

El ámbito de las relaciones de vecindad

SUMARIO: I. CONSIDERACIONES GENERALES SOBRE LAS RELACIONES DE VECINDAD.—II. EVOLUCIÓN HISTÓRICA DE LAS RELACIONES DE VECINDAD: 1. EL DERECHO ROMANO. 2. LA EDAD MEDIA. 3. LA REVOLUCIÓN INDUSTRIAL. 4. EL SIGLO XIX: LAS CODIFICACIONES LIBERALES Y EL PANDECTISMO ALEMÁN. 5. EL SIGLO XX: LOS CÓDIGOS CIVILES DE LA SEGUNDA GENERACIÓN Y LA SITUACIÓN ACTUAL .—**III. CONFIGURACIÓN DE LAS RELACIONES DE VECINDAD EN EL CÓDIGO CIVIL ESPAÑOL. CRÍTICAS DOCTRINALES Y JURISPRUDENCIALES. CONCLUSIONES PERSONALES:** 1. CONCEPCIÓN TRADICIONAL DE LAS RELACIONES DE VECINDAD COMO LÍMITES DEL DERECHO DE PROPIEDAD POR RAZONES DE INTERÉS PRIVADO. DIFERENCIAS ENTRE RELACIONES DE VECINDAD Y SERVIDUMBRES. 2. SUPERACIÓN DEL PLANTEAMIENTO TRADICIONAL: LAS RELACIONES DE VECINDAD COMO CONJUNTO DE FACULTADES Y LÍMITES AL EJERCICIO DE CUALQUIER DERECHO DE USO Y DISFRUTE SOBRE BIENES INMUEBLES CONTIGUOS O PRÓXIMOS: 2.1. *La vecindad entre fincas*. 2.2. *La cualidad de vecino*. 2.3. *El aspecto relacional: interacciones entre los vecinos como consecuencia del ejercicio de sus respectivos derechos sobre las fincas*. 2.4. *Descripción aproximativa de las relaciones de vecindad*.

I. CONSIDERACIONES GENERALES SOBRE LAS RELACIONES DE VECINDAD

Las relaciones de vecindad constituyen una categoría doctrinal con la que se trata de sistematizar una serie de normas, dispersas en nuestro ordenamiento jurídico (1), conectadas por la finalidad de regular conflictos surgidos en situaciones de vecindad de fincas.

Este bienintencionado propósito de organizar las relaciones de vecindad resulta bastante complicado, a causa de los siguientes rasgos que las caracterizan:

(1) Inicialmente, en el Código Civil, al que se han ido añadiendo otras disposiciones, tanto de Derecho privado como de Derecho público, con lo que la dispersión se ha ampliado al resto del ordenamiento.

1) Un marcado casuismo. Los múltiples conflictos que nacen en situaciones de vecindad son de lo más variado; tanto que muchas veces sólo tienen en común eso: el producirse en situaciones de vecindad. Es fácil imaginar la multitud de problemas, más o menos graves, que, con mayor o menor frecuencia, se producen entre vecinos: el goteo de la ropa tendida, el humo y los malos olores procedentes de un restaurante, el ruido de una discoteca, la privación de vistas por una construcción, los ladridos de un perro, los ruidos, humos, cenizas y demás molestias procedentes de una fábrica, etc. (2).

2) La concurrencia de presupuestos o factores sociales, jurídicos, científicos y tecnológicos. El factor social es la convivencia; los derechos de uso y disfrute que poseen los implicados en las riñas vecinales componen el jurídico; y los factores científicos y tecnológicos, por fin, comprenden los avances en la ciencia y en los procedimientos industriales, que, sobre todo en tema de inmisiones, influyen considerablemente (3).

(2) En este sentido, ALONSO PÉREZ, M., «Las relaciones de vecindad», A.D.C., 1983, p. 362, nota 12, destaca «la dificultad de elevar a categoría de principios y doctrina general un casuismo jurisprudencial tan rico, variado y, a menudo, cualitativamente distinto». DÍEZ-PICAZO Y PONCE DE LEÓN, L., *Fundamentos del Derecho civil patrimonial*, vol. II, Madrid, Tecnos, 1978, p. 114, en cambio, opina que la razón de la falta de perfiles claros en este tema es la relativa modernidad de la teoría de las relaciones de vecindad.

(3) GONZÁLEZ-ALEGRE BERNARDO, M., «Las relaciones de vecindad en la propiedad horizontal», R.D.J., 1966, pp. 59-60, afirma que existen dos presupuestos determinantes del contenido empírico de las relaciones de vecindad: la industria y la vida en vecindad, de la que destaca, como manifestaciones más relevantes en lo que toca a nuestra materia, «esa nueva forma de la propiedad de casas por pisos» y «esos nuevos modelos de construcción de casas, que la exigencia de las grandes aglomeraciones urbanas imponen, del tipo llamado "colmenas", que con su gran número de viviendas suponen grandes concentraciones de vecinos».

HERNÁNDEZ GIL, A., *Obras completas*, t. 4, Espasa Calpe, Madrid, 1989, p. 92, por su parte, a quien siguen SÁNCHEZ-FRIERA GONZÁLEZ, M. C., *La responsabilidad civil del empresario por deterioro del medio ambiente*, Bosch, Barcelona, 1994, p. 31, y ALGARRA PRATS, E., *La defensa jurídico-civil frente a humos, olores, ruidos y otras agresiones a la propiedad y a la persona*, McGraw Hill, Madrid, 1995, pp. 4 y 12, defiende la existencia de dos presupuestos básicos de las relaciones de vecindad: uno de orden social, constituido por la convivencia; otro de orden jurídico, representado por el derecho de propiedad. Ambos presupuestos —dice— se condicionan recíprocamente. Este autor no hace referencia a los factores técnicos, porque los considera integrados en el presupuesto social. La idea viene a ser la misma que la apuntada en el texto, aunque con una diferencia relevante: para mí, las relaciones de vecindad se dan entre titulares de derechos de disfrute sobre bienes inmuebles, y no sólo entre propietarios.

FERNÁNDEZ URZAINQUI, F. J., «Las relaciones de vecindad entre fundos en el derecho civil común y foral», *Cuad. D.J.*, 1994, p. 118, por último, apunta como factores determinantes de las relaciones de vecindad, e influyentes en su evolución, la revolución industrial y tecnológica (factor de índole socioeconómica) y la concepción del derecho de propiedad (factor de carácter jurídico).

3) La permanencia en el tiempo, acompañada de una constante evolución. Las relaciones de vecindad nacen con las primeras agrupaciones humanas, y desde entonces hasta hoy, han estado presentes en todas las épocas; pero no siempre con las mismas características ni planteando iguales problemas, sino transformándose continuamente, merced a la evolución de los que he señalado como sus presupuestos.

4) La participación de derechos e intereses de diverso tipo. En los conflictos vecinales, resultan afectados intereses económicos, personales y jurídicos. Pensemos en un lago en cuyo entorno conviven un grupo de pescadores, un industrial que vierte allí los residuos contaminantes de su empresa, una urbanización y un balneario turístico (4): la actividad industrial lesiona los intereses económicos del propietario del balneario, puesto que, probablemente, la presencia de la fábrica disminuirá el número de visitantes; afecta a la tranquilidad y bienestar personal de quienes habitan en la urbanización y quienes tratan de relajarse en el balneario, y puede incluso lesionar el derecho a la salud de estas personas; los pescadores se ven asimismo perjudicados, porque los vertidos causan la muerte de los peces del lago; sin olvidar la lesión a nuestro castigado medio ambiente. Si, para evitar todos estos daños, se ordena el cierre de la fábrica, se ocasionará entonces un grave perjuicio económico al empresario, a sus trabajadores, que quedarán sin empleo, y como consecuencia, a la economía nacional.

En estas condiciones, determinar el contenido de las relaciones de vecindad es muy difícil; unificar criterios y dictar normas que regulen la variedad de supuestos que pueden darse, poco menos que imposible. No caben, desde luego, fórmulas exactas, sino que las soluciones dependen, en gran medida, de las circunstancias del caso y la ponderación de los intereses en conflicto. No obstante, es posible, y ciertamente necesario, delimitar, siquiera sea de forma aproximada, el ámbito de las relaciones de vecindad.

A ese propósito se dedica el presente trabajo, en el que intentaré poner de relieve la progresiva ampliación que han experimentado las relaciones de vecindad con el transcurso del tiempo, hasta el punto que hay quien asegura que, hoy, todos somos vecinos de todos (5). Para ello, comenzaré recordando la evolución de las relaciones de vecindad. A continuación, atenderé a la concepción de esta figura en el Código Civil español, así como en la doctrina y en la jurisprudencia de nuestro país. Y, finalmente, expondré mis propias conclusiones al respecto.

(4) Ejemplo tomado de GALLO, P., «Immissioni, usi incompatibili e problemi di allocazione di risorse scarse», *Riv. dir. civ.*, 1995, I, p. 663.

(5) ALONSO PÉREZ, «Las relaciones de vecindad», cit., p. 360.

II. EVOLUCIÓN HISTÓRICA DE LAS RELACIONES DE VECINDAD

Acaso ésta sea una de las materias en las que más claramente se percibe cómo el Derecho evoluciona de acuerdo con las transformaciones de la realidad que pretende regular. La evolución de las relaciones de vecindad, en efecto, está sin duda condicionada por sus presupuestos. En lo que se refiere a la convivencia, factor clave de su metamorfosis ha sido la formación de las grandes ciudades, la implantación de edificios divididos en pisos y locales y los planes de desarrollo urbanístico, que han provocado un aumento continuo de las interacciones de todo orden (6). En cuanto al presupuesto jurídico, la pauta viene marcada por el progresivo cambio de concepción del derecho de propiedad. Y respecto de la técnica, hay que destacar la industrialización, que constituye una fuente potentísima de molestias y perjuicios.

Se imponen dos observaciones previas al relato histórico. La primera es una obviedad: la narración del desarrollo de los diversos modelos de organización social, del derecho de propiedad y de los progresos científicos no puede ser exhaustivo, sino que se reducirá a una exposición escueta, y por fuerza muy general, de los hechos fundamentales que afectan a nuestra materia; de igual forma, la referencia a las distintas teorías que se han formado a lo largo de la historia para proponer un fundamento y un criterio de solución para los problemas derivados de la vecindad no pasará de una simple mención (7). La segunda observación tiene que ver con el presupuesto jurídico, que, a mi juicio, comprende, no sólo el derecho de propiedad, sino cualquier derecho de uso y disfrute sobre bienes inmuebles; no obstante, dado que la propiedad es el derecho sobre el que siempre ha girado la regulación de las relaciones de vecindad y al que se ha asociado la investigación sobre las mismas, a ella se concretará la referencia en este apartado; sin perjuicio de trasladar las conclusiones a las que se llegue, en lo que toca a la facultad de uso y disfrute, a los demás derechos que la contienen (8).

(6) GONZÁLEZ-ALEGRE BERNARDO, «Las relaciones de vecindad en la propiedad horizontal», cit., pp. 59-60, alude a la aparición de los edificios divididos en pisos y locales: «en la edificación unifamiliar de los tiempos antiguos —observa este autor—, las cuestiones vecinales se ofrecen tan sólo entre medianeros y colindantes, pero en el momento en que habita ocupando cada familiar un plano entre los varios superpuestos en un mismo edificio, las ocasiones se multiplican en función a las cuatro dimensiones». En efecto, en los actuales edificios sometidos a régimen de propiedad horizontal, se intensifican las relaciones de vecindad y aumentan las ocasiones de conflicto entre los vecinos. Ello explica que tanto la L.P.H. como la L.A.U. contemplen expresamente la regulación de las relaciones de vecindad en este ámbito.

(7) Un análisis detallado de estas teorías puede encontrarse en HERNÁNDEZ GIL, *Obras completas*, cit., t. 4, pp. 101 y ss.; ALGARRA PRATS, *La defensa jurídico-civil...*, cit., pp. 327 y ss.; NAVARRO MENDIZÁBAL, I. A., *Las inmisiones y molestias medioambientales*, Dykinson, Madrid, 1997, pp. 47 y ss.

(8) Una opinión similar es la de MAS BADÍA, M. D., *El nuevo régimen jurídico de*

1. EL DERECHO ROMANO

En el Derecho romano clásico, la propiedad se concebía como *plena in re potestas*; o sea, como un poder absoluto y exclusivo sobre la cosa, que permitía al titular proceder a su arbitrio con respecto de ella y repeler cualquier perturbación procedente de terceros (9). Sus limitaciones sólo podían ser admitidas en casos excepcionales —cuando fueran necesarias para consentir a otros sujetos el ejercicio de iguales derechos, dice RUBINO— y siempre habían de ser taxativamente determinadas; se trataba, pues, de limitaciones contingentes y meramente externas al derecho de propiedad (10).

Se ha dicho que esta concepción del dominio obedecía, además de al espíritu individualista de los romanos, a otra circunstancia: la situación de los fundos (11). Se observa, a este respecto, que las fincas rústicas, circundadas

las aguas (Intereses privados en la Ley de aguas), Tirant lo blanch, Valencia, 1993, p. 170, si bien esta autora limita la extensión de los resultados de las disquisiciones doctrinales sobre los límites y las limitaciones del derecho de propiedad a los derechos reales en general, sin hacer referencia a los derechos personales.

(9) IGLESIAS, J., *Derecho romano. Historia e Instituciones*, 11ª ed., revisada con la colaboración de IGLESIAS-REDONDO, J., Ariel, Barcelona, 1993, p. 228; DE LOS MOZOS, J. L., «La formación del concepto de propiedad que acoge el Código Civil», *R.C.D.I.*, 1992, p. 591. SCALFI, G., *Manuale di Diritto Privato*, t. II, 2ª ed., Utet, Milán, 1991, p. 13, en la misma línea, destaca que el *dominium* en el derecho clásico era ilimitado (en el espacio, en la forma de goce y en la exclusión de cualquier injerencia de terceros) y exclusivo, en el sentido de que no se toleraba, por regla general, la concurrencia de derechos de terceros sobre el bien objeto de la propiedad.

(10) RUBINO, D., «Modernas tendencias sobre los límites del Derecho de propiedad en Italia», *R.D.P.*, 1948, p. 188. En términos parecidos, PERTICONE, G., *La proprietà e i suoi limiti*, Atheneum, Roma, 1930, p. 16 y DE LOS MOZOS, «La formación del concepto de propiedad...», cit. pp. 591-592, quien afirma que las limitaciones de la propiedad se consideraban como perjuicios de procedencia externa contra un poder dominical fundamentalmente libre. De ahí derivaban, en opinión de este autor, consecuencias importantes: a) Las limitaciones de la propiedad, no su libertad, eran las que debían probarse (presunción de libertad del dominio); b) En tanto los gravámenes que pesaran sobre la propiedad lo permitieran, el propietario no estaba cohibido por ellos, y tan pronto desaparecían, la propiedad recobraba automáticamente su integridad (contenido flexible del dominio); c) Al propietario no podía corresponder sobre su cosa otro derecho real que su propiedad.

Para PUIG BRUTAU, J., *Fundamentos de Derecho civil*, t. III, vol. 1, 4ª ed., Bosch, Barcelona, 1994, pp. 133-134, sin embargo, el carácter absoluto del dominio romano no consistía en que careciera de límites, sino en que estaba adscrito a un individuo frente a todo el mundo. No se trataba, por tanto, de que el propietario pudiera ejercitar toda clase de facultades sobre un objeto, sin restricción alguna; existían ciertos límites, aunque el autor reconoce que se trataba de límites muy amplios, ya que se reducían a los estrictamente necesarios.

(11) FAIREN MARTÍNEZ, M., «El abuso del derecho. Apuntes para una construcción», *R. D. N.*, 1960, p. 273; MARTÍN BERNAL, J. M., *El abuso del derecho (Exposición, descripción y valoración del mismo)*, Montecorvo, Madrid, 1982, p. 28; ALGARRA PRATS, *La defensa jurídico-civil...*, cit., p. 34.

del *limes*, y las urbanas, rodeadas por el *ambitus* (12), aislaban las propiedades y no hicieron sentir la necesidad de límites recíprocos, como ocurre cuando existe una situación de proximidad, de la que se derivan molestias entre los propietarios vecinos (13). Hay quien sostiene, sin embargo, que esta separación entre los inmuebles no eliminaba la relación natural de conexión y recíproca dependencia, toda vez que «[e]s prácticamente imposible usar del fundo aisladamente: la naturaleza impone una relación de mutuo servicio y tolerancia que hace imposible la aplicación del aislamiento de hecho y de derecho» (14).

Es difícil imaginar, en efecto, la inexistencia de todo tipo de relación entre fundos, y de hecho, en Roma existieron injerencias del *dominus* en la esfera de la propiedad contigua (15); ahora bien, no puede negarse que cuanto mayor sea la separación entre las fincas, menores serán las relaciones entre ellas. Por ello, así como por la circunstancia de que no había, en aquella época, actividades industriales generadoras de inmisiones como las que ahora padecemos, cabe concluir que el número de molestias entre los romanos, que sin duda las hubo, tuvo que ser reducido y, por regla general, de poca gravedad.

En cualquier caso, la propiedad tenía un contenido amplísimo en esta época, pero no ilimitado (16): las facultades de este derecho llegaron a comprender, no sólo el poder de usar, sino el de abusar de las cosas, en el sentido de poder usarlas incluso para los fines más anormales, siempre que del uso así realizado no se derivase lesión para otro específico derecho ajeno (17). Se prohibía la inmisión en el fundo vecino, entendiendo por tal toda actividad que, ejercitándose en el fundo propio, llevara consigo una injerencia en los confines del ajeno, realizada mediante la propagación de sustancias corpóreas o sin entidad corpórea aprehensible, pero sí constatable (18); lo importante,

(12) El *limes* era un espacio de dos pies y medio de anchura que debía dejar cada propietario sin arar y cultivar; el *ambitus*, era un espacio de igual medida que debía dejarse entre una *aedes* y otra para el paso.

(13) YOCAS, M. C. P., *Les troubles de voisinage*, París, 1966, p. 7.

(14) GARCÍA SÁNCHEZ, J., *Teoría de la immissio (Caracteres de las relaciones de vecindad predial en Roma)*, Departamento de Derecho romano y Ciencias histórico jurídicas, Universidad Autónoma de Madrid, Facultad de Derecho, Madrid, 1975, p. 8.

(15) Como observa ALONSO PÉREZ, «Las relaciones de vecindad», cit., p. 367, «las relaciones de vecindad se presentaron, desde la época de las XII Tablas, como excepción testimonial a la creencia en una propiedad sin fronteras».

(16) Apunta MORENO FLÓREZ, R. M., «Relaciones de vecindad y medio ambiente», en *Derecho y Medio Ambiente* (coord. por RODRÍGUEZ RAMOS, L.), M.O.P.U., Madrid, 1981, pp. 198-199, que, aunque el absolutismo jurídico existió en el pueblo romano, no alcanzó límites tan exagerados como pueda parecer a primera vista, puesto que siempre tuvo minoraciones, más o menos intensas.

(17) RUBINO, «Modernas tendencias...», cit., p. 188.

(18) ALONSO PÉREZ, «Las relaciones de vecindad», cit., p. 367; SÁNCHEZ-FRIERA GONZÁLEZ, *La responsabilidad civil...*, cit., p. 34; GARCÍA SÁNCHEZ, *Teoría de la immissio*, cit., p. 55.

para la existencia de una inmisión, era el resultado dañoso del acto, con independencia de la intención del autor, de donde se desprende que eran lícitos los que hoy se consideran actos de emulación (que no coinciden con los así denominados en las fuentes romanas) (19).

De modo unánime, se afirma que este principio general de prohibición de toda *immissio* en fundo ajeno viene establecido en un texto de ULPIANO, D. 8, 5, 8, 5, concretamente en una frase: *in suo enim alii hactenus faceré licet, quatenus nihil in alienum immitat* (20). El supuesto era el siguiente: una persona (parece que un tal Cerelius Vitalis) concertó el arrendamiento de una fábrica de elaboración de quesos (*taberna caseariá*) con el municipio de Minturno y, como consecuencia inevitable de dicha actividad, comenzaron a llegar inmisiones de humo a los pisos superiores del edificio. El texto, en el que ULPIANO recoge las opiniones de dos juristas de épocas anteriores (ALFENO y ARISTÓN) como apoyo a la solución que ofrece, viene a decir que, salvo que exista una servidumbre constituida, no son lícitas las inmisiones de sólidos (se habla, en concreto, de piedras), líquidos (se alude al agua), o gases (se cita

(19) Así lo afirman RUBINO, «Modernas tendencias...», cit., p. 188; HERNÁNDEZ GIL, *Obras completas*, cit., t. 4, p. 102; IGLESIAS, *Derecho romano...*, cit., p. 230; SÁNCHEZ-FRIERA GONZÁLEZ, *La responsabilidad civil...*, cit., p. 35.

El significado que actualmente se atribuye a los actos de emulación se debe a la interpretación, equivocada, de algunos textos del Derecho romano justiniano por los glosadores. En especial, a la particular lectura de CIÑO DE PISTOIA del texto D. 50, 10, 3 pr. Este autor estimó que del citado fragmento se derivaba que la libertad de hacer en el propio fundo estaba limitada si la elevación de lo edificado tenía por objeto descubrir los secretos de los monjes de los monasterios vecinos. Pero en realidad, el texto en cuestión contenía una norma que prohibía a los particulares construir obras en una ciudad cuando se hiciera por emulación con otra ciudad, diera lugar a una sedición, o la obra fuera un circo, un teatro o un anfiteatro. El término *aemulatio* que aparece en este fragmento significaba competición, rivalidad, esfuerzo por superar a otro. La finalidad de la disposición no era en absoluto la prohibición de los actos de emulación, tal y como hoy se entienden; se trataba, por el contrario, de una norma de derecho administrativo, tendente a evitar la rivalidad entre las ciudades, a fin de prevenir numerosas discordias.

La opinión de CIÑO DE PISTOIA fue seguida por comentaristas posteriores, a través de los cuales se impuso la concepción de *aemulatio* como la intención de quien realiza actos, que normalmente estarían comprendidos en el ejercicio del derecho, sin utilidad propia o con utilidad mínima, con el fin de dañar o molestar a otros. Desde principios del siglo XV, se acogió y repitió sin reparos este concepto, así como la idea de la ilicitud de los actos cometidos con ánimo de dañar, de modo que paulatinamente se impuso la doctrina de que cada uno podía hacer en su cosa lo que quisiera, con tal de que no lo hiciera con intención de causar un daño a otro.

(20) «Es lícito hacer cualquier cosa en fundo propio, mientras no se inmita nada en fundo ajeno». Este fue el principio inspirador de las soluciones romanas en tema de inmisiones, y no, según BONFANTE, P., «Criterio fondamentale dei rapporti di vicinanza», *Riv. dir. civ.*, 1911, p. 538, y NAPPI, F., *Le regole proprietarie e la teoria delle immissioni*, E.S.I., Nápoles, 1986, p. 48, la máxima *qui iure suo utitur neminem laedit*, que, como señala el primero de los autores citados, «no es más romana que china, por ejemplo, porque es un principio de lógica de cualquier ordenamiento».

el humo) (21). Ahora bien, sólo la inmisión grave (*fiimus gravis*, dice el texto de ULPIANO) puede ser reprimida; la leve ha de ser tolerada por el vecino. Ya los romanos, por tanto, fueron conscientes de que las relaciones de vecindad no podían ser resueltas con soluciones radicales, que prohibieran absolutamente las inmisiones o absolutamente las permitieran, sino que la solución debía pasar por el sacrificio parcial de cada uno de los derechos en conflicto.

Asimismo, se prohibió el *facere in alienum*; es decir, las injerencias directas en el fundo ajeno (22). El fundamento era el mismo que el de la *immissio in alienum*: no es lícito penetrar en la esfera interna de la propiedad ajena; pero conceptualmente son términos distintos, en la medida en que aquélla es consecuencia de un *facere in suo*. Se ha dicho que el pasaje donde más claro aparece reflejado este principio es un *responsum* de SABINO y CASSIO (D. 39, 3, 1, 11), en el que ambos jurisconsultos declaran que a cualquiera le es lícito retener el agua de lluvia en su fundo o conducir la que le sobre al vecino hasta el propio fundo, con tal de que no se realice un *opus in alieno* (23).

En el Derecho post-clásico, aumentaron las restricciones al dominio, por tres razones fundamentales: la aproximación de los fundos, la influencia del cristianismo (24) y la acentuación del poder del Estado en la reglamentación de las relaciones sociales.

2. LA EDAD MEDIA

En esta época, tuvo lugar un proceso de desintegración del concepto unitario de propiedad instaurado por los romanos. Merced al régimen feudal, la propiedad territorial se desmembraba entre el señor y el vasallo; aunque el primero seguía siendo propietario, la perpetuidad del derecho de disfrute otor-

(21) El término *immissio* aparece en otros textos, con referencia a supuestos variados. Así, inmisiones de agua, de humos, de luces, problemas de cloacas, intromisión de las raíces de los árboles, etc. V., para una información más detallada, GARCÍA SÁNCHEZ, *Teoría de la immissio*, cit., pp. 16 y ss.

(22) Aunque el primer criterio directivo en la regulación de los problemas de vecindad —señala GARCÍA SÁNCHEZ, *Teoría de la immissio*, cit., p. 91— fue el de la prohibición de todo tipo de *immissioni in alienum*, «existe otro vocablo que responde a análoga regulación y hace relación a un caso extremo de invasión de los confines de la propiedad ajena: nadie puede desarrollar actividad directa alguna dentro de los confines del fundo vecino».

(23) GARCÍA SÁNCHEZ, *Teoría de la immissio*, cit., p. 91.

(24) Sobre la influencia del cristianismo en la evolución de la propiedad, V. DE YAGUAS Y MESSÍA, J., «Concepto cristiano de la propiedad», en *Derecho civil. Folletos varios*, Madrid, 1916, pp. 5 y ss. En general, acerca del tema de los cambios ocurridos en la concepción romana de este derecho a lo largo de sus diversas épocas, puede verse KASER, M., «El concepto romano de la propiedad» (trad. esp. por MIQUEL GONZÁLEZ, J.), A.A.M.N., 1968, pp. 5 y ss.

gado al segundo hizo que a éste también se le llegara a considerar como tal (al derecho del señor se le llamó dominio directo, mientras que la propiedad del vasallo se denominó dominio útil) (25). En cuanto a la organización social, no existían grandes concentraciones de población: los señores vivían en castillos fortificados, muy bien protegidos, alrededor de los cuales se extendían los pastos comunales y las tierras de labranza y habitaban los vasallos, formando pequeños núcleos de población. Se trataba de una sociedad poco desarrollada, dedicada a la agricultura y el artesanado. No había una actividad económica a gran escala, y por tanto, no era necesario un uso intenso de los fundos ni una aglomeración ingente de personas en un mismo espacio. En estas circunstancias, no había lugar para la producción de molestias entre los vecinos derivadas de la normal actividad de los mismos; en cambio, se daba el caldo de cultivo perfecto para la envidia y el odio, dados los escasos recursos y las grandes diferencias de clase (26). «Apareció entonces —sostiene BONFANTE— la teoría de los actos de emulación como el ins-

(25) ESPÍN CÁNOVAS, D., *Manual de Derecho civil español*, vol. II, 7.^a ed., Edersa, Madrid, 1985, pp. 87-88.

(26) BONFANTE, P., *Las relaciones de vecindad* (trad. esp., prólogo, concordancias y apéndice por GARCÍA VALDECASAS, A.), Reus, Madrid, 1932, p. 24, expresa de una manera muy clara esta idea. «En este régimen —afirma—, por tanto, el uso extraordinario no podía ser consecuencia de una necesidad económica, sino de una hostilidad deliberada, que arrostra, no sólo la falta de utilidad propia, sino a veces también el propio daño. Además, la Edad Media, era clásica de la doctrina, es también la era de las mayores desigualdades sociales «entre aquellos que sólo un muro y una zanja separan». Frente a estas desigualdades, nuestras luchas de clases son torneos pacíficos: era una época de contiendas pequeñas y grandes, de odios mortales entre vecinos nacidos de una causa cualquiera, pero perpetuados de generación en generación con tal violencia de sentimientos que ni siquiera el piadoso Dante se libra de ella: a él mismo le desgarró y le hace llorar la muerte violenta de aquel pariente, que sus compañeros de vergüenza no habían sabido vengar aún. En toda la historia de la Humanidad jamás sacudió tan profundamente los ánimos el espíritu de emulación, ni jamás suscitó tan grande energía obras tan valiosas e imperecederas, ni luchas tan atroces y mezquinas».

En el mismo sentido, GONZÁLEZ MARTÍNEZ, J., «Las conferencias del Dr. Ferrara. Relaciones de vecindad y prohibición de los actos de emulación», *R.C.D.I.*, 1928, p. 683, destaca que «[e]n tiempo de turbulencias civiles, de odios entre familia y familia, de partidismos políticos, de luchas entre el Estado y la Iglesia, de envidias y de venganzas, la vecindad fomentaba las disputas entre los vecinos, por lo cual el propietario ejercitaba su derecho, no tanto por utilidad propia como por causar daño y despecho al vecino».

Además de las envidias y los odios ancestrales entre las familias, hubo otro motivo de disputas entre vecinos, apuntado por SALVI, C., *Le immissioni industriali. Rapporti di vicinato e tutela dell'ambiente*, Giuffrè, Milán, 1979, pp. 5-8: la determinación de los confines de los fundos. Observa este autor que el aislamiento de las viviendas rurales, la identidad de los procedimientos de utilización agraria del suelo y la inexistencia de la industria en el sentido moderno, reducían el ámbito de las posibles controversias entre fincas vecinas a la definición de los confines. Los instrumentos de regulación de las relaciones de vecindad eran, por tanto, aquéllos dirigidos a determinar el ámbito espacial de los diversos fundos y a resolver los conflictos que puedan surgir en relación con los confines.

truniento más adecuado para reprimir aquello que, dadas las condiciones económicas, no podía ser otra cosa que expresión del puro despecho y que era cosa más que frecuente, normal en aquellas condiciones sociales» (27).

Se consideraban emulativos aquellos actos que normalmente estarían comprendidos en el ejercicio de un derecho, pero que dejaban de estarlo por realizarse sin utilidad propia y con el fin de dañar al vecino. Esta teoría introdujo un elemento subjetivo, la intencionalidad del autor del acto molesto para el vecino, que no estaba presente en Derecho romano y que planteaba la dificultad, para quien había sido perjudicado, de probar el *animas nocendi*. Al objeto de evitar este problema y dotar de mayor eficacia a la doctrina, se propugnó la inversión de la carga de la prueba, de forma que, presumiéndose la intención de dañar, fuera el propietario que causaba el perjuicio quien hubiera de probar su ausencia (28).

3. LA REVOLUCIÓN INDUSTRIAL

Pese a las modificaciones de la doctrina de los actos de emulación, el comienzo de la industrialización, con la consiguiente elevación de los casos de inmisiones, supuso su abandono, pues resultaba insuficiente. En efecto, como destaca algún autor, «[multiplicadas por mil a partir de la era industrial las inmisiones tradicionales, no hay tiempo de detectar si, por ejemplo, el establecimiento de fábricas que despiden olores fétidos, o la instalación de máquinas que producen ruidos ensordecedores, se hacen con o sin intención malévola. Importa simplemente valorar si la molestia excede el límite tolerable al inmiscuirse en la propiedad ajena y causar a los vecinos un daño no permitido por la necesidad social» (29).

Otra circunstancia contribuyó al desprestigio de la teoría de los actos de emulación: la revalorización de la propiedad como derecho absoluto que, especialmente en la segunda mitad del siglo XVIII, promovió la Escuela racionalista del Derecho natural (30). Uno de los rasgos característicos del citado

(27) BONFANTE, *Las relaciones de vecindad*, cit., pp. 24-25. En la misma línea, ALONSO PÉREZ, «Las relaciones de vecindad», cit., p. 372; SÁNCHEZ-FRIERA GONZÁLEZ, *La responsabilidad civil...*, cit., pp. 36-37; y ALGARRA PRATS, *La defensa jurídico-civil...*, cit., p. 339.

(28) LACRUZ BERDEJO, J. L., *Elementos de Derecho civil*, vol. III, t. 1, 3ª ed., reimp., Bosch, Barcelona, 1990, p. 333; LÓPEZ Y LÓPEZ, A. M., *Derechos reales y Derecho inmobiliario registral*, Tirant lo blanch, Valencia, 1994, p. 260; SÁNCHEZ-FRIERA GONZÁLEZ, *La responsabilidad civil...*, cit., p. 36.

(29) ALONSO PÉREZ, «Las relaciones de vecindad», cit., p. 374. Coinciden con este autor LACRUZ BERDEJO, *Elementos...*, cit., vol. III, t. 1, p. 333 y SÁNCHEZ-FRIERA GONZÁLEZ, *La responsabilidad civil...*, cit., p. 37.

(30) ALONSO PÉREZ, «Las relaciones de vecindad», cit., p. 373; SÁNCHEZ-FRIERA GONZÁLEZ, *La responsabilidad civil...*, cit., p. 36, nota 2.

siglo fue la concepción de la propiedad como derecho tendencialmente ilimitado de la persona, reconocido en defensa de su personalidad, y que sólo de forma excepcional podía sufrir limitaciones o prohibiciones (31); el otro fue el principio sobre el que se basa el liberalismo económico, o sea, la libertad de iniciativa privada, que asimismo favorecía la idea de la ilimitabilidad de la propiedad (32). El triunfo de la Revolución francesa, con la conquista del poder político y económico por la burguesía, implicó la supresión de las cargas feudales que gravaban la tierra y la inserción de los bienes en la dinámica de la producción y el comercio. Surgió tímidamente la actividad industrial y, como consecuencia de ella, las primeras emigraciones del campo a la ciudad, que aumentaron las molestias entre vecinos; no obstante, durante un período de tiempo bastante dilatado, las relaciones intervecinales se siguieron desarrollaron en un ámbito predial y agrícola, en un marco de economía básicamente agraria, planteando concretos supuestos de conflictos de intereses.

4. EL SIGLO XIX: LAS CODIFICACIONES LIBERALES Y EL PANDECTISMO ALEMÁN

Llegamos al siglo XIX, en el que la concepción del derecho de propiedad como derecho subjetivo individual, libre, absoluto e ilimitado en esencia, alcanza su máxima expresión. Este período representa, asimismo, el punto culminante del desarrollo industrial iniciado poco tiempo antes. Los métodos de producción a gran escala sustituyen a las técnicas artesanales, lo que obliga a disponer de buenas vías de comunicación para comercializar los productos; ello supone un progresivo perfeccionamiento de los medios de locomoción que, junto con la industria, serán fuente productora de continuas inmisiones. La revolución industrial trae consigo, además, el comienzo de profundos cambios sociales y de proliferación de las concentraciones de población. La

Pese a todo, la prohibición de la *aemulatio* fue consagrada en el *Allgemeines Landrecht* de los Estados Prusianos de 1794: en I. 8 & 27, se prohibía hacer un mal uso de la propiedad de cada uno con ofensa o daño para otro; y en I. 8 & 28 se explicaba que, por mal uso, había que entender «un uso tal de la propiedad que, por su naturaleza, sólo puede tener como designio el agravio de otra persona». También en los §§ 255 y 432 del Proyecto Martini o *Westgalizisches Gesetzbuch* —afirma ALONSO PÉREZ, «Las relaciones de vecindad», cit., p. 373—, que fue vertido en gran medida en el C.C. austríaco de 1811, se recogió esta prohibición.

(31) Resultado de la Revolución francesa fue, efectivamente, la vuelta a la concepción romana de la propiedad, con la defensa a ultranza de su carácter individual y absoluto. Prueba de ello es la proclamación del derecho de propiedad, en el art. 17 de la Declaración de los Derechos del Hombre y del Ciudadano, como «inviolable y sagrado», así como la definición que del mismo ofrecerá posteriormente el art. 544 del *Code*: es el derecho a usar y disfrutar de las cosas «de la manera más absoluta», sin más limitaciones que la de no hacer un uso prohibido por las leyes o por los reglamentos.

(32) SCALFI, *Manuale...*, cit., t. II, pp. 15-16.

gente se traslada masivamente a las ciudades en busca de trabajo, lo que provoca el crecimiento rápido y desordenado de las mismas, y da lugar a condiciones de vida insalubres para los trabajadores. La necesidad de aprovechar el espacio hace surgir el régimen de propiedad horizontal, en el que la mayor proximidad de los ocupantes de los pisos y locales intensifica las molestias entre ellos.

En este contexto, tienen lugar las codificaciones liberales del siglo pasado. El codificador francés se había propuesto dos objetivos: unificar los dos sistemas jurídicos vigentes en la Francia del siglo anterior (el escrito, inspirado en la concepción romanista de la propiedad y basado en algunos principios generales, y el consuetudinario, fundado en reglas minuciosas dirigidas, sobre todo, en lo que a las relaciones de vecindad se refiere, a regular las distancias) (33) y atribuir a la ley una situación de absoluta preeminencia como fuente del derecho, reduciendo al mínimo la función decisoria del juez.

(33) En efecto, durante el Antiguo Régimen, el Reino francés estaba dividido en dos tipos de regiones: las de Derecho escrito (*pays de Droit écrit*), situadas al sur de una línea que se suele fijar en el Loire (aunque algunos autores proponen otra frontera), en las que el Derecho romano era el régimen común y general; y las de Derecho consuetudinario (*pays de Coutumes*), que serían las que estaban al norte de aquella línea, y que se regían principalmente por las costumbres generales y locales formadas a través de los años; sin perjuicio de la existencia de zonas de Derecho escrito en las regiones consuetudinarias y al revés. En el siglo XV, Carlos VII decretó la redacción de las costumbres (*Ordonnance de Montil-lés-Tours* de 1453), que no se llevó a cabo, sin embargo, hasta el siglo XVI (destacan la *Coutume* de Normandía, escrita en 1503 y reformada en 1583; y la de París, redactada en 1510 y reformada en 1580). A partir de este momento (o quizá siempre —apunta BONNECASE, J., *Elementos de Derecho civil*, t. I (trad. esp. por CAJICA JR., J. M.), Cajica, México, 1945, p. 82—, porque el Derecho consuetudinario era redactado por escrito y consignado en libros y en las sentencias judiciales mucho antes de la redacción de las costumbres), la distinción entre Derecho escrito y consuetudinario deja de ser exacta; pero ha seguido utilizándose a través de los años y se mantiene en la actualidad.

Estos dos regímenes jurídicos coexistían, además, con otros: el Derecho canónico, que regulaba ciertas materias de Derecho privado (el matrimonio, la filiación, los testamentos); y las ordenanzas reales, emanadas del poder legislativo del rey o del príncipe, y aplicables en todo el Reino, a condición de que el Parlamento de cada provincia las registrase.

La Revolución francesa inició el camino para acabar con esta diversidad legislativa, que constituye una de las características principales del Derecho anterior a la Revolución francesa (*Ancient Droit*). Por una parte, erigió a la ley como la fuente suprema de Derecho; por otra, logró la unificación política —mediante la supresión de las provincias— y la judicial —a través de la eliminación de los Parlamentos y la creación de los tribunales—.

El Código Civil francés de 1804 materializó el ideal unificador revolucionario. Así, el art. 7 de la Ley del 30 ventoso del año XII (21 de marzo de 1804), ley que reunió en un cuerpo único las 36 leyes promulgadas entre 1800 y 1804 para la elaboración del *Code civil*, contenía una disposición general derogadora del Derecho antiguo respecto de las materias reguladas por el Código: «A compter du jour où ees lois sont exécutoires, les lois romaines, les ordonnances, les coutumes générales ou locales, les statuts, les réglemens, cessent d'avoir forcé de loi générale ou particulière dans le matières qui sont l'objet des

Animado por este propósito de limitar la arbitrariedad judicial, el legislador se decidió finalmente por preferir, en las relaciones de vecindad, el sistema consuetudinario (34), como reflejó el art. 544 del *Code civil* de 1804, según el cual «[l]a propiedad es el derecho de gozar y disponer de las cosas de la manera más absoluta, con tal de que no se haga de ellas un uso prohibido por las leyes o por los reglamentos». Este precepto instauró el «derecho de propiedad privada» como categoría unívoca (35), caracterizada por el individualismo, la privaticidad y la absolutividad. El individualismo supone que sobre cada bien existe una única situación jurídica fundamental, que se refiere a un solo sujeto (una persona física) (36), y de ella deriva el poder del propietario de excluir cualquier injerencia ajena en su esfera de poder; la privaticidad lleva a la distinción entre poderes públicos y privados sobre el bien; el carácter absoluto, en fin, supone la vocación de libertad del derecho de propiedad, en la que los límites representan la excepción (37); y además,

dites lois composant le présent Code». En cuanto al Derecho intermedio (o sea, el elaborado entre 1789 y 1804), fue abrogado tácitamente en lo que contradijera las disposiciones del Código.

(34) Durante la elaboración del Código Napoleón, la oposición tradicional entre el Derecho escrito y el consuetudinario estuvo presente, ya que NAPOLEÓN escogió como redactores a dos practicantes del primero (PORTAUS y MALEVILLE) y a dos del segundo (TRONCHET y BIGOT DE PRÉAMENEU). Cuenta JUGLART, M., en la 4.^a ed. del t. I de MAZEAUD, H./MAZEAUD, L./MAZEAUD, J., *Legons du droit civil*, t. I, Montchrestien, París, 1965, p. 63, que TRONCHET hizo triunfar el punto de vista consuetudinario, especialmente el de la costumbre de París, a pesar de la elocuencia de PORTALIS y de la terquedad de MALEVILLE; aunque también se incluyeron en el Código Civil disposiciones procedentes del Derecho escrito, del canónico y de las ordenanzas reales.

(35) Hasta entonces, no había en el Derecho vigente en Europa una forma única de propiedad, sino diversas situaciones jurídicas que tenían como objeto el bien y que estaban construidas como un conjunto de relaciones de diverso contenido y entre varios sujetos. Frente a ello, la propiedad codificada es unívoca: hay un solo tipo de dominio, que se corresponde con una sola categoría de personas, como observa MONTES PENADÉS, V. L., *la propiedad privada en el sistema del Derecho civil contemporáneo*, Civitas, Madrid, 1980, p. 68. Ello no quiere decir —apunta el citado autor— que la propiedad no sea susceptible de diversos contenidos, en función de la variedad de las desmembraciones o derechos reales limitados que puede soportar. Pero no son variantes institucionales —añade—, sino variantes en concreto, que no niegan el tipo único.

(36) Lo señalado no quiere decir que no existiese la copropiedad, pero desde luego el Código Civil francés trataba de evitarla en lo posible, como se desprende de lo dispuesto en el art. 1.686: si una cosa común a muchos no puede dividirse cómodamente y sin pérdida, o si en una partición de bienes comunes hecha amigablemente hubiese algunos que ningún comunero pueda o quiera aceptar, se procederá a su venta en subasta y su precio se dividirá entre los copropietarios.

(37) El derecho de propiedad —observa HERNÁNDEZ GIL, *Obras completas, cit.*, t. 4, p. 43— se concebía como una especie de espacio en blanco. Se resaltaba, ante todo, la idea de poder, como máxima expresión de la libertad del hombre. Este poder estaba sujeto a ciertos límites, por supuesto, ya que los derechos subjetivos no podrían coexistir sin ciertas restricciones, pero se trataba de límites excepcionales y cuantitativamente escasos.

se trata en todo caso de restricciones que no provocan ninguna «erosión interna», sino que afectan sólo externamente al dominio (38).

La imposición de estos límites, que, en virtud del art. 544, sólo puede llevarla a cabo la ley positiva, se hizo a través de las denominadas, por el legislador, servidumbres legales. Dado su carácter de *ius in re aliena*, esta categoría permitía equilibrar las notas generales de la estructura propietaria como derecho individual y «atomístico» con la necesidad de regular legalmente las relaciones interpropietarias. De este modo, las relaciones de vecindad se recondujeron, en su totalidad, a las relaciones entre propietarios: el vecino será, a partir del *Code*, en el aspecto jurídico, exclusivamente el *propietario* vecino (39). El principio básico, en las relaciones interpropietarias, era el de igualdad formal entre las propiedades, que pretendía desterrar definitivamente los esquemas feudales de prevalencia de un fundo sobre otro y garantizar que todas las propiedades fueran libres e iguales en derecho.

El sistema instaurado por el C.C. francés tenía, sin embargo, una contradicción interna, que ha sido denunciada por la doctrina: el principio de exclusividad connatural al derecho de propiedad implica la ilicitud de las inmisio-

(38) DE VITA, A., *La proprietà nell'esperienza giuridica contemporanea*, Giuffrè, Milán, 1969, p. 48. En el mismo sentido, MONTES PENADES, *La propiedad privada...*, cit., p. 78, afirma que los límites, excepcionales, no afectan al contenido de la propiedad, conformándolo, sino que se consideran como meros accidentes externos. Así, el dominio se concibe como un derecho elástico, en el doble sentido de que no dejará de ser tal aunque las facultades de goce o de disposición se vean accidentalmente constreñidas por la detracción o por la concurrencia de otros derechos de terceros, y de que posee virtualidad o potencia expansiva para recuperar las facultades que le han sido detraídas en cuanto cese la causa de la detracción o se extinga el derecho concurrente que producía la contracción del poder dominical.

(39) SALVI, *Le immissioni industriali...*, cit., p. 32 (el subrayado es del autor). Este autor destaca (en la p. 31 de la obra citada) que el legislador de 1804 se separó, en la materia de las relaciones de vecindad, tanto de DOMAT como de POTHIER, a quien sin embargo siguió fielmente en gran parte del libro II del Código napoleónico. DOMAT, J., *Le leggi civili esposte nel loro naturale ordine* (trad. it. por PADOVANI, A.), Pavia, 1825, pp. 385-386, asumió, como regla general para las relaciones de vecindad, la procedente del derecho romano según la cual «el propietario puede hacer en su fundo lo que le plazca, siempre que no dañe al vecino o le prive de la libertad de gozar de la cosa propia». En cuanto a POTHIER, construyó las relaciones de vecindad como obligaciones *ex lege*; las concebía como un cuasicontrato, del que surgen, aparte de las obligaciones definidas en la ley, otras obligaciones recíprocas de no causar molestias excesivas y de soportar las que no sobrepasen la medida de los inconvenientes normales de vecindad; esta concepción resultaba imposible para el codificador, puesto que habría supuesto una contradicción con los caracteres de absolutividad, exclusividad e individualismo que componían el esquema propietario consagrado en el art. 544 del *Code*.

De ahí el recurso a la categoría de la servidumbre legal, en la que se incluyeron las servidumbres forzosas, que son verdaderamente servidumbres, junto con los límites derivados de las relaciones de vecindad, que no lo son. V., sobre este punto, *infra*: «Configuración de las relaciones de vecindad en el Código Civil español. Críticas doctrinales y jurisprudenciales. Conclusiones personales».

nes, en cuanto que injerencias en la esfera jurídica del propietario afectado; pero la exclusión del efecto inmisivo, comoquiera que envuelve la actividad que lo causa, que constituye, a su vez, ejercicio del propio derecho por parte del vecino, incide en la absolutividad del poder de goce de éste, sin que exista norma legal alguna que prohíba aquella clase de actividad (40).

La jurisprudencia francesa, al margen de esta regulación, afirmaba la existencia de un límite general del derecho de propiedad, aparte de los específicos límites legales. Para fundamentarlo, se formaron dos teorías: la del abuso del derecho y la de las obligaciones ordinarias de vecindad, que fueron acogidas muy favorablemente por la doctrina. Podría mencionarse además la teoría de la pre-ocupación, de origen doctrinal, aunque tuvo pocos seguidores (41).

Influenciados por la filosofía del *Code*, se promulgaron el Código Civil italiano de 1865 y el nuestro de 1889. La concepción del derecho de propiedad de estos textos legales es la misma que la del C.C. francés y, como en él, la materia de las relaciones de vecindad aparece contemplada en sede de servidumbres legales. El art. 348 del C.C. español, de todos es sabido, establece que «[l]a propiedad es el derecho de gozar y disponer de una cosa, sin más limitaciones que las establecidas en las leyes» (42); y el art. 590, inserto entre las normas destinadas a regular las denominadas servidumbres legales,

(40) SAL vi, *Le immissioni industriali...*, cit., pp. 62-63; PROCIDA MIRABELLI DI LAURO, A., *Immissioni e «rapporto proprietario»*, Nápoles, 1984, pp. 27-28; NAPPI, *Le regole proprietarie...*, cit., pp. 55-56.

(41) La doctrina del abuso del derecho comprendía dos concepciones: una subjetiva, según la cual el abuso del derecho es el ejercicio del derecho con intención de dañar o sin un fin serio y legítimo; y otra objetiva, para la que el ejercicio del derecho es abusivo cuando es contrario a sus fines económicos o sociales. También hubo quien defendió la conciliación de ambos criterios, el psicológico y el funcional.

En cuanto a la teoría de las obligaciones ordinarias de vecindad (también conocida como de los inconvenientes anormales de la vecindad), apareció por primera vez, según la doctrina, en la S. de la Corte de Casación francesa de 27 de noviembre de 1844, *D.P.*, 1845, 1, p. 13, que, al resolver un problema de vecindad entre una casa de salud y unas minas que generaban gran cantidad de ruidos molestos, estableció como principio que no puede responsabilizarse a quien disfruta de un inmueble (propietario o titular de otro derecho de disfrute) por cualquier molestia que cause a sus vecinos, pues ello imposibilitaría la vida en común; por tanto, sólo se es responsable de las perturbaciones que excedan la *mesure des obligations ordinaires du voisinage*.

Por último, la teoría de la pre-ocupación, cuyo iniciador fue DEMOLOMBE, postula que cuando en una zona se instala determinada actividad como ordinaria, los vecinos posteriores saben a qué se exponen al establecerse allí, y por lo tanto, o han sido imprudentes, o han aceptado, al menos tácitamente, las molestias; y, por consiguiente, han de soportarlas.

(42) Este precepto, casi idéntico al art. 544 del *Code* (se diferencia de él en que omite la referencia al goce y disfrute «de la manera más absoluta»), refleja, desde luego, igual caracterización del derecho de propiedad como absoluto y excepcionalmente limitado. En cuanto al art. 436 C.C. italiano de 1865, disponía que «[l]a proprietà è il diritto di godere e di disporre delle cose nella maniera più assoluta, purché non se ne faccia un uso vietato dalle leggi o dai regolamenti».

contiene una norma relativa a distancias legales, mediante la que se pretende prevenir conflictos de vecindad (43).

La pandectística alemana del siglo XIX introduce un cambio fundamental. La propiedad adquiere un significado predominantemente económico, y se convierte en una categoría abstracta y general que confiere a su titular un valor absoluto sobre la cosa concreta que recae, que no puede ser más que una cosa corporal. En esta línea, WINDSCHEID defendía que la propiedad no es la suma de singulares facultades, sino la plenitud del derecho sobre la cosa, y las facultades son manifestaciones exteriores de la misma. La propiedad como tal es ilimitada, pero admite «restricciones», que consisten en que, mediante un «especial hecho jurídico», se sustraen una o varias de la totalidad de relaciones que la forman (44).

El límite desempeña una función distinta a la de doctrinas anteriores. En primer lugar, asume un carácter plenamente iuspositivo, en el sentido de que es el efecto de una norma, y no de las características naturales de la cosa (45); en segundo lugar, puede considerarse excepcional y específico sólo en el sentido de que no es susceptible de aplicación analógica; porque el límite «en general», o sea, la existencia de un régimen jurídico que sustrae algunas facultades al contenido del derecho de propiedad, es la regla, el modo de ser típico de la propiedad en el ordenamiento (46).

En el campo de las relaciones de vecindad, el modelo de propiedad limitada determina dos consecuencias relevantes: la primera, que el límite sustituye a la servidumbre legal como instrumento técnico de composición de los conflictos interpropietarios; la segunda, que se reconducen a la categoría general de límite todas las restricciones del poder del propietario, cualquiera que sea su naturaleza, función y estructura (47).

(43) Respecto del C.C. italiano de 1865, hay que hacer referencia a los arts. 558 y 574, que, con el régimen de las distancias legales, trataban de conseguir la indemnidad de las propiedades, mediante la separación física de las esferas propietarias (PRADI, A., «Immissioni», *Riv. dir. civ.*, 1995, II, p. 593).

(44) WINDSCHEID, B., *Diritto delle pandette* (trad. it. por FADDA, C./BENSA, P. E.), vol. I, parte 2, Utet, Turto, 1902, p. 112.

(45) En esta línea, afirma DE LOS MOZOS, J. L., *El derecho de propiedad: crisis y retorno a la tradición jurídica*, Edersa, Madrid, 1993, p. 61, que la existencia de los *iura in re aliena* sólo se explica por la disposición de la ley, de donde deriva la tipicidad legal, propia de los sistemas de *numerus clausus* que han sido acogidos por numerosos Códigos civiles modernos.

(46) También el modelo liberal de propiedad —destaca SALVI, *Le immissioni industriali...*, cit., pp. 41-42— conoce y utiliza el instrumento del límite; pero en él tiene esencialmente una naturaleza física y tiende a coincidir con los confines del fundo. Cuando la elaboración pandectística depura la noción de límite de cualquier elemento naturalístico, y la construye exclusivamente como efecto de un hecho jurídico, desaparece también la coincidencia entre el lindero físico del inmueble y el contenido del derecho.

(47) Lo que, en opinión de SALVI, *Le immissioni industriali...*, cit., p. 43, es discutible en el caso de las relaciones de vecindad, porque, en ellas, la norma instaura una

La disciplina de las relaciones de vecindad se funda en la regla general según la cual la relación entre el propietario y los demás sujetos privados interesados se define sobre la base del poder del primero de excluir a los segundos del goce del bien. El *ius excludendi* se sustancia en una específica forma de tutela, caracterizada por el poder de prohibir los comportamientos y de obtener la cesación de las situaciones de hecho, que se concretan en una injerencia en el bien objeto de atribución (48). Para determinar qué injerencias puede conseguir que sean prohibidas el propietario, la doctrina alemana propuso el criterio del uso normal (cuyo promotor más destacado fue IHERING), según el cual deben soportarse aquellas molestias que sean consecuencia de un uso normal del fundo que las ocasiona, mientras que pueden impedirse aquellas que provengan de una actividad extraordinaria. Con este criterio, se trataba de proteger a los propietarios de las amenazas de la incipiente industria, que, en esa época, aún era considerada una actividad anormal o extraordinaria. El paso del tiempo, sin embargo, dio lugar al resultado opuesto que se pretendía, ya que, generalizada la producción industrial como actividad normal, el criterio se convirtió en un elemento favorecedor de la misma.

5. EL SIGLO XX: LOS CÓDIGOS CIVILES DE LA SEGUNDA GENERACIÓN Y LA SITUACIÓN ACTUAL

El B.G.B. plasmó, en su § 903, la concepción de WINDSCHEID del derecho de propiedad, al disponer que el propietario de una cosa puede, en cuanto no se oponga a la Ley y a los derechos de un tercero, proceder con ella a su libre arbitrio y sustraerla a la acción de los demás; y en el § 906, acogió, por influencia de IHERING, el criterio del uso normal como regulador de las injerencias (49).

verdadera relación intersubjetiva de Derecho privado, y no se limita a sustraer algunas facultades al contenido del derecho.

(48) Dicha tutela —subraya SALVI, *Le immissioni industriali...*, cit., pp. 49-50— se diferencia tanto del derecho a obtener el reconocimiento de la situación jurídica como del derecho al resarcimiento del daño. En el mismo sentido, DE LOS MOZOS, *El derecho de propiedad: crisis y retorno...*, cit., p. 61.

(49) ALGARRA PRATS, *La defensa jurídico-civil...*, cit., p. 38, llama la atención sobre la diferencia de planteamiento de este Código, en relación con el dominio, respecto de los textos anteriores (Código napoleónico de 1804, C.C. italiano de 1865, C.C. español de 1889): el § 903 B.G.B. omite toda referencia al carácter absoluto del derecho de propiedad y afronta el dominio desde una consideración subjetiva, en el sentido de que no se hace referencia a la propiedad, sino a las facultades del propietario, con expresa mención de que en uso de esas facultades no se oponga a la ley o al derecho de un tercero.

El § 906, por su parte, en su redacción originaria (modificada en 1956 y en 1994) disponía que el propietario de una finca no podía impedir la penetración de gases, vapores, emanaciones, humo, hollín, calor, ruido, trepidaciones e injerencias semejantes pro-

La jurisprudencia italiana utilizó este principio, junto con otros, durante la vigencia del C.C. italiano de 1865; también algunos autores defendieron su aplicación e incluso se acogió en el Proyecto del Código Civil de 1942; pero en el texto definitivo se abandonó por el criterio de la normal tolerabilidad. En cualquier caso, este Código tiene en común con el B.G.B., que, a diferencia de los demás Códigos modernos, incluye una regulación específica de las inmisiones, y que, en ella, se refleja la necesidad de compaginar el tranquilo disfrute de los bienes inmuebles con el progreso económico.

Como señala SALVI, cuando el proceso de industrialización determina la extensión de las consecuencias de determinados tipos de inmisiones en la comunidad social ligada a un concreto ambiente, el esquema propietario se revela insuficiente para contemplar todos los intereses afectados. Los elementos estructurales de la propiedad son entonces cuestionados: la exclusividad, porque el propietario viene obligado, por ley, a tolerar en su finca injerencias cualificadas por un título autónomo («no puede impedir», afirman el § 906 B.G.B. y el art. 844 C.C. italiano); la absolutividad, porque el ámbito y la existencia misma del límite al poder de exclusión no procede de una norma específica y excepcional, sino que queda al arbitrio del juez; la privaticidad, en cuanto que el interés que justifica el límite no puede reconducirse directamente al Estado, y calificarlo en consecuencia como público, sino que va unido al ejercicio de una actividad privada; y, en tiempos más recientes, el individualismo, en la medida en que las normas constitucionales imponen que en la solución de los conflictos conexos a la producción de inmisiones industriales, sean considerados intereses de tipo colectivo, no reconducibles ni a relaciones interindividuales, ni a la relación particular-autoridad pública (50).

Ciertamente, la concepción liberal del derecho de propiedad, en la que lo esencial era la titularidad (que implica señorío o libre actuación), ha dado paso a una concepción que descansa sobre la actividad como fundamento de aquélla. El acento se pone, pues, sobre el ejercicio del derecho de propiedad, más que sobre su titularidad. Esta circunstancia es relevante respecto de las relaciones de vecindad porque, como ha señalado algún autor, si cuenta la utilización de las cosas, es claro que los derechos, ya reales ya personales, que confieren uso y disfrute, pueden quedar afectados por el Derecho de vecindad ampliamente entendido (51).

Otra característica importantísima del derecho de propiedad, en la nueva concepción, es que su contenido viene modelado por el criterio de la función

cedentes de otra finca, si la inmisión no entorpecía de manera esencial el aprovechamiento de la suya, o si era producida por un uso del fundo emitente que, según las circunstancias del lugar, fuese habitual en fincas de esta situación. Este precepto prohibía, además, sin excepciones, la invasión por un conducto especial.

(50) SALVI, *Le immissioni industriali...*, cit., pp. 33-34.

(51) HERNÁNDEZ GIL, *Obras completas*, cit., t. 4, p. 94.

social, consagrado por el art. 33. 2. de la Constitución española, y en virtud del cual se incorpora la perspectiva del deber al concepto de propiedad, en función de valores sociales (52). En otras palabras, la propiedad ya no se presenta sólo como «derecho», es decir, integrado sólo por una situación de poder, sino que, sin dejar de ser un derecho subjetivo y albergar, por consiguiente, una faceta de poder, aparece como una posición compleja, en la que, junto a ese componente, se definen «deberes». Y ello porque, además del interés del titular, está presente el de la colectividad (53).

Es importante aclarar que la función social representa un criterio de solución de los conflictos entre el interés egoísta del propietario y el colectivo, que no guarda relación —se dice— con los principios que regulan las colisiones interindividuales, como los que tratan de reglamentar las relaciones de vecindad (54).

En otro orden de cosas, es preciso destacar que la valoración de la actividad causante de las inmisiones tiende a proponerse en términos, no de ejercicio del derecho de propiedad sobre fundos, sino de desarrollo de la libertad de iniciativa económica. Planteada la cuestión de esta manera, ya no vale el principio de igualdad formal de las propiedades, toda vez que el conflicto surge entre actividades económicas incompatibles entre sí; la experiencia de los diversos ordenamientos muestra una elección en favor de uno de los intereses contrapuestos, que se traduce en la tutela preferencial de algunas formas de utilización de los bienes.

La situación en el momento actual es el resultado de la agravación de los problemas surgidos con la industrialización y las transformaciones sociales y urbanísticas a ella unidas. El desarrollo urbanístico, estructurado mediante planes que deciden la disposición territorial de las fincas y condicionan sus formas de utilización, priva de sentido a la abstracta igualdad de contenido jurídico entre las distintas propiedades (55). El desarrollo industrial, impara-

(52) LÓPEZ Y LÓPEZ, A. M., *La disciplina constitucional de la propiedad privada*, Tecnos, Madrid, 1988, p. 69.

(53) MONTES PENADÉS, *La propiedad privada...*, cit., pp. 87 y 103. En la misma línea, Díez-Picazo y Ponce de León, L., «Algunas reflexiones sobre el derecho de propiedad privada en la Constitución», en *Estudios sobre la Constitución. Homenaje al Profesor Eduardo García de Enterría*, t. II, Madrid, 1991, p. 1267.

Es significativo, en este sentido, el epígrafe de la Sección 2ª, Capítulo II, Título I de la CE., en la que está ubicado el art. 33: «De los derechos y deberes de los ciudadanos».

(54) Así lo afirman MONTES PENADÉS, *La propiedad privada...*, cit., p. 93; y LÓPEZ Y LÓPEZ, *La disciplina constitucional...*, cit., p. 71.

(55) Este aspecto guarda estrecha relación con el intervencionismo estatal y con el criterio de la función social. En efecto, según pone de relieve Díez-Picazo y Ponce de León, «Algunas reflexiones...», cit., pp. 1259-1260, la creciente intervención del Estado en la actividad económica, que se desarrolló en Europa después de la primera guerra mundial, tanto en los países que continuaban teniendo vestidura liberal como en los Estados fascistas, dió lugar a la doctrina de la pluralidad de propiedades o de los estatutos

ble, ha originado más inmisiones, tanto en número como en clases, más graves y con una zona de influencia mayor.

Los cambios provocados han sido tan notables que la doctrina apunta la conveniencia de deslindar un Derecho de vecindad clásico o romanista, de un Derecho vecinal moderno o industrial (56), en el que cobra gran importancia la creciente preocupación por la salud de la persona y el medio ambiente.

de propiedad. En la misma línea, la relevante S.T.C. 37/87, de 26 de marzo, *Jur. C.*, 1987, t. XVII, pp. 405 y ss., que resolvió el recurso de inconstitucionalidad 685/84 contra la ley 8/1984, de 3 de julio, de reforma agraria, del Parlamento andaluz, destacó que «la progresiva incorporación de finalidades sociales relacionadas con el uso y aprovechamiento de los distintos tipos de bienes sobre los que el derecho de propiedad puede recaer ha producido una diversificación de la institución dominical en una pluralidad de figuras o situaciones jurídicas reguladas con un significado y alcance diversos. De ahí que se venga reconociendo con general aceptación doctrinal y jurisdiccional la flexibilidad o plasticidad actual del dominio que se manifiesta en la existencia de diferentes tipos de propiedades dotadas de estatutos jurídicos diversos, de acuerdo con la naturaleza de los bienes sobre los que cada derecho de propiedad recae...». Así, junto a la «propiedad» del Código Civil, han surgido la «propiedad» del suelo urbano, la «propiedad» agraria, la «propiedad» de las aguas, la «propiedad» del patrimonio cultural, etc., como estatutos diversos y sometidos a regímenes distintos, que se resisten a una unificación conceptual. Se trata del denominado pluralismo de la propiedad, que, como pacíficamente se admite, constituye un rasgo característico de la nueva concepción de este derecho y que ha llevado a varios autores a plantearse si, hoy por hoy, cabe hablar de propiedad o de propiedades. V., sobre éste y los demás elementos definitorios de la propiedad actual: PUGLIATTI, S., *La proprietà nel nuovo diritto*, Milán, 1954; MONTES PENADÉS, *La propiedad privada...*, cit., pp. 91 y ss.; ALPA, G./BESSONE, M., *Poteri dei privati e statuto della proprietà*, Cedam, Padua, 1980; LÓPEZ Y LÓPEZ, *La disciplina constitucional...*, cit., pp. 53 y ss.; HERNÁNDEZ GIL, *Obras completas*, cit., t. 4, pp. 42 y ss.

(56) «Frente a unas normas —afirma ALONSO PÉREZ, «Las relaciones de vecindad», cit., pp. 359-360— que trataban de impedir el *immittere* entre fundos contiguos, alejar la propagación de pequeños humos, trepidaciones, ruidos, etc., propios de un mundo agrícola y artesano, el desarrollo de la técnica y de la gran industria en nuestros días, la peligrosa, por omnimoda, inmisión del Estado en la Economía moderna, ha traído consigo una afluencia ilimitada de relaciones vecinales —en el mundo intercomunicado de nuestros días todos somos ya vecinos— generadoras de constantes y graves inmisiones traídas por la electricidad, las grandes empresas multinacionales, los gases contaminantes del medio ambiente, la energía termonuclear, el deterioro químico de la Naturaleza, etc., etc. Detrás de todo este mundo prometeico, se esconde el «daimon» de la Cibernética que, cual Diablo Cojuelo de nuestros días, es capaz de penetrar, ahora ya sin necesidad de levantar «los techos de los edificios», en lo más profundo de la intimidad humana». Destacan el acierto de las afirmaciones de este autor CABANILLAS SÁNCHEZ, A., «La responsabilidad civil por daños a personas o cosas a consecuencia de la alteración del medio ambiente y su aseguramiento», *R.E.S.*, 1988, p. 8; FERNÁNDEZ URZAINQUI, «Las relaciones de vecindad...», cit., p. 118; y ALGARRA PRATS, *La defensa jurídico-civil...*, cit., p. 29.

III. CONFIGURACIÓN DE LAS RELACIONES DE VECINDAD EN EL CÓDIGO CIVIL ESPAÑOL. CRÍTICAS DOCTRINALES Y JURISPRUDENCIALES. CONCLUSIONES PERSONALES

El Código Civil español entiende las relaciones de vecindad, según se ha anticipado, como servidumbres legales. La razón es, también se ha dicho, que nuestro legislador siguió al Código napoleónico, cuyos redactores vieron esta solución como la única viable para limitar *de facto* el derecho de propiedad sin chocar con la rotunda declaración de la absolutividad del mismo contenida en el art. 544 de este texto legal.

Pero las relaciones de vecindad no son servidumbres, como advirtieron ya, en su día, algunos autores franceses. En este sentido, AUBRY y RAU sostenían que *les rapports du voisinage* son restricciones recíprocas impuestas a los propietarios vecinos en protección de sus respectivos intereses, que no implican idea alguna de fundo dominante y fundo sirviente; estas disposiciones no tienen otro objetivo —añaden estos autores— que el de «determinar los límites en los que debe tener lugar el ejercicio normal del derecho de propiedad, o de conciliar, en una especie de transacción, los intereses opuestos de los propietarios vecinos» (57).

En realidad, en la categoría de las «servidumbres legales», a la que el C.C. español dedica el Capítulo II del Título VII del Libro II (arts. 549 a 593), se recogen dos figuras distintas: de una parte, las servidumbres forzosas, que son verdaderas servidumbres, y que se llaman así porque los propietarios que se encuentran en determinada situación están facultados para exigir su constitución, en su propio y particular interés, y el propietario del fundo gravado viene «forzado» a aceptarla (58). De otra, una serie de límites al derecho de

(57) AUBRY, C./RAU, C., *Cours de Droit civil français*, vol. 2, París, 1869, p. 195. En la misma línea, COLÍN, A./CAPITANT, H., *Curso elemental de Derecho civil*, t. II, vol. 2 (trad. esp. con notas de DE BUEN, D.), Madrid, 1961, p. 153, hacen notar que algunas de las pretendidas servidumbres reguladas en el C.C. francés no son tales, porque no suponen una derogación al orden normal de las cosas, que es la libertad del fundo, sino que constituyen «el derecho común de la propiedad en Francia, la situación jurídica normal creada por la ley para todos los fundos que se encuentran colocados en determinadas condiciones».

(58) Un grupo de autores estima más acertada esta denominación que la de servidumbre legal. En este sentido, ROCA JUAN, J., «Comentario a los arts. 549 a 551 del C.C.», en *Comentarios al Código Civil y Compilaciones forales* (dir. por ALBALADEJO GARCÍA, M.), t. VII, vol. 2, Edersa, Madrid, 1978, p. 111; ALBALADEJO GARCÍA, M., *Derecho civil*, t. III, vol. 2, 6ª ed., revisada por GONZÁLEZ PORRAS, J. M., Bosch, Barcelona, 1989; MAS BADÍA, *El nuevo régimen jurídico...*, cit., pp. 196-197. Otros, en cambio, aceptan la expresión del Código Civil para referirse a las servidumbres forzosas. Así, CASTÁN TOBEÑAS, J., *Derecho civil español, común y foral*, t. II, vol. 2, 13ª ed., revisada y puesta al día por MARÍN PÉREZ, P., Reus, Madrid, 1983; HERNÁNDEZ GIL, *Obras completas*, cit., t. 4, pp. 97 y ss.; ARECHEDERRA ARANZADI, L. I., «Comentario a los arts. 549 a 551», en *Comentario*

propiedad: algunos debidos a razones de interés público; otros, a la protección de intereses privados.

La doctrina española más autorizada resalta esta distinción (59). Así, se estima mayoritariamente que las relaciones de vecindad son límites del derecho de propiedad debidos a razones de interés privado. Yo creo, sin embargo, que ha de adoptarse una visión más amplia y entenderlas como conjunto de facultades y límites de cualquier derecho de uso y disfrute sobre bienes inmuebles. Veámoslo.

1. CONCEPCIÓN TRADICIONAL DE LAS RELACIONES DE VECINDAD COMO LÍMITES DEL DERECHO DE PROPIEDAD POR RAZONES DE INTERÉS PRIVADO. DIFERENCIAS ENTRE RELACIONES DE VECINDAD Y SERVIDUMBRES

Frente a la antigua concepción del dominio como absoluto, carente de límites, hoy nadie duda que este derecho está sujeto a determinadas restric-

del Código Civil, t. I, Ministerio de Justicia, Madrid, 1991, pp. 1429 y ss. Cabe hablar, por último, de aquellos autores que distinguen entre servidumbres legales y forzosas, como DIEZ-PICAZO Y PONCE DE LEÓN, L./GULLÓN BALLESTEROS, A., *Sistema de Derecho civil*, vol. III, Tecnos, Madrid, 1993, p. 455. Según ellos, una servidumbre es legal cuando la ley la declara establecida dado un determinado estado de hecho, como ocurre, a su juicio, en el art. 552; y es forzosa cuando la ley faculta para exigir su constitución, momento hasta el cual no existía jurídicamente (citan, en este sentido, el art. 564). En páginas anteriores, sin embargo (concretamente, en la p. 166), estos autores afirman que el art. 552 C.C. contempla una limitación del dominio, que no tiene naturaleza de servidumbre; de modo que no se sabe a ciencia cierta si piensan que lo que denominan servidumbres legales, como diversas de las forzosas, son verdaderas servidumbres o límites derivados de las relaciones de vecindad, como estima la mayoría de la doctrina.

(59) VALVERDE Y VALVERDE, C., *Tratado de Derecho civil español*, t. II, Valladolid, 1925, p. 85; DE BUEN, D., *Derecho civil español común*, vol. 1, 2ª ed., Reus, Madrid, 1931, p. 179; GONZÁLEZ-ALEGRE BERNARDO, M., *Las relaciones de vecindad*, Nauta, Barcelona, 1967, pp. 67 y ss.; PUIG PEÑA, F., *Compendio de Derecho civil español*, t. II, Nauta, Barcelona, 1966, pp. 129-130; FERNÁNDEZ RODRÍGUEZ, T. R., *El medio ambiente urbano y las vecindades industriales*, IEAL, Madrid, 1973, p. 34; ROCA JUAN, «Comentario a los arts. 549 a 551 del C.C.», cit., p. 111; ALONSO PÉREZ, «Las relaciones de vecindad», cit., p. 365; ESPÍN CÁNOVAS, *Manual...*, cit., vol. II, p. 117; CASTÁN TOBEÑAS, *Derecho civil español*, cit., t. II, vol. 1, 12ª ed. puesta al día por GARCÍA CANTERO, G., Reus, Madrid, 1987, p. 228; HERNÁNDEZ GIL, *Obras completas*, cit., t. 4, pp. 99-100; DIEZ-PICAZO Y PONCE DE LEÓN/GULLÓN BALLESTEROS, *Sistema...*, cit., vol. III, p. 166; LÓPEZ Y LÓPEZ, *Derechos reales...*, cit., p. 260; DE LOS MOZOS, *El derecho de propiedad: crisis y retorno...*, cit., p. 285; MAS BADÍA, *El nuevo régimen jurídico...*, cit., p. 178; ARECHEDERRA ARANZADI, «Comentario a los arts. 549 a 551», cit., pp. 1427-1428; SÁNCHEZ-FRIERA GONZÁLEZ, *La responsabilidad civil...*, cit., pp. 43-44; FERNÁNDEZ URZAINQUI, «Las relaciones de vecindad...», cit., pp. 138-139. De igual modo, algunas sentencias sostienen la equivocación del legislador al considerar «como servidumbre legal las limitaciones que en orden a las construcciones fija en provecho recíproco de los propietarios de fincas colindantes» (S.T.S. de 19 de diciembre de 1963, *J. C.*, 1963, t. 124, n. 1017, pp. 569 y ss.; S.A.T. de Barcelona de 26 de febrero de 1987, *R.G.D.*, 1988, n. 513, pp. 3416 y ss.).

ciones que, lejos de ser una excepción a la plenitud de potestades contenidas en él, constituyen uno de sus elementos configuradores (60). Se distingue, así, en el contenido de la propiedad, un aspecto negativo, manifestado en una serie de restricciones impuestas a este derecho, y uno positivo, que se concre-

(60) «La definición del derecho de propiedad —observa PUIG BRUTAU, *Fundamentos...*, cit., t. III, vol. 1, p. 246— siempre ha incluido una referencia a sus límites; pero, de ser considerados éstos una excepción a la plenitud de potestades contenidas en el dominio, han pasado a ser el principal elemento configurador del derecho». De forma similar, CASTÁN TOBEÑAS, *Derecho civil español...*, cit., t. II, vol. 1, pp. 225-227, destaca la evolución del derecho de propiedad desde la concepción antigua y romanista del mismo, que lo consideraba por naturaleza absoluto y, por tanto, sus limitaciones como «anomalías raras, insólitas», hasta la concepción moderna, que, con base en que la propiedad tiene un fin racional, subordina el reconocimiento de la propiedad privada a los fines individuales, familiares y sociales y, en definitiva, al interés público. Y es que, como apunta SCALERA, I., «Nota Cass., 5 de mayo de 1960», *Giur. agr. it.*, 1961, II, p. 172, «una proprietà illimitata non é neppure concettualmente possibile, perché negherebbe se stessa nel medesimo momento della sua affermazione. Non é possibile cioè che i componenti di una comunità godano ognuno della cosa propria senza che da ciascuno di essi sia rispettata la limitazione essenziale di goderne in un modo da non impedire agli altri di fare altrettanto. Può variare storicamente l'entità della limitazione, a seconda del diverso atteggiarsi, in senso individualistico o collettivistico, della coscienza sociale nei diversi momenti e si avrà allora una minore o maggiore compressione della proprietà: certo é, pero, ripetesi, che una misura, un limite deve pur esservi». El diverso significado que asumen los límites del derecho de propiedad en las distintas épocas históricas, especialmente la diferencia entre la etapa codificadora y la actualidad, es estudiado por MONTES PENADÉS, *La propiedad privada...*, cit., y RODOTÁ, *El terrible derecho...*, cit., entre otros.

También la jurisprudencia pone de relieve el carácter limitado del derecho de propiedad. Así, en sentencias como la de 22 de enero de 1914, *J. C.*, 1914, t. 129, n. 35, pp. 195 y ss., y la de 3 de abril de 1984, *R.Ar.* 1924, que se refieren precisamente a los límites derivados de las relaciones de vecindad (citadas por O'CALLAGHAN MUÑOZ, X., *Compendio de Derecho civil*, t. III, 2.^a ed., revisada y puesta al día, Edersa, Madrid, 1988, p. 92).

Pero la auténtica quiebra de la concepción absoluta de la propiedad, a la que no obsta la existencia de limitaciones en favor de terceros privados o del interés general llegó con la consagración, en el art. 33 CE., de la función social de la propiedad (*V. supra*, epígrafe II, apartado 2.5: «El siglo XX: los Códigos civiles de la segunda generación y la situación actual»). Así lo destacó expresamente la S.T.C. 37/87, de 26 de marzo, sobre reforma agraria en Andalucía, *Jur. C.*, 1987, t. XVII, pp. 405 y ss.: «la referencia a la «función social» como elemento estructural de la definición misma del derecho a la propiedad privada o como factor determinante de la delimitación legal de su contenido pone de manifiesto que la Constitución no ha recogido una concepción abstracta de este derecho como mero ámbito subjetivo de libre disposición o señorío sobre el bien objeto del dominio reservado a su titular, sometido únicamente en su ejercicio a las limitaciones generales que las Leyes impongan para salvaguardar los legítimos derechos o intereses de terceros o del interés general. Por el contrario, la Constitución reconoce un derecho a la propiedad privada que se configura y protege, ciertamente, como un haz de facultades individuales sobre las cosas, pero también, y al mismo tiempo, como un conjunto de deberes y obligaciones establecidos, de acuerdo con las Leyes, en atención a valores o intereses de la colectividad, es decir, a la finalidad o utilidad social que cada categoría de bienes objeto de dominio esté llamada a cumplir. Por ello la fijación del «contenido esencial» de la propiedad privada no puede hacerse desde la exclusiva consideración subjetiva del derecho o de los intereses individuales que a éste subyacen, sino que debe

ta en el poder que cabe ejercitar sobre el objeto de la propiedad con tal de que no sean traspasados sus límites. Para delimitar el contenido positivo, se ha de partir del negativo; en otras palabras: «el contenido normal del derecho de propiedad debe marcarse, no positivamente, mediante la enumeración de facultades que encierra, sino negativamente, mediante la indicación de aquello a que no alcanza», es decir, mediante la fijación de sus límites (61).

Los límites integran el contenido normal del derecho, el régimen ordinario de restricciones que afectan de modo general a todas las titularidades dominicales que versan sobre una misma categoría de objetos. De los límites se distinguen las limitaciones, que son reducciones del poder del propietario en casos singulares y afectan precisamente al llamado contenido normal; es decir, el fijado por los límites. Los límites son internos, en tanto que las limitaciones son externas, ya que vienen a recortar desde fuera el contenido del derecho (62).

Características de los límites son la generalidad y la igualdad: se imponen por igual a todos los que se hallen en la misma situación por obra de la ley, y por tanto no precisan un acto especial para establecerlos sobre cada objeto en particular, ni prueba de su existencia (basta con invocar la norma que los establece y demostrar la concurrencia de las circunstancias de hecho que determinan su aplicación); no suponen relación de dependencia de un fundo a otro, ni se extinguen por el no uso. Las limitaciones, en cambio, han de establecerse por un acto especial, relativo a la cosa de cuya propiedad se trata y, como son excepcionales, han de ser probadas, pues en otro caso la propiedad se presume libre de ellas (63).

incluir igualmente la necesaria referencia a la función social, entendida no como mero límite externo a su definición o a su ejercicio, sino como parte integrante del derecho mismo. Utilidad individual y función social definen, por tanto, inescindiblemente el contenido del derecho de propiedad sobre cada categoría o tipo de bienes».

(61) ALBALADEJO GARCÍA, M., *Curso de Derecho civil español*, t. III, Bosch, Barcelona, 1987, p. 165; reitera esta afirmación en *Compendio de Derecho civil*, 10ª ed., Bosch, Barcelona, 1997, p. 337. En el mismo sentido: MÉSSINEO, F., *Manual de Derecho civil y comercial* (trad. esp. por SENTÍS MELENDO, S.), t. III, EJEÁ, Buenos Aires, 1971, pp. 256 y 264; ESPÍN CÁNOVAS, *Manual...*, cit., vol. II, p. 104; O'CALLAGHAN MUÑOZ, *Compendio...*, cit., t. III, p. 91; y MORENO TRUJILLO, E., *La protección jurídico-privada del medio ambiente y la responsabilidad por su deterioro*, Bosch, Barcelona, 1991, p. 115.

(62) GONZÁLEZ-ALEGRE BERNARDO, *Las relaciones de vecindad*, cit., pp. 29-30; ALBALADEJO GARCÍA, *Curso...*, cit., t. III, pp. 165-166; LACRUZ BERDEJO, *Elementos...*, cit., vol. III, t. 1, p. 324; MONTES PENADÉS, *La propiedad privada...*, cit., p. 252; LÓPEZ Y LÓPEZ, *Derechos reales...*, cit., p. 256; O'CALLAGHAN MUÑOZ, *Compendio...*, cit., t. III, p. 91; ALGARRA PRATS, *La defensa jurídico-civil...*, cit., p. 16.

(63) LACRUZ BERDEJO, *Elementos...*, cit., vol. III, t. 1, p. 324; ALBALADEJO GARCÍA, *Curso...*, cit., t. III, p. 167; LÓPEZ Y LÓPEZ, *Derechos reales...*, cit., pp. 256-257. Añade este autor que las limitaciones, sea cual sea su origen, deberán ser objeto de indemnización en todo caso (afirmación que, a mi juicio, es excesivamente tajante; no estoy tan segura de que la indemnización proceda cuando las limitaciones tienen origen voluntario). En la misma línea, MORENO TRUJILLO, *La protección jurídico-privada...*, cit., pp. 117-118.

Hay diversas clasificaciones de los límites y las limitaciones, que, aunque básicamente coincidentes, presentan alguna diferencia, tanto en contenido como en terminología (64); incluso hay quien duda de que la distinción exista

(64) Según una primera clasificación, son limitaciones los derechos reales (salvo los establecidos directamente por la ley, como los retractos legales), las servidumbres administrativas y las prohibiciones de disponer. En cuanto a los límites, los hay por causa de interés público o por razones de interés privado. El núcleo principal de los segundos está constituido por las relaciones de vecindad, a las que hay que añadir los derechos reales de adquisición (ALBALADEJO GARCÍA, *Compendio...*, cit., p. 338; LÓPEZ Y LÓPEZ, *Derechos reales...*, cit., p. 257). O'CALLAGHAN MUÑOZ, *Compendio...*, cit., t. III, p. 93, que comparte esta distinción, añade una categoría más en los límites: la de los institucionales o derivados de la propia naturaleza del derecho de propiedad, que pueden ser de carácter positivo (abuso del derecho y actos de emulación) o negativo (*ius usus inocui*).

Otros autores prefieren hablar de limitaciones. Así, CASTÁN TOBEÑAS, *Derecho civil español...*, cit., t. II, vol. 1, pp. 228-229, que diferencia entre limitaciones institucionales o genéricas, que nacen del concepto y naturaleza del derecho de propiedad, y limitaciones específicas. Las segundas se dividen, en función de su causa, en legales y voluntarias; las legales, según su fin, pueden ser debidas a interés público (de carácter predominantemente administrativo) o a interés privado (de carácter civil, entre ellas las resultantes de la vecindad). En cuanto a las limitaciones institucionales, distingue entre las de naturaleza positiva, que afectan al ejercicio del dominio (prohibición del abuso del derecho y los actos de emulación), y las de naturaleza negativa, que afectan a la facultad de excluir (estado de necesidad: *ius usus inocui*). PUIG PEÑA, *Compendio...*, cit., t. II, p. 130, y BALLESTER GIÑER, E., *Derechos reales*, Bello, Valencia, 1989, en la misma línea, agrupan las limitaciones del dominio en institucionales (de carácter positivo y negativo), legales (por razones de utilidad pública o privada) y voluntarias.

PUIG BRUTAU, *Fundamentos...*, cit., t. III, vol. 1, pp. 252, 258 y 264, utiliza el término «límites» para los que resultan de la misma naturaleza del derecho, «limitaciones» para designar las que derivan de negocios jurídicos creadores de derechos subjetivos contrapuestos a las normales facultades dominicales y «límites» y «limitaciones» para los que nacen de disposiciones legales, tanto en interés público como privado. Partiendo de ahí, ofrece una clasificación muy parecida a la de CASTÁN: los límites institucionales o derivados de la naturaleza del derecho pueden afectar al ejercicio del derecho y tienen por ello carácter positivo (prohibición del abuso del derecho y los actos de emulación) o bien a la facultad de exclusión y entonces tienen carácter negativo (estado de necesidad: *ius usus inocui*). Luego habla de limitaciones del dominio en sentido vertical (art. 350 C.C.) y de límites o limitaciones legales, tanto de utilidad pública como de utilidad privada, entre las que destacan las debidas a la vecindad.

SANTOS BRIZ, J., *Derecho civil (teoría y práctica)*, t. II, Edersa, Madrid, 1973, p. 124, prefiere una clasificación más amplia; a su modo de ver, la posición del propietario se ve limitada: a) Cuando no existe un interés protegible del titular en la realización de sus derechos; b) Cuando predominan los intereses de los terceros que actúan en el ámbito de la propiedad; y c) Cuando, según la clases y volumen de las limitaciones, éstas afectan a todos los propietarios que se hallen en la misma situación.

Una distinción particular es la de HERNÁNDEZ GIL, *Obras completas*, cit., t. 4, pp. 95 a 97, que diferencia límites, limitaciones y gravámenes. El límite es la conformación normal del contenido del derecho de propiedad. Todo derecho subjetivo es el resultado de combinar la libertad o la potestad con el límite. Los límites son, por tanto, normales e internos; y su función es, más que limitativa, delimitativa del contenido normal del derecho. La limitación ocupa una posición intermedia entre el límite y el gravamen. Al igual que el primero, concurre internamente a determinar el contenido del derecho, con

en realidad (65) (66). Pero la opinión es unánime en un punto: las relaciones de vecindad son restricciones (llámense límites o limitaciones) internas del derecho de propiedad, específicamente de la propiedad inmobiliaria, que obe-

el consiguiente reflejo en el ejercicio del mismo, pero no con carácter general, sino ante determinadas situaciones en las que interviene directamente el ordenamiento jurídico para prevenir y resolver conflictos de intereses, bien con el fin de subordinar el interés privado al público o bien con el de conciliar los propios intereses privados. Las limitaciones son, pues, normales como los límites, pero carecen del grado de generalidad de éstos. El gravamen o derecho real limitado es, al tiempo que limitado, limitativo de la propiedad de la cual se nutren. Las relaciones de vecindad son, a juicio de este autor, limitaciones legales de la propiedad.

(65) Hay autores, en efecto, que hablan indistintamente de límites o limitaciones. Así, Díez-Picazo y Ponce de León/Gullón Ballesteros, *Sistema...*, cit., vol. III, pp. 164 a 171, apuntan que los límites al dominio tienen su fuente en la función social. Después, en un apartado llamado «Las limitaciones de la propiedad», se refieren a las fuentes de estos «límites» (parece que usan los términos indistintamente) y los clasifican en límites o limitaciones legales (art. 348 C.C.) que, en todo caso, habrán de respetar el contenido esencial de este derecho (art. 53.1 CE.), y límites genéricos. Entre los primeros, están los derivados de las relaciones de vecindad; los segundos, se concretan en la prohibición del abuso del derecho y el ejercicio de mala fe. Estudian también, dentro de este apartado, aunque sin clasificarlos, el *ius usus inoqui* y a la responsabilidad por razón del dominio. De forma parecida, Espín Cánovas, *Manual...*, cit., vol. II, pp. 108 y 116, distingue entre las limitaciones genéricas, que proceden de la propia naturaleza de la propiedad y constituyen límites intrínsecos de este derecho, y las específicas de la propiedad inmueble, impuestas por el objeto sobre el que recae el derecho y representativas de los límites extrínsecos de la misma. Los límites genéricos son la prohibición del abuso del derecho y la obligación de soportar la lesión a la propiedad de uno que otro pueda realizar impulsado por un estado de necesidad, aunque respondiendo del daño al propietario. Entre los límites específicos del derecho de propiedad, incluye las relaciones de vecindad, debidas al interés privado.

Parece que, para estos autores, la distinción entre límites y limitaciones no tiene sentido. Al menos para Díez-Picazo y Ponce de León, que expresamente la rechaza. «Es claro —observa este autor en «Los límites del derecho de propiedad en la legislación urbanística», *R.D.U.*, 1971, pp. 21-22— que si el contenido del dominio resulta fijado sólo negativamente, la distinción entre límites y limitaciones se desdibuja completamente. La distinción sólo sería posible si un contenido previo del derecho estuviera fijado positivamente. En tal caso, cualquier reducción de dicho previo contenido positivo sería una limitación. Por otra parte, hay que destacar que tanto la distinción como el concepto de «límites-confines» y de «limitaciones-reducciones» se coloca sobre el criterio de la «normalidad». Se habla de un «contenido normal del derecho de propiedad» o de un «punto normal hasta donde llega el poder del dueño» (...) Resulta sumamente difícil comprender de entrada esta idea. Si normal es aquello que se produce de acuerdo con una norma, es evidente que cualquier posible contenido del derecho de propiedad es «normal». Si lo normal se toma en un sentido vulgar como lo frecuente, lo probable o lo admisible, tanto desde un punto de vista legislativo como desde un punto de vista de técnica jurídica, se está diciendo muy poco. En el fondo se está haciendo una vaga alusión a un ideal de vida, encuadrable tan sólo dentro de categorías abstractas como los principios generales del derecho, la naturaleza de las cosas u otras análogas. En alguna medida, podría existir un atisbo de la distinción en la contraposición entre los regímenes jurídicos genéricos y los regímenes jurídicos específicos singulares. Ahora bien, el régimen jurídico genérico no podrá ser nunca el que corresponde a un abstracto y químicamente puro derecho de

decen a razones de interés privado (67); las servidumbres, por el contrario, son restricciones externas del dominio.

Los autores ponen de relieve las siguientes diferencias entre las relaciones de vecindad y las servidumbres:

1) Las relaciones de vecindad son una limitación normal del dominio: contribuyen a configurar el contenido de este derecho, al contrario que las servidumbres, que suponen una derogación al régimen general de la propiedad (68).

Consecuencia de este rasgo de las relaciones de vecindad es que las normas civiles sobre la materia no tienen carácter excepcional y, por tanto, pue-

propiedad, sino la normativa general que regula los derechos de propiedad que recaigan sobre bienes de un determinado tipo (v. gr., la tierra, las aguas, las minas, los bienes inmateriales). Un régimen jurídico singular (*ius singulae*) existiría tan sólo cuando concretos e individualizados bienes se apartaran de la regulación general del tipo. Por ejemplo, los yacimientos de hidrocarburos de la legislación general de minas o pozos practicados en Canarias en la legislación general de aguas subterráneas. En la situación actual, sin embargo, en nuestra legislación, en nuestra doctrina, una diferencia entre límites y limitaciones no parece que posea ningún sentido especial».

(66) Interesa hacer una precisión respecto de los llamados límites genéricos del derecho de propiedad, ya apuntada por PEÑA BERNALDO DE QUIROS, M., *Derechos reales. Derecho hipotecario*, Sección de Publicaciones de la Facultad de Derecho de la Universidad de Madrid, 2.ª ed., Madrid, 1986, p. 125. La prohibición del abuso del derecho y el *ius usus inoqui* son, efectivamente, límites aplicables al derecho de propiedad, pero lo son en cuanto límites generales de cualquier derecho, no en cuanto derivados de la naturaleza misma del dominio, a pesar de que así lo afirmen prestigiosos autores. En este sentido, la S.A.P. de Segovia de 13 de diciembre de 1991, A.C., 1992-4, @ 550, declaró que «la propiedad, como todo derecho subjetivo, tiene unos límites genéricos (los que prohíben el abuso del derecho y la mala fe, artículo 7 C.C.)...» (el subrayado es mío).

(67) La S.T.S. (Civil) de 17 de febrero de 1968, R.Ar. 1111, afirmó, en esta línea, que las relaciones de vecindad imponen limitaciones al derecho de propiedad, distintas de las servidumbres, en aras de una buena y armónica convivencia vecinal, con carácter permanente de reciprocidad. Asimismo, la S.A.P. de Segovia de 28 de mayo de 1993, Ar.C., 1993, ref. 957, declaró que «la vecindad o continuidad de los predios impone a sus titulares una serie de limitaciones para hacer posible el ejercicio pacífico del derecho de propiedad de los vecinos. La regulación de las relaciones de vecindad representa la más antigua manifestación del carácter limitado de la propiedad, constituyendo un límite privado, impuesto en interés particular, que se integra en el régimen normal del derecho de propiedad, y que se funda en la necesidad de compatibilizar el derecho de propiedad limitado con el derecho de propiedad igual o paralelo que ostentan los titulares de fundos próximos o colindantes».

También la función social de la propiedad es un límite intrínseco de este derecho. En palabras de LÓPEZ Y LÓPEZ, *La disciplina constitucional...*, cit., p. 71, este criterio tiene una «eficacia delimitadora del contenido normal de este derecho»; ahora bien, como también advierte este autor, esta delimitación obedece a razones de interés general, a diferencia de los límites derivados de las relaciones de vecindad, que resultan de razones de coordinación de los intereses privados de los vecinos.

(68) V., en este sentido, S.A.P. de Segovia de 13 de diciembre de 1991, A. C., 1992-4, @ 550.

den ser interpretadas analógicamente. De otra parte, constituyendo las relaciones de vecindad el derecho común de la propiedad, pueden ser modificadas por voluntad de las partes en ellas afectadas. Cabe, por consiguiente, la renuncia a la exigibilidad del deber procedente de las mismas. Ahora bien, conviene puntualizar dos cosas:

a) Será así siempre que se trate de intereses privados en sentido estricto, no cuando se protejan intereses públicos; en este caso, la norma sobre relación de vecindad es imperativa y no es posible la derogación del régimen legal (69).

b) El convenio entre vecinos puede dar lugar a una nueva ordenación de sus relaciones o al nacimiento de una servidumbre: en el primer caso, las limitaciones convenidas sustituyen a las legales, pero se mantienen en el ámbito de la «normal» ordenación de la propiedad inmobiliaria, mientras que en el segundo derogan este régimen legal (70). La derogación de toda limitación derivada de la vecindad lleva consigo la creación de una servidumbre, y la supresión de una servidumbre reintegra el dominio a su contenido normal (71).

2) Las limitaciones derivadas de las relaciones de vecindad colocan a las fincas en una posición de igualdad y establecen derechos y deberes recíprocos

(69) HERNÁNDEZ GIL, *Obras completas*, cit., t. 4, pp. 99-100; DE LOS MOZOS, *El derecho de propiedad: crisis y retorno...*, cit., p. 285; MAS BADÍA, *El nuevo régimen jurídico...*, cit., p. 182; ALGARRA PRATS, *La defensa jurídico-civil...*, cit., p. 24.

(70) FERNÁNDEZ URZAINQUI, «Las relaciones de vecindad...», cit., p. 134. La diferencia entre ambas hipótesis está, como señala este autor, en la conservación de la reciprocidad de las limitaciones en el primer caso y en su ruptura en el segundo, al establecer una relación de subordinación entre los predios. En esta línea, la S.T.S. (Civil) de 30 de diciembre de 1995, R. Ar. 9661, en un supuesto de demanda de derribo de ciertas construcciones realizadas sin respetar la distancia legal, afirmó que «los colindantes son libres de regular su colindancia por su voluntad, y sólo en defecto de pactos entran en juego las relaciones de vecindad legales».

(71) Así lo cree GONZÁLEZ-ALEGRE BERNARDO, *Las relaciones de vecindad*, cit., p. 79, quien afirma que «esta regulación voluntaria de las «relaciones de vecindad» en cuanto rectifica aquella posición normal que el dominio de las cosas ha de tener cuando en su ejercicio entran en juego intereses vecinales que al ordenamiento jurídico toca reglamentar, si no le da contenido recíproco dará lugar a una servidumbre y ello porque en un sentido o en otro, tal supondrá una ampliación de las facultades dominicales de un vecino con respecto al otro que le vendrá a representar una restricción de aquella primitiva recíproca posición en la que estaba». En términos parecidos, CARAVELLA, R., *Le limitazioni del dominio per ragioni di vicinanza in Diritto Romano*, Roma, 1971, p. 13, y FERNÁNDEZ URZAINQUI, «Las relaciones de vecindad...», cit., p. 134. La S.A.T. de Madrid de 9 de diciembre de 1988, R.G.D., 1989, n. 534, pp. 1401 y ss., apunta esta idea cuando afirma que el art. 586 C.C. obliga al propietario de un edificio a construir sus tejados o cubiertas de manera que no dañen al predio contiguo, y que «[p]ara eximirle de esta obligación necesita ostentar un derecho real de servidumbre que obligue al predio sirviente a soportar la recepción de dichas aguas...».

o bilaterales; así cada propietario compensa el sacrificio del propio derecho con la ventaja que deriva del sacrificio correlativo del derecho del vecino. Las servidumbres, en cambio, aunque sean forzosas, colocan a una de las fincas en una posición de subordinación respecto de la otra (72).

La bilateralidad o reciprocidad de los derechos de vecindad no implica su interdependencia, sino que cada propietario puede exigir el respeto del suyo aun cuando por su parte no haga lo propio con el del vecino (73).

3) Como consecuencia de las dos diferencias anteriores, surge una tercera. Los límites derivados de las relaciones de vecindad no hacen nacer un derecho a ser indemnizado en el vecino que sufre la restricción ni un deber de indemnizarle en el vecino que se beneficia de ella (salvo cuando hay una transgresión de los límites). Esto es lógico, ya que las relaciones de vecindad, en la medida en que son límites normales al derecho de propiedad, no suponen una merma de sus facultades, sino que configuran su contenido normal; también la reciprocidad justifica la ausencia de indemnización, puesto que, siendo el sacrificio de ambos fundos recíproco, el de uno se compensa con el del otro. En las servidumbres, por el contrario, es preciso indemnizar al propietario de la finca que ocupa una posición subordinada, como justa compensación a la reducción del contenido normal de su derecho de propiedad en beneficio del fundo dominante.

(72) En este sentido, la S.A.T. de Palma de Mallorca de 6 de abril de 1984, *R.G.D.*, n. 487, 1985, p. 1172, estimó que la limitación convencional, establecida en un contrato de compraventa de un solar, de no realizar edificaciones que obstaculizasen las vistas al mar de las fincas vecinas, era una limitación «que afectando por igual a todas las fincas que vendidas por el actor se hallan en la calle ... sitúa a ésta en un plano de igualdad y reciprocidad generador de correlativos derechos y obligaciones para sus propietarios los cuales igual que no pueden, por expresa prohibición contractual, realizar obras que obstaculicen las vistas de los demás titulares vecinos, tienen, pues la expresada reciprocidad les asiste, el derecho de pedir que no se ejecuten las que contraríen tal limitación y, caso contrario, de solicitar que se retire lo levantado al objeto de que el ejercicio dominical se acomode a las transcritas limitaciones existentes». Posteriormente, la S.A.P. de Pontevedra de 8 de julio de 1991, *R.G.D.*, n. 573, 1992, p. 6052, distinguió entre una limitación del dominio, «en la que no hay fundo dominante y sirviente y que afecta por igual a todas las fincas colindantes» y una servidumbre, en la que, por lógica, ocurre lo contrario. Cabe citar, asimismo, la S.A.P. de Segovia de 13 de diciembre de 1991, *A.C.*, 1992-4, @ 550, y la S.A.P. de Asturias de 27 de octubre de 1992, *Ar.C.*, 1992, ref. 1508, que afirmó que «las relaciones de vecindad en su más amplia significación suponen entre los vecinos a que hacen referencia, manifestaciones de respeto, recíproco reconocimiento o de armonización en su convivencia, de autolimitaciones mutuas en el ejercicio de sus derechos subjetivos privados...». Las mismas consideraciones se encuentran, respecto de los arts. 591 y 592 C.C., en la S.A.P. de Cantabria de 28 de abril de 1998, *A.C.*, n. 15, 1-15 de agosto de 1998, @ 622.

(73) No se puede aplicar, como observa GONZÁLEZ-ALEGRE BERNARDO, «Las relaciones de vecindad», *cit.*, p. 72, el principio *inadimplenti non est adimplendum*, que rige en materia contractual.

4) Los límites resultantes de las relaciones de vecindad son inherentes al dominio, de forma que no nacen separadamente de él, sino *uno actu*, por lo que no hay un específico título de adquisición del poder para exigir su cumplimiento por parte del vecino; ese título reside en el derecho mismo de propiedad. De ahí que no sea necesario un acto específico de constitución, pues estos límites surgen directamente de la ley. Las servidumbres, incluso las legales, no nacen directamente de la ley, sino que requieren un acto de constitución, a partir del cual existen (otra cosa es que, después de su nacimiento, la servidumbre sea inseparable del fundo al que grava).

5) Las límites derivados de las relaciones de vecindad son imprescriptibles, aunque prescriben las acciones derivadas de la no observancia de las obligaciones que de ellos emanan. Las servidumbres, en cambio, prescriben por el no uso durante el tiempo establecido por la ley.

Surge la duda, en este punto, acerca de si puede el propietario vecino adquirir por usucapión una servidumbre de contenido contrario a la relación de vecindad y excluyente de ésta, si persiste durante veinte años en la inobservancia de los deberes inherentes a la limitación impuesta por relaciones de vecindad. En caso afirmativo, sería una forma indirecta de prescripción de las relaciones de vecindad. Algunos autores opinan que sí, mientras que otros se inclinan por una respuesta negativa, porque «el uso invocable a los efectos de la usucapión sólo es el efecto reflejo del no uso, y si el no uso no produce la extinción, parece contradictorio que el uso (indebido) produzca la adquisición por usucapión de una servidumbre excluyente de la relación de vecindad. A lo sumo podría verse en el no uso una renuncia de concurrir los requisitos propios de ésta; pero entonces estaríamos ante la modificación del régimen legal por obra de la renuncia y no propiamente ante la adquisición por usucapión de una servidumbre» (74).

(74) HERNÁNDEZ GIL, *Obras completas, cit.*, t. 4, p. 100. Coincide con él FERNÁNDEZ RODRIGUEZ, *El medio ambiente urbano...*, cit., p. 61, que sostiene que «el transcurso del tiempo y la eventual tolerancia del sujeto pasivo no consolidan una situación de servidumbre, que, si es formalmente afirmada en perjuicio del que ha de soportar dicha situación, puede y debe ser destruida por los Tribunales ordinarios».

Entre quienes defienden la opinión contraria están GARRIDO MELERO, M., «Reflexiones sobre las relaciones de vecindad en Cataluña», *R.C.D.I.*, 1992, p. 1596, y FERNÁNDEZ URZAINQUI, «Las relaciones de vecindad...», cit., p. 136. Respecto del derecho italiano, MESSINEO, *Manual...*, cit., p. 284, y ALBANO, R., «Le limitazioni legali della proprietà», en *Trattato di Diritto Privato* (dir. por RESCIGNO, P.), vol. VII, 1, Utet, Turín, 1982, p. 567, para quienes es admisible la adquisición por usucapión, por parte del propietario vecino, de una servidumbre de contenido contrario al del derecho del vecino.

En la S.A.P. de Pontevedra de 8 de julio de 1991, *R.G.D.*, n. 573, 1992, pp. 6051 y ss., se planteó la posibilidad de usucapir una servidumbre contraria al límite establecido por el art. 591 C.C. Este precepto, como sabemos, prohíbe plantar árboles o arbustos cerca de un inmueble ajeno a menos distancia de la autorizada por las ordenanzas o la costumbre del lugar, y, en su defecto, a menos de dos metros de la línea divisoria de las

6) Los límites derivados de las relaciones de vecindad no hay que probarlos, sino que basta con invocar, en su caso, la norma jurídica que los establece. En cambio las servidumbres no se presumen y han de probarse, porque la propiedad se considera, en principio, libre de gravámenes, y a quien los invoque a su favor corresponde la carga de la prueba cumplida de su existencia.

7) Las limitaciones vecinales protegen los intereses ligados a la buena convivencia y al uso tolerable de las fincas vecinas, pero no atribuyen un derecho real; en ellas existe un conglomerado de elementos reales y obligacionales. Las servidumbres, por contra, son derechos reales (75).

heredades vecinas, si se trata de árboles altos, y a menos de cincuenta centímetros si la plantación es de árboles bajos o arbustos. En el supuesto litigioso, la demandante pedía que se arrancase un pino, plantado en la finca de los demandados, a una distancia de un metro noventa centímetros de la línea divisoria con la finca de aquella. El juez de primera instancia no estimó la demanda, sin embargo, porque consideró que los demandantes habían adquirido por usucapión un derecho de servidumbre; a lo que entendía el juez, comoquiera que el pino en cuestión tenía más de cuarenta años de antigüedad, había transcurrido de sobra el plazo de veinte años que el art. 537 exige para la usucapión de las servidumbres continuas y aparentes. La S.A.P. de Pontevedra se manifestó en contra de este entendimiento. En primer lugar, estimó que la conclusión de la sentencia apelada implicaba la consideración de la restricción dispuesta por el art. 591 C.C. como una servidumbre positiva, lo que no es correcto, pues, a su juicio, se trata de una servidumbre negativa; por tanto, según el art. 538 C.C., el plazo de prescripción debería haber empezado a contar desde que hubiera habido acto obstativo por parte del propietario del predio sirviente, circunstancia de la que no existía constancia. Por consiguiente, no se había producido la pretendida usucapión de la servidumbre. A la misma conclusión habría de llegarse —añadía la sentencia— si se estimase que lo dispuesto en el art. 591 C.C. no es una servidumbre, sino una «limitación del dominio interna y recíproca, en la que no hay fundo dominante y sirviente y que afecta por igual a todas las fincas colindantes, sin que quepa aplicar por lo tanto el régimen de las servidumbres ni de la prescripción».

(75) V., en relación con las diferencias expuestas entre relaciones de vecindad y servidumbres, CASTÁN TOBEÑAS, *Derecho civil español...*, cit., t. II, vol. 1, p. 228; GONZÁLEZ-ALEGRE BERNARDO, *Las relaciones de vecindad*, cit., pp. 67 y ss.; PUIG PEÑA, *Compendio...*, cit., t. II, pp. 129-130; GARCÍA SÁNCHEZ, *Teoría de la immissio*, cit., p. 11; ALONSO PÉREZ, «Las relaciones de vecindad», cit., p. 365; MORENO FLÓREZ, «Relaciones de vecindad...», cit., p. 207; ESPÍN CÁNOVAS, *Manual...*, cit., vol. II, p. 117; HERNÁNDEZ GIL, *Obras completas*, cit., t. 4, pp. 99-100; Díez-PICAZO Y PONCE DE LEÓN/GULLÓN BALLESTEROS, *Sistema...*, cit., vol. III, p. 166; LÓPEZ Y LÓPEZ, *Derechos reales...*, cit., p. 260; DE LOS MOZOS, *El derecho de propiedad: crisis y retorno...*, cit., p. 285; MAS BADIÀ, *El nuevo régimen jurídico...*, cit., pp. 179-180; SÁNCHEZ-FRIERA GONZÁLEZ, *La responsabilidad civil...*, cit., pp. 43-44; FERNÁNDEZ URZAINQUI, «Las relaciones de vecindad...», cit., pp. 133-139; ALGARRA PRATS, *La defensa jurídico-civil...*, cit., pp. 22 y ss. Y en la doctrina italiana, BARASSI, L., *Instituciones de Derecho civil* (trad. esp. y notas de GARCÍA DE HARO), Bosch, Barcelona, 1955, p. 29; FAVARA, E., «Servitù prediali e limitazioni legali della proprietà nascenti dai rapporti di vicinato», *Riv. giur. edil.*, 1960, 1, p. 496; SCALERA, «Nota Cass., 5 de mayo de 1960», cit., pp. 170 y ss.; MESSINEO, *Manual...*, cit., p. 284; BIONDI, B., *Las servidumbres* (trad. y anotaciones de Derecho español por GONZÁLEZ PORRAS, J. M.), Edersa, Madrid, 1978, p. 1320; ALBANO, «Le limitazioni legali de la proprietà», cit., p. 569.

Con base en las anteriores consideraciones, que comparto, se pueden señalar algunos supuestos que han sido incorrectamente insertados en sede de servidumbres, cuando en realidad son límites derivados de las relaciones de vecindad: la obligación de soportar la caída de las aguas que descienden naturalmente y sin obra del hombre por los predios superiores (art. 552); los límites respecto de luces y vistas (arts. 581 a 585) (76); los derivados del desagüe de edificios o vertiente de tejados (arts. 586 y 587) (77); las distancias y obras necesarias para ciertas construcciones y plantaciones (arts. 590 y 591) (78); el corte de ramas y raíces sobre propiedad ajena (art. 592) (79).

(76) La S.T.S. (Civil) de 17 de febrero de 1968, R. Ar. 1111, es clara en este sentido. El origen del recurso que resolvió fue el ejercicio de la acción negatoria por parte de un propietario contra su vecino, que había realizado una construcción con materiales traslúcidos que, según el actor, constituían una servidumbre de luces encuadrable en los arts. 581 y 582 C.C. Frente a esta alegación del demandante-recurrente, el T.S. afirmó que el C.C. «no establece ninguna servidumbre legal de luces y vistas, y sí impone limitaciones al derecho de propiedad, reglamentando la posibilidad de tomar luces y poder ver entre predios vecinos cuando se trata de construcciones en límite con el predio ajeno, pues la relación de vecindad impone ciertas normas en aras de una buena y armónica convivencia vecinal, con un carácter absoluto, y permanente de reciprocidad». La reciente S.T.S. (Civil) de 16 de septiembre de 1997, R.Ar. 6406, abunda en esta idea. Según palabras textuales de la misma, «[l]os artículos expresados del Código Civil (se refiere a los arts. 580 y 581) regulan restricciones o limitaciones del derecho de propiedad para abrir huecos o ventanas en pared propia, (...). Se pretende, con estas limitaciones, contribuir al respeto de la privacidad, evitando una observación directa, por medio de la vista, de lo que sucede en el predio colindante. El derecho a abrir los huecos o ventanas de referencia no deriva de ninguna servidumbre legal sino del mismo derecho de propiedad, aunque limitado en su ejercicio por relaciones de vecindad. Tal derecho coexiste con el correlativo del fundo contiguo a edificar libremente, e incluso, en el caso del artículo 581, a cubrirlos levantando pared aneja a la que tenga el hueco o ventilación». En la misma línea, S.A.P. de Valladolid de 8 de marzo de 1994, Ar. C, 1994-1, ref. 550.

(77) Como observa la S.A.P. de Toledo de 21 de enero de 1992, Ar.C, 1992, ref. 62, la «norma contenida en el art. 586 C.C., más que contemplar un verdadero supuesto de servidumbre de vertiente de tejados, o desagüe de edificios, como es el caso de los arts. 587 y 588 del CC, establece una prohibición o restricción de orden legal respecto a la configuración de la cubierta o tejado de un edificio y a la facultad de dar libre salida a las aguas pluviales caídas sobre el propio suelo, por razones de vecindad y con un criterio de reciprocidad, participando de la misma naturaleza jurídica que las limitaciones legales al dominio, por más que se establezcan en beneficio o interés de un predio vecino, a fin de impedir inmisiones molestas o dañosas». En la misma línea, S.A.P. de la Corana de 16 de enero de 1998, R. G. D., 1998, n. 644, p. 6885 y ss.

(78) La reciente S.A.P. de Cantabria de 28 de abril de 1998, A.C., n. 15, 1-15 de agosto de 1998, @ 622, afirma que las normas contenidas en los arts. 591 y 592 C.C. «consagran auténticas limitaciones de dominio y no específicas servidumbres negativas y limitadoras del derecho de plantación correspondiente al dueño del predio. Los límites al ejercicio de tal derecho derivados de las normas reseñadas no se asientan sobre la especial idea de sujeción de un fundo a otro (nota característica y definitoria de las servidumbres prediales), con el correlativo otorgamiento de utilidades o aprovechamientos específicos en favor de una finca con menoscabo de otra, que padece singularmente las restricciones sino que se fundamenta en la genérica idea de adecuada regulación de

El Derecho foral ha tenido mayor acierto en este punto. La Compilación de Derecho Civil de Aragón, por ejemplo, divide el Libro III, dedicado al «Derecho de bienes», en dos Títulos: el I se destina a las relaciones de vecindad y en él se regulan la «inmisión de ramas y raíces» en la finca vecina (art. 143) y el «régimen normal de luces y vistas» (art. 144); el II contiene las normas reguladoras de las servidumbres, entre las que se incluye la de luces y vistas (art. 145), separada claramente del régimen normal.

La Ley catalana 13/1990, de 9 de julio, de la acción negatoria, inmisiones, servidumbres y relaciones de vecindad, merece asimismo un juicio favorable. Consta de cuatro capítulos, que son: Capítulo I. «De la acción negatoria y las inmisiones»; Capítulo II. «Servidumbres»; Capítulo III. «Medianería de carga»; y Capítulo IV. «Relaciones de vecindad». En este último, se regulan: la obligación de recibir las aguas pluviales que llegan naturalmente del predio superior (art. 37); los límites respecto de luces y vistas (art. 40); las distancias que deben respetarse para construir pozos (art. 39) o plantar arbustos o árboles cerca de un predio vecino (art. 41). Con ello, queda claro que el legislador

las relaciones de vecindad, imponiendo idénticas restricciones y limitaciones a todos los fundos que se encuentran en igual situación al supuesto de hecho legalmente previsto, carente, en consecuencia, de la concesión de una ventaja o utilidad concreta a uno de ellos en perjuicio de otro o los restantes».

(79) A estas hipótesis, que todos coinciden en estimar como relaciones de vecindad y no como servidumbres, algunos autores añaden otras; en especial, la obligación de consentir el paso necesario (temporal) de materiales o la colocación de andamios u otros objetos en la finca propia, cuando fuese necesario para construir o reparar algún edificio, prevista en el art. 569 C.C. (ESPÍN CÁNOVAS, *Manual...*, cit., vil. II, p. 120; ALBALADEJO GARCÍA, *Curso...*, cit., t. III, p. 172, que mantiene su opinión en *Compendio...*, cit., p. 339; Díez-PICAZO Y PONCE DE LEÓN/GULLÓN BALLESTEROS, *Sistema...*, cit., vol. III, p. 167; PUIG BRUTAU, *Fundamentos...*, cit., t. III, vol. 1, p. 266; LÓPEZ Y LÓPEZ, *Derechos reales...*, cit., p. 262; y ALGARRA PRATS, *La defensa jurídico-civil...*, cit., p. 18. La razón es —afirma esta autora— el carácter meramente temporal de la relación, que determina la falta de la perpetua causa para la constitución de una servidumbre. Pienso, por el contrario, que si bien las servidumbres son generalmente permanentes, ello no es un requisito esencial de esta figura, como sí lo es el pago necesario de una indemnización al propietario del fundo sirviente, presente en la servidumbre temporal de paso). También se ha sostenido, en ocasiones, la inclusión de la medianería entre las relaciones de vecindad (CASTÁN TOBEÑAS, *Derecho civil español...*, cit., t. II, vol. 1, p. 250; PEÑA BERNALDO DE QUIRÓS, *Derechos reales...*, cit., p. 127; Díez-PICAZO Y PONCE DE LEÓN/GULLÓN BALLESTEROS, *Sistema...*, cit., vol. III, p. 167); pero, a mi juicio, la medianería ni es una servidumbre, ni es un límite de los que conforman las relaciones de vecindad; es una comunidad especial sobre un elemento (valla, seto, zanja, pared, etc.) que separa dos fincas y que pertenece a los propietarios de las mismas. GONZÁLEZ-ALEGRE BERNARDO, *Las relaciones de vecindad*, cit., p. 83, defiende, como supuesto de relaciones de vecindad, el de los límites impuestos a los predios ribereños en interés general de la navegación, flotación, pesca y salvamento; sin embargo, el hecho de obedecer a causa de interés público y general excluye, a mi modo de ver, su configuración como tales.

catalán considera estos supuestos, no como servidumbres, sino como límites a la propiedad inmobiliaria (80).

La Compilación del Derecho civil foral de Navarra advierte, en la Ley 394, que las servidumbres no deben confundirse con las que denomina «limitaciones legales por razón de vecindad». Sin embargo, sus criterios de distinción entre ambas categorías no coinciden del todo con los expuestos, ya que, si bien ubica correctamente ciertos supuestos en el Capítulo II, Título I, Libro II, destinado a las «limitaciones de la propiedad» (así, la inmisión de ramas y raíces, el cerramiento de fincas, la edificación en colindancia con eras), otros, como la apertura de huecos para luces, por mera tolerancia, los coloca entre las servidumbres (en el Cap. I, Título I, Libro III).

2. SUPERACIÓN DEL PLANTEAMIENTO TRADICIONAL: LAS RELACIONES DE VECINDAD COMO CONJUNTO DE FACULTADES Y LÍMITES AL EJERCICIO DE CUALQUIER DERECHO DE USO Y DISFRUTE SOBRE BIENES INMUEBLES CONTIGUOS O PRÓXIMOS

Indudablemente, las relaciones de vecindad constituyen un límite al ejercicio del derecho de propiedad; pero, a lo que entiendo, no son sólo eso, sino que su contenido es más rico que el que se desprende de la apuntada configuración. Este contenido se manifiesta en tres aspectos fundamentales: 1) Una situación de vecindad entre fincas; 2) La ocupación estable de dichas fincas por personas, físicas o jurídicas, que serán, por extensión, vecinos; 3) La realización de determinadas actividades por esas personas, en el ejercicio de sus derechos, que repercuten en las del vecino o en sus derechos; en otras palabras, la existencia de relación entre los respectivos derechos de los vecinos.

(80) Lo mismo cabe decir, según EGEA FERNÁNDEZ, J., *Acción negatoria, inmisiones y defensa de la propiedad*, Marcial Pons, Barcelona, 1994, p. 98, del Capítulo I, cuyo art. 3, apartado segundo, que impone un límite a la propiedad, representado por la obligación que tiene todo propietario de tolerar las inmisiones de una finca vecina, si éstas son inocuas o causan perjuicios no sustanciales. Se trata de una restricción recíproca en las facultades de los dueños de las fincas vecinas, que determina el contenido normal de los derechos de propiedad de cada uno. En los apartados siguientes, sin embargo, comoquiera que establecen la obligación de soportar, en determinados supuestos, también inmisiones sustanciales, el citado autor estima que ya no hay un límite normal, inherente al contenido del derecho, sino una modificación de dicho contenido; es decir, limitaciones de la propiedad, que llevan aparejada la correspondiente indemnización. Estas limitaciones corresponden, a lo que cree este autor, a servidumbres forzosas, obedecen a interés público, representado en este caso por el «favor de la industria» (que no del industrial, pues en tal hipótesis, sería interés privado el protegido) y operan *ipso iure*, sin necesidad de un específico título de adquisición por el empresario para que pueda exigir la tolerabilidad del predio vecino.

2.1. La vecindad entre fincas

No es necesario, en principio, para hablar de vecindad, que las fincas sean colindantes; basta con que sean próximas (81). Digo en principio porque hay supuestos en los que sí es precisa la situación de contigüidad o eolindancia entre los fundos, por la misma naturaleza de la hipótesis (por ejemplo, el desagüe de edificios, art. 586 C.C.); en otros casos, en cambio, es suficiente una mera proximidad o cercanía, como ocurre en el supuesto de las inmisiones, dado que la propagación y penetración de humos, olores, etc., puede tener lugar sin necesidad de que las fincas sean limítrofes. En realidad, como señala cierto autor, la valoración de la proximidad es extraordinariamente variable y cambiante, ya que depende del grado de influencia que la utilización de un bien pueda ejercer sobre otros bienes. Y ese grado de influencia, a su vez, depende, no sólo del destino de un bien determinado, sino también del de aquellos otros bienes que resulten afectados, así como del tipo de inmisión de que se trate (82).

(81) Durante mucho tiempo, como resalta NICOLÁS, M. F., «La protection du voisinage», *Rev. trim. dr. civ.*, 1976, p. 678, los conflictos vecinales se concebían sólo entre dos fundos que lindaban entre sí y en presencia de dos propietarios. Pero con el tiempo, se ha aceptado que la vecindad equivale a proximidad, que no es sinónimo de contigüidad. Evidentemente, cuanto más cercanos sean los fundos, mayor será la posibilidad de que se produzcan injerencias, pero eso no significa que sea necesaria la eolindancia. En este sentido, WOLFF, M., en ENNECERUS, L./KIPP, T./WOLFF, M., *Tratado de Derecho Civil*, t. III, vol. 1 (trad. esp. con anotaciones de PÉREZ GONZÁLEZ, B./ALGUER, J., 3ª ed. por Pura BRUTAU, J., Bosch, Barcelona, 1971, p. 339; CABALLERO, F., *Essai sur la notion juridique de nuisance*, París, 1981, p. 202; MARTÍN MATEO, R., *Tratado de Derecho ambiental*, t. I, Trivium, Madrid, 1991, p. 173; y ROBERT, A., *Les relations de voisinage*, Sirey, París, 1991, p. 108, que liga la extensión espacial de las injerencias de humos, olores, ruidos, etc., a los progresos técnicos.

La jurisprudencia francesa, incluso antes que la doctrina, ha defendido esta idea. Así, T.G.I. Niza, 9 de diciembre de 1964, *D.*, 1965, *Jur.*, nota DERRIDA, F.; *Cass.*, 8 de mayo de 1968, *D.*, 1968, *Jur.*, p. 610; *Cass.*, 17 de diciembre de 1974, *D.*, 1974, *Jur.*, p. 441, nota LARROUMET, C, en la que se afirmó que todos los habitantes de un barrio tienen legitimación activa para ejercitar una acción de resarcimiento, si demuestran haber sufrido un daño. La ampliación geográfica del ámbito de la vecindad en Francia es tal que ha dado lugar a la elaboración, por parte de la jurisprudencia, de un nuevo concepto, el de *trouble d'environnement*, ligado a la posibilidad de tutelar el medio ambiente a través del Derecho civil y, según GIROD, A., *La réparation du dommage écologique*, París, 1974, pp. 90 y ss., y CABALLERO, *Essai sur...*, *cit.*, pp. 90 y ss., llamado a sustituir al tradicional *trouble de voisinage*.

(82) HERNÁNDEZ GIL, *Obras completas*, *cit.*, t. 4, p. 92. Comparten la opinión de este autor AMAT LLARI, M. E., «La regulación de las inmisiones en el Código Civil», en *Centenario del Código Civil* (Asociación de Profesores de Derecho Civil), t. I, Centro de Estudios Ramón Areces, Madrid, 1990, p. 77; SÁNCHEZ-FRIERA GONZÁLEZ, *La responsabilidad civil...*, *cit.*, p. 57; y EGEA FERNÁNDEZ, *Acción negatoria...*, *cit.*, p. 96. Para el último autor citado, la vecindad a los efectos de la aplicación de la ley catalana 13/1990 coincide con el ámbito o zona de influencia de los efectos de la actividad que se desarrolla; esta

2.2. La cualidad de vecino

La realidad material o física que es la finca o fundo constituye, como se ha visto, la base de las relaciones de vecindad; pero dado que se trata de una relación jurídica —afirma HERNÁNDEZ GIL—, no puede prescindirse de las personas, «pues en modo alguno cabe una relación expresada (y agotada) exclusivamente por los objetos. El derecho toma siempre en consideración, de modo directo o indirecto, la conducta humana. Los problemas que suscitan las relaciones de vecindad se dan principalmente en el plano del ejercicio de los derechos» (83).

circunstancia es todavía más patente —dice este autor— en el caso de inmisiones, dado que se trata de imponderables: «en materia de inmisiones la colindancia es sustituida por el requisito de la utilidad, bastará por ello que dos fincas se encuentren en una relación espacial tal que pueda explicarse la influencia de una sobre otra». ALBIEZ DOHRMANN, K. J., «La protección del medio ambiente o el derecho a contaminar (Comentario a la S. Tribunal Supremo Federal alemán de 10 de diciembre de 1987)», *A. D. C.*, 1990, p. 1231, por su parte, habla de relación directa entre el fundo emisor y el fundo afectado por las inmisiones para expresar la misma idea de influencia de la actividad desarrollada en una finca sobre otra. Y FERNÁNDEZ URZAINQUI, «Las relaciones de vecindad...», *cit.*, p. 131, por último, subraya que merecen la calificación de vecinas aquellas fincas que, por razón de su distancia, puedan verse sometidas en su normal utilización a mutuas y recíprocas interferencias.

Para GÁMBARO, A., // *diritto di proprietà*, vol. VIII, t. 2, del *Trattato di diritto civile e commerciale* (dir. por Cicu, A. y MESSINEO, F. y continuado por MENGONI, L.), Giuffrè, Milán, 1995, pp. 497-498, el dato clave es establecer un nexo causal entre la emisión que procede de un fundo y la inmisión que sufre otro: vecino no significa contiguo, sino que la vecindad subsiste en la misma medida en que subsiste el nexo de causalidad entre la conducta del inmitente y el hecho dañoso padecido por el inmitido.

(83) HERNÁNDEZ GIL, *Obras completas, cit.*, t. 4, pp. 91-92. También GONZÁLEZ-ALEGRE BERNARDO, *Las relaciones de vecindad, cit.*, p. 9, con quien expresa su acuerdo MORENO TRUJILLO, *La protección jurídico-privada...*, *cit.*, p. 122, concibe las relaciones de vecindad reguladas por el Derecho como relaciones jurídicas. Observa este autor que no toda relación por motivos de vecindad tendrá la consideración de jurídica, y aún teniéndola, no será constitutiva de las que propiamente se deben configurar como «relaciones de vecindad». Sólo las que reúnan una triple cualidad podrán calificarse como tales y pertenecerán a la categoría de las relaciones jurídicas; estas tres cualidades son las siguientes: a) Ser relación jurídica, «es decir, que dados los intereses contrapuestos en juego, al derecho interesa regular»; b) Emanar de razones de vecindad, entendida ésta como la situación en la que se encuentran aquellas personas que viven en los distintos pisos, cuartos o viviendas de una misma casa, sean propietarios, inquilinos o meros ocupantes con cualquier título, o en viviendas que constituyendo edificaciones independientes, colindan o se hallan contiguas unas a otras, o relativamente próximas, y por traslación también las propias fincas contiguas unas a otras o próximas; y c) Afectar o hacer referencia al necesario mantenimiento de una buena y fecunda convivencia vecinal en aquellas actividades domésticas de las personas, como necesaria en un orden privado a la convivencia o coexistencia social.

En contra, Díez-PICAZO Y PONCE DE LEÓN/GULLÓN BALLESTEROS, *Sistema...*, *cit.*, vol. I, 8ª ed., Tecnos, Madrid, 1992, pp. 215-216, para quienes las llamadas «relaciones de vecindad» son meras relaciones de interconexión o de contacto interpersonal que el

Queda claro, pues, que es necesaria la actitud de las personas que ocupan las fincas próximas o contiguas. Estas personas no son sólo los propietarios, sino también los arrendatarios, los usufructuarios, y en general, cualquier titular de un derecho fructivo sobre un bien inmueble; todos ellos ven sujetos sus respectivos derechos a determinados límites por razones de vecindad; por tanto, más que un límite del derecho de propiedad, las relaciones de vecindad constituyen un límite general, por razones de proximidad, al ejercicio de todos los derechos de uso y disfrute de los bienes. Cuando el causante de la molestia sea el propietario de una finca vecina a otra, será límite al ejercicio del derecho de propiedad; cuando sea el usufructuario del bien, será límite al ejercicio del derecho de usufructo; etc. (84). En este sentido, la S.A.P. de

Derecho regula, y no relaciones jurídicas, ya que una relación sólo es jurídica cuando es cauce para la realización de funciones económicas o sociales.

Entiendo, con los autores citados en último lugar, que no basta con que el Derecho atribuya ciertos efectos jurídicos a una relación social o vital para que ésta constituya una relación jurídica, sino que ha de ser cauce idóneo para la realización de una función económica o social merecedora de tutela jurídica. Pero creo que las «relaciones de vecindad», en sentido jurídico, cumplen una función social, digna de protección jurídica, cual es la de ordenar la convivencia, por lo que cabe su consideración como relaciones jurídicas.

(84) GONZÁLEZ-ALEGRE BERNARDO, «La teoría del abuso de derecho como principio informador de las relaciones de vecindad», *Revista de Derecho español y americano*, 1968, p. 41; también en *Las relaciones de vecindad*, cit., p. 10, donde sostiene que el contenido de las relaciones de vecindad abarca, no sólo las derivadas entre personas propietarias de fundos colindantes o contiguos y por razón de esta continuidad, con repercusiones puramente patrimoniales, sino también las que tienen lugar exclusivamente entre personas, sean o no propietarias, por el simple hecho o circunstancia de ser vecinas, y en cuanto sus actos tengan repercusión, personal o patrimonial, de orden privado. En el mismo sentido, ALONSO PÉREZ, «Las relaciones de vecindad», cit., p. 363; LACRUZ BERDEJO, *Elementos...*, cit., vol. III, t. 1, p. 332; DE LOS MOZOS, *El derecho de propiedad: crisis y retorno...*, cit., p. 278; O'CALLAGHAN MUÑOZ, *Compendio...*, cit., t. III, p. 101; MORENO FLÓREZ, «Relaciones de vecindad...», cit., p. 204; FERNÁNDEZ URZAINQUI, «Las relaciones de vecindad...», cit., p. 130; y ALGARRA PRATS, *La defensa jurídico-civil...*, cit., p. 49, y «Comentario a la S.T.S. de 7 de abril de 1997», *C.C.J.C.*, n. 44, 1997, p. 848.

STARCK, B., «Dómine et fondement de la responsabilité sans faute», *Rev. trim. dr. civ.*, 1958, p. 486, de forma similar, afirma que el problema no se plantea entre propietarios, sino entre vecinos, cualquiera que sea su título de ocupación de los inmuebles. Hay un conflicto entre ciertas libertades de uno y ciertas libertades de otro, en el que la cualidad de propietario no tiene relevancia alguna. SAVATIER, R., *Traite de la responsabilité civile en droit français*, t. I, París, 1951, p. 90, por su parte, afirma que las relaciones de vecindad «pueden nacer dentro del vagón de un ferrocarril, en las butacas de una sala de espectáculos, entre gentes que no pretenden ningún derecho de propiedad. Se presentan entre arrendatarios, entre usufructuarios, que habitan unos al lado de otros, tanto como entre propietarios. Pero hace falta reconocer que las dificultades de la vecindad se vuelven más duraderas y consecuentemente más agudas, por la posesión y uso de los inmuebles vecinos».

Los casos que llegan a nuestros tribunales tienen como protagonistas, la mayor parte de las veces, a propietarios; pero no faltan los supuestos en los que demandante o demandado son titulares de otro derecho de uso y disfrute de los bienes inmuebles. En la S.T.S.

Asturias de 27 de octubre de 1992 (85) afirmó que las relaciones de vecindad son «*relaciones entre personas por motivo o a través de las cosas, que no han de quedar circunscritas a las derivadas entre propietarios de fundos colindantes y contiguos o de uso común como en este caso sucede, sino también a las que tienen lugar exclusivamente entre ellas sean o no propietarias, por el simple hecho de ser vecinas*».

Es posible, incluso, que el causante de las molestias ocupe el inmueble vecino sin ostentar ningún derecho (el conocido supuesto de los «okupas»); pero tal caso no es encuadrable en el régimen de las relaciones de vecindad, toda vez que no se trataría de derechos en conflicto, y por tanto, la solución no vendría dada por el sacrificio recíproco y parcial de ambos.

Partiendo de las consideraciones anteriores, se han distinguido dos grandes categorías de relaciones de vecindad: las estrictamente personales y las debidas a la propiedad de fundos contiguos. Las primeras se dan «cuando el solo hecho de la vecindad sea causa de relaciones entre vecinos motivadas de intereses en lucha, de intereses contrapuestos o en fricción, consecuencia de los derechos de uso y disfrute naturales de la vida ordinaria, doméstica o profesional de un vecino, con los derechos subjetivos en la esfera a la que afecte aquella conducta que protege o salvaguarda el ordenamiento jurídico en relación con aquellos derechos subjetivos del otro, y que en nada hacen referencia a la condición de propietarios o no propietarios de los fundos en que unos y otros desarrollan aquella actividad correspondiente a la vida ordinaria; sin que tampoco aquellos derechos de actuación o de protección hagan referencia al derecho dominical de dichos fundos aunque sí lo sean de orden privado». En las segundas, por el contrario, entra en juego «la cualidad o condición de propietario, el título de propiedad entre los vecinos, y los conflictos precisamente emanan por causa de dominio; se trata aquí justamente de reglamentar las propias facultades derivadas del dominio haciéndolas compatibles con una buena vecindad entre los propietarios, no en cuanto éstos sean vecinos, sino en cuanto lo son los fundos de los que son propietarios» (86).

Hay quien prefiere hablar de relaciones de vecindad con significado o eficacia obligacional y relaciones de vecindad con significado o eficacia real. Con la primera expresión se designan las que solamente dan lugar a la indemnización del daño producido, y en las que la figura de la relación de vecindad se desdibuja, aunque la vecindad sigue contando. En ellas, el interés protegido

(Civil) de 7 de abril de 1997, *R. Ar.* 2743, por ejemplo, la demanda origen de la misma fue interpuesta conjuntamente por propietarios, usufructuarios y aparceros de diversas fincas afectadas por las emanaciones tóxicas procedentes de una vecina fábrica de productos químicos.

(85) *Ar.C.*, 1992, ref. 1508.

(86) GONZÁLEZ-ALEGRE BERNARDO, *Las relaciones de vecindad*, cit., pp. 12-13.

de modo más inmediato es la persona. Las relaciones de vecindad con significado o eficacia real, por contra, son aquellas en que la exclusión (como manifestación del derecho de propiedad), la tolerancia (como deber limitativo de su ejercicio) y, en todo caso, la conformación del contenido de la propiedad deriva de la concurrencia de derechos que presupone la existencia de fincas colindantes o vecinas. Estas relaciones —se afirma— «tienen un modo de ser específico, suponen una determinada conformación real y con eficacia real, generando, según dicen algunos autores, una acción negatoria dirigida a evitar la transgresión y, en su caso, a restablecer la situación en que deben de encontrarse los bienes afectados». Como efecto complementario de la tutela de la relación de vecindad real, cabe, según esta opinión, una pretensión indemnizatoria si se ha causado un daño, pero es un efecto secundario. El interés protegido, en este caso, es la propiedad misma (87).

Entre las relaciones de vecindad con eficacia real se incluye el art. 590 C.C. En las de significado obligacional, el art. 1908 del mismo texto legal. Así parece ser, desde luego, si pensamos en la consecuencia de la violación de estos preceptos: ejercicio de la acción negatoria en el primero e indemnización de daños en el segundo. Si atendemos, sin embargo, al interés protegido por estas normas, me asaltan ciertas dudas, porque ni las distancias y demás precauciones que impone el art. 590 tratan de proteger únicamente la propiedad, ni los daños indemnizables según el art. 1908 tienen por qué ser personales, puesto que expresamente habla el precepto de daños «a las personas o a las propiedades». Creo, por consiguiente, que ambos preceptos tratan de tutelar tanto a las personas como a las fincas vecinas. Además, en los dos casos, se ofrece protección contra las inmisiones, respecto de la cual, la condición de propietario es, a mi modo de ver, irrelevante. Lo que importa es la actividad desarrollada por quien habita la finca de la que proceden las inmisiones y el perjuicio que dicha actividad produce para quien ocupa la vecina; que el título por el que se posean los bienes inmuebles sea un derecho de propiedad o no, carece de trascendencia. Ha de existir un título, sí; pero lo mismo puede ser el dominio que cualquier otro derecho, real o personal, de uso y disfrute, con tal que instaure una relación estable de su titular con la finca. En definitiva, lo relevante es la situación de vecindad entre los fundos y la relación estable de sus titulares con ellos, lograda mediante la titularidad de derechos de uso y disfrute sobre los mismos.

(87) HERNÁNDEZ GIL, *Obras completas*, cit., t. 4, pp. 126 y 166-167. Subrayan el acierto de la distinción realizada por este autor SÁNCHEZ-FRIERA GONZÁLEZ, *La responsabilidad civil...*, cit., pp. 44-45; GARRIDO MELERO, «Reflexiones...», cit., p. 1556; y FERNÁNDEZ URZAINQUI, «Las relaciones de vecindad...», cit., p. 126.

2.3. *El aspecto relacional: interacciones entre los vecinos como consecuencia del ejercicio de sus respectivos derechos sobre las fincas*

Tenemos dos fincas próximas y dos titulares de sendos derechos frutivos sobre las mismas. El ejercicio concurrente de estos derechos es lo que provoca el conflicto, al colisionar las esferas de poder que albergan. La regulación de las relaciones de vecindad no tiene sentido cuando de ejercicio aislado de un derecho se trata, sino cuando el ejercicio de un derecho de uso y disfrute sobre una finca se relaciona con otro de la misma naturaleza sobre un fundo distinto (me refiero, cuando hablo de la misma naturaleza, no a que se trate del mismo tipo de derecho, por ejemplo, dos derechos de propiedad, dos de usufructo, etc., sino a que ambos contengan facultades de uso y disfrute sobre un bien inmueble) y de esta relación resultan invasiones recíprocas en las esferas jurídicas de ambos (88), o bien lesiones a otros derechos de los sujetos titulares de aquéllos (89).

Quizá convenga precisar esta última idea. A lo que entiendo, las relaciones de vecindad presuponen la influencia recíproca entre las actividades desarrolladas por los titulares de derechos, reales o personales, de uso y disfrute sobre bienes inmuebles vecinos. Pero no es preciso que dicha influencia se deje sentir sobre estos derechos, sino que puede afectar a otros derechos o intereses legítimos de los vecinos, como la salud.

(88) Esta idea ha sido puesta de relieve por SALVI, *Le immissioni industriali...*, cit., pp. 51-52. Este autor diferencia entre los límites del derecho de propiedad por interés público y los límites por interés privado, entre los que incluye las relaciones de vecindad: El límite por interés público—afirma— individualiza el modo de ser jurídico del bien y el ámbito de poder de goce del propietario, pero además, y sobre todo, designa las formas consentidas de utilización del bien. El límite por interés privado, en cambio, concreta el ámbito del poder de exclusión del propietario respecto de hechos típicamente conexos a la titularidad de un derecho subjetivo sobre un fundo vecino, de modo que lo que resulta regulado es, no el modo de ser absoluto, sino la interacción de estas relaciones subjetivas. Si bien este autor se refiere sólo al derecho de propiedad, la idea sirve para cualquier derecho de uso y disfrute sobre bienes inmuebles: las restricciones que se imponen a los mismos por razón de vecindad, obedecen a la existencia de un nexo entre ellos, de modo que se limitan los derechos en sus conexiones con otros.

(89) MESSINEO, *Manual...* cit., p. 283, sostiene, en esta línea, que las limitaciones que operan sobre las relaciones de vecindad tratan de asegurar la armónica coexistencia y la posibilidad del simultáneo ejercicio de varios derechos de propietarios singulares sobre inmuebles colindantes o próximos; o asegurar, indirectamente, necesidades elementales de la vida, como de luz, aire y agua, y beneficios a la agricultura o a la industria; o bien tutelar la higiene de los edificios. Y ALBANO, «Le limitazioni legali della proprietà», cit., p. 566, de forma parecida, defiende que el criterio inspirador de las limitaciones legales de la propiedad derivadas de las relaciones de vecindad, aun cuando se trate de tutelar intereses de sujetos privados, es siempre un criterio social, fundado en la exigencia de hacer posible y operante la coexistencia de dos o más fundos, la mayoría de las veces contiguos, a veces sólo vecinos.

2.4. Descripción aproximativa de las relaciones de vecindad

Considerando de forma conjunta los tres aspectos analizados, resulta la siguiente descripción de las relaciones de vecindad: relaciones que instauran un conjunto de facultades de exclusión y obligaciones de tolerancia recíprocas a los titulares de cualquier derecho de uso y disfrute sobre bienes inmuebles vecinos, entendiendo por tales los que se encuentran lo bastante próximos como para influirse mutuamente. Se trata de una concepción amplia de relaciones de vecindad, tanto en lo que al ámbito espacial se refiere como en lo que respecta a la cualidad de vecino, que choca con las definiciones tradicionales, que, con base en la concepción de las relaciones de vecindad como límites del derecho de propiedad, otorgan la condición de vecino sólo a los propietarios (90).

(90) Así, MARTÍN MATEO, R., «La penetración pública en la propiedad urbana», *R.C.D.I.*, 1972, p. 1233, que define las relaciones de vecindad como «aquellas delimitaciones del dominio determinadas por la necesidad de compatibilizar varias relaciones dominicales confluyentes en el mismo espacio». También las definiciones de GONZÁLEZ-ALEGRE BERNARDO, *Las relaciones de vecindad*, cit., p. 14, y de HERNÁNDEZ GIL, *Obras completas*, cit., t. 4, p. 89, se mueven en esta línea. Para el primero, las relaciones de vecindad son «aquellas relaciones a que da lugar, en la actuación ordinaria de la vida práctica de las personas, el ejercicio de sus derechos o facultades subjetivas que por el hecho de su vecindad o la de los fundos de los que son propietarios produzcan mutuas y recíprocas invasiones de las esferas de interés personal o patrimonial jurídicamente protegidos o dignos de protección, que hace preciso limitar, mediante su regulación o reglamentación por parte de la Ley en orden al mantenimiento de una necesaria y buena convivencia vecinal, factor esencial, dentro del concierto social»; HERNÁNDEZ GIL, de forma más breve, entiende que la expresión relaciones de vecindad «es un enunciado teórico utilizado para catalogar y explicar ciertas situaciones y efectos que tienen por base la contigüidad o la proximidad en que pueden encontrarse determinados bienes inmuebles, lo que da lugar, como consecuencia, a limitaciones concernientes al contenido y al ejercicio del derecho de propiedad».

Soprenden estas definiciones, ya que GONZÁLEZ-ALEGRE BERNARDO y HERNÁNDEZ GIL forman parte del sector que propugna la superación de la tradicional visión restrictiva de las relaciones de vecindad como límites del derecho de propiedad y defiende su consideración como límite al ejercicio de cualquier derecho de uso y disfrute sobre fincas.

Una descripción más en consonancia con la concepción amplia, y similar a la que aquí se defiende, es la de FERNÁNDEZ URZAINQUI, «Las relaciones de vecindad...», cit., p. 128. Según este autor, las relaciones de vecindad se traducen «en un conjunto de límites o limitaciones al contenido de la propiedad inmobiliaria que, por exigencias de una ordenada convivencia, se establecen en interés de las propiedades contiguas o próximas y de cuantos por cualquier título disfrutan de ellas, y que, en su generalidad, definen el estatuto normal y ordinario del dominio y el ámbito de las facultades que lo integran». Abundando en la misma idea, afirma, en la p. 130, que «los límites y limitaciones, más que a la titularidad del dominio, conciernen a su ejercicio, esto es, a la actuación de las facultades que integran su contenido, afectando en consecuencia a cuantos por cualquier título, real u obligacional, participan de ellas». La conclusión es la misma: los límites derivados de la vecindad afectan a cualquiera que tiene facultad de uso y disfrute, ya sea por título real, ya por título obligacional, de predios vecinos; pero, a mi modo de ver, no porque estas

Hay quien, en el concepto de relaciones de vecindad, engloba también las normas y principios que las regulan (91). Más clarificador me parece, sin embargo, distinguir entre el conflicto y su regulación, y llamar al primero relaciones de vecindad y a la segunda Derecho de vecindad. El objeto y fundamento de este Derecho será, por consiguiente, la regulación de los derechos de exclusión y deberes de tolerancia de los vecinos, a fin de permitir la coexistencia pacífica de sus respectivas esferas jurídicas, reales y personales (92).

RAQUEL EVANGELIO LLORCA
Doctora en Derecho

personas participen de las facultades que integran el dominio, sino porque sus derechos contienen facultades de igual naturaleza.

(91) Díez-PICAZO Y PONCE DE LEÓN/GULLÓN BALLESTEROS, *Sistema...*, cit., vol. III, p. 167; LÓPEZ Y LÓPEZ, *Derechos reales...*, cit., p. 259.

(92) Tal es la opinión de HERNÁNDEZ GIL, *Dictámenes*, t. I, Madrid, 1968, p. 242, que, aunque de nuevo en contradicción con su concepción de vecindad, habla del «conjunto de normas que regulan los derechos de exclusión y los deberes de tolerancia que se imponen a los propietarios de los fundos vecinos» (en idénticos términos se pronuncia la S.A.T. de Burgos de 28 de febrero de 1981, R.G.D., 1982, ns. 454-455, pp. 1147 y ss.). ALONSO PÉREZ, «Las relaciones de vecindad», cit., pp. 362-363, de acuerdo con la concepción amplia, entiende por Derecho de vecindad «una parte del ordenamiento jurídico que trata de disciplinar la convivencia próxima del hombre con sus semejantes, en cuanto hace posible la fruición de los bienes, y en particular el derecho de propiedad, dentro de un marco de contigüidad con los demás». ALGARRA PRATS, *La defensa jurídico-civil...*, cit., p. 53, por fin, define el Derecho de vecindad como «el conjunto de normas y principios que disciplinan aquellas relaciones que se producen entre las personas por razón de la proximidad o contigüidad de los inmuebles en que habitan o desarrollan sus actividades, a título de dominio o por cualquier otro título fructivo, con el fin de que en el ejercicio de sus facultades no se lesionen en sus respectivos intereses jurídicamente protegidos, asegurando así la tutela de la propiedad, la salud y el bienestar de las personas».