prolongado. Aumento del consumo energético y utilización de espacios comunes (ascensores, zonas compartidas), especialmente cuando se convierte en una actividad empresarial encubierta. Entrada y salida frecuente de personas en viviendas convertidas parcialmente en oficinas, contraviniendo normas estatutarias o municipales. En este sentido, por ejemplo, la transformación de una vivienda en sede de una empresa de formación virtual puede generar molestias equiparables a las inmisiones tradicionales, en tanto excede el uso residencial permitido.
- El ocio digital, a su vez, genera nuevas molestias, como los derivados de videojuegos, el *streaming*, que generan ruido constante. Las viviendas actuales son también espacios de ocio intensivo, muchas veces de forma tecnológicamente amplificada que genera nuevas perturbaciones por la utilización de sistemas de sonido, videojuegos o home cinema, a volumen elevado o la iluminación artificial de alto impacto, incluso visible desde exteriores.

Estas conductas pueden superar el umbral de la tolerancia exigible entre vecinos (criterio del *bonus pater familias*), especialmente cuando son habituales, intensas y técnicamente innecesarias, aunque no superen los estándares administrativos establecidos.

De este modo, y aunque no sean para los casos expuestos, el TS ha resuelto citando la doctrina del TEDH que el exceso de ruido, que suponga una contaminación acústica, puede vulnerar los derechos fundamentales a la intimidad y domicilio, encuadrando “la protección frente al ruido en el ámbito de la tutela judicial civil de los derechos fundamentales sin perjuicio de que también quepa dicha protección al amparo de la legislación civil ordinaria”. Eso sí, siempre que los ruidos soportados “impidan o dificulten gravemente el libre desarrollo de la personalidad” (STS 5 marzo 2012)¹⁷. En este sentido el TS cita las SSTDEH de 9 de diciembre de 1994 (López Ostra contra España), 14 de febrero de 1998 (Guerra contra Italia), 2 de octubre de 2001 (Varios ciudadanos contra el Reino Unido) y 16 de noviembre de 2004 (Moreno Gómez contra España). En esta última, el TEDH recuerda que “el individuo tiene derecho al respeto de su domicilio, concebido no solo como el derecho a un simple espacio físico sino tam-

bién a disfrutar, con toda tranquilidad, de dicho espacio” (apdo. 53); que “[e]l atentar contra el derecho del respeto del domicilio no supone solo una vulneración material y corporal, como la entrada en el domicilio de una persona autorizada, sino también una vulneración inmaterial o incorporeal, como los ruidos, las emisiones, los olores y otras injerencias” (apdo. 53); que “[s]i la vulneración es grave, puede privar a una persona de su derecho al respeto del domicilio puesto que le impide disfrutar del mismo” (apdo. 53); que “[a]unque el artículo 8 tiene fundamentalmente por objeto prevenir al individuo contra las injerencias arbitrarias de los poderes públicos, puede igualmente implicar la adopción por estos de medidas que traten de respetar los derechos garantizados por este artículo hasta en las relaciones entre los propios individuos” (apdo. 55)”.

- Los nuevos sistemas de *delivery* y distribución han traído nuevas molestias, como entradas y salidas constantes de personas ajenas a la comunidad, con potencial afectación de la seguridad. Ruido por tránsito motorizado o patinetes eléctricos, especialmente en horarios intempestivos. Acumulación de residuos y embalajes en zonas comunes o calles. Aunque no hay una abundante jurisprudencia específica aún, algunos pronunciamientos menores han abordado indirectamente este asunto, como puede ser la SAP Barcelona, 14 de junio de 2022: en un conflicto por el uso turístico de una vivienda para actividad logística informal (paquetería), el tribunal señaló que la reiteración de entregas y visitas contravenía el destino residencial del inmueble y generaba inmisiones intolerables.
- Uso de drones sobre propiedades privadas. Con las molestias derivadas de ruido, invasión de la intimidad, del derecho a la propia imagen, interferencias con aparatos electrónicos de otro tipo, y sensación de vigilancia.
- Por último, y en el que nos detenemos en el último apartado, el uso turístico de viviendas es una de las nuevas situaciones de conflicto en la propiedad horizontal y en los barrios en los que se establecen. El alquiler de viviendas para uso turístico a través de plataformas intermediarias en línea, tipo Airbnb, ha generado conflictos en comunidades de propietarios que deben controlarse

Todos estos supuestos exigen criterios actualizados que combinen las reglas clásicas del Derecho de cosas con los principios del Derecho medioambiental, de protección de datos o de sostenibilidad urbana.

IV. ESPECIAL CONSIDERACIÓN DE LOS ARRENDAMIENTOS TURÍSTICOS Y LAS RELACIONES DE VECINDAD

Como acabamos de exponer, uno de los nuevos tipos de inmisión se genera por los arrendamientos turísticos establecidos en pisos de edificios en propiedad horizontal.

Las relaciones de vecindad y las limitaciones que suponen al derecho de propiedad privado y particular se ponen especialmente de relieve cuando existe una propiedad indivisa, compartida, una comunidad de propietarios, en la que las injerencias de unos y otros son mucho más visibles.

Como decía el aforismo romano: “*communio is mater rixarum*” (la comunidad es madre de riñas), pues es evidente que, si se comparte una misma cosa, los conflictos en su explotación y uso serán mayores. Pues bien, la propiedad horizontal es un tipo de propiedad especial con trazos de comunidad en los elementos comunes que se comparten, y propiedad exclusiva en los elementos privativos en los que se está rodeado de vecinos tanto en el suelo como en el techo, izquierda y derecha. Se ha llegado a decir que la propiedad horizontal es un elocuente ejemplo de propiedad “comunitaria e inmisiónada”¹⁸; es decir, fuente de inmisiones, molestias e injerencias.

La comunidad y las relaciones entre los copropietarios generan conflictos en su organización y gestión, debiendo aunarse intereses particulares y colectivos. Las relaciones de vecindad, o “mala vecindad” como afirma DÍEZ PICAZO¹⁹, surgen como delimitadoras naturales del contenido de la propiedad exclusiva sobre los elementos privativos. Hoy, son configuradoras de la propiedad inmobiliaria, y más todavía de la propiedad dividida horizontalmente, formando parte del régimen normal de esta propiedad: se debe soportar siempre un ejercicio normal del derecho de propiedad exclusivo de cada condueño, y puede reprimirse lo que suponga un exceso respecto a la normal tolerancia; es decir, un uso abusivo por parte de un copropietario.

Esto lo ha señalado una y otra vez la jurisprudencia del TS que entiende que las relaciones de vecindad, junto con la función social de la propiedad, son el límite configurador del derecho de propiedad horizontal inmobiliario, afirmando que el interés de la comunidad debe prevalecer y ser delimitador del interés particular de un comunero²⁰. En este sentido, y entre muchas otras, la STS 15 junio 2018 afirma que “El derecho a la propiedad privada constituye un derecho constitucionalmente reconocido (artículo 33 CE), concebido ampliamente en nuestro ordenamiento jurídico, sin más limitaciones que las establecidas legal o convencionalmente que, en todo caso, deben ser interpretadas de un modo restrictivo. No obstante, en el ámbito de la propiedad horizontal, se considera posible y aceptable establecer limitaciones o prohibiciones a la propiedad, que atienden a la protección del interés general de la comunidad. Dentro de estas limitaciones se encuentra la prohibición de realizar determinadas actividades o el cambio de uso del inmueble, pero para su efectividad deben constar de manera expresa y, para poder tener eficacia frente a terceros, deben aparecer inscritas en el Registro de la Propiedad”.²¹ De igual forma el TC ha manifestado en SSTC 301/1993, de 21 octubre y 28/1999, de 8 de marzo, la validez de las limitaciones o prohibiciones de determinadas actividades en los elementos privativos de una propiedad horizontal, por la necesidad de conjugar los intereses de los diferentes propietarios: “la necesidad de compaginar los derechos e intereses concurrentes de una pluralidad de propietarios y ocupantes de los pisos, justifica, sin duda, la fijación legal o estatutaria de distintas restricciones o límites a los derechos de uso y disfrute de los inmuebles por parte de sus respectivos titulares”.

Con estos precedentes, nos preguntamos si el establecer en un piso de un edificio de propiedad horizontal (elemento privativo), un arrendamiento turístico, puede ser considerado como un ejercicio abusivo del derecho de propiedad, debiendo cesar ante el requerimiento del resto de los comuneros o, por el contrario,

se enmarca en las relaciones de vecindad y debe soportarse por el resto de los vecinos.

No cabe duda de que el arrendamiento turístico en un piso en propiedad horizontal puede generar molestias: ruidos, uso intensivo —y mal uso— de los elementos comunes, deterioro o destrucción de elementos comunes... pues la rotación de huéspedes que se encuentran realizando una actividad de ocio en los pisos es favorable a ello.

Ante estas molestias, ¿qué puede hacer el resto de los copropietarios? Considero que lo pertinente es que, si esa actividad genera molestias concretas, los vecinos interpongan la correspondiente acción de cesación, prevista en el art. 7.2 LPH. Se trata de molestias que deben resolverse en sede de relaciones de vecindad.

Sin embargo, primero el Tribunal Supremo, sobre todo en SSTs 1232 y 1233 de 3 octubre 2024²², y después el legislador con las correspondientes reformas legislativas de 2019, y la más reciente LO 1/2025, han añadido un nuevo párrafo al art. 17 LPH, facilitando que la comunidad adopte un acuerdo de prohibición del arrendamiento turístico por mayoría de 3/5. Además, se ha establecido una nueva obligación: la de que la comunidad autorice, también por acuerdo aprobado por 3/5, en cada caso, la actividad de arrendamiento turístico. Es decir, han decidido cortar de raíz y de antemano el problema: prohibirlo de forma generalizada.

Discrepo en la herramienta utilizada, la prohibición general. Soy más partidario de una prohibición a *posteriori* y particular, consecuencia de las relaciones de vecindad, pues entiendo que los arrendamientos turísticos pueden ser un nuevo tipo de inmisión, pero no una actividad negativa, molesta *per se*, que deba suprimirse siempre, sin dejar lugar a la duda. El problema es que este asunto no se ha resuelto desde esa perspectiva, sino como una muestra de la pugna entre el derecho de propiedad privada y el derecho a la vivienda.

El arrendamiento turístico en propiedad horizontal es un nuevo ámbito donde se deben aplicar las relaciones de vecindad, un nuevo tipo de inmisión, atendiendo, como hemos dicho antes, a las circunstancias concretas, costumbres, tipo de edificio, habitantes...etc. Volver a las relaciones de vecindad y a la teoría del abuso del derecho para ponerles fin una a una, de forma individual.

V. CONCLUSIONES

I. Las relaciones de vecindad, lejos de ser un vestigio de un Derecho civil arcaico, representan hoy una institución viva, en continua adaptación al nuevo contexto social, urbano y tecnológico. El jurista del siglo XXI debe reinterpretarlas no como excepciones a la propiedad, sino como manifestaciones de su dimensión funcional y social.

II. Su tratamiento requiere una hermenéutica flexible, donde el equilibrio entre libertad y respeto mutuo se construya desde la jurisprudencia, con apoyo en principios como la buena fe, la proporcionalidad y el respeto al entorno común.

III. Cuando se convive en propiedad horizontal, y por su especial naturaleza, las inmisiones y molestias entre vecinos y copropietarios se multiplican, llegando a ser este tipo de propiedad comunitaria fraccionada, el “hábitat” idóneo para la generación de estos conflictos que deben solucionarse a través de las relaciones de vecindad.

IV. Dentro de la propiedad horizontal, una de las nuevas inmisiones es el uso turístico de pisos. Este tipo de arrendamiento puede generar molestias al resto de los vecinos debidas principalmente a la gran rotación de huéspedes, el breve espacio temporal en que residen en ellos, y a la finalidad de ocio o turismo con que los utilizan. Ello puede generar ruidos, deterioro de elementos comunes, uso intensivo de estos elementos, molestias, olores, etc.

V. El TS y posteriormente el legislador, ante estas molestias, ha decidido ponerles fin de forma preventiva mediante la posibilidad de establecer una prohibición generalizada, o la necesidad de obtener una autorización expresa para ejercer esta actividad por parte de los copropietarios.

VI. Considero que la solución adoptada no es la idónea, sino que debía haberse reconducido a las relaciones de vecindad. Analizando caso por caso si la concreta actividad, el específico arrendamiento turístico, causa o no molestias al resto de los vecinos. Y en este caso, a través de la correspondiente acción de cesación, ponerle fin.

VII. Solución *a posteriori*, cuando se pruebe la molestia, y no de forma anticipada, donde parece subyacer la idea de que todo arrendamiento turístico equivale *per se* a una actividad molesta.

VI. ÍNDICE RESOLUCIONES CITADAS

Tribunal Supremo: SSTs

- 28 mayo 1913
- 14 mayo 1963
- 17 febrero 1968
- 4 diciembre 1972
- 22 diciembre 1972
- 12 diciembre 1980
- 12 diciembre 1980
- 12 diciembre 1980
- 12 diciembre 1980
- 17 marzo 1981
- 17 marzo 1981
- 14 julio 1982
- 18 julio 1982
- 12 diciembre 1984
- 26 marzo 1987
- 30 mayo 1997
- 29 abril 2003
- 28 enero 2004
- 18 noviembre 2004
- 5 abril 2006
- 27 noviembre 2008
- 24 octubre 2011
- 5 marzo 2012
- 12 septiembre 2013

- 1 octubre 2013
- 9 octubre 2013
- 3 septiembre 2014
- 3 diciembre 2014
- 5 mayo 2015
- 16 mayo 2018
- 15 junio 2018
- 13 mayo 2021
- 27 noviembre 2023
- 29 noviembre 2023
- 3 octubre 2024

Tribunal Constitucional: SSTC

- 21 octubre 1993
- 8 de marzo 1999
- 5 abril 2006

Tribunal Europeo de Derechos Humanos SSTEDH

- 9 diciembre 1994
- 14 febrero 1998
- 2 octubre 2001
- 6 noviembre 2004

VII. BIBLIOGRAFÍA

- ALONSO PÉREZ, M., (1983). Las relaciones de vecindad, *Anuario de Derecho Civil*, vol. 36, nº2, pp. 357-395.
- BLANCH NOUGÉS, J.M., (2001). Reflexiones a propósito del régimen de relaciones de vecindad en el Derecho romano, *Anuario jurídico y económico escorialense*, nº 34, pp. 47-64.
- BONFANTE, P., (1932). *Las relaciones de vecindad*, Trad. de García Valdecasas, Madrid.
- DIEZ PICAZO, L., (1978). *Fundamentos de Derecho civil patrimonial, II, Las relaciones jurídico reales*, Tecnos, Madrid.
- DIEZ PICAZO, L. Y GULLÓN BALLESTEROS, A., (1998). *Sistema de Derecho civil*, vol. III, Tecnos, Madrid.
- HERNANZ CANO, L., (2001). Las relaciones de vecindad en los edificios comunitarios y los edificios de propiedad horizontal, *Diario 5437*, de 11 de diciembre.
- JHERING, R. Von, (1863). *Jahrbücher für die Dogmatic des heutigen römischen und deutschen Privatrechts*, pp. 81-130.
- JIMENEZ SALCEDO, M.C. (1999). *El régimen jurídico de las relaciones de vecindad en Derecho romano*, Córdoba.
- LACRUZ BERDEJO, J.L., (1990). *Elementos de Derecho civil, III*, Bosch, Madrid.
- PÉREZ ÁLVAREZ, P., (2014). La función social de la propiedad privada. Su protección jurídica, *RJUAM*, nº 30, 2014-II, pp. 17-47.

NOTAS

¹ En este sentido, son limitaciones de interés público: Las contenidas en el CC, servidumbres legales (549 y ss), y las contenidas en leyes administrativas, de las que valgan como ejemplo, Ley de navegación aérea, Ley de aguas, minas y montes, Ley de Costas, leyes urbanísticas...

² Como señala ALONSO PÉREZ: "Es la vida de relación, en la que nos hallamos inevitablemente sumergidos, la que trae consigo un sinnúmero de molestias para nuestros próximos y que el Derecho debe reprimir cuando su nivel de intolerancia invoque la aplicación del sacrosanto principio *alterum non laedere*". ALONSO PÉREZ, M. (1983). Las relaciones de vecindad, *Anuario de Derecho Civil*, vol. 36, nº2, p. 358.

³ PÉREZ ÁLVAREZ, P. (2014). La función social de la propiedad privada. Su protección jurídica, *RJUAM*, nº 30, 2014-II, p. 27.

⁴ En este sentido ALONSO PÉREZ, M. (1983). Las relaciones de vecindad, *Anuario de Derecho Civil*, vol. 36, nº2, 1983, pp.357-395.

⁵ LACRUZ BERDEJO, J.L. (1990). *Elementos de Derecho civil, III*, Bosch, editor, pp.332-334. Recoge las ideas de CINO, y posteriormente de CASSO a este respecto.

⁶ JIMENEZ SALCEDO, M.C. (199). *El régimen jurídico de las relaciones de vecindad en Derecho romano*, Córdoba, p. 44.

⁷ LACRUZ BERDEJO, J.L. (1990). *Elementos de Derecho civil, III*, ob cit, p. 332, recoge la cita de ULPiano (D. 8,5,8,5 y 6).

⁸ BLANCH NOUGÉS, J.M. (2001). Reflexiones a propósito del régimen de relaciones de vecindad en el Derecho romano, *Anuario jurídico y económico escorialense*, nº 34, p. 53. (págs. 47-64)

⁹ JHERING, R. Von (1863). *Jahrbücher für die Dogmatic des heutigen römischen und deutschen Privatrechts*, pp. 81-130.

¹⁰ BONFANTE, P. (1932). *Las relaciones de vecindad*, Trad. de García Valdecasas, Madrid.

¹¹ La siguen, el CC italiano (art. 844), el BGB (§906) y el CC portugués (art. 1346), de la época.

¹² Art. 590 CC: Nadie podrá construir cerca de una pared ajena o medianera pozos, cloacas, acueductos, hornos, fraguas, chimeneas, establos, depósitos de materias corrosivas, artefactos que se muevan por el vapor, o fábricas que por sí mismas o por sus productos sean peligrosas o nocivas, sin guardar las distancias prescritas por los reglamentos y usos del lugar, y sin ejecutar las obras de resguardo necesarias, con sujeción, en el modo, a las condiciones que los mismos reglamentos prescriban.

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

Art. 1908.2 CC: "Igualmente responderán los propietarios de los daños causados:

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

¹³ DIEZ PICAZO, L. Y GULLÓN BALLESTEROS, A. (1998). *Sistema de Derecho civil*, vol. III, Tecnos, p. 165 y ss. Consideran estos autores que "a falta de criterio específico la cuestión debe resolverse ante todo por la aplicación de la doctrina del abuso del derecho. Todo acto u omisión que, por la intención de su autor, por su objeto o por las circunstancias en que se realice, sobrepase manifiestamente los límites normales del ejercicio de un derecho, caerá en la sanción del art. 7.2 CC". De ahí que "un uso anormal o excesivo del derecho de propiedad no tenga que ser soportado y el límite lo mismo podrá venir dado por la norma jurídica o por las costumbres, o por el criterio de la tolerancia normal, es decidir, por lo que normalmente es consentido por la conciencia social, o, en fin, por la forma en que debe realizarse, teniendo en cuenta las circunstancias concurrentes".

¹⁴ STS 12 diciembre 1980, afirma que la reparación de los daños causados "no se contrae exclusivamente a la reparación de los perjuicios ya originados, sino que también ha de extenderse a las medidas de prevención que razonablemente impidan ulteriores lesiones

patrimoniales”. En el mismo sentido, y sobre la necesidad de reparación del daño causado por las inmisiones, se manifiestan las SSTS 12 diciembre 1984, 17 marzo 1981, y 18 julio 1982, 30 mayo 1997.

¹⁵ ALONSO PÉREZ, M. (1983). Las relaciones de vecindad... ob. cit., pp. 359-360.

¹⁶ Pone como ejemplos, el excesivo croar de las ranas que causa molestias e impide dormir, los gritos del vecino para espantar la caza del fundo colindante, hortelano que corta los veneros para impedir que llegue el agua a la finca vecina...

¹⁷ Hay que tener en cuenta, también, las importantes sentencias del TS sobre la contaminación acústica de 29 abril 2003, y 28 enero 2004, donde incide en la posibilidad de protección de los derechos subjetivos afectados.

¹⁸ ALONSO PÉREZ, M. (1983), ob. cit., p. 361.

¹⁹ DIEZ PICAZO, L.: *Fundamentos de Derecho civil patrimonial, II, Las relaciones jurídicas reales*, Tecnos, Madrid, 1978, p. 114.

²⁰ En el mismo sentido ZANON, (citado por HERNANZ CANO, L.: «Las relaciones de vecindad en los edificios comunitarios y los edificios de propiedad horizontal» Diario 5437, de 11 de diciembre, 2001), entiende que debe limitarse los derechos de los condueños en interés de la Comunidad, al sobreponer el interés común al particular.

²¹ Confirman la tesis de la STS 358/2018 citada las siguientes sentencias: 27 noviembre 2008, 24 octubre 2011, 12 septiembre 2013, 1 octubre 2013, 9 octubre 2013, 3 septiembre 2014, 3 diciembre 2014, 5 mayo 2015, 16 mayo 2018, 27 y 29 noviembre 2023.

²² La STS 3 octubre 2024 manifiesta que la actividad turística produce molestias al resto de copropietarios, y que los vecinos que las sufren pueden intentar limitar el ejercicio abusivo del otro propietario, como consecuencia de la función social de la propiedad. Y pueden hacerlo, por supuesto, a través de la acción de cesación del art. 7.2 LPH (que implica que ya se haya realizado el daño o molestia), pero también, y nada obsta a ello, a través de acuerdos “preventivos” que prohíban dichas actividades. “Las restricciones legales o estatutarias al derecho de goce de los pisos en comunidades de vecinos no son, por sí mismas, contrarias al art. 33 CE, siempre que obedezcan a la función social de la propiedad privada (SSTC 301/1993, de 21 de octubre, y 28/1999, de 8 de marzo)”. Y continúa afirmando que “Dentro de esta función social, es una aspiración legítima de una comunidad de propietarios la evitación de potenciales molestias para el resto de los vecinos (art. 7.2 LPH) y de posibles conflictos de convivencia entre los propietarios y los indeterminados y ocasionales usuarios de uno o varios de los departamentos”. Además, el TS entiende que el alquiler turístico “puede” ser molesto (STS 1232) y en la posterior (STS 1233) afirma que esa actividad “genera molestias”. Considera, por tanto, que a priori es una actividad molesta a la que hay que poner fin de forma preventiva y general.

