



---

**Universidad de Valladolid**

**Facultad de Derecho**

**Grado en Derecho**

**Tolerancia, responsabilidad y  
protección contra las  
inmisiones**

Presentado por:

***Irene Vallverdú Barreales***

Tutelado por:

***Prof. Dr. Fernando Crespo Allué***

*Valladolid, 15 de mayo de 2019*

## RESUMEN

La inmisión, una figura que ha ido evolucionando con el tiempo hasta convertirse en lo que es hoy en día: una injerencia continuada de sustancias, materias o partículas incorpóreas o de escasa corporalidad consecuencia de la actuación humana en el ejercicio del derecho de propiedad, por encima del nivel de tolerancia impuesto y que se van a propagar por medios naturales penetrando en la esfera interna de la propiedad ajena, resultando dañosa para el inmueble y los sujetos que se encuentren sometidos a ella.

En el presente trabajo se llevará a cabo un estudio de su posición en nuestro Ordenamiento Jurídico, de su clasificación y requisitos necesarios para su aparición, los límites de tolerancia que se establecen en las distintas regulaciones y teorías; y su protección a través del ejercicio de la acción negatoria y la acción de responsabilidad civil extracontractual. Por último, será procedente aludir a la salvaguarda del medio ambiente y de los derechos fundamentales que en ocasiones van a verse invadidos por la problemática de las inmisiones.

## ABSTRACT

The immission, a figure that has evolved over the years to become what it is today: a continuous interference of substances, materials or incorporeal or low corporality particles as a result of human performance in the exercise of property, above the level of tolerance imposed and that is going to propagate by natural means penetrating in the internal sphere of the property of others, being harmful for the property and the subjects that are subjected to them.

In the present work a study of its position in our legal system will be carried out, of its classification and necessary requirements for its appearance, the limits of tolerance that are established in the different regulations and theories and, its protection through the exercise of the negative action and the non-contractual civil liability action. Finally, it would be appropriate to refer to the safeguarding of the environment and fundamental rights that will sometimes be invaded by the issue of immissions.

**PALABRAS CLAVE:** inmisión, injerencia, daño, relaciones de vecindad, tolerancia, acción negatoria, acción de responsabilidad civil extracontractual.

**KEY WORDS:** immission, interference, harm, neighbor relations, tolerance, negative action, extracontractual civil liability action.

# INDICE

<b>1.- INTRODUCCIÓN</b> .....	5
<b>2.- LAS INMISIONES</b> .....	6
2.1. Origen y evolución histórica de la inmisión .....	6
2.2. Concepto .....	8
2.3. Requisitos .....	10
2.4. Clasificaciones de la inmisión .....	12
2.4.1. Naturales y artificiales .....	12
2.4.2. Directas e indirectas .....	13
2.4.3. Materiales e inmateriales .....	14
2.4.4. Inmisiones morales .....	15
2.4.5. Temporales y permanentes: continuas y discontinuas .....	15
2.4.6. Positivas y negativas .....	16
<b>3.- LAS INMISIONES EN EL ORDENAMIENTO JURIDICO     ESPAÑOL</b> .....	17
3.1. El Código Civil .....	17
3.2. Ley de 49/1960, de 21 de julio, de Propiedad Horizontal .....	19
3.3. Ley 29/1994, de 24 de noviembre, de Arrendamientos Urbanos .....	22
3.4. Normativa jurídico-pública, en especial el Reglamento de actividades molestas, insalubres, nocivas y peligrosas, y la Ley del Suelo .....	23
3.5. Legislación de las CCAA .....	24
<b>4.- LOS LÍMITES DE TOLERANCIA EN LAS INMISIONES</b> .....	26
4.1. Los criterios del uso normal y de la normal tolerancia .....	26
4.1.1. El criterio del uso normal .....	26
4.1.2. El criterio de la normal tolerancia .....	32
4.2. El perjuicio sustancial .....	33

<b>5.- MEDIOS DE DEFENSA Y PROTECCIÓN</b> .....	34
<b>5.1. La acción negatoria</b> .....	34
5.1.1. <i>Contenido y finalidad</i> .....	34
5.1.2. <i>Los requisitos de la acción</i> .....	37
5.1.3. <i>La legitimación</i> .....	38
5.1.3.1. <i>Legitimación activa</i> .....	38
5.1.3.2. <i>Legitimación pasiva</i> .....	39
5.1.4. <i>La prescripción de la acción</i> .....	39
5.1.5. <i>La prueba de la ilegitimidad de la acción</i> .....	40
<b>5.2. La acción de responsabilidad civil extracontractual</b> .....	41
5.2.1. <i>La acción de responsabilidad por inmisiones lesivas, según el</i> <i>art. 1908 CC</i> .....	41
5.2.2. <i>La prescripción de la acción</i> .....	43
5.2.3. <i>El daño</i> .....	44
<b>6.- LA PROTECCIÓN DEL MEDIO AMBIENTE</b> .....	45
6.1. <i>Normativa ambiental de Castilla y León</i> .....	49
<b>7.- LAS INMISIONES Y LOS DERECHOS FUNDAMENTALES</b> .....	51
<b>8.- CONCLUSIONES</b> .....	54
<b>9.- BIBLIOGRAFIA</b> .....	58
<b>10.- JURISPRUDENCIA</b> .....	60

## 1. INTRODUCCIÓN

Las inmisiones, como objeto principal de este trabajo, llevan afectando a la sociedad desde tiempos inmemoriales. Tanto es así, que esta problemática no ha tenido siempre la misma relevancia, pues el auge de las nuevas tecnologías y la industrialización han hecho que el perjuicio se magnifique peligrando en gran medida la salud del individuo. En la actualidad, el crecimiento en masa de la construcción de viviendas y el abandono de la vida rural, hacen que sea inevitable su aparición.

Su tratamiento jurídico es escaso en España y es por ello que en el Código Civil no encontramos una regulación explícita ni bien delimitada acerca del problema de las inmisiones, al contrario de lo que contienen países como Alemania o Italia, nuestro ordenamiento se centra de manera ambigua en aspectos como los inconvenientes que derivan de las relaciones de vecindad, la responsabilidad civil o el abuso del derecho. Sin embargo, con los artículos 590 CC y 1908.2 y 4 CC y la interpretación de los tribunales, se ha facilitado la construcción de su régimen jurídico.

No obstante, existen otras regulaciones como la Ley de Propiedad Horizontal, la Ley de Arrendamientos Urbanos, el Reglamento de actividades molestas, insalubres, nocivas y peligrosas o la Ley del Suelo, que también contemplan las inmisiones en sus preceptos, sin olvidarnos de la regulación contenida en Comunidades Autónomas, pues Cataluña, Navarra y Aragón van a ser las únicas que se refieran a ellas: la primera en el Código Civil Catalán, la segunda en la Compilación Foral de Navarra y la tercera, en el Código del Derecho Foral de Aragón.

Además, la presente conciencia social acerca del cambio climático y que años atrás no estaba tan arraigada en la sociedad, ha favorecido la ampliación de su regulación, estableciéndose un régimen legal más flexible y una mayor posibilidad de participación y legitimación de las partes en el proceso.

Por tanto, a lo largo de este trabajo se van a desarrollar una serie de puntos con la finalidad de determinar la posición de las inmisiones en nuestro Ordenamiento, los tipos de inmisión existentes, los requisitos necesarios para que una perturbación sea considerada inmisión, los límites de tolerancia y el ejercicio de la acción negatoria como medida de protección para el cese de la perturbación, junto con la posibilidad de exigir una indemnización por los daños causados, según lo dispuesto en los art.1902 y 1908 CC.

A continuación, contemplaremos la relación directa existente entre las inmisiones y el medioambiente, dado que esta problemática ha sido enfocada hasta ahora desde una perspectiva individual de un sujeto particular que sufre unos daños consecuencia de la aparición de injerencias perjudiciales. Sin embargo, hace relativamente poco, se ha dado un giro a su enfoque, trasladando la cuestión de las inmisiones a la protección de los intereses generales en su defensa del medio ambiente, centrándonos en el ruido como la inmisión sonora más importante.

No podemos finalizar el estudio sin hacer alusión a doctrina y jurisprudencia del TEDH referente a los Derechos Fundamentales que deben ser respetados para el buen funcionamiento de la sociedad pero que en ocasiones van a verse vulnerados como consecuencia de la aparición de inmisiones.

## **2. LAS INMISIONES**

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

El concepto de inmisión aparece en sus inicios con el Derecho Romano, en cuanto a las relaciones de vecindad existentes, la tolerancia que se aplicaba a las mismas, el ejercicio abusivo de los derechos y la responsabilidad civil extracontractual que surgía como consecuencia de daños provocados en el fundo vecino. En ese momento ya había una conciencia social acerca de la problemática que las actividades inmisivas producían en la población, de ahí que apareciesen figuras como la acción negatoria y los interdictos.

La propiedad se entendía como una potestad o facultad que correspondía a una persona, en este caso el propietario, de obtener directamente de un objeto determinado, toda la utilidad jurídica que el mismo fuese capaz de proporcionar. El sujeto podía ejercer ciertas facultades individuales sobre la cosa que era de su propiedad, adquiriendo así el uso, goce y disfrute de la misma.

Es por ello que en años posteriores, apareció la *Teoría de la Inmissio* como legado del Derecho Romano, conteniendo el concepto de inmisión que sigue presente aún hoy: *“injerencia en la esfera jurídica ajena mediante la propagación de sustancias nocivas o perturbadoras, y*

*comprende también la realización de actos que tienen lugar en el inmueble propio, pero repercuten negativamente en el vecino.”<sup>1</sup>*

Avanzando en la historia y situándonos en la Edad Media, la figura de la *Aemulatio* o *Teoría de los Actos de Emulación* surgirá con el objetivo de prohibir aquellas inmisiones que se realizaban con el objetivo único de perjudicar a los propietarios de las fincas vecinas. De manera que, en el S.XIX el derecho francés incluye esta figura en la Doctrina del Abuso del Derecho configurando la intención de dañar “*como hipótesis de responsabilidad civil por culpa y manifestación del abuso del derecho.*”<sup>2</sup>

El autor alemán IHERING, en palabras de ALGARRA PRATS<sup>3</sup> aportará una concepción distinta de las inmisiones, tomando como punto de partida también el Derecho Romano. No obstante, será un detractor de la *Teoría de la Inmisio*, pues señala que no se le puede prohibir al propietario la realización de un determinado acto solo por el simple hecho de que vaya a extender sus efectos sobre la propiedad vecina ya que, ello dependerá del tipo de injerencia o *Eingriff*. De manera que, habrá que llevar a cabo un previo análisis de esas inmisiones para saber si causan un perjuicio sustancial, antes de determinar su prohibición.

Este autor es considerado el precursor de las teorías del uso normal y la normal tolerancia, cuando se refiere a la prohibición de aquellas injerencias que comienzan en fundo propio y causan un perjuicio sustancial en fundo ajeno, siempre que tal intromisión sea consecuencia de un uso anormal de la propiedad y exceda de los límites de la normal tolerancia.

De este modo, vemos como las medidas utilizadas en el antiguo Derecho Romano van a trasladarse a los medios de defensa que encontramos en las legislaciones actuales, (acción negatoria, acción de responsabilidad civil extracontractual etc.) para así evitar y hacer cesar la invasión de las inmisiones perjudiciales.

---

<sup>1</sup> ALONSO PEREZ, M; *La protección jurídica frente a inmisiones molestas y nocivas*, Actualidad Civil, 1994 N° 2, p.392

<sup>2</sup> DÍAZ ROMERO, M<sup>a</sup>; *La protección jurídico-civil de la propiedad frente a las inmisiones. Especial referencia a la acción negatoria*, Madrid, 2003, pp.20-22.

<sup>3</sup> IHERING citado en ALGARRA PRATS, E; *La defensa jurídico-civil frente a humos, olores, ruidos y otras agresiones a la propiedad y a las personas*, Madrid, 1995, pp. 226-228.

## 2.2. Concepto

La inmisión como concepto se encuentra muy reducida en el ámbito normativo, no existiendo una definición universal, clara y concisa en ningún Ordenamiento. El vacío legal al que estamos sometidos es producto de “*las tradicionales dificultades que en el plano teórico han existido para fijar dicho concepto; y a la enorme diversidad de supuestos que, en la práctica, deben quedar englobados en el mismo.*”<sup>4</sup>. Además, los avances en las nuevas tecnologías y la evolución hacia una sociedad cada vez más industrializada y mecanizada apuntan a que puedan aparecer nuevas intromisiones en la sociedad, haciendo imposible establecer una definición uniforme y concreta.

En el caso de nuestro Código Civil, éste no ostenta una descripción básica de lo que son las inmisiones y las consecuencias que éstas pueden provocar en la sociedad. Sin embargo, con la aparición de la Ley 13/1990, de 9 de julio, de la acción negatoria, inmisiones, servidumbres y relaciones de vecindad de Cataluña, se va a establecer finalmente un concepto, posibilitando una interpretación abierta y no taxativa de la misma.

Antes de su derogación en el 2007, en España encontrábamos el Reglamento de Actividades Molestas, Insalubres, Nocivas y Peligrosas<sup>5</sup> que contenía un concepto de inmisión en su art.3: “*serán calificadas como molestas las actividades que constituyan una incomodidad por los ruidos o vibraciones que produzcan o por los humos, gases, olores, nieblas, polvos en suspensión o sustancias que eliminen.*”

Por otro lado, se va a definir inmisión como: “*injerencia consistente en sustancias, materias, partículas, elementos o fuerzas incorporales o de escasa corporalidad, que se producen por la actuación humana en el ejercicio del derecho de propiedad u otro derecho fructivo, con una cierta reiteración y por encima del nivel de tolerancia que la vecindad impone, y que, separándose del punto de origen, se propaga por medios naturales y penetra en la esfera interna de la propiedad ajena, resultando dañosa para el inmueble o nociva o molesta para las personas que lo disfrutan por cualquier título*”<sup>6</sup>

---

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

<sup>5</sup> Decreto 2414/1961, de 30 de noviembre, por el que se aprueba el Reglamento de actividades molestas, insalubres, nocivas y peligrosas.

<sup>6</sup> ALGARRA PRATS, E; *La defensa jurídico-civil...*, *op.cit.*, p.309.



EGEA FERNANDEZ <sup>7</sup> señala que son “aquellas que se ocasionan por medio de actividades que, o bien directamente se desarrollan en finca ajena o que con origen en la propia finca, producen efectos que traspasan su delimitación espacial.”

Otros autores mantendrán una concepción distinta, no estando de acuerdo en considerar inmisión toda injerencia física que un sujeto propietario de una finca ejerce sobre el fundo vecino. Se deberá apostar por una visión más estricta del concepto: “*injerencias apreciables físicamente, que se propagan sin intervención de la voluntad humana, pero que se producen como consecuencia del disfrute del derecho de propiedad, o en el ejercicio de la posesión sobre un bien inmueble y que provocan una interferencia en el disfrute pacífico y útil del derecho de propiedad sobre otro bien inmueble vecino*”.<sup>8</sup>

En el marco europeo, el Codice Civile Italiano destaca los diversos tipos de injerencia en virtud de su art. 844: “*inmisiones de humo o de calor, de vapores, ruidos, trepidaciones y otras propagaciones semejantes*”.

Por su parte, el art. 1.36 del Código Civil Portugués alberga una definición idéntica: “*emisión de humo, hollín, vapores, olores, calor o ruidos, así como la producción de trepidaciones*”.

BONFANTE<sup>9</sup> entenderá el concepto desde un punto de vista social y no jurídico, poniendo en entredicho las teorías de Ihering y señalando que en función de la necesidad existente en la sociedad, habrá más o menos tolerancia a determinadas injerencias. De ello deducimos que, según el autor, las inmisiones deben tolerarse cuando sean una consecuencia directa ineludible de la coexistencia social de una sociedad determinada. Esta necesidad entendida como natural y principal para la buena evolución del pueblo.

Es importante aludir a la sentencia de 26 de marzo del 1994<sup>10</sup> dictada por el Tribunal Superior de Justicia de Cataluña, basada en la anterior y posteriormente derogada Ley 13/1990<sup>11</sup>: entiende la inmisión como “*toda injerencia o intromisión indirecta sobre el predio vecino producida por la actividad del propietario en el ejercicio de sus facultades dominicales, que comporta la*

---

<sup>7</sup> EGEA FERNANDEZ, J; *Acción negatoria, inmisiones y defensa de la propiedad*, Barcelona, 1994, p.73.

<sup>8</sup> AMAT LLARI, M.E; *La regulación de las inmisiones en el Código Civil*, Madrid, 1990, p.75.

<sup>9</sup> BONFANTE, P; *Las relaciones de vecindad*, Madrid, 1932, p.65 y 66.

<sup>10</sup> STSJ de Cataluña núm. 9/1994 de 26 de marzo de 1994. En esta misma línea jurisprudencial, sentencias posteriores van a tomar esta definición como fundamentación de sus argumentos: STSJ de Cataluña núm. 11/2001 de 19 de marzo de 2001 y STSJ de Cataluña núm. 28/2002 de 3 de octubre de 2002.

<sup>11</sup> Ley 13/1990, de 9 de julio, de la acción negatoria, inmisiones, servidumbres y relaciones de vecindad. Normativa derogada por la Ley 5/2006, de 10 de mayo, del libro quinto del Código civil de Cataluña.

*intrusión en el predio vecino de sustancias corpóreas o inmateriales como consecuencia de su propia actividad, pero no abarca las injerencias por vía directa o por actos materiales.*

Por último, la Audiencia Provincial de Asturias, en virtud de su sentencia de 16 de julio de 1998<sup>12</sup>, hace alusión a la doctrina de la prohibición de los actos de emulación o inmisiones injustas. Define éstas últimas como “*aquellos actos que, aun realizados por el autor dentro de los límites de su propiedad, sin embargo afectan directa o indirectamente y en condición superior a lo tolerable a la esfera interna de la propiedad o derechos del vecino.*”

### **2.3. Requisitos**

Tras el repaso realizado por las distintas definiciones, vamos a centrarnos ahora en los requisitos necesarios para que una injerencia sea considerada intrusión.

Según señala el autor DÍAZ BRITO<sup>13</sup>:

En primer lugar, las inmisiones tienen que ser visibles, es decir que puedan apreciarse y no sean cosas inmateriales. Por ello, el autor señala que deben ser “*susceptibles de ser registradas mediante aparatos científicos*”. No es necesario que exista una corporeidad, es decir, pueden ser consideradas inmisiones sustancias no corpóreas, como puede ser el ruido.

En segundo lugar, la intrusión tiene que causar un daño suficiente en la finca vecina y que como consecuencia, se entorpezca la normal actividad su propietario afectando así a su particular derecho de goce o disfrute. Quedarían fuera de regulación aquellas injerencias que produzcan daños que afecten a sujetos que no sean titulares del derecho de goce de la finca.

En tercer lugar, para que se produzca una intrusión se debe dar una invasión del fundo vecino. Por ello, las consideradas injerencias negativas, como puede ser la alteración de las vistas o de la luz y aire, quedarían excluidas. Un ejemplo muy claro puede ser el caso de un propietario de una finca adosada que es perjudicado por el vecino del fundo colindante al plantar este último un árbol en el jardín de su propiedad, haciéndole sombra en gran parte de su terreno.

---

<sup>12</sup> SAP de Asturias, núm. 386/1998 de 16 julio.

<sup>13</sup> DÍAZ BRITO, F.J; *El Límite de Tolerancia ...*, op.cit., p.24

En este caso, vemos con claridad que no se trata de una inmisión, pues no supone una intromisión o invasión por parte del vecino, simplemente estaríamos ante una sustracción de luz.

En cuarto lugar, las inmisiones deben ser continuas y periódicas. Esto significa que esas injerencias no pueden darse en momentos aislados en el tiempo, sino que es necesaria cierta continuidad para de esta forma sean calificadas como invasivas y perjudiciales para el propietario.

En quinto lugar, las injerencias deben ser indirectas o mediatas. En el caso de que la actividad perjudicial sea ejercida de manera directa estaríamos ante actividades ilícitas en sentido estricto.

Se considera inmisión aquella actividad ejercida por el propietario de una finca sin ninguna intención de causar daño pero que por circunstancias ajenas termina perjudicando al vecino. Por tanto, esas injerencias deben ser indirectas, pues si de lo contrario, actuara de manera directa, no estaría comportándose conforme su propio derecho y habría que buscar otros medios de defensa para dar solución al problema.

En sexto lugar, la propiedad de donde procede ejerce el perjuicio y el fundo que lo sufre deben ser vecinos, aunque no necesariamente colindantes.

Por último, que la inmisión se produzca como consecuencia de una actividad que se lleva a cabo por el propietario de un fundo en el ejercicio de su derecho de goce y disfrute. Además, el perjuicio debe ser provocado como consecuencia de una actividad humana y no que surja de manera directa de la naturaleza, ya que en ese caso no estaríamos ante una inmisión.

La sentencia de la Audiencia Provincial de Zaragoza del 23 de enero del 2007<sup>14</sup> hace referencia a un supuesto de inmisiones acústicas que provienen del vecino del piso de arriba por el uso de un piano en una vivienda no acondicionada para ello. Mediante las pruebas testificales y la pericial, se determina con total convencimiento, que el nivel de volumen acústico supera lo permitido y consecuentemente provoca daños y perjuicios para el normal desarrollo de la vida familiar de los que sufren la inmisión.

Por tanto, podemos afirmar que se dan todos los requisitos de la inmisión:

---

<sup>14</sup> SAP de Zaragoza, núm. 42/2007 de 23 de enero.

- Inmisión material no corpórea, pues es susceptible de ser registrada mediante aparatos científicos.
- El ruido provoca un daño en la finca vecina entorpeciendo el día a día de los que viven en ella y afectando a su derecho de goce.
- El ruido del piano invade la finca vecina.
- Tocan el instrumento de manera continuada y periódica.
- La injerencia tiene carácter indirecto, es decir, el ruido inicial surge en piso vecino y se expande a la propiedad de los demandantes.
- Tal y como indica el sexto requisito, los sujetos son vecinos.
- Por último, el ruido del piano se produce como consecuencia de que el sujeto demandado ejerce su derecho de goce y disfrute.

## 2.4 Clasificaciones de la inmisión

Vamos a proceder en este punto a realizar un análisis de los posibles tipos de inmisión existentes, obteniendo con ello, una visión más amplia acerca de la materia y sirviendo como base para desarrollos posteriores.

### 2.4.1. Naturales y artificiales

Las inmisiones son naturales cuando la naturaleza es la causante de su aparición y cuya ejecución y producción no haya sido consecuencia de la actuación humana, siendo total la ausencia de factor humano. De lo contrario, sería artificial toda inmisión en la cual haya participación humana, siendo posible hablar de inmisión por omisión, siempre que previamente haya existido una acción.<sup>15</sup>

El CC según lo dispuesto en el Título VII: *“de las servidumbres en materia de aguas”* hace alusión a las inmisiones naturales en virtud del artículo 552: *“Los predios inferiores están sujetos a recibir las aguas que naturalmente y sin obra del hombre descienden de los predios superiores, así como la tierra o piedra que arrastran en su curso. Ni el dueño del predio inferior puede hacer obras que impidan esta servidumbre, ni el del superior obras que la graven”*.

---

<sup>15</sup> NAVARRO MENDIZABAL, I.A; *Las inmisiones y molestias medioambientales. Tutela Preventiva Civil*, Madrid, 1997, p.34.

#### 2.4.2. Directas e indirectas

Las inmisiones directas son definidas como aquellas “*cuyo origen es el mismo fundo o el lindero del que la sufre*”; y las inmisiones indirectas aquellas que “*suponen una propagación de cuerpos o actividades de un fundo a otro*”.<sup>16</sup>

Las primeras son consecuencia de la actividad de un sujeto propietario de una finca, mientras que en las segundas, la naturaleza es la que ejerce el poder en gran medida. Sin embargo, es importante no confundir esto con la clasificación de naturales y artificiales, puesto que, en las inmisiones indirectas el origen es siempre humano, sin perjuicio de que luego sean las fuerzas de la naturaleza las que vayan a intervenir con posterioridad.

*“Deben considerarse prohibidos todos los actos de ejercicio del derecho de propiedad sobre un fundo que impliquen una invasión directa en la finca vecina, y también aquellos actos que, aun iniciándose en la finca del agente, se propagan a la del vecino.”*<sup>17</sup>

La actividad inmisiva directa supondría un ataque al derecho ajeno con una gravedad mayor que las indirectas, añadiéndose así una mayor culpabilidad. Debe su explicación a que es más culpable aquel que introduce algo de manera directa en el fundo vecino siendo consciente de sus actos, que el que ejerce una actividad en fundo propio y que por circunstancias ajenas a su voluntad, sus efectos se extienden a la finca próxima.

Aun así, aunque “*puede ser relativamente frecuente que el dolo o la culpa se manifiesten a través del establecimiento de conductos especiales que dirijan directamente las injerencias hacia la finca vecina, ello no es necesario. Toda inmisión que es recibida, aunque no responda a una actuación dolosa o culposa, puede ser hecha cesar mediante el ejercicio de la acción negatoria*”<sup>18</sup> Cuando nos referimos a los “*conductos especiales*” estos pueden ser una canalización de humo de un propietario que terminaría en el fundo vecino provocando un daño al mismo.

Por tanto, el carácter indirecto de la inmisión conforma un requisito esencial para que la misma se produzca.

---

<sup>16</sup> NAVARRO MENDIZABAL, I.A; *Las inmisiones...*, op.cit., p.35.

<sup>17</sup> EGEA FERNANDEZ, J; *Acción negatoria, inmisiones...*, op.cit., p.73.

<sup>18</sup> EGEA FERNANDEZ, J; *Acción negatoria, inmisiones...*, op.cit., p.111.

### 2.4.3. Materiales e inmateriales

Las inmisiones materiales son aquellas que pueden ser cuantificables, aunque estén constituidas por un agente inasible. Es decir, constituyen materias, partículas o elementos que se van a trasladar a la propiedad vecina y que provienen de una actividad iniciada por el sujeto inmisivo.

Procede clasificarlas a su vez en función de su corporeidad o no corporeidad, siendo por ejemplo las primeras: ramas o raíces de árboles, muros, un andamio, voladizos, etc., y las segundas: humo, calor, vibraciones, olores, ruidos, luz en exceso etc.<sup>19</sup>

En atención a la inmaterialidad, “*si no existe sustrato material que implique una propagación de algo a la finca vecina, no hay inmisión*”. Por tanto, no se consideran inmisiones aquellas que son inmateriales. Además, se excluirían del concepto de inmisión aquellos cuerpos que ostenten dimensiones fuera de lo común y que no son capaces de extenderse de forma normal sin la intervención directa del hombre. Caso muy claro es el de los escombros o basuras.<sup>20</sup>

En un inicio las injerencias no corpóreas no eran consideradas inmisiones por una parte de la doctrina y se englobaban en el espectro de la inmaterialidad, pues al no existir una injerencia real de un objeto en particular sobre fundo ajeno, no debería por ello ser considerada tampoco inmisión. Se pensaba que en las relaciones de vecindad estas inmisiones podían ejercerse de manera libre sin que reclamación alguna pudiese realizarse, ya que se tenía la seguridad de que los propietarios no las sufrían al no ser percibidas.

Todo carecía de sentido cuando se intentaba alegar que la no corporeidad de una injerencia era causa para que esta no fuese considerada inmisión y que, por tanto, tampoco tendría consecuencias legales ni posibilidad por parte del sujeto dañado de reclamar.

Solo hay que ver como en el caso de un escape de gas en la finca vecina que provoca una expansión del mismo también hacia propiedades colindantes, puede provocar la muerte de aquellos que las habitan, aunque no sea posible clasificarlo como un objeto en particular.<sup>21</sup>

En definitiva, lo que de verdad importa es que la inmisión provoque unos daños sobre el fundo vecino que puedan ser medidos, con independencia de si las injerencias son o no corpóreas.

---

<sup>19</sup> ALGARRA PRATS, E; *La defensa jurídico-civil...*, *op.cit.*, pp.269 y 271

<sup>20</sup> ALGARRA PRATS, E; *La defensa jurídico-civil...*, *op. cit.*, p.270.

<sup>21</sup> NAVARRO MENDIZABAL, I.A; *Las inmisiones...*, *op.cit.*, pp.37y 38.

#### 2.4.4. Inmisiones morales o ideales

La aparición de las inmisiones morales provoca claramente que el fondo de un propietario quede afectado, pero sin que pueda considerarse tal injerencia como material o física. Se vería afectado el valor económico de la propiedad, siendo además, su apreciación distinta a las demás inmisiones.<sup>22</sup>

La construcción de un cementerio puede ser considerada una causa para que se dé una injerencia moral, pues según las bases sociales y éticas establecidas, estaríamos ante una injerencia sobre fondo ajeno. Por tanto, su construcción puede provocar que la valoración económica del fondo cambie de manera drástica y desencadene un perjuicio futuro al propietario provocándole dificultades para vender o arrendar su propiedad.

En palabras textuales del autor DIAZ BRITO<sup>23</sup> “*quedan fuera del concepto las llamadas injerencias ideales o morales, que son las que se producen cuando se desarrollan actividades que supongan una lesión de la moral o el pudor del propietario vecino.*”

*“No deben considerarse integrados en el concepto de injerencia, puesto que, en puridad, no existe en los mismos ninguna influencia de carácter material. No se produce una alteración físicamente constatable del fondo vecino”*

#### 2.4.5. Temporales y permanentes; continuas y discontinuas

Las inmisiones permanentes y continuas<sup>24</sup> están interrelacionadas, siendo difícil determinar en qué momento una injerencia continua pasa a ser permanente. Bien es cierto, que la continuidad de la actividad que realiza un sujeto no es determinante para que podamos hablar de temporalidad o permanencia de la injerencia. Se concluye que aquellas injerencias que se prolonguen en el tiempo de una manera extensa, serán consideradas permanentes, de lo contrario, serán temporales.<sup>25</sup>

El art. 532 del CC, referente a las servidumbres, puede trasladarse al ámbito de las injerencias. Por tanto, las definiciones que se establecen en dicho artículo, van a ser utilizadas también en el ámbito injerencial. De manera que, el art.532 va a distinguir entre

---

<sup>22</sup> NAVARRO MENDIZABAL, I.A; *Las injerencias...*, op.cit., p.38.

<sup>23</sup> DÍAZ BRITO, F.J; *El Límite de Tolerancia en las Injerencias...*, op.cit., p.25.

<sup>24</sup> La SAP de León, núm.510/2010, de 30 de diciembre de 2010 alude a injerencias acústicas provenientes de instrumentos musicales que por su “*permanencia, intensidad y continuidad superan lo razonablemente aceptable*”.

<sup>25</sup> NAVARRO MENDIZABAL, I.A; *Las injerencias...*, op.cit., p. 40.

inmisiones continuas y discontinuas: “*Continuas son aquellas cuyo uso es o puede ser incesante, sin la intervención de ningún hecho del hombre. Discontinuas son las que se usan a intervalos más o menos largos y dependen de actos del hombre.*”

Podrían considerarse continuas las que se dan sin ser interrumpidas en el tiempo y discontinuas las que sí. Además, si para evitar que se produzca una inmisión basta con la cesación de la actividad humana, la inmisión sería discontinua, pues para el caso de las continuas, se deberá volver al estado anterior del inicio de su ejecución para que no se produzca más.<sup>26</sup>

En definitiva, para que una injerencia sea considerada inmisión un requisito esencial es su continuidad y será ese carácter el que determine la sumisión al régimen de las inmisiones.

#### 2.4.6. Positivas y negativas

Las injerencias negativas son aquellas que surgen como consecuencia del uso de una determinada finca por el sujeto propietario, provocando una privación de ventajas en la finca vecina. Es decir, se utiliza el propio derecho sin que aparezca de una injerencia material en la propiedad del vecino, pero que aun así ésta última se verá perjudicada.<sup>27</sup> Ponemos como ejemplo la privación de aire o luz.

Por tanto, las inmisiones deben ser positivas, esto es, que exista una intromisión en la propiedad ajena y que provoquen una verdadera lesión del derecho por la introducción de materias perjudiciales en la esfera íntima de una persona.

Terminada la clasificación, concluimos apoyándonos en la opinión compartida por la mayoría de la doctrina que, las características de las inmisiones son: la materialidad, la mediatividad, la positividad y la continuidad.

---

<sup>26</sup> NAVARRO MENDIZABAL, I.A; *Las inmisiones...*, *op.cit.*, p.40.

<sup>27</sup> EGEA FERNANDEZ, J; *Acción negatoria, inmisiones...* *op.cit.*, p.34



### 3. LAS INMISIONES EN EL ORDENAMIENTO JURÍDICO ESPAÑOL

#### 3.1. El Código Civil

La escasa regulación en nuestro Código Civil del fenómeno de las inmisiones sigue siendo un problema a resolver en nuestra legislación actual. No obstante, aunque no exista una referencia concreta y rigurosa de la problemática, sí contiene dos preceptos en donde vemos reflejados los principios sobre los cuales se construye su régimen jurídico.

Como bien dice la sentencia del TS de 12 de diciembre de 1980<sup>28</sup> *“si bien el Código Civil no contiene una norma general prohibitoria de toda inmisión perjudicial o nociva, la doctrina de esta Sala y la científica entienden que puede ser inducida de una adecuada interpretación de la responsabilidad extracontractual impuesta por el artículo 1.902 de dicho Cuerpo legal y en las exigencias de una correcta vecindad y comportamiento según los dictados de la buena fe que se obtienen por generalización analógica de los artículos 590 y 1.908, pues regla fundamental es que la propiedad no puede llegar más allá de lo que el respeto al vecino determina.”*

Estos preceptos son el artículo 590 del CC y el artículo 1908.2 y 4 del mismo. El primero bajo la sección denominada *“de las distancias y obras intermedias para ciertas construcciones y plantaciones”*, tiene como objetivo evitar que las construcciones que menciona (pozos, cloacas, acueductos, hornos, fraguas, chimeneas, establos, depósitos de materias corrosivas, etc.) causen peligro y molestias al propietario de la finca vecina. Por ello, se pretende que el sujeto inmisivo siga de manera estricta los reglamentos y usos del lugar.

La consecuencia de su incumplimiento será la reposición de las cosas a su estado original o hacer que las construcciones se ejecuten conforme la regulación, junto con la adopción de medidas de prevención para evitar la concurrencia de las inmisiones intolerables. Si el daño ya se hubiese producido, se exigirá una indemnización por daños y perjuicios.

En definitiva, podemos decir que en virtud del art. 590 se desprenden las siguientes finalidades:

- Preventiva para evitar el daño patrimonial exigiendo el fin de el perjuicio y la situación de riesgo.

---

<sup>28</sup> STS núm.390/1980, de 12 de diciembre de 1980.

- Inhibitoria de inmisiones excesivas para cesar el daño a través de medidas reglamentarias o para cesar las inmisiones futuras ya producidas, en cuyo caso estaríamos ante una pretensión de abstención.
- Ayuda a determinar las inmisiones excesivas a partir de los criterios del uso normal y la normal tolerancia.<sup>29</sup>

La STS de 26 noviembre de 2010<sup>30</sup> señala que dicho artículo “*sirve de marco para proteger el medioambiente en las relaciones de vecindad, ya que constituye el núcleo que permitió con posterioridad el desarrollo de la teoría de las inmisiones; se trata de un precepto genérico, que resulta efectivo porque la técnica utilizada en el mismo, la remisión a la legislación administrativa, facilita su adaptación a las necesidades de cada momento. Al no establecer directamente sanciones, sino únicamente los supuestos de hecho de la prohibición de lesión ambiental a las propiedades vecinas, debe completarse con lo dispuesto en el art.1908 CC.*”

No obstante, el precepto es muy limitado pues no encontramos plasmado lo que ocurriría realmente si esas inmisiones se llegan a producir: “*No se regula el régimen jurídico de las inmisiones propiamente dicho*”<sup>31</sup>.

Por último, mencionar que la expresión “*fabrica*”, propia de la época en la cual se desarrolló este precepto, pasa ahora en convertirse en “*modernas empresas*”. Hay que adaptar las normas a la realidad social del tiempo en el que nos hallamos (art. 3.1 CC).<sup>32</sup>

En segundo lugar, del art. 1908 se desprende que los propietarios serán responsables de los daños ocasionados “*por humos excesivos, que sean nocivos a las personas o a las propiedades*” (art 1908.2) y “*por las emanaciones de cloacas, depósitos de materias infectantes, construidos sin las precauciones adecuadas al lugar en el que estuviesen*” (art 1908.4). Como ya hemos visto, el hecho de que concurren humos y emanaciones dañinos, suscitará la opción de exigir una responsabilidad civil extracontractual. En este supuesto no se hace alusión al hecho de hacer cesar la actividad inmisiva.

Su enumeración no está delimitada, es decir, el mismo puede ser aplicado a todo tipo de daños que sean consecuencia de la producción de una actividad sustancialmente inmisiva. Además, es considerada una norma que puede operar fuera del ámbito jurídico de las

---

<sup>29</sup> AVIÑÓ BELENGUER, D; *Prevención y reparación de los daños civiles por contaminación industrial*, Tesis doctoral, Universidad de Valencia. p 179.

<sup>30</sup> STS núm. 739/2010 de 26 noviembre de 2010.

<sup>31</sup> DÍAZ BRITO, F.J; *El Límite de Tolerancia...*, op.cit., p. 34.

<sup>32</sup> ALONSO PEREZ, M; *La protección jurídica...*, op.cit., p.399.

inmisiones, aún así se reconoce “*que viene a reafirmar que el ejercicio del derecho de propiedad está sujeto a límites y genera la responsabilidad del propietario cuando causa daños a terceros*”.<sup>33</sup>

Es necesario hacer una breve distinción entre ambos preceptos señalando que: la tutela del art. 590 es de carácter preventivo, mientras que la del art. 1908 CC de tipo resarcitorio, pues este último necesita para su aplicación la existencia previa de un daño efectivamente causado, y cuyo resarcimiento será reclamado por el sujeto que lo ha sufrido. Sin embargo, el art. 590 está encaminado a evitar daños futuros, sin que sea necesario que se haya consumado alguno para poder actuar.

Además, el 590 se puede aplicar de manera autónoma, en el caso de que no se haya consumado el daño, o habiéndose producido no se haya reparado; y de forma subsumida o acumulada a la acción de responsabilidad civil extracontractual, en el caso de que haya aparecido un daño susceptible de reparación.

El art. 1908 CC se aplicará de forma independiente en el caso de la aparición del daño que ha sido cesado, o de forma conjunta a la acción negatoria en el caso de que no hayan cesado esas inmisiones.<sup>34</sup>

### **3.2. Ley de 49/1960, de 21 de julio, de Propiedad Horizontal**

La Ley de 49/1960, de 21 de julio, de Propiedad Horizontal es fundamental para dar cabida a las relaciones de convivencia que se dan entre un sujeto y los vecinos de un edificio en régimen de propiedad horizontal. Como consecuencia de ello, aparecen conflictos que derivan de las injerencias perjudiciales y molestas que ambos provocan en el ejercicio de sus derechos de propiedad.

En virtud del art. 7.2 1º de esta Ley, se afirma que al propietario o sujeto habitante en el piso o local no se les va a permitir la realización de ciertas actividades en el inmueble, éstas son:

- Las prohibidas en los Estatutos.
- Las que resulten dañinas para la finca.

---

<sup>33</sup> DÍAZ BRITO, F.J; *El Límite de Tolerancia...*, *op.cit.*, pp. 36 y 37.

<sup>34</sup> AVIÑÓ BELENGUER, D; *Prevención y reparación de los daños...*, *op.cit.*, p 171.

- Las que contravengan de las disposiciones generales sobre actividades molestas, insalubres, nocivas, peligrosas o ilícitas.

Por tanto, la intención del precepto será evitar la ejecución de ciertas actividades que puedan causar perturbaciones dañinas para los propietarios y que dificulten el goce y disfrute pacífico de las finca. Además, las limitaciones que se le imponen al propietario y a los inquilinos de las viviendas o locales, van a establecerse en función del interés general de la comunidad y deberán constar en el Registro de la Propiedad para garantizar de esta forma su eficacia frente a terceros.<sup>35</sup>

Estamos ante una norma cuyo objetivo no es simplemente centrarse en el régimen jurídico de las inmisiones, sino el de conseguir una buena y estable convivencia entre el vecindario.

En definitiva, aun pareciendo que no nos encontramos frente una norma especialmente enfocada al control y cese de la ilicitud de las inmisiones, existe la posibilidad de ejercitar una acción de cesación<sup>36</sup>. Para ello será necesario un requerimiento a iniciativa del presidente de la comunidad o de cualquiera de los ocupantes de la misma, destinado al causante de las perturbaciones para conseguir una la inmediata cesación de las mismas. (art.7.2 2ºLPH). Los requisitos formales para la presentación de la demanda van a ser: el requerimiento fehaciente y la autorización de la Junta de propietarios, que va a constituir un requisito indispensable e inexcusable para proceder judicialmente en caso de no atender al requerimiento, en virtud del apartado 4º.

Una vez presentada la demanda, el juez puede acordar la cesación inmediata de la actividad causante del perjuicio, junto con la adopción de medidas cautelares (art. 7.2 LPH 4º). Si la sentencia finalmente es estimatoria, a parte de la cesación definitiva, se va a poder pedir una indemnización<sup>37</sup> por los daños y perjuicios ocasionados y la privación del derecho al uso del inmueble por un tiempo no superior a 3 años en función de la gravedad de la infracción y de los perjuicios ocasionados ( art. 7.2 LPH 5º), pues el propietario tiene la obligación de

---

<sup>35</sup> NIETO ALONSO, A; *Derecho de Vecindad: la tutela del Derecho civil frente a inmisiones medioambientales ilícitas*, Estudios Monográficos, Universidad de Santiago de Compostela, tomo LXX, fasc.III, 2017, p.1053.

<sup>36</sup> En este sentido, la STS núm. 1152/2008, de 27 de noviembre de 2008 y SAP de León, núm.11/2007, de 11 de enero de 2007 estiman la acción de cesación de la parte actora con el fin de terminar con la actividad inmisiva.

<sup>37</sup> SAP de Barcelona, núm. recurso 797/2000, de 14 de enero de 2002.

conservar en buen estado el piso o local asegurándose un uso adecuado de los mismos (art. 9.1 a y b LPH).<sup>38</sup>

Si el perturbador es el ocupante no propietario, se extinguirán todos los derechos que poseía hasta ahora sobre la vivienda o local (art. 7.2 LPH 5º), sin perjuicio de que la sanción de extinción del derecho a ocupar la vivienda o local pueda perjudicar también al propietario. De manera que, aunque la infracción legal sea siempre cometida por el ocupante, ésta puede ser consecuencia no solo de la conducta negligente del ocupante sino también de la actuación del propietario.<sup>39</sup>

En cuanto a la legitimación activa para el ejercicio de la acción de cesación, la misma corresponderá al Presidente, previo acuerdo de la Junta de propietarios autorizándole así para el ejercicio de la acción (art. 7.2 2º). El Presidente de la Comunidad está legitimado para representar a todos los propietarios *“sustituyendo con su voluntad la social común y lo hecho por él como si lo hubiera realizado la Comunidad, sin perjuicio de la relación interna entre uno y otra y de su responsabilidad ante la Junta de Propietarios”*.<sup>40</sup> Si el Presidente fuera el sujeto infractor no ostentaría el poder de representación de la Comunidad por lo que se procederá a la remoción del mismo y al nombramiento de uno nuevo.

El reconocimiento al Presidente como legitimado, previa autorización de la Junta, no excluye la legitimación de cualquiera de los copropietarios para que actúen en beneficio de la Comunidad ejercitando las acciones correspondientes cuando ésta última no lo hubiese hecho, a través de su Presidente. De manera que, la autorización previa de la Junta para el ejercicio de la acción por su Presidente no excluye a cada propietario su legitimación individual.<sup>41</sup>

Por otro lado, la legitimación pasiva corresponderá el propietario o ocupante de la vivienda o local, tal y como se desprende del apartado 4º: *“La demanda habrá de dirigirse contra el propietario y, en su caso, contra el ocupante de la vivienda o local”*.

Se encuadran dentro de este concepto, las actividades comerciales que se llevan a cabo en un local de la comunidad de vecinos y que provocan perjuicios e incomodidad por ruidos y vibraciones que aparecen en numerosas ocasiones, como consecuencia de la acumulación

---

<sup>38</sup> NIETO ALONSO, A; *Derecho de Vecindad: la tutela del Derecho civil...*, *op.cit.*, pp.1053 y 1054.

<sup>39</sup> CRESPO ALLUÉ, F; *Propiedad Horizontal, Volumen I, Estudio Teórico-Práctico núm.49*, Ed. Lex Nova, Noviembre 2017, p.22

<sup>40</sup> CRESPO ALLUÉ, F; *Propiedad Horizontal...*, *op.cit.*, pp. 16 y 17.

<sup>41</sup> CRESPO ALLUÉ, F; *Propiedad Horizontal...*, *op.cit.*, p.17.

de gente alrededor del local y de los portales de los edificios. Esto es habitual en los bares musicales, cuando los clientes no respetan el descanso de los vecinos.<sup>42</sup>

### 3.3. Ley 29/1994 de 24 de noviembre, de Arrendamientos Urbanos

La Ley 29/1994 de 24 de noviembre, de Arrendamientos Urbanos, en virtud su art. 27.1 no tiene como objetivo el de regular las inmisiones provocadas por el inquilino, sino dar la posibilidad al arrendador de resolver el contrato de arrendamiento<sup>43</sup> con el sujeto que realiza actividades consideradas inmisivas y que pueden provocar conflictos en la convivencia vecinal. Por lo tanto, estaríamos ante una acción resolutoria genérica.

En este sentido, no será necesario que todo incumplimiento contractual desemboque en una resolución del contrato ya que, para ello tendríamos que estar ante lo dispuesto en el art. 1124 del CC.<sup>44</sup> Sin embargo, el art. 27.2 e) hace referencia a una acción resolutoria específica a manos del arrendador: *“el arrendador podrá resolver de pleno derecho el contrato por las siguientes causas: Cuando en la vivienda tengan lugar actividades molestas, insalubres, nocivas, peligrosas o ilícitas.”* El arrendador será el sujeto legitimado para el ejercicio de tal acción, sin perjuicio de la legitimación que ostente la junta de propietarios de forma subrogada a la figura del arrendador con los mismos derechos y obligaciones.

Además, estas actividades que menciona el precepto no son exclusivas del uso del piso o vivienda, pues pueden ser apreciables en el ámbito de la propiedad horizontal, que conformaría los elementos privados, como la vivienda; y elementos comunes, como puede ser la escalera comunitaria del edificio o la terraza.<sup>45</sup>

Por último y referente a la prescripción de la acción resolutoria del contrato, habrá que atenerse en lo dicho en el art. 1964.2 CC, entendido el precepto como una acción personal sin plazo determinado que prescribirá a los 5 años, desde que sea posible exigir su cumplimiento.

---

<sup>42</sup> MARTÍ, J; *Responsabilidad extracontractual por ruidos y vibraciones*, Diario La Ley, 27 de mayo de 2010, p.1

<sup>43</sup> La STS núm. 739/1993, de 16 de julio de 1993 hace referencia a la resolución del contrato de arrendamiento por darse una actividad incomoda e insalubre consecuencia de la aparición de gases y olores insoportables para la familia. En la misma línea jurisprudencial: la SAP de Barcelona, núm. 459/2000, de 16 de mayo del 2000 y la SAP de León, núm. 98/2008, de 20 de mayo de 2008.

<sup>44</sup> NIETO ALONSO, A; *Derecho de Vecindad: la tutela del Derecho civil...*, *op.cit.*, p.1055.

<sup>45</sup> SAP de Valencia, núm. 320/2014, de 24 de septiembre de 2014.

### 3.4. Normativa jurídico-pública, en especial el Reglamento de actividades molestas, insalubres, nocivas y peligrosas y la Ley del Suelo

En un primer lugar, vamos a referirnos al Reglamento<sup>46</sup> que desde sus inicios, fue criticado por su ineficacia e imperfección. Fundamentaban su crítica en la antigüedad del mismo y por el momento temporal en el cual se aprobó, pues nos encontrábamos en pleno auge de la industrialización. Además, no tenía como finalidad principal evitar que ciertas actividades causasen molestias e incomodidades, sino establecer mecanismos preventivos que permitiesen disminuir las consecuencias dañinas.<sup>47</sup>

A pesar de su derogación por la Ley 34/2007, de 15 de noviembre, de Calidad del Aire y Protección de la Atmósfera, señala que mantendrá su vigencia en aquellas comunidades autónomas que no tengan una normativa aprobada en la materia, según la Disposición Derogatoria Única de la norma. Por tanto, en Galicia, Cataluña, Andalucía y Murcia se van a establecer regímenes distintos de calificación ambiental.

Su finalidad principal será *“evitar que las instalaciones, establecimientos, actividades, industrias o almacenes produzca incomodidades, alteren las condiciones normales de salubridad e higiene del medio ambiente ocasionando daños a las riquezas pública o privada o impliquen riesgos graves para las personas o los bienes.”* (art.1).

En virtud del art.3 se establece una distinción entre actividades molestas, insalubres, nocivas y peligrosas. Algunos autores han utilizado la definición de actividades molestas para el concepto de inmisión:

- Actividades molestas: *“Serán calificadas como molestas las actividades que constituyan una incomodidad por los ruidos o vibraciones que produzcan o por los humos, gases, olores, nieblas, polvos en suspensión o sustancias que eliminen.”*
- Actividades insalubres: *“las que den lugar a desprendimiento o evacuación de productos que puedan resultar directa o indirectamente perjudiciales para la salud humana”.*
- Actividades nocivas: *“Se aplicará la calificación de «nocivas» a las que, por las mismas causas, puedan ocasionar daños a la riqueza agrícola, forestal, pecuaria o piscícola.”*

---

<sup>46</sup> Aprobado por el Decreto 2414/1961, de 30 de noviembre.

<sup>47</sup> DÍAZ BRITO, F.J; *El Límite de Tolerancia...*, op.cit., p. 39.

- Actividades peligrosas: *“Se consideran «peligrosas» las que tengan por objeto fabricar, manipular, expender o almacenar productos susceptibles de originar riesgos graves por explosiones, combustiones, radiaciones u otros de análoga importancia para las personas o los bienes.”*

En segundo lugar, es importante referirnos al Real Decreto Legislativo 7/2015, de 30 de octubre, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de Suelo y Rehabilitación Urbana y que alude al problema de las inmisiones en sus artículos 5 a) y 6 b).

Según lo dispuesto en el art.5 a): *“Todos los ciudadanos tienen derecho a disfrutar de una vivienda digna, adecuada y accesible, concebida con arreglo al principio de diseño para todas las personas, que constituya su domicilio libre de ruido u otras inmisiones contaminantes de cualquier tipo que superen los límites máximos admitidos por la legislación aplicable y en un medio ambiente y un paisaje adecuados.”*

Los ciudadanos no solo tienen derecho a una vivienda digna y adecuada, tal y como describe también el art.47 de la CE. La vivienda de los españoles será además libre de toda inmisión perjudicial que sobrepase los límites de tolerancia máximos permitidos.

Por último, en virtud del art.6 b): *“Todos los ciudadanos tienen el deber de cumplir los requisitos y condiciones a que la legislación sujete las actividades molestas, insalubres, nocivas y peligrosas, así como emplear en ellas en cada momento las mejores técnicas disponibles conforme a la normativa aplicable, encaminadas a eliminar o reducir los efectos negativos señalados.”*

### **3.5. Legislación de las CCAA**

En primer lugar, Cataluña contiene una regulación específica y muy bien elaborada sobre la materia. La derogada Ley 13/1990, de 9 de julio, de la acción negatoria, inmisiones, servidumbres y relaciones de vecindad, ya contenía en sus art.1, 2 3 una referencia expresa a la acción negatoria y al problema de las inmisiones. Entendida la acción negatoria como mecanismo de defensa básico que poseía el sujeto perjudicado por la inmisión y que, era posible su derivación hacia el ámbito de la responsabilidad civil extracontractual como consecuencia de los daños provocados.



Tras su derogación por la Ley 5/2006, de 10 de mayo, todos los preceptos presentes en ese momento pasaron a formar parte del Código Civil Catalán.<sup>48</sup>

No vamos a realizar un análisis de los artículos referentes a las inmisiones en el CCcat, pues más adelante procederemos a un estudio más detallado de la materia. No obstante, sí mencionamos que su regulación se encuentra en el art. 546-13 y ss, y que por otro lado, la acción negatoria, que no se hallaría en el CC, también la vemos reflejada en el CCcat (art.544-4 y ss).

En segundo lugar, la Ley 367 de la Compilación del Derecho Civil Foral de Navarra<sup>49</sup> en su apartado a) señala que: *“los propietarios u otros usuarios de inmuebles no pueden causar riesgos a sus vecinos ni más incomodidad que la que pueda resultar del uso razonable de su derecho, habida cuenta de las necesidades de cada finca, el uso del lugar y la equidad”*.

Los vecinos van a ser los que tengan la facultad de ejercer la acción frente a las inmisiones ilícitas, sin especificarse en el precepto el hecho de que tengan que ser propietarios. Por tanto, se deduce que cualquier vecino podrá estar legitimado para actuar independientemente de su posición jurídica frente a la finca.

En cuanto a la legitimación pasiva, el precepto contempla los *“propietarios u otros usuarios”*, es por ello que nos encontramos ante el mismo caso que el anterior. Se podrá actuar frente aquellos que ostenten el título de propietario, o aquellos que sin serlo, son poseedores de otro título jurídico distinto, como los usufructuarios o arrendatarios.

Además, a pesar de que en el texto legal no aparece la palabra *“inmisión”* como tal, pues se refiere solo al *“riesgo”* e *“incomodidad”*, sí puede encuadrarse dentro del marco de las inmisiones.

Para finalizar, el Código del Derecho Foral de Aragón<sup>50</sup>, según lo dispuesto en el artículo 538 podemos ver reflejada la temática de las inmisiones: *“Los propietarios de inmuebles o sitios y los titulares de cualquier otro derecho real o personal de uso y disfrute de los mismos, en el ejercicio de sus derechos, no pueden causar riesgo, ni tampoco más perjuicio o incomodidad que los que resulten del uso razonable de la finca según su naturaleza, destino, condiciones generales del entorno y usos del lugar, todo ello conforme al principio de la buena fe”*.

---

<sup>48</sup> La ley 5/2006 por la que se aprobó el Libro V del Código Civil de Catalunya relativo a los Derechos Reales.

<sup>49</sup> Aprobada por la Ley 1 de marzo de 1973.

<sup>50</sup> Aprobado por Decreto Legislativo 1/2011, de 22 de marzo, del Gobierno de Aragón.

## 4. LOS LÍMITES DE TOLERANCIA EN LAS INMISIONES

El objetivo principal de este punto es establecer los límites al ejercicio del derecho de propiedad, determinando la legitimidad de las inmisiones y señalando hasta que punto una injerencia puede ser soportada para que no cause daños en el fundo vecino.

En primer lugar, vamos a hacer alusión a los dos criterios más utilizados por la doctrina para determinar el límite de la tolerancia de las inmisiones, y con posterioridad procederemos a analizar tres normativas autonómicas en las cuales vemos reflejadas este asunto: La Compilación del Derecho Civil Foral de Navarra, el Código del Derecho Foral de Aragón, y por último, y de forma más amplia, el Código Civil Catalán.

### 4.1. Los criterios del uso normal y de la normal tolerancia

Desde un punto de vista doctrinal, se va a hacer alusión a dos criterios que hay que tener en cuenta para la determinación de la legitimidad de las inmisiones y cuya aplicación se llevará a cabo de manera indistinta, sin que uno prevalezca sobre el otro. Se han consagrado ambos en los ordenamientos jurídicos reguladores de las inmisiones como teorías dedicadas especialmente a esta disciplina, teniendo presente que ninguna ostenta la fórmula perfecta.

Aparecieron en un inicio con la doctrina alemana, en especial por IHERING, y que gracias a la evolución de las leyes y la sociedad, han ido adaptando su contenido de una forma más detallada.<sup>51</sup>

#### 4.1.1. Criterio del uso normal

Este criterio es el utilizado por el Código Civil Catalán, por la Compilación Foral de Navarra y por el Código Civil de Aragón. Estas dos últimas, a pesar de que en su texto legal se refiere a “uso razonable” y no a “uso normal”, podemos afirmar que ambos conceptos son perfectamente equiparables.

En este sentido, se dice que no es procedente reprimir aquellas inmisiones que sean consecuencia del uso normal de la propiedad, por tanto, las que aparezcan como consecuencia de un uso anormal o extraordinario de la finca van a ser las únicas que serán

---

<sup>51</sup> ALGARRA PRATS, E; *La defensa jurídico-civil...op.cit.*, p.385.

repelidas.<sup>52</sup> Esta teoría va a tener en consideración tanto el hecho inmisivo, como al sujeto que lo provoca, y es por ello que deberán tolerarse los casos que deriven de la normalidad, con independencia de sus consecuencias.

Debemos preguntarnos cuando un determinado uso de la propiedad puede ser calificado como normal o anormal. La doctrina señala que cuando hablamos de un uso industrial, se considera tolerable lo que es normal para esa industria en el ejercicio de su actividad, si hacemos alusión a un uso agrícola, sería normal lo considerado en los inmuebles de esa naturaleza; y así podríamos continuar con más ejemplos similares.

Hay que tener en cuenta también si el uso de la propiedad se ha hecho conforme a las condiciones del lugar, de forma que este uso se va a considerar normal si en la zona donde se encuentra el sujeto inmisivo es habitual encontrar aprovechamientos de esa naturaleza.<sup>53</sup> De manera que, deberán ser toleradas aquellas inmisiones que provengan de actividades consideradas normales o habituales en el lugar donde habita el sujeto causante de éstas.

Según se desprende del artículo 7.1 del CC, el uso normal de un derecho es aquel que se lleva a cabo conforme las exigencias de la buena fe. Cuando esas inmisiones son consecuencia de un uso anormal, podrán ser repelidas por el perjudicado ejerciendo la acción correspondiente. Aunque la aparición de las mismas cause cierta incomodidad al propietario de la finca perjudicada, la inmisión será considerada legítima siempre que sea consecuencia de un uso normal del derecho.

El Código civil alemán (BGB) ya en sus inicios incluía en su regulación este criterio en el artículo § 906<sup>54</sup> y el Codice Civile Italiano, por su parte<sup>55</sup>, va a acoger también ésta teoría en el artículo 844<sup>55</sup>.

A continuación, vamos a analizar las tres leyes autonómicas en las cuales vemos plasmadas esta concepción:

---

<sup>52</sup> DÍAZ BRITO, F.J; *El Límite de Tolerancia en las Inmisiones...*, *op.cit.*, p. 71.

<sup>53</sup> ALGARRA PRATS, E; *La defensa jurídico-civil...*, *op.cit.*, p.390.

<sup>54</sup> En este sentido, el artículo § 906: “*El propietario de una propiedad no puede prohibir el suministro de gases, vapores, olores, humo, hollín, calor, ruido, vibraciones y efectos similares que emanan de otra propiedad en la medida en que el efecto no impida o solo perjudique de manera significativa el uso de su propiedad. Lo mismo se aplica en la medida en que un deterioro sustancial se produce por un uso habitual de la otra propiedad y no puede prevenirse con medidas que sean económicamente razonables para los usuarios de este tipo. Si posteriormente el propietario tiene que tolerar una acción, puede exigir al usuario de la otra propiedad una compensación adecuada en efectivo si la acción afecta adversamente el uso habitual de su propiedad o su rendimiento más allá de lo razonable.*”

<sup>55</sup> El art 844 Codice Civile Italiano: “*El propietario de un fundo no puede impedir la emisión de humo o calor, humos, ruidos, sacudidas y propagaciones similares del fundo vecino, si no superan la normal tolerancia, según las circunstancias del lugar. En la aplicación de esta norma la autoridad judicial debe conciliar las exigencias de la producción con las acciones de la propiedad. Puede tener en cuenta la prioridad de un determinado uso.*”

En primer lugar, el Código Civil Catalán es una de las pocas legislaciones que regula el problema de las inmisiones, y a diferencia de las demás, su contenido es mucho más amplio. Clasifica las inmisiones en legítimas e ilegítimas.

Las inmisiones ilegítimas, según el artículo 546-13 son: *“Las inmisiones de humo, ruido, gases, vapores, olor, calor, temblor, ondas electromagnéticas y luz y demás similares producidas por actos ilegítimos de vecinos y que causan daños a la finca o a las personas que habitan en la misma quedan prohibidas y generan responsabilidad por el daño causado.”*

Al ser consideradas ilegítimas, no es posible que exista un rango de tolerancia, pues están prohibidas y su aparición será castigada legalmente posibilitando el ejercicio de la acción negatoria y la petición de la correspondiente indemnización por daños y perjuicios.

Por otro lado, las inmisiones legítimas, reguladas en el art 546-14, son aquellas cuyo surgimiento está permitido, pero es necesario establecer un límite de tolerancia máximo que no puede ser sobrepasado, ya que de lo contrario, entraríamos directamente en el marco de la ilegitimidad.

Del art. 546-14.1 se desprende que los propietarios deberán tolerar las inmisiones de una finca vecina que sean *“inocuas o causen perjuicios no sustanciales”*. Los perjuicios sustanciales, dice la Ley que son aquellos *“que superan los valores límite o indicativos establecidos”*. Por tanto, en los casos de inmisiones por ruidos en donde se deberá valorar su ilicitud o licitud de la injerencia, será procedente acudir a los parámetros fijados en la normativa reguladora administrativa correspondiente de la contaminación acústica.<sup>56</sup>

El 546-14.2 señala textualmente que *“Los propietarios de una finca deben tolerar las inmisiones que produzcan perjuicios sustanciales si son consecuencia del uso normal de la finca vecina, según la normativa, y si poner fin a las mismas comporta un gasto económicamente desproporcionado.”* Esto significa que aquellos perjuicios sustanciales que no debían ser tolerados en el punto anterior, en este sí lo serán, pero solo si aparecen como consecuencia del uso normal del fundo vecino. Además, si acabar con la injerencia provoca un gasto económico desmesurado, estará también justificada su ejecución.<sup>57</sup>

---

<sup>56</sup> CALVO RETUERTO, J y RUIZ MARTÍNEZ, V; *Las inmisiones de Ruido en el Derecho Civil Catalá*, Actualidad Jurídica Uría Menéndez, nº22, 2009, p70.

<sup>57</sup> La SAP núm. 59/2919, de Gerona de 18 de febrero de 2019 señala que: *“las inmisiones han de ser soportadas cuando no son graves, están autorizadas administrativamente, y son consecuencia del uso normal de la finca vecina, e incluso su cese comportaría un gasto desproporcionado económicamente.”* La SAP núm. 57/2011,

El 546-14.3 añade que en caso de que se produzcan perjuicios sustanciales, aunque sean consecuencia del uso normal de la propiedad, los afectados tendrán derecho a “una indemnización por los daños en el pasado” y “una compensación económica por los que puedan producirse en el futuro si estas inmisiones afectan exageradamente al producto de la finca o al uso normal de esta”.

En otras palabras: “Cuando la injerencia legítima produce perjuicios sustanciales en el predio afectado, pero los gastos que comportarían las medidas a adoptar para prevenirlos suponen un monto mayor que el que suman aquellos daños, podría procederse a legitimar la inmisión mediante el pago de la correspondiente indemnización.”<sup>58</sup>

Tanto pretensión de indemnización como la compensación van a prescribir a los 3 años, que empezaran a contar desde el momento en el que el propietario tenga conciencia de la inmisión (art 546-14.7).

Es importante aludir al punto 5 del precepto que se refiere a inmisiones que provengan de “instalaciones autorizadas administrativamente”. Así pues, ciertas instalaciones, por el peligro que pueden ocasionar, necesitan de una autorización administrativa para que puedan llevar a cabo su actividad. Aunque provoquen el surgimiento de inmisiones, no será posible su desaparición, por ello se va a establecer un control y el establecimiento de medidas preventivas, técnicas y económicas que eviten ciertos daños.

Sin embargo, “la autorización administrativa de una actividad y el ejercicio de la misma con sujeción a una licencia y a las prescripciones reglamentarias no excluye que pueda reclamarse civilmente por daños y perjuicios causados, e incluso imponer medidas por parte de los tribunales civiles para que pueda cesar el perjuicio.”<sup>59</sup>

En otras palabras, el hecho de cumplir las prescripciones administrativas no será óbice, para que pueda reclamarse una indemnización de daños y perjuicios, ya que a pesar de su cumplimiento, si existe un daño efectivo y demostrable, se va a reafirmar que existía una falta de prevención y que la diligencia estaba incompleta.

En este sentido, la STS de 16 de enero de 1986<sup>60</sup> ya albergaba que: “el acatamiento y observancia de las normas administrativas no colocan al obligado al abrigo de la correspondiente acción civil de los perjudicados o interesados en orden a sus derechos subjetivos lesionados, puesto que si aquellas

---

de Barcelona de 21 de febrero de 2011 y SAP de Barcelona, núm. 429/2018, 25 de junio de 2018 siguen esta misma línea jurisprudencial de aplicación del art. 146.14 CCcat.

<sup>58</sup> EGEA FERNÁNDEZ, J; *Acción negatoria, inmisiones...* op.cit., p. 152

<sup>59</sup> ALGARRA PRATS, E; *La defensa jurídico-civil...* op.cit., p.450.

<sup>60</sup> STS, de 16 de enero de 1989.

*contemplan intereses públicos sociales, esta resguarda el interés privado exigiendo, en todo caso, el resarcimiento del daño y en su caso la adopción de medidas para evitarlo o ponerle fin”*

Más adelante, la jurisprudencia en al STS de 28 de enero de 2004<sup>61</sup> se reitera diciendo que: *“el cumplimiento de la normativa reglamentaria no impide la apreciación de la responsabilidad cuando concurre la realidad del daño causado por la persona física o jurídica, a la que se le demanda el cumplimiento de la obligación de reparar el daño”.*

Así mismo, la STS de 31 de mayo de 2007<sup>62</sup> declara que: *“la autorización administrativa no exime de la obligación de indemnizar, porque autorizar una actividad no equivale necesariamente a imponer a los vecinos el deber jurídico de soportar todo perjuicio, por grave que sea, que tal actividad produzca”*

En segundo lugar, la Ley 367 de la Compilación Foral de Navarra en su apartado a) dice: *“Los propietarios u otros usuarios de inmuebles no pueden causar riesgo a sus vecinos ni más incomodidad que la que pueda resultar del uso razonable de su derecho”*

El fundamento en este caso utilizado para establecer la licitud de las inmisiones sería el uso razonable del derecho por parte del propietario. Por tanto, *“si el ejercicio del derecho de propiedad no es razonablemente soportable al determinar una incomodidad superior a la que puede estimarse como tolerable, excediendo del uso razonable”* <sup>63</sup>, entonces su actuación no sería legítima y se le exigiría una responsabilidad.

Los tres factores que determinan lo que es razonable son según el artículo: las necesidades de las fincas, uso del lugar (lo habitual en la zona concreta en la que se produce la inmisión) y equidad. Estos se tendrán en cuenta en función de la situación en la que se encuentren las fincas en conflicto. <sup>64</sup>

Similar a lo anterior nos encontramos con el Código del Derecho Foral de Aragón, cuando según lo dispuesto en el art. 538 los propietarios del inmueble o titulares de otro derecho real no pueden causar más perjuicio que el que surja como consecuencia del uso razonable de la finca.

Para terminar, hacemos mención al abuso del derecho, pues está relacionado de forma directa con la teoría del uso normal porque *“el abuso es exceso y, este tiene como medida la*

---

<sup>61</sup> STS núm. 31/2004, de 28 de enero de 2004.

<sup>62</sup> STS, núm. 589/2007 de 31 de mayo de 2007.

<sup>63</sup> SAP de Navarra, núm. 171/2013 de 19 septiembre de 2013. En la misma línea, la SAP de Navarra, núm. 4/2013 de 29 enero de 2013 alude también a la aplicación de este criterio

<sup>64</sup> HUALDE MASO, T; *Inmisiones provocadas por establecimientos industriales autorizados (Comentario Sentencia del TSJ de Navarra de 3 de mayo de 2004)*, 2005, pp. 186 y 188.

*normalidad*<sup>65</sup> La prohibición del abuso del derecho lo vemos reflejado en el Art. 7.2 CC:” *La ley no ampara el abuso del derecho o el ejercicio antisocial del mismo.*” Además, las consecuencias no solo van a ser indemnizatorias, pues también es procedente *“la adopción de medidas judiciales o administrativas que impidan la persistencia en el abuso”*.

En este sentido, la STS de 31 de mayo de 2007<sup>66</sup> apoyará la existencia y aplicación del precepto cuando afirma que frente a las inmisiones habrá que tener en cuenta también *“los principios de prohibición del abuso del derecho y de los actos de emulación”*. Sin embargo, algunos autores entienden que no es apropiado confundir el asunto de las inmisiones con el amplio problema que provoca el abuso del derecho ya que, en ocasiones va a crear inseguridad jurídica siendo inadecuada su aplicación para dar solución a cuestiones similares a los conflictos que derivan de las inmisiones. Por ello, no es necesario acudir al mismo si puede resolverse el problema a través de otros mecanismos.

Si con los art. 590 y 1908 CC basta para la determinación de la prohibición de una inmisión excesiva, y con ello el ejercicio de la acción negatoria y la correspondiente indemnización, el art. 7.2 CC va estar muy limitado en su aplicación.

El Tribunal Supremo ya ha manifestado en ocasiones la excepcionalidad de la aplicación del art 7.2 y su carácter subsidiario, siendo difícil encontrar casos que hayan sido resueltos aplicando esta doctrina.<sup>67</sup>

En este sentido, la STS de 6 de mayo de 1994<sup>68</sup> trata el supuesto de una demanda interpuesta por un sujeto que pretende realizar en un local propio obras para la instalación de un bar restaurante con su correspondiente chimenea de extracción de humos, de acuerdo con la autorización del Ayuntamiento. La junta de propietarios, por su parte, llega a un acuerdo contrario a la colocación de la chimenea, con lo que el demandante alegó posteriormente que se había producido un abuso del derecho.

Con todo esto, el TS falla alegando que el demandante no tuvo en cuenta que: *“el abuso del derecho presupone la utilización de un derecho para satisfacer un interés injusto, no protegido, que implique, un uso anormal del derecho.”* Y que por tanto, se desestima su pretensión por no haberse producido lo anterior mencionado.

---

<sup>65</sup> NAVARRO MENDIZABAL, I.A; *Las inmisiones ...*, *op.cit.*, p.111

<sup>66</sup> STS, núm. 589/2007 de 31 de mayo de 2007.

<sup>67</sup> DÍAZ BRITO; *El Límite de Tolerancia...*, *op.cit.*, pp. 57-61.

<sup>68</sup> STS núm. 417/1994 de 6 de mayo.

#### 4.1.2. Criterio de la normal tolerancia

Este segundo criterio contempla que el vecino tiene la obligación de soportar inmisiones indirectas que provoquen daños que no excedan de la medida normal de lo que es tolerable. Se hace hincapié en el hecho de que las inmisiones no se produzcan de manera directa, pues si así fuese, no estaríamos ante un supuesto de inmisión y no se cumpliría con uno de los requisitos principales para que se dé su aparición.

Esta teoría se va a enfocar de una forma distinta a la anterior, pues el límite de la tolerancia lo vamos a medir desde el punto de vista del sujeto perjudicado. En palabras textuales: “*la prohibición de las inmisiones pasa a concebirse, no como un límite a las facultades dominicales del dueño del fundo inminente, sino como un límite al “ius excludendi” del propietario afectado por la inmisión.*”

Además, “*la tolerabilidad debe ser aquella normal en un concreto momento histórico y en un lugar determinado y tiene que ser sentida como tal por la conciencia social*” y “*estar en relación con las condiciones naturales y sociales del lugar y a la actividad normalmente desarrollada en la zona*”.<sup>69</sup>

Por tanto, para determinar si una inmisión es ilícita se van a tener en cuenta las consecuencias que el ejercicio de esa actividad produce en el inmueble vecino, siendo irrelevante la utilidad que el sujeto causante de la inmisión le dé a su finca, podrá ser normal o anormal, pues la inmisión solo será considerada ilícita si provoca molestias superiores a lo considerado como normalmente tolerable.<sup>70</sup>

Tras exponer las dos teorías, vemos como hay autores que se van a posicionar a favor de una en concreto y que consideran la teoría de la normal tolerabilidad como la más apropiada: “*qué importa la intención o la anormalidad del uso si no se molesta más que mínimamente al vecino*”. Además, “*no se puede mantener que un titular de un derecho real pueda ser molestado impunemente sólo por que quien lo hace actúa de un modo normal o guiado por intenciones no dañinas*”.<sup>71</sup>

Se va a llegar a la conclusión de que es imposible establecer un nivel de tolerancia que sirva para todas las personas y lugares, dado que la tolerancia dependerá en la mayoría de los casos de las circunstancias medioambientales del lugar y momento determinado en las que

---

<sup>69</sup> DÍAZ BRITO, F.J; *El Límite de Tolerancia...*, op.it., pp.71 y 72.

<sup>70</sup> En este sentido, la SAP núm. 649/2011, de Barcelona de 22 de diciembre de 2011 encuentra su justificación para tolerar los ruidos derivados de los aparatos de aire acondicionado en que son “*inscribibles dentro de la doctrina de la normal tolerancia de las relaciones de vecindad*”

<sup>71</sup> NAVARRO MENDIZABAL, I.A; *Las inmisiones...*, op.cit., p. 245.



el individuo se encuentre inmerso, pues el nivel de tolerancia que tiene al ruido un sujeto que vive en el campo no será el mismo que otro que tiene su residencia en la ciudad.<sup>72</sup>

Por tanto, a pesar de darse una gran uniformidad doctrinal en cuanto a la validez de estas dos teorías, es claramente visible como aún no se ha establecido una solución única y uniforme que permita determinar a partir de qué punto una inmisión se considera ilegítima. Todo ello provoca que sean los Tribunales quienes determinen en el último momento que teorías o criterios sean aplicados y adecuados en cada caso.

#### **4.2. El perjuicio sustancial**

El perjuicio como materia a tratar, puede recaer sobre la propia finca, provocar perjuicios a las cosas que se encuentran en su interior, y causar daños a la salud y al bienestar de las personas que habiten en ella. Además, es esencial la existencia de una relación de causalidad entre el acto inmisivo y el perjuicio causado.

En cuanto a su sustancialidad, no existe en la Ley una medida que sirva de fundamento para determinar cuándo nos encontramos ante una inmisión que provoca un perjuicio sustancial, de manera que para su valoración no se va a tener en cuenta si se ha hecho un uso normal de la propiedad por parte del causante de la inmisión, sino al sujeto que la está padeciendo.

Hay que tener presente también la sensibilidad que ostente una determinada persona en función de la naturaleza y el lugar de ubicación de la finca afectada por la inmisión. En este sentido, no se puede equiparar el hecho de que la misma surja en una finca residencial como consecuencia del ejercicio de una actividad necesaria en la propiedad, que de lo contrario, su aparición se dé en una finca industrial. Por otro lado, la aparición de una inmisión sonora por la noche no es lo mismo que si la misma se produce durante el día, en donde su límite de tolerancia será inferior. Es por ello, que el momento en el cual surge la inmisión va a ser importante.

Además, el perjudicado no estará obligado a cooperar con el sujeto que lo causa modificando su propiedad para así disminuir las consecuencias nocivas de la injerencia. De manera que, la sustancialidad no va a depender del estado de la vivienda, a no ser que se encuentre en condiciones que efectivamente favorecen de forma clara la aparición de la inmisión. Pero, en general, el perjudicado tiene derecho a utilizar su propiedad como él crea más conveniente. Por ejemplo, dormir con las ventanas abiertas.

---

<sup>72</sup> ALGARRA PRATS, E; *La defensa jurídico-civil...*, *op.cit.*, p.391.

Finalmente, para la determinación de la sustancialidad del perjuicio hay que tener en cuenta en qué medida va a impedir el uso de la finca al sujeto perjudicado. Puede ser un impedimento total, de lo cual deducimos que será un perjuicio más sustancial, o de lo contrario, un impedimento parcial, en cuyo caso va a resultar más difícil medir su sustancialidad.<sup>73</sup>

La sentencia de la AP de Barcelona de 2015<sup>74</sup> va a estimar el recurso de apelación interpuesto por las partes actoras por estar en desacuerdo con la demanda que les acusa de la emisión de humos procedentes del extractor de su local. Las inmisiones no son consideradas ilegítimas y por tanto, pueden ser toleradas por no ocasionar ningún perjuicio sustancial, en base al art 546-14 del CCCat, que define éste último como aquel que supera los valores límites establecidos.

En palabras textuales: “no *hay base para afirmar que las molestias que pueda ocasionar la actividad de bar desarrollada en el local propiedad de Romeo a los ocupantes del edificio plurifamiliar en cuya planta baja se ubica merezcan la calificación de "perjuicios sustanciales"*. Esto es así por varias razones, una de ellas tiene su fundamento en que en la inspección realizada en la propiedad de la demandante, los humos y olores que se percibieron no fueron identificados como procedentes del local de las demandadas.

## **5. MEDIOS DE DEFENSA Y PROTECCIÓN**

### **5.1. La acción negatoria**

#### *5.1.1. Contenido y finalidad*

En nuestro ordenamiento no existe una regulación detallada de la acción negatoria como medio de defensa, lo que ha provocado que ese vacío haya tenido que ser completado por la doctrina y la jurisprudencia. Esto se debe a que con anterioridad, en la sociedad rural de la época que iba encaminándose poco a poco hacia la industrialización, las acciones de tutela de la propiedad tenían el único objetivo de resolver conflictos posesorios y de linderos.

La clave de este positivo desarrollo de la acción negatoria y su inmersión en ámbito de las inmisiones se debe a la relevancia que está adquiriendo hoy en día la defensa de la sociedad

---

<sup>73</sup> EGEA FERNÁNDEZ, J; *Acción negatoria, inmisiones...*, *op.cit.*, pp. 117, 121 y 122.

<sup>74</sup> SAP de Barcelona, núm. 204/2015 de 5 mayo de 2015.

civilizada frente al abuso de la industria. Sin embargo, a pesar de ese vacío normativo al que ya hemos hecho alusión anteriormente, sí existen dos artículos reguladores de las relaciones de vecindad (art. 1908.2 y 4 CC y el 590 CC) que tienen como objetivo poner fin a las inmisiones ilícitas y que vemos plasmada en ellos su relación directa con la acción negatoria.<sup>75</sup>

El Código Civil Catalán, en virtud de su art. 544-4 1º establece una definición de la acción muy adecuada cuando afirma que la acción negatoria es aquella que “*permite a los propietarios de una finca poner fin a las perturbaciones e inmisiones ilegítimas en su derecho que no consistan en la privación o retención indebidas de la posesión, así como exigir que no se produzcan perturbaciones futuras y previsibles del mismo género.*”

Por otro lado, el derecho alemán en su art. 1004 BGB prevé la acción de abstención o cesación con la finalidad de proteger a las personas frente a inmisiones ilegítimas, constituyendo una de las regulaciones mejor elaboradas de la acción negatoria, de ahí que haya sido posteriormente más sencilla su incorporación en el CCcat.

En definitiva, la acción negatoria será aquella que ostente todo propietario o titular de un derecho real con el fin de evitar y hacer cesar toda inmisión dolosa o culposa que afecte a su derecho de propiedad, con el restablecimiento de la cosa a su estado inicial y con la posibilidad de recibir la indemnización correspondiente por los daños provocados.<sup>76</sup> Su ejercicio no será procedente cuando las inmisiones o perturbaciones que se pretenden eliminar no afecten de forma negativa al interés legítimo del sujeto propietario (art. 544-5 CCcat), por tanto las inmisiones deberán ser ilegítimas.

Se puede desglosar la acción en dos pretensiones distintas: la primera será una acción de cesación para hacer desaparecer la perturbación ilegítima, y la segunda, una acción de abstención para eliminar la fuente que la origina, es decir, el cese de la actividad causante de las inmisiones cuando estas no puedan ser eliminadas, o siendo eliminadas, esté previsto que puedan volver aparecer.<sup>77</sup> Así pues, en virtud de lo dispuesto en la SAP de Madrid de 9 de junio de 1999<sup>78</sup>, la cesación de las actividades molestas se realizará “*por medio de las vías de*

---

<sup>75</sup> DÍAZ ROMERO, M<sup>a</sup>; *La protección jurídico-civil ...*, op.cit., pp.92 y 93 y ALGARRA PRATS, E; *La defensa jurídico-civil...*, op.cit., pp. 422 y 423.

<sup>76</sup> MÉNDEZ, R y VILALTA, E; *La acción negatoria, servidumbres e inmisiones*. Barcelona, 2001, p.7 y DÍAZ ROMERO, M<sup>a</sup>; *La protección jurídico-civil ...*, op.cit., p.123.

<sup>77</sup> ALGARRA PRATS, E; *La defensa jurídico-civil...*, op.cit., p.430 y 431 y NIETO ALONSO, A; *Derecho de Vecindad:...*,op.cit., p 996.

<sup>78</sup> SAP de Madrid, de 9 de junio de 1999.

*protección que tiene el particular cuando ha sufrido un daño por infracción de las relaciones de vecindad: una acción negatoria, de doble sentido: como acción de cesación y acción de abstención*". Sí existe, por tanto, un reconocimiento al ejercicio de la acción negatoria como medio de defensa contra aquellas inmisiones perjudiciales.

Además, las medidas puramente cautelares que se adoptan para defender los derechos privados y particulares no son suficientes para la erradicación total de esas injerencias, pues a veces el daño es inevitable y será necesario no solo su prevención, sino su cesación también, tal y como se desprende de la sentencia: *"existen supuestos en los que la cesación del daño o perjuicio solo se consigue con el cese o fin de la actividad"*.<sup>79</sup>

Sin perjuicio de lo anterior, el ordenamiento catalán añadirá otra pretensión excluida por la mayoría de los autores: la indemnizatoria de los daños, consistente en la tutela resarcitoria que vemos reflejada en la responsabilidad civil. Así lo refleja el art. 544-6 2º del CCcat: *"Puede reclamarse, en el ejercicio de la acción negatoria, además de la cesación de la perturbación, la indemnización correspondiente por los daños y perjuicios producidos."* La pretensión para reclamar la indemnización prescribirá a los 3 años, a contar desde que los propietarios tengan conocimiento de la perturbación (art. 544-7 2º).

Por otro lado, mediante el uso de la acción negatoria en el terreno de las inmisiones, será posible reclamar aquellos daños que afecten a la esfera privada del sujeto. Estos pueden ser daños que a la integridad física y moral del individuo, pero solo si están estrechamente relacionados con el uso y disfrute del inmueble.<sup>80</sup> Es útil también para conseguir una protección indirecta del medio ambiente, ya que actuará en contra las fuentes causantes de contaminación.<sup>81</sup>

Además, no podemos obviar la relación de la acción negatoria con el art. 590 CC, teniendo ésta primera un alcance mayor que el del precepto nombrado. Esto se debe a que la finalidad de la acción es la cesación y abstención de las perturbaciones; y el 590 CC es solo un reflejo de la misma que agotaría en ella su ámbito de actuación.<sup>82</sup>

---

<sup>79</sup> STS núm. 457/1997, de 30 de mayo.

<sup>80</sup>EGEA FERNANDEZ, J; *Condiciones medioambientales y derechos fundamentales: inmisiones perjudiciales que obligan a abandonar el domicilio (a propósito de la Sentencia del TEDH de 9 de diciembre de 1994, Derecho privado y Constitución, N° 9, 1996, p. 333.*

<sup>81</sup> AVIÑÓ BELENGUER, D; *Prevención y reparación ... ,op.cit., p. 208.*

<sup>82</sup> NAVARRO MENDIZABAL, I.A; *Las inmisiones... , op.cit., p. 416 y 425.*

Finalmente, la jurisprudencia del Tribunal Supremo <sup>83</sup> se ha referido en alguna ocasión a una tesis tradicional de la acción negatoria. Ha señalado que la acción será procedente cuando sobre la cosa propia se ha impuesto, sin razón alguna, un gravamen en favor de otra persona; y tiene como finalidad proporcionar al propietario un medio mediante el cual pueda ampararse legalmente y se determine que su propiedad queda libre de cualquier gravamen. Esta concepción tradicional no nos permite hablar de inmisión en sentido estricto, pues hace solo referencia a la negación de ciertos derechos reales sobre propiedad ajena.

En nuestro ámbito de estudio esto quedaría obsoleto, siendo necesario que se establezca una visión más amplia de la acción y que ésta empiece a ser aplicada en otros ámbitos y a todo tipo de perturbaciones en donde se incluirían las inmisiones.

#### *5.1.2. Los requisitos de la acción*

Existen una serie de requisitos que deben darse conjuntamente para que el ejercicio de la acción negatoria sea viable. Serán los siguientes:

- Ser titular de un derecho real sobre el bien afectado.
- Posibilidad de sufrir perjuicios en el uso y disfrute de la propiedad: perjuicios entendidos como sustanciales o graves que perjudiquen el interés legítimo del sujeto y que por ello no se tenga el deber jurídico de soportar.
- La inmisión debe ser ilegítima o antijurídica: esto quiere decir que la parte actora deberá probar que la inmisión sea excesiva y que provoque una amenaza real en el uso y disfrute de la propiedad. Como bien dice el art. 1908.2, la inmisión ilegítima será la excesiva, en función de su intensidad, duración y efectos que devengan; o en Ordenamientos como el catalán, se tendrá en cuenta el criterio de tolerancia del uso normal para determinar si es excesiva o no.
- El demandado deberá probar que cumple con la normativa reglamentaria establecida y que las inmisiones se ajustan a los criterios de la normal tolerancia y uso normal.

---

<sup>83</sup> En este sentido, la STS de 11 de noviembre de 1988 señala en palabras textuales que: “*La acción negatoria, definida por la doctrina como aquella que compete al propietario de una finca para defender la libertad de su dominio, declarándose la inexistencia de gravámenes sobre el mismo, frente a quien pretende ser titular de un ius in re aliena que lo limita, o al menos que se comporta como tal.*”

- Permanencia de la inmisión: debe ser continuada, persistente y reiterada; o que exista la probabilidad real de sufrir una perturbación.
- Relación de causalidad entre la perturbación y el daño: el daño debe derivar directamente de la inmisión, independientemente de su ilegitimidad.<sup>84</sup>

### 5.1.3. La Legitimación

#### 5.1.3.1. La legitimación activa

La legitimación activa para el ejercicio de la acción negatoria corresponde al sujeto perjudicado por la inmisión que tiene como finalidad hacerla cesar. El propietario no es el único que pueda ejercer la acción, pues también están facultadas aquellas personas que gozan del bien por un título distinto al de la propiedad, como puede ser el usufructuario, arrendatario, el acreedor hipotecario, el censatario, etc.

El arrendatario no estará facultado para ejercer una acción directa contra el perturbador, pero sí podrá dirigirse contra el propietario o arrendador de la finca para que éste último ejercite la acción negatoria contra el sujeto causante de la inmisión.<sup>85</sup> Esto se extrae del artículo 1560.1 CC que señala que: *“El arrendador no está obligado a responder de la perturbación de mero hecho que un tercero causare en el uso de la finca arrendada; pero el arrendatario tendrá acción directa contra el perturbador.”*

Por su parte, el usufructuario, según el art 511 del CC *“estará obligado a poner en conocimiento del propietario cualquier acto de un tercero, de que tenga noticia, que sea capaz de lesionar los derechos de propiedad, y responderá, si no lo hiciere, de los daños y perjuicios, como si hubieran sido ocasionados por su culpa.”* Si esos actos afectaran a su derecho de usufructo, el usufructuario podrá ejercer la acción correspondiente.

Esta ampliación de legitimados va a tener su fundamento en que con la acción negatoria de inmisiones pasan a protegerse, además de intereses propios, los daños a la salud, los morales y los personalismos.<sup>86</sup>

El Código Civil Catalán por su parte, en virtud del art. 544-4, alude a la legitimación activa cuando afirma que:”1. *La acción negatoria permite a los propietarios de una finca poner fin a las*

---

<sup>84</sup> AVIÑÓ BELENGUER, D; *Prevención y reparación ...op.cit.*, pp. 211-218 y DÍAZ ROMERO, M<sup>a</sup>; *La protección jurídico-civil ... , op.cit.*, p.123.

<sup>85</sup> EGEA FERNÁNDEZ, J; *Acción negatoria, inmisiones...*, *op.cit.*, p.46.

<sup>86</sup> AVIÑÓ BELENGUER, D; *Prevención y reparación ...op.cit.*, p.220.

*perturbaciones e inmisiones ilegítimas en su derecho que no consistan en la privación o retención indebidas de la posesión, así como exigir que no se produzcan perturbaciones futuras y previsibles del mismo género.”*

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

#### *5.1.3.2. La legitimación pasiva*

La legitimación pasiva corresponderá al autor material de la actividad perjudicial, llamado también perturbador. Se considera perturbador al sujeto que provoca perjuicios en la propiedad vecina por ser el causante de los mismos, o por no haber evitado que la conducta dañina cesara. No tiene sentido tampoco limitarla al propietario, ya que podría ser un sujeto con cualquier otro título jurídico el que provoque tal inmisión.<sup>87</sup>

Del art.1004 BGB se desprende que no será imprescindible que la actividad perturbadora sea ejercida de manera directa e inmediata por el sujeto propietario de la finca, pues autor directo es también aquel que recibe una orden de otro.

#### *5.1.4. La prescripción de la acción*

El art. 1963 CC determina un plazo de prescripción para las acciones reales sobre bienes inmuebles de 30 años. Además, el tiempo para que la acción prescriba empezará a contar desde el día en que esta pudo ejercitarse (art. 1969 CC).

El Código Civil Catalán añade que la acción negatoria va a poder ejercerse mientras la perturbación esté presente, en cualquier momento, a excepción de que se trate de un derecho usucapible y este se haya consumado, en virtud del art. 544-7 1º del CCCat.

En este sentido, la STS de 7 de abril de 1997<sup>88</sup> señala que: *“cuando se trata de daños continuados o de producción sucesiva ininterrumpida, el computo del plazo de prescripción no se inicia hasta la producción del definitivo resultado, cuando no es posible fraccionar en etapas diferentes o hechos diferenciados la serie proseguida”*.

De la misma forma, la SAP de Barcelona de 28 de diciembre de 2012<sup>89</sup> señala textualmente que: *“la acción ejercitada no se encuentra prescrita pues los daños cuya resarcimiento se interesa tienen el carácter de continuados pues la jurisprudencia viene considerando como tales “aquellos que tienen como origen la prosecución continuada de hechos en relación de concausa que han dado lugar al resultado dañoso*

---

<sup>87</sup> EGEA FERNÁNDEZ, J; *Acción negatoria, inmisiones...*, *op.cit.*, p. 49, DÍAZ BRITO, F.J; *El Límite de Tolerancia...*, *op.cit.*, p. 46 y ALGARRA PRATS, E; *La defensa jurídico-civil...*, *op.cit.*, p 427.

<sup>88</sup> STS núm. 281/1997, de 7 de abril de 1997.

<sup>89</sup> SAP de Barcelona, núm. 621/2012, de 28 de diciembre de 2012.

*no iniciándose el plazo de prescripción de la acción hasta la producción del resultado" (STS de 14 julio 2010). Es decir son daños de producción sucesiva cuyo plazo de prescripción no se inicia hasta la producción del definitivo resultado, de modo que mientras sigan reproduciéndose no puede decirse que la acción haya prescrito."*

Los efectos de la perturbación habrá que valorarlos en el momento en que dejen de producirse, con el objeto de determinar la indemnización que corresponda. En el caso de Cataluña, la pretensión para reclamar la indemnización prescribirá a los 3 años, a contar desde que los propietarios tengan conocimiento de la perturbación (art. 544-7 2º).

#### *5.1.5. La prueba de la ilegitimidad de la acción*

La regla general establece que será el demandante quien deberá probar que está sufriendo una perturbación o que existe una amenaza de que se va a producir y que el sujeto demandado es el responsable. No obstante, en casos en los que se hayan producido daños y perjuicios "*no es preciso que los actores prueben la ilegitimidad de la perturbación*", en virtud del art. 544-6 2º CCcat. Por otro lado, el demandado será quien pruebe que la actividad que estaba llevando a cabo era legítima y que como consecuencia de ello el propietario deberá soportarla.<sup>90</sup>

Como ejemplo, en el caso de las inmisiones sonoras habrá que determinar si la parte actora sufre en su propiedad un nivel de ruido que debe tolerar o de lo contrario, puede ejercer la acción correspondiente para eliminarlo. Por tanto, habrá que demostrar la existencia de una inmisión realmente perjudicial para el individuo y al arbitrio del juez quedará determinar si esa inmisión es o no excesiva. Además, la prueba pericial tiene gran importancia en nuestro ámbito de estudio, pues los informes periciales van a fundamentar, en la mayoría de ocasiones, la desestimación de la demanda. Estos servirán como acreditación de la existencia de injerencias dañinas.

En conclusión, podemos decir que la acción negatoria como medio de defensa frente a inmisiones ilegítimas, va a cumplir con una función triple, consistente en hacer cesar la perturbación de forma total o parcial, la adopción de medidas preventivas con el objetivo

---

<sup>90</sup> EGEA FERNANDEZ, J; *Acción negatoria, inmisiones...*, *op.cit.*, p 42 y en este sentido la SAP de Barcelona, núm. 66/2012, de 9 de febrero de 2012 determina que: "*Se exime de la prueba de la ilegitimidad de la perturbación a los actores, pero no de la prueba de que la causa de los perjuicios se halla en dicha perturbación*"



de evitar presentes y futuras injerencias; y por último, la reparación de los daños y el restablecimiento de la cosa a su estado inicial.

## 5.2. La acción de responsabilidad civil extracontractual

### 5.2.1. La acción de responsabilidad por inmisiones lesivas, según el art. 1908.2 y 4

La jurisprudencia en su gran mayoría se basa en la aplicación de los principios y normas de la responsabilidad civil extracontractual, dejando de lado el hecho de si el límite de tolerancia impuesto ha sido traspasado o no. Por tanto, *“la condena se basa con frecuencia en la simple existencia de un daño ocasionado por la conducta del demandado y no en la consideración de si se ha rebasado o no el límite de tolerancia que la vecindad impone”*.<sup>91</sup>

Por un lado, el sujeto perjudicado por la inmisión va a poder exigir el resarcimiento por los daños y perjuicios causados, y la adopción de medidas tendentes a eliminar o atenuar los efectos perjudiciales; y por otro, el ejercicio de la acción negatoria en el supuesto de que el daño no haya cesado, pues carecería de sentido si le impusieran medidas indemnizatorias pero que los daños no dejaran de producirse. El daño provocado por la inmisión no siempre va a generar responsabilidad, esto va a depender de si es o no excesiva, en función de los art. 7.2 CC, 590 CC y 1908.2 y 4 CC. Este último basando el término *“excesivo”* en las teorías del uso normal y normal tolerancia.

En el supuesto concreto del art. 1908.2, el perjudicado tendrá como pretensión declarar la responsabilidad civil por injerencias nocivas que afecten al sujeto o al inmueble, y adoptar medidas de corrección para evitar daños ulteriores consecuencia de la inmisión excesiva.

Además, este precepto será de aplicación independiente en el supuesto de que el daño aún este presente cuando la inmisión ya haya cesado, o de forma conjunta a la acción negatoria, en el supuesto que no hayan cesado esas inmisiones, teniendo como finalidad terminar con los conflictos derivados de ésta problemática.

La doctrina hace una interpretación extensiva del mismo afirmando que:

---

<sup>91</sup> DÍAZ BRITO, F.J; *El Límite de Tolerancia...*, *op.cit.*, p.77.

- El concepto “*humos*” tiene un alcance general a todo tipo de inmisiones indirectas, como pueden ser los ruidos<sup>92</sup>, vertidos, gases<sup>93</sup>, olores etc. Estarían fuera del concepto aquellas inmisiones directas.
- El término “*propietarios*” hay que entenderlo desde el punto de vista del empresario, siendo este el propietario, o pudiendo ser un arrendatario del local donde se desarrolla la actividad. Por tanto, la responsabilidad no se extenderá solamente al propietario de los daños causados, pues no se va a poder “*mantener un círculo tan estrecho en orden al sujeto responsable*”, por ello “*será responsable todo aquel que en el ejercicio de una actividad produzca inmisiones excesivas que sean nocivas a las personas o a las propiedades*”.<sup>94</sup>

La jurisprudencia no tiene en cuenta que el causante del daño sea propietario de la finca de la cual las inmisiones provienen, sino que la responsabilidad se concentra siempre en el sujeto que provoca ese perjuicio, independientemente de si es propietario o no.

- Las inmisiones provocan daños a la salud, daños morales y daños patrimoniales, causando molestias y lesionando el derecho de goce y disfrute de la propiedad. Es por ello, que también se van a proteger los derechos fundamentales proclamados en nuestra Constitución, como el derecho a la intimidad o el derecho a la vida, entre otros.
- Tampoco será preciso la colindancia entre el sujeto inmisivo y el que sufre el perjuicio, ya que este último puede ser cualquier tercero que resulte afectado. Cualquier sujeto que haya sufrido un daño en su propiedad y derechos subjetivos es apto para exigir amparo legal a los tribunales exigiendo la correspondiente responsabilidad a la otra parte.<sup>95</sup>

---

<sup>92</sup> La STS núm.2993/2019 de 30 de enero de 2019, SAP de Lleida, núm. 411/2000, de 15 de septiembre y la SAP de Navarra, núm. 148/2009, de 24 de septiembre de 2009 hacen referencia a inmisiones sonoras que serán indemnizadas en base al art. 1908.

<sup>93</sup> La STS núm. 281/1997, de 7 de abril de 1997 alude a inmisiones de humos y gases liberados por una fábrica de productos químicos y la STS de 19 de octubre de 2008 hace referencia a inmisiones contaminantes derivadas de una fábrica de elaboración de fertilizantes. En ambas se van a ser de aplicación los art. 1908 y 1902 CC.

<sup>94</sup> ALGARRA PRATS, E; *La defensa jurídico-civil...*, *op.cit.*, p.448.

<sup>95</sup> AVIÑÓ BELENGUER, D; *Prevención y reparación...*, *op.cit.*, p. 191.

Por otro lado, es importante destacar la presencia del art. 1902 CC<sup>96</sup>, que va a suponer un límite genérico a la libertad de actuación de los sujetos. El art. 1908 CC limita de manera específica el ejercicio del derecho de propiedad. Este último, va a tener su fundamento en la responsabilidad objetiva<sup>97</sup> derivada de un daño excesivo, mientras que el 1902 CC en una responsabilidad civil por culpa o negligencia.

Además, el art. 1908 CC tiene como ventaja frente al art. 1902 CC, que se puede aplicar por el simple hecho de la aparición de unos daños provocados como consecuencia de una inmisión excesiva, y de que el perturbador no haya cumplido con la reglamentación establecida superando así los límites de tolerancia.<sup>98</sup>

### 5.2.2. *La prescripción de la acción*

La regla general de prescripción de la acción es de un año desde el conocimiento del daño por el agraviado, según el art. 1968.2 CC. Este mismo plazo será aplicable a la petición de medidas que reduzcan o eliminen totalmente los efectos perjudiciales derivados de la inmisión. En el caso de Cataluña, la pretensión de indemnización va a prescribir a los 3 años, a contar desde que los propietarios tengan conocimiento de la perturbación (art. 544-7 2º).

Como vimos en la acción negatoria, hay autores que hacen referencia a los daños continuados para la determinación del plazo de prescripción. Éstos son los que aparecen cuando la inmisión no sea consecuencia de un solo hecho aislado, sino como de una actividad ejecutada de forma constante y continuada.<sup>99</sup> La STS de 12 de diciembre de 1980<sup>100</sup> hace alusión a los daños continuados, pues señala que el día inicial de la prescripción no será el día que empiece a darse la actividad inmisiva, sino el de su ejecución o verificación total.

---

<sup>96</sup> Art. 1902 CC: “El que por acción u omisión causa daño a otro, interviniendo culpa o negligencia, está obligado a reparar el daño causado.”

<sup>97</sup> Responsabilidad objetiva entendida como derivada directamente de una relación de causalidad entre la actuación del sujeto y el daño.

<sup>98</sup> AVIÑÓ BELENGUER, D; *Prevención y reparación...*, op.cit., pp. 192, 193 y 199.

<sup>99</sup> ALGARRA PRATS, E; *La defensa jurídico-civil...*, op.cit., p.458.

<sup>100</sup> STS núm.390/1980, de 12 de diciembre de 1980.

### 5.2.3. El daño

Una de las consecuencias que provoca la aparición de una inmisión es el daño. Daños sobre un derecho real que tiene el propietario u otro sujeto que ostente un título distinto (arrendatario o usufructuario), daños materiales o patrimoniales sobre la finca, daños personales y a la salud del sujeto y, daños morales.

En primer lugar, los daños sobre el derecho de uso y goce y disposición de la propiedad; propiedad entendida como el derecho real por excelencia. El uso significa poseer la cosa, utilizarla y servirse de la misma. El goce por su parte, quiere decir que el propietario va a poder sacar utilidades de ella. Disponer de la cosa tiene como finalidad la cesión, inter vivos o mortis causa.

En segundo lugar, los daños materiales o patrimoniales sobre el inmueble; materiales porque las consecuencias y perjuicios que devengan de la inmisión deben ser apreciables físicamente, independientemente de su corporeidad.<sup>101</sup>

En tercer lugar, encontramos los daños que afectan a la persona y a su salud. Cuando afecten a su salud se atentará contra la integridad del sujeto provocando un deterioro tanto físico como psíquico. Es el ejemplo de la aparición de enfermedades cardiovasculares, insomnio, cefaleas<sup>102</sup>, tumores, ansiedad, depresión, entre muchas otras. Los daños a la salud más graves van a estar estrechamente relacionados con el derecho que tienen las personas a disfrutar del medioambiente, como vemos reflejado en el art 45 CE y con la vulneración de sus derechos a la integridad física y moral (art. 15 CE).<sup>103</sup>

Tal y como se puede observar en la jurisprudencia<sup>104</sup>, los daños no siempre van a ser de índole material, pues existe también la posibilidad aparezcan daños morales, entendidos como daños que alteran de forma negativa la calidad de vida del individuo provocándole sufrimientos tanto físicos como psíquicos.<sup>105</sup>

---

<sup>101</sup> QUIRÓS GÓMEZ, N; *Los límites en interés privado al derecho de propiedad: las inmisiones en el marco de las relaciones de vecindad*, DDD ( UAB), 2015, pp. 34-37.

<sup>102</sup> En este sentido, la SAP núm. 353/2002, de Ciudad Real de 29 de octubre de 2002 hace referencia a un supuesto de inmisión por ruido que afecta a la parte actora provocándole un daño a la salud por aparición de cefaleas.

<sup>103</sup> AVIÑÓ BELENGUER, D; *Prevención y reparación...*, *op.cit.*, p. 263.

<sup>104</sup> STS núm.1112/2009, de 16 de noviembre de 2009 y STS núm. 370/2016, de 28 de abril de 2016.

<sup>105</sup> MARTÍ, J; *Responsabilidad extracontractual...*, *op.cit.*, p.1.

Por último, es necesario que exista un nexo causal entre la injerencia y el daño, tal y como viene expresado en la jurisprudencia del TS en su sentencia de 17 de noviembre del 2006<sup>106</sup>.

En el caso de la sentencia, se va a determinar la insuficiencia del nexo causal entre la actividad inmitente y los daños patrimoniales y personales alegados porque la actividad perjudicial se ciñe a la autorización y normativa administrativa de seguridad sin exceder de los límites fijados por la misma. La parte demandada actúa correctamente y es por eso que no puede haberse causado daño alguno justificado: *“Si no se reconoce el nexo causal entre la actividad inmitente y los daños es obvio, que ni por la vía de la responsabilidad civil extracontractual ni por medio de la acción negatoria, se va a compensar el daño alegado, pero lo que no queda tan claro es que el cumplimiento de la normativa administrativa y de los límites fijados en la licencia concedida eximan de llegar más allá en cuestiones probatorias y sea suficiente para desestimar la pretensión de los actores.”*<sup>107</sup>

## 6. LA PROTECCIÓN DEL MEDIO AMBIENTE

El problema de las inmisiones ha sido abordado hasta ahora desde una perspectiva individual de un sujeto particular, propietario de una determinada finca que ve como es invadido por ciertas perturbaciones que provocan un daño significativo en su propiedad.<sup>108</sup> Hace relativamente pocos años que su enfoque ha dado un giro, trasladando su importancia a la protección de los intereses generales en su defensa del medio ambiente.

No resulta sencillo establecer una definición ajustada de medio ambiente, dada la continua evolución del desarrollo económico y el deterioro continuado del medio ambiente que va en aumento año tras año. El ser humano con el paso del tiempo ha sido cada vez más consciente del cambio climático al que estamos sometidos y de la necesidad de su preservación.<sup>109</sup>

El TS en su Sentencia de 2 de febrero de 2001<sup>110</sup> establece un concepto de medio ambiente: *“Por ambiente, entorno o medio, se entiende la sistematización de diferentes valores, fenómenos y procesos*

---

<sup>106</sup> STS núm. 1131/2006, de 17 de noviembre del 2006.

<sup>107</sup> DÍAZ ROMERO, M<sup>a</sup>; *Inmisiones: relación de causalidad entre la actividad inmitente y el daño. Actuación conforme a la normativa administrativa. Medios de defensa jurídico-civiles. A propósito de la sentencia del Tribunal Supremo de 17 de noviembre de 2006*, Revista jurídica Universidad Autónoma de Madrid, N<sup>o</sup> 15, 2007, pp. 305-320.

<sup>108</sup> DÍAZ ROMERO, M<sup>a</sup>; *La protección jurídico-civil... op.cit.*, p.159.

<sup>109</sup> AVIÑÓ BELENGUER, D; *Prevención y reparación... op.cit.*, p. 25.

<sup>110</sup> STS núm. 70/2001 de 2 de febrero de 2001.

*naturales, sociales y culturales que coinciden en un espacio y momento determinados, la vida y el desarrollo de organismos y el estado de los elementos inertes, en una conjunción integradora, sistemática, y dialéctica de relaciones de intercambio con el hombre y entre los diferentes recursos. Un ambiente en condiciones aceptables de vida, no solo significa situaciones favorables para la conservación de la salud física, sino también ciertas cualidades emocionales y estéticas del entorno que rodea al hombre”.*

Además, como bien señala el art. 45.1 de la CE: *“Todos tienen el derecho a disfrutar de un medio ambiente adecuado para el desarrollo de la persona, así como el deber de conservarlo”* y su defensa se va a llevar a cabo por sujetos que no tienen porque estar interrelacionados entre sí, simplemente les une el estar afectados por la misma causa. Esto se denomina *“intereses difusos”*<sup>111</sup>.

La Administración Pública es la competente para la protección del medio ambiente, haciendo una valoración de la actividad que se esté desarrollando en ese momento, y el impacto que la misma tenga en el medio, sin olvidar los efectos que recaigan sobre las personas y bienes. Por un lado, va a conceder licencias previas para la realización de determinadas actividades; y por otro, sancionará y hará cesar aquellas actividades que no cumplan con la normativa causando un peligro sustancial.

El derecho civil, se dirige de forma directa a la protección del individuo en la defensa contra las inmisiones, y que a su vez va a favorecer la defensa del medio ambiente, ya que todas las perturbaciones consideradas inmisiones afectan en la mayoría de los casos negativamente al entorno medioambiental.<sup>112</sup> Por tanto, este derecho privado ha ido cobrando cada vez más importancia, dejando de lado el derecho público, que con el paso del tiempo ha demostrado tener muchas deficiencias.

Es posible encontrar una serie de regulaciones medioambientales que favorecen la protección de los sujetos sometidos a ellas y de su patrimonio frente a las inmisiones:

En primer lugar, procede hablar de la Ley 34/2007, de 15 de noviembre, de Calidad del Aire y Protección de la Atmósfera, la cual en su artículo 1 señala que el objeto de la misma es *“establecer las bases en materia de prevención, vigilancia y reducción de la contaminación atmosférica con*

---

<sup>111</sup> En este sentido, se entiende por intereses difusos aquellos que corresponden a un grupo de personas que ante la concurrencia de un daño deciden solicitar protección jurisdiccional. Esta vinculación del grupo aparece como consecuencia de la necesidad inminente de reclamar protección de sus derechos e intereses comunes. Se le denomina difuso pues ese interés se va a concretar solo en la medida que se vea amenazado.

<sup>112</sup> DÍAZ ROMERO, M<sup>a</sup>; *La protección jurídico-civil...*, op.cit., pp.162 y 163.

*el fin de evitar y cuando esto no sea posible, aminorar los daños que de ésta puedan derivarse para las personas, el medio ambiente y demás bienes de cualquier naturaleza. “*

En el anexo I se hace una descripción detallada de las actividades que son susceptibles de contaminar la atmosfera, como óxidos de azufre, de nitrógeno, de carbono, de ozono, cianuros, etc. Se van a excluir de la regulación inmisiones como el ruido y vibraciones, las radiaciones ionizantes y no ionizantes, y los contaminantes biológicos (art.2).

En segundo lugar, hacemos referencia a la Ley 25/1964, del 29 de abril, de Energía nuclear. Tiene por objeto según su artículo 1 a): *“Establecer el régimen jurídico para el desarrollo y puesta en práctica de las aplicaciones pacíficas de la energía nuclear y de las radiaciones ionizantes en España, de manera que se proteja adecuadamente a personas, cosas y medio ambiente.”*

No es procedente en el terreno de la energía nuclear hablar de inmisiones sustanciales que un sujeto está obligado a soportar. Esto se debe a que la regulación cuando hace referencia a los posibles daños que pueden aparecer, estos van a ser en la mayoría de los casos consecuencia de accidentes nucleares, y por tanto, conformaría un concepto distinto al de *inmisión*.<sup>113</sup>

En tercer lugar, Ley 21/1992, de 16 de julio, de Industria que según se desprende del art.9.1, el objetivo de la seguridad industrial es: *”la prevención y limitación de riesgos, así como la protección contra accidentes y siniestros capaces de producir daños o perjuicios a las personas, flora, fauna, bienes o al medio ambiente, derivados de la actividad industrial o de la utilización, funcionamiento y mantenimiento de las instalaciones o equipos y de la producción, uso o consumo, almacenamiento o desecho de los productos industriales.”*

En cuarto lugar, la Ley 22/2011, de 28 de julio, de residuos y suelos contaminados que como bien señala su art.1: *“tiene por objeto regular la gestión de los residuos impulsando medidas que prevengan su generación y mitiguen los impactos adversos sobre la salud humana y el medio ambiente asociados a su generación y gestión, mejorando la eficiencia en el uso de los recursos. Tiene asimismo como objeto regular el régimen jurídico de los suelos contaminados.”* Esta Ley se va a aplicar a todo tipo de residuos excluyendo algunos que cita en el art.2, como son las aguas residuales o los residuos radiactivos.

---

<sup>113</sup> EGEA FERNÁNDEZ, J; *Acción negatoria, inmisiones...*, op.cit., pp. 185 y 186.

Terminamos este punto hablando de una de las regulaciones más importantes: Ley 37/2003, de 17 de noviembre, del Ruido, que es la primera norma estatal de rango legal dedicada en exclusiva al problema de las inmisiones acústicas.

El exceso de ruido es un problema actual muy serio en nuestra sociedad, y desde los poderes públicos se van tomando cada vez más medidas para solucionar la contaminación acústica a la que estamos sometidos, tratando de evitar la vulneración de los derechos fundamentales de los ciudadanos. Esto se debe en gran medida al auge de la industrialización, la tecnología y las infraestructuras junto con el cambio de hábitos de la sociedad actual.<sup>114</sup>

La STS de 5 de marzo de 2012<sup>115</sup> señala que el hecho de que España sea uno de los países con más ruido del mundo, va a dificultar la búsqueda de una protección eficaz contra el mismo. No obstante, va a poder reaccionarse por la vía de protección civil de los derechos fundamentales así como por la vía penal, estableciéndose penas cada vez más duras e indemnizaciones más elevadas a quienes ejercen esas perturbaciones acústicas.<sup>116</sup>

Esta Ley tiene por objeto *“prevenir, vigilar y reducir la contaminación acústica, para evitar y reducir los daños que de ésta pueden derivarse para la salud humana, los bienes o el medio ambiente.”* (art.1).

Están sujetos a la misma: *“todos los emisores acústicos, ya sean de titularidad pública o privada, así como las edificaciones en su calidad de receptores acústicos”* (art.2.1), con excepción de *“las actividades domésticas o los comportamientos de los vecinos, cuando la contaminación acústica producida por aquéllos se mantenga dentro de límites tolerables de conformidad con las ordenanzas municipales y los usos locales (art.2.2 a) y las actividades militares y laborales (art.2.2 a y b).”*

Esta normativa estatal, junto con las autonómicas<sup>117</sup> establece el límite de las inmisiones sonoras basándose en el decibelio como mecanismo de medición del ruido. La medida del

---

<sup>114</sup> VIGUER SOLER, P.L.; *Acciones civiles frente al ruido. Especial referencia a las comunidades de vecinos*, El Consultor Inmobiliario, Sección Doctrina, N°123, Mayo 2011 y SILES MARC, V; *Contaminación acústica: la respuesta de la jurisprudencia*, Abogacía Española, 20 de diciembre de 2018.

<sup>115</sup> STS de 5 de marzo de 2012.

<sup>116</sup> STS núm. 133/2013, de 19 de marzo de 2013.

<sup>117</sup> Especial referencia a la Ley 5/2009, de 4 de junio, del ruido de Castilla y León.



ruido no siempre es equiparable a la medida de la inmisión, pues en esta última habrá que tener en cuenta otros factores.<sup>118</sup>

Además, la OMS, en 2012 certificó que el ruido es la segunda causa de enfermedad por motivos medio ambientales y afirmando que la contaminación acústica es una gran amenaza para la salud pública<sup>119</sup>. Por tanto, los Tribunales aceptan las reclamaciones frente a inmisiones sonoras injustificadas que perjudican en gran medida a los vecinos, penando los excesos y el uso anormal de las licencias y autorizaciones administrativas.

En este sentido, la STEDH de 21 de febrero de 1990<sup>120</sup> versa sobre el asunto Powell y Rayner contra el Reino Unido, por las molestias causadas por los ruidos de los aviones. La Sentencia desestima el recurso interpuesto, no obstante, admitió la vulneración del artículo 8 del CEDH, ya que ciertos niveles de ruido podían perjudicar la calidad de vida de los individuos, privándoles del derecho al disfrute pacífico del domicilio.

A pesar de que la finalidad del trabajo no es hablar del derecho medioambiental, es procedente delimitar la relación existente entre su regulación y la acción negatoria en materia de inmisiones, teniendo esta última como objetivo: el cese de las actividades que perjudican al medio ambiente y a la salud y derechos personales de los individuos.

### **6.1. Normativa ambiental de Castilla y León**

En primer lugar, la regulación autonómica de Castilla y León en materia de medioambiente destaca la Ley 5/2009, de 4 de junio, del Ruido de Castilla y León. Ésta tiene como pretensión el control acústico mediante dos puntos no contemplados en la normativa estatal sobre el ruido:

- Se exige que debe realizarse un estudio acústico previo a la concesión de licencias de nueva construcción: este estudio se va a realizar por una Entidad de Evaluación Acústica que determinará los niveles sonoros ambientales existentes en la parcela donde se construirá el edificio.

Se tiene como objetivo determinar si se cumplen los objetivos de calidad acústica del Anexo II de la ley, establecer los niveles sonoros que recaen sobre las fachadas

---

<sup>118</sup> MARTÍ, J; *Inmisiones sonoras derivadas de conciertos y bares musicales. Prevalencia del derecho al descanso y de la inviolabilidad del domicilio*, Diario La Ley nº 8749, 26 de abril de 2016, p.1.

<sup>119</sup> SILES MARC, V; *Contaminación acústica: la respuesta de la jurisprudencia*, Abogacía Española, 20 de diciembre de 2018, p.1.

<sup>120</sup> STEDH de 21 de febrero de 1990.

del edificio para establecer los aislamientos acústicos necesarios para conseguir un confort en su interior y realizar un proyecto acústico del edificio y de sus instalaciones comunes (art. 28).

- Deberá llevarse a cabo un muestreo acústico mediante informes de ensayos “*in situ*”, previo a la concesión de licencias de primera ocupación expedidas por la administración: se deberá comprobar que una construcción o vivienda se ha ejecutado según el proyecto técnico de obra que se presentó ante el ayuntamiento, es decir, que se cumplen con los aislamientos acústicos que se exigen en el art.14.2 y que las instalaciones comunes del edificio no provocan niveles sonoros superiores a los establecidos ( art. 29).<sup>121</sup>

En definitiva, tiene por objeto prevenir, reducir y vigilar la contaminación acústica<sup>122</sup>, para evitar y reducir los daños que afecten a la salud del individuo, los bienes o el medio ambiente, así como establecer los mecanismos para mejorar la calidad ambiental ( art.1). Además, los emisores acústicos, tanto de titularidad pública como privada, así como las edificaciones de cualquier tipo, como pueden ser viviendas, usos hospitalarios, asistenciales, educativos, culturales y rehabilitaciones, van a estar sujetos a esta ley con el objetivo del cumplimiento de la misma (art. 2).

En segundo lugar, el Decreto Legislativo 1/2015, de 12 de noviembre, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de Prevención Ambiental de Castilla y León regula los diferentes trámites administrativos de carácter ambiental necesarios para el desarrollo de actividades en la comunidad de Castilla y León:

- La autorización ambiental para las actividades o instalaciones sometidas a este régimen como son: las instalaciones industriales destinadas a la fabricación de neumáticos y las destinadas a la fabricación y montaje de vehículos de motor y fabricación de motores para vehículos. ( Anexo II)
- La Licencia ambiental para las actividades que quedan sujetas a este régimen.

---

<sup>121</sup> Centro de Asesoramiento Tecnológico (CAT) del COACYLE; *La ley del Ruido de Castilla y León ( Ley 5/2009)*, abril del 2012.

<sup>122</sup> La contaminación acústica entendida como la presencia en el ambiente de ruido y vibraciones, cualquiera que sea el emisor, que ocasionen molestias, riesgo o daño para el sujeto, en el desarrollo de sus actividades diarias o los bienes, causando a su vez efectos negativos en el medio ambiente.

- La Comunicación ambiental para las actividades o instalaciones sometidas al trámite de evaluación de impacto ambiental que cuenten con una declaración de impacto ambiental favorable, es decir, que estén evaluadas y controladas por la Administración. Así como los talleres de relojería, orfebrería, óptica, ortopedia o actividades o instalaciones de almacenamiento y venta al por mayor de objetos y materiales, excepto las de productos químicos o farmacéuticos, combustibles, lubricantes, fertilizantes, entre otras actividades (Anexo III).<sup>123</sup>

## 7. LAS INMISIONES Y LOS DERECHOS FUNDAMENTALES

Desde el punto de vista de los Derechos Fundamentales, el TEDH ha establecido una relación directa entre el derecho a la intimidad personal y familiar y a la inviolabilidad del domicilio; y el problema de las inmisiones, con la finalidad de limitar el ejercicio del derecho de vecindad. Por ello, hay que considerar las inmisiones como injerencias ilegítimas en el ámbito familiar y personal del sujeto.<sup>124</sup>

El Convenio Europeo para la Protección de los Derechos Humanos y de las Libertades Fundamentales, aprobado en Roma el 4 de noviembre de 1950, en virtud de su art.8.1, señala textualmente que: *“Toda persona tiene derecho al respeto de su vida privada y familiar, de su domicilio y de su correspondencia”*.

Por ello, cada vez será más fácil la interpretación del art. 18 CE por parte de los tribunales, en relación a las inmisiones que afecten de manera negativa a derechos fundamentales de las personas.

Así lo vemos reflejado en la STS de 29 de abril de 2003<sup>125</sup>: *“validamos el criterio seguido por la sentencia recurrida, al calificar el caso, como una vulneración del derecho fundamental previsto en el art.18 de la Constitución relativo a la intimidad e inviolabilidad del domicilio, con arreglo a la interpretación*

---

<sup>123</sup> El Decreto 8/2018, de 5 de abril, modifica el Anexo III del Texto Refundido de la Ley de Prevención Ambiental de Castilla y León, en relación con determinadas industrias agroalimentarias de Castilla y León con el fin de favorecer su implantación y reducir los costes administrativos derivados de su puesta en funcionamiento. El sector industrial agroalimentario se encuentra entre los sectores productivos menos contaminantes.

<sup>124</sup> DÍAZ ROMERO, M<sup>a</sup>; *La protección jurídico-civil...*, op.cit., p.165.

<sup>125</sup> STS núm. 431/2003, de 29 de abril de 2003

*mantenida por el Tribunal Europeo de Derechos Humanos sobre el artículo 8.1 del Convenio de Roma de 4 de noviembre de 1950”.*

Este supuesto, quiere reflejar la importancia del derecho a la intimidad relacionándolo de manera directa con el derecho a la personalidad para que así se proteja de cualquier inmisión dañina que lo perjudique. Es decir, para el perfecto ejercicio del derecho a la intimidad es necesario *“un ámbito inmune frente a las agresiones perturbadoras, procedentes del exterior, que no exijan el deber específico de soportarlas.”*

Merece especial atención la Sentencia del TEDH de 9 de diciembre de 1994(caso López Ostra)<sup>126</sup>la cual concluyó la falta de actuación de la administración española condenando así a nuestro Estado. Nos encontramos ante un caso de inmisiones por olores, ruidos y humos que procedían de una estación depuradora, provocando una violación del art. 8 CEDH.

Se alegaba por parte de la recurrente que las emisiones de la estación depuradora producían graves perjuicios a la salud de los que habitaban cerca, y en especial a su hija. Por ello, se habían visto obligadas a abandonar su propiedad para de esta forma, alejarse de las inmisiones perjudiciales.

Esos perjuicios eran de tipo personal, afectando a la salud de aquellos que vivían en sus alrededores, y de tipo patrimonial, por el daño ocasionado en su vivienda, dificultando su utilización y provocando una depreciación de su valor económico en el mercado. Se entendían vulnerados por un lado el derecho a la salud, y a la vida e integridad física, y por otro, el derecho del propietario al uso y disfrute de su propiedad.

Se pretendía la salvaguarda del medio ambiente aunque, *“este último suele enfocarse más como un interés colectivo que como un derecho individual. Además, a pesar de que las inmisiones, obviamente, suponían un perjuicio para el medio ambiente, éste no es el derecho alegado, ni en las sucesivas instancias nacionales, ni ante el TC, ni tampoco ante el TEDH.*

*Por consiguiente, la demandante no pretendía defender un interés colectivo o difuso plasmado en el menoscabo medioambiental ni tampoco su propio derecho subjetivo al medio ambiente, sino que se alegaba directamente la violación de los derechos individuales a la salud e integridad física y al domicilio y congruentemente con ello la condena del TEDH no tiene en cuenta los posibles daños medioambientales,*

---

<sup>126</sup> STEDH de 9 de diciembre del 1994. En este sentido, la SAP de Segovia núm. 343/1999, de 22 de diciembre de 1999 tomará como base la jurisprudencia del TEDH referente al caso López Ostra para fundamentar en su fallo la violación del art. 8 CEDH.

*sino en su concreción individual ya referida. Es difícil distinguir en qué medida, cuando el TEDH resuelve que se ha violado el art. 8, se está reconociendo al mismo tiempo el derecho de la señora López Ostra a un medio ambiente adecuado.”*

Cuando el TEDH dicta la sentencia, las inmisiones ya habían dejado de producirse y con ello, los perjuicios a los vecinos. Por tanto, no era necesario restablecer los derechos a la parte actora, pues era suficiente con una indemnización económica por los daños y perjuicios sufridos.

Los derechos fundamentales que habían sido vulnerados según la recurrente eran: el derecho a la integridad física y moral y la proscripción de torturas y tratos inhumanos y degradantes, y por otro lado: el derecho al respeto a la vida privada y familiar y al domicilio.<sup>127</sup>

En este mismo sentido, encontramos las sentencias del TEDH de 16 de noviembre de 2004<sup>128</sup>, asunto Moreno Gómez contra España, y de 18 de octubre de 2011<sup>129</sup>, caso Martínez Martínez contra España, que resolverán alegando el quebrantamiento del art. 8 CEDH.

Esta última, entendió que el derecho a la inviolabilidad del domicilio *“pudo verse violentado tanto por injerencias físicas como por inmisiones inmateriales (ruidos, olores). Siempre que resulten de tal gravedad que afecten al bienestar de la persona y le priven de desarrollar en el domicilio su vida privada y familiar.”*

Para finalizar, aludiremos a una reciente sentencia de 16 de enero de 2018<sup>130</sup>; asunto Cuenca Zarzoso contra España. Se centra en la violación del art.8 CEDH, pues aunque el ayuntamiento fuera consciente del nivel de ruidos a los que estaba sometida la vivienda, no adoptó ninguna medida para su prevención. Eso provocó daños a la salud del sujeto y su familia.

Queda patente como la conexión de la que hablábamos antes llevada a cabo por el TEDH entre la problemática de las inmisiones y el derecho fundamental a la intimidad e

---

<sup>127</sup>EGEA FERNANDEZ, J; *Condiciones medioambientales y derechos fundamentales: inmisiones perjudiciales que obligan a abandonar el domicilio. A propósito de la Sentencia del TEDH de 9 de diciembre de 1994, Derecho privado y Constitución, n° 9, 1996, pp. 323-364.*

<sup>128</sup> STEDH de 16 de noviembre de 2004.

<sup>129</sup> STEDH de 18 de octubre de 2011.

<sup>130</sup> STEDH de 16 de enero de 2018.

inviolabilidad del domicilio, va a tener gran importancia en el derecho civil en cuanto a la protección de un sujeto frente a los daños provocados por las inmisiones perjudiciales.

## 8. CONCLUSIONES

En primer lugar, el tratamiento jurídico de las inmisiones es escaso en España. No obstante, existen dos preceptos del Código Civil, el art. 590 y art. 1908.2 y 4 CC, que reflejan los principios sobre los cuales se va a construir su régimen jurídico.

La tutela del art. 590 es de carácter preventivo, mientras que la del art. 1908 CC es de tipo resarcitorio. Éste último necesita para su aplicación la existencia de un daño, a diferencia del art. 590 que está encaminado a evitarlos en un futuro, sin que sea necesaria la consumación de alguno para poder actuar.

La aplicación del art. 590 puede ser autónoma, sin que sea preceptiva la existencia de un daño consumado (o en el caso de que sí se haya consumado, éste haya sido reparado); o acumulada a la acción de responsabilidad civil extracontractual (en el supuesto de que el daño sea susceptible de reparación). Por otra parte, el art. 1908 CC puede aplicarse también de forma autónoma (en el supuesto de que el daño ya haya sido cesado), o bien acumulado a la acción negatoria (si las perturbaciones aún no han desaparecido).

Por otro lado, la Ley Propiedad Horizontal, la Ley Arrendamientos Urbanos, el Reglamento de actividades molestas, insalubres, nocivas y peligrosas; y la Ley del Suelo, prevén en sus preceptos la regulación de las inmisiones.

A pesar de que la Ley de Propiedad Horizontal no está enfocada al control y cese de las inmisiones, existe la posibilidad de ejercitar una acción de cesación para la eliminación de las injerencias perjudiciales que invadan la propiedad del sujeto perjudicado, en virtud del art. 7.2. Además, la Ley de Arrendamientos Urbanos, según lo dispuesto en el art. 27.2, también prevé la posibilidad del ejercicio de una acción resolutoria a manos del arrendador, frente al sujeto causante de las actividades molestas, insalubres, nocivas peligrosas o ilícitas.

En segundo lugar, al no ser posible establecer un nivel de tolerancia que sea válido para todos los sujetos y lugares (la tolerancia dependerá en su mayor parte de las circunstancias medioambientales del lugar y del momento en el que el individuo se encuentre), los criterios del uso normal y la normal tolerancia serán de utilidad para determinar la

legitimidad de las inmisiones, estableciendo así el límite a partir del cual una injerencia pasa de ser legítima a ilegítima.

El criterio del uso normal, apoyado por gran parte de la jurisprudencia y la doctrina, afirma que no será procedente reprimir aquellas inmisiones que sean consecuencia del uso normal de la propiedad. Habrá que tener en cuenta tanto el hecho inmisivo, como el sujeto causante del mismo, con independencia de sus consecuencias.

Este criterio es el utilizado por las Comunidades Autónomas de Navarra, Aragón y en especial por Cataluña, que según lo dispuesto en su Código Civil, establece una distinción entre inmisiones legítimas e ilegítimas.

Las legítimas son aquellas que no producen perjuicios sustanciales. En el supuesto de producirlos deben ser toleradas si aparecen como consecuencia del uso normal de la finca vecina, y si poner fin a las mismas comporta un gasto económico desproporcionado. A pesar de que dicho perjuicio sea consecuencia del uso normal, será procedente el pago de la correspondiente indemnización por los daños en el pasado, y una compensación económica por los que puedan aparecer en un futuro. Ambas pretensiones van a prescribir a los 3 años, desde que el propietario tenga conciencia de la inmisión.

Las ilegítimas no serán susceptibles de ser toleradas, dado que están prohibidas y generan responsabilidad, posibilitando el ejercicio de las medidas de protección correspondientes.

Por otro lado, el criterio de la normal tolerancia tendrá su razón de ser en el sujeto perjudicado y las consecuencias que el ejercicio de esa actividad provoque en el inmueble del vecino. Por tanto, será legítima si no causa molestias superiores a lo normalmente tolerable.

En tercer lugar, la acción negatoria como medida de protección frente a las inmisiones ilegítimas se puede desglosar en dos pretensiones: una de cesación, con la finalidad de hacer desaparecer la perturbación, y otra de abstención, con el objetivo de evitar la aparición de futuras inmisiones. El CCcat va a añadir otra más: la tutela resarcitoria con la intención de obtener una indemnización por daños y perjuicios ocasionados.

Para el ejercicio de la misma es indispensable la concurrencia de una serie de requisitos:

- Ser titular de un derecho real sobre el bien afectado.

- La posibilidad de sufrir perjuicios sustanciales y graves en el uso y disfrute de la propiedad, y que perjudiquen al interés legítimo del sujeto.
- La inmisión debe ser ilegítima o antijurídica, es decir, que sea excesiva y provoque una amenaza real en el uso y disfrute de la propiedad
- El demandado debe probar que cumple con la normativa reglamentaria, y que las inmisiones se ajustan a los criterios de tolerabilidad.
- La permanencia y continuidad de la inmisión.
- La relación de causalidad entre la perturbación y el daño.

La legitimación activa para el ejercicio de la misma corresponderá al propietario, extendiéndose la misma a aquellos sujetos que ostenten un título distinto al de propiedad, ya sea el usufructo, arrendamiento etc. Esta ampliación se debe a que se protegerán no solo los intereses propios, sino los daños a la salud, los morales y los personalísimos.

Por su parte, la legitimación pasiva corresponde al autor material de la actividad perjudicial, es decir, el perturbador.

El plazo general de prescripción para el ejercicio de acciones sobre bienes reales, entre las que se incluye la acción negatoria, es de 30 años a contar desde el día en que pudo ejercitarse. El CCcat añade que ésta podrá ejercerse mientras la perturbación esté presente y cuyo plazo de prescripción no se iniciará hasta que el resultado haya concluido de manera definitiva. Nos encontramos ante los denominados delitos continuados.

En cuanto a la prueba de la ilegitimidad, la regla general señala que la misma corresponde al demandante, que es quien realmente está sufriendo la perturbación. No obstante, si se han producido daños y perjuicios no será preciso que los actores prueben la ilegitimidad de la perturbación. El demandado será quien pruebe que su actividad es consecuencia del uso normal, y que por ello, el demandante deberá soportarla.

En cuarto lugar, el art. 1908 del CC va ser el precepto regulador del ejercicio de la acción de responsabilidad civil extracontractual por inmisiones lesivas, aplicándose de forma independiente en el supuesto de que el daño aún este presente cuando la inmisión haya cesado, sin perjuicio de su actuación conjunta con la acción negatoria en el supuesto de que las inmisiones no hayan cesado aún.



La responsabilidad se concentra siempre en el sujeto que provoca ese perjuicio, independientemente de si es propietario o no.

Por otro lado, el art. 1902 CC supone un límite genérico a la libertad de actuación del sujeto, derivado de una responsabilidad civil por culpa y negligencia, a diferencia del precepto anterior que se fundamenta en una responsabilidad objetiva derivada de un daño excesivo.

La regla general de prescripción para el ejercicio de la acción es de un año desde el conocimiento del daño por el perjudicado, sin perjuicio del plazo de 3 años establecido por el CCCat, a contar desde el conocimiento por parte de los propietarios de la inmisión.

En quinto lugar, es necesaria la ampliación del campo de aplicación de la normativa referente a las inmisiones. En el mundo actual gana importancia todo lo referente a la protección de los intereses generales en su defensa del medio ambiente, consecuencia del cambio climático y del auge de la tecnología. Un claro ejemplo es la regulación de la inmisión por ruido, establecida en la Ley 37/2003, de 17 de noviembre, del Ruido.

Por último, el TEDH ha determinado la existencia de una relación directa entre el derecho a la intimidad personal, familiar y a la inviolabilidad del domicilio; y el problema de las inmisiones. Encontramos sentencias que fundamentan su fallo en la violación del art. 8.1 del CEDH como consecuencia de la aparición de injerencias dañinas. Eso facilitará la interpretación por parte de los tribunales del art. 18 CE, en relación con las inmisiones que perjudiquen negativamente los derechos fundamentales de las personas que se encuentran sometidas a ellas.

Es de esperar que el vacío normativo en nuestro país mejore como consecuencia de la evolución constante de la sociedad, la industria y la tecnología, que provocarán la aparición de nuevas injerencias

## 9. BIBLIOGRAFÍA

ALGARRA PRATS, Esther; *La defensa jurídico-civil frente a humos, olores, ruidos y otras agresiones a la propiedad y a las personas*, Mc Graw Hill, Madrid, 1995.

ALONSO PEREZ, Mariano; *La protección jurídica frente a inmisiones molestas y nocivas*, Actualidad Civil, N° 2, 1994.

AMAT LLARI, María Eulalia; *La regulación de las inmisiones en el Código Civil*, Centenario del Código Civil, Vol. 1, Madrid, 1990.

AVIÑÓ BELENGUER, David; *Prevención y reparación de los daños civiles por contaminación industrial*, Tesis Doctoral, Universidad de Valencia, 2014.

BONFANTE, Pietro; *Las relaciones de vecindad*, Trad. de García Valdecasas, Madrid, 1932.

CALVO RETUERTO, Jaime y RUIZ MARTÍNEZ, Víctor; *Las inmisiones de Ruido en el Derecho Civil Catalán*, Actualidad Jurídica Uría Menéndez, N°22, 2009.

CRESPO ALLUÉ, Fernando; *Propiedad Horizontal, Volumen I, Estudio Teórico-Práctico*, N°49, Lex Nova, Noviembre 2017.

DÍAZ BRITO, Francisco; *El Límite de Tolerancia en las Inmisiones y Relaciones de Vecindad*, Aranzadi, SA, Navarra, 1999.

DÍAZ ROMERO, María del Rosario; *La protección jurídico-civil de la propiedad frente a las inmisiones. Especial referencia a la acción negatoria*, Civitas, Madrid, 2003.

*-Inmisiones: relación de causalidad entre la actividad inmitente y el daño. Actuación conforme a la normativa administrativa. Medios de defensa jurídico-civiles. A propósito de la sentencia del Tribunal Supremo de 17 de noviembre de 2006*, Revista jurídica, Universidad Autónoma de Madrid, N° 15, 2007.

EGEA FERNANDEZ, Joan; *Acción negatoria, inmisiones y defensa de la propiedad*, Marcial Pons, Barcelona, 1994.

- *Condiciones medioambientales y derechos fundamentales: inmisiones perjudiciales que obligan a abandonar el domicilio (a propósito de la Sentencia del TEDH de 9 de diciembre de 1994, Derecho privado y Constitución, N° 9, 1996.*

HUALDE MASO, Teresa; *Inmisiones provocadas por establecimientos industriales autorizados (Comentario Sentencia del TSJ de Navarra de 3 de mayo de 2004)*, 2005.

MARTÍ, Joaquim; *Responsabilidad extracontractual por ruidos y vibraciones*, Diario La Ley 3401/2010, 27 de mayo de 2016.

- *Inmisiones sonoras derivadas de conciertos y bares musicales. Prevalencia del derecho al descanso y de la inviolabilidad del domicilio*, Diario La Ley, nº 8749, 26 de abril de 2016.

MÉNDEZ, Rosa M. y VILALTA, Esther: *La acción negatoria, servidumbres e inmisiones*, Bosch, Barcelona, 2001.

NAVARRO MENDIZABAL, Iñigo Alfonso; *Las inmisiones y molestias medioambientales: Tutela Preventiva Civil*, Dykinson, Madrid, 1997.

NIETO ALONSO, Antonia; *Derecho de Vecindad: la tutela del Derecho civil frente a inmisiones medioambientales ilícitas*, Estudios Monográficos, Universidad de Santiago de Compostela, tomo LXX, fasc.III, 2017.

QUIRÓS GÓMEZ, Nohemí; *Los límites en interés privado al derecho de propiedad: las inmisiones en el marco de las relaciones de vecindad*, DDD (UAB), 2015.

SALAS CARCELLER, Antonio; *Las inmisiones por ruidos y vibraciones y sus consecuencias indemnizatorias*, Revista Aranzadi Doctrinal, N° 2, 2011.

SILES MARC, Víctor; *Contaminación acústica: la respuesta de la jurisprudencia*, Abogacía Española, 20 de diciembre de 2018.

VIGUER SOLER, Pedro Luis; *Acciones civiles frente al ruido. Especial referencia a las comunidades de vecinos*, El Consultor Inmobiliario, Sección Doctrina, N° 123, mayo 2011.

## 10. JURISPRUDENCIA

### Sentencias del Tribunal Supremo

- STS núm. 739/1993, de 16 de julio de 1993 (RJ 1993\6155).
- STS núm. 417/1994, de 6 de mayo de 1994. Sala de lo Civil (ROJ 3340/1994).
- STS núm. 457/1997, de 30 de mayo de 1997. Sala lo Civil (RJ 1997\4331).
- STS núm. 281/1997, de 7 de abril de 1997. Sala de lo Civil (ROJ 2417/1997).
- STS núm.390/1980, de 12 de diciembre de 1980. Sala de lo Civil (RJ 1980\4747).
- STS de 11 de noviembre de 1988. Sala de lo Civil (ROJ 7928/1988).
- STS, de 16 de enero de 1989 (RJ 1989/101).
- STS núm. 70/2001 de 2 de febrero de 2001 (ROJ 646/2001).
- STS núm. 431/2003, de 29 de abril de 2003. Sala de lo Civil (RJ 2003\387).
- STS núm. 31/2004, de 28 de enero de 2004. Sala de lo Civil (ROJ 400/2004).
- STS núm. 1131/2006, de 17 de noviembre de 2006.Sala de lo Civil (RJ 2006\8052).
- STS núm. 589/2007 de 31 de mayo de 2007. Sala de lo Civil (ROJ 3625/2007).
- STS, de 19 de octubre de 2008 (ROJ 5541/2008).
- STS, núm. 1152/2008, de 27 de noviembre de 2008. Sala de lo Civil ( ROJ 6451/2008).
- STS núm.1112/2009, de 16 de noviembre de 2009. Sala de lo Penal (ROJ 7090/2009).
- STS núm. 739/2010 de 26 noviembre de 2010, Sala de lo Civil (RJ 2011\1317).
- STS núm. 80/2012 de 5 de marzo de 2012, Sala de lo Civil (ROJ 1606/2912).
- STS núm. 133/2013, de 19 de marzo de 2013. Sala de lo Civil (ROJ 1438/2013).
- STS núm. 370/2016, de 28 de abril de 2016. Sala de lo Penal (ROJ 2121/2016).

-STS núm. 2993/2019, de 30 de enero de 2019. Sala de lo Civil (ROJ 753/2019).

### **Sentencia del Tribunal Superior de Justicia**

-STSJ de Cataluña, núm. 9/1994, de 26 de marzo de 1994, Sala de lo Civil y lo Penal (RJ 1994\4591).

-STSJ de Cataluña, núm. 11/2001 de 19 de marzo del 2001, Sala de lo Civil y lo Penal (ROJ 3757/2001).

-STSJ de Cataluña, núm. 28/2002 de 3 de octubre del 2002, Sala de lo Civil y lo Penal. (ROJ 10945/2002).

### **Sentencias de Audiencias Provinciales**

-SAP de Asturias, núm. 386/1998, de 16 julio de 1998 (ROJ 2320/1998).

-SAP de Barcelona, núm. 459/2000, de 16 de mayo del 2000 (ROJ 6243/2000).

-SAP de Barcelona, de 14 de enero de 2002 (ROJ 312/2002).

-SAP de Barcelona, núm. 57/2011, de 21 de febrero de 2011 (JUR 2011\144320)

-SAP de Barcelona, núm. 649/2011 de 22 diciembre de 2011 (AC 2012\1661).

-SAP de Barcelona, núm. 66/2012, de 9 de febrero de 2012 (ROJ 1439/2012).

-SAP de Barcelona, núm. 621/2012, de 28 de diciembre de 2012 (JUR 2013\66330).

-SAP de Barcelona, núm. 204/2015 de 5 mayo de 2015 (JUR 2015\160068).

-SAP de Barcelona, núm. 429/2018, 25 de junio de 2018 (JUR 2018\198290).

-SAP de Cádiz, núm. 106/2017 de 11 septiembre de 2017 (AC 2017\1456).

-SAP de Ciudad Real, núm. 353/2002, de 29 de octubre de 2002 (ROJ 1293/2002).

-SAP de Gerona, núm. 59/2919, de 18 de febrero de 2019 (JUR 2019\63160).

-SAP de León, núm.11/2007, de 11 de enero de 2007(ROJ (9/2007).

- SAP de León, núm. 98/2008, de 20 de mayo de 2008 (ROJ 578/2008).
- SAP de León, núm. 510/2010, de 30 de diciembre de 2010 (AC 2011\1717).
- SAP de Lleida, núm.411/2000, de 15 de septiembre de 2000 (ROJ 648/2000).
- SAP de Madrid, núm. 1019/1999, de 9 de junio de 1999, Sección 8ª (ROJ 8107/1999).
- SAP de Navarra, núm. 148/2009, de 24 de septiembre de 2009 (ROJ 362/2009).
- SAP de Navarra, núm. 4/2013 de 29 enero de 2013 (JUR 2013\300351).
- SAP de Navarra, núm. 171/2013 de 19 septiembre de 2013 (AC 2013\2360).
- SAP de Segovia, núm. 343/1999, de 22 de diciembre de 1999 (ROJ 546/1999).
- SAP de Valencia, núm. 320/2014, de 24 de septiembre de 2014 (ROJ 4623/2014).
- SAP de Zaragoza, núm. 42/2007, de 23 de enero de 2007 (ROJ 20/2007).

### **Sentencias del TEDH**

- Sentencia del TEDH, de 21 de febrero de 1990 (TEDH 1990/5).
- Sentencia del TEDH, de 9 de diciembre de 1994 (TEDH 1994/3).
- Sentencia del TEDH, de 16 de noviembre de 2004(TEDH 2004/68).
- Sentencia del TEDH, de 18 de octubre de 2011 (TEDH 2011/86).
- Sentencia del TEDH, de 16 de enero de 2018 (TEDH 2018/34)