

# ARIZA

@administraciones  
su comunidad  en su casa

## **Distancias de construcciones e instalaciones**

Concepto

Jurisdicción competente

Casuística jurisprudencial

### **Concepto**

Dentro de las limitaciones recíprocas al derecho de propiedad que la ley impone por razón de la vecindad entre predios, se encuentran las prohibiciones de realizar determinadas construcciones o situar determinadas instalaciones a menos de ciertas distancias de las propiedades colindantes.

El artículo.590 CC contempla la prohibición de construir cerca de una pared ajena o medianera pozos, cloacas, acueductos, hornos, fraguas, chimeneas, establos, depósitos de materias corrosivas, artefactos que se muevan por el vapor, o fábricas que por sí mismas o por sus productos sean peligrosas o nocivas, sin guardar las distancias prescritas, y sin ejecutar las obras de resguardo necesarias.

Las distancias y obras de protección se ajustarán a los dispuesto por los reglamentos y usos del lugar, y a falta de reglamento se tomarán las precauciones que se juzguen necesarias, previo dictamen pericial, a fin de evitar todo daño a las heredades o edificios vecinos. artículo.590 CC

Esta limitación debe ponerse en relación con el artículo.1908 CC , números 2 y 4, que hace responder civilmente al propietario que emita humos excesivos, que sean nocivos a las personas o a las propiedades, o por emanaciones de cloacas y depósitos de materiales infectantes, construidos sin las precauciones adecuadas al lugar en que estuviesen.

Ambos preceptos se completan recíprocamente y sus enunciaciones no han de considerarse taxativas ni cerradas, sino enumeran las obras e instalaciones sujetas a ella con criterio meramente enunciativo, citando "ad exemplum" algunas de las que, desde la primitiva sociedad agropecuaria a los albores de la sociedad industrial, han mostrado un más acusado riesgo potencial; por ello, la interpretación teleológica de la norma supone la ejecución de una construcción con potencialidad molesta o peligrosa y que sea parangonable en su intensidad con las que la misma describe. SAP Salamanca de 24 junio 2002

En este sentido, la referencia al humo del artículo.1908 CC , debe extenderse a otras inmisiones, como olores, sustancias tóxicas, etc., e incluso a los ruidos.

Los requisitos exigidos para que una injerencia pueda calificarse propiamente como inmisión son: que la injerencia debe suponer una verdadera intromisión o invasión de un fondo vecino; que sea ocasionada por actividad desarrollada en fondo por su propietario, o por quien esté facultado para realizarla como consecuencia del disfrute del correspondiente derecho y que causa un daño en el fondo vecino, de manera que interfiera el disfrute pacífico del mismo. Es decir, ha de existir relación de vecindad entre los dos fondos y que dichos fondos pertenezcan en propiedad privada a personas privadas. SAP Zamora de 13 julio 2000

De estas situaciones nace, en favor del propietario perjudicado o sujeto a riesgo, el doble derecho de hacer cesar el daño o peligro, al amparo del art. 590 del CC, y de obtener una indemnización o resarcimiento por el perjuicio patrimonial causado, con arreglo al art. 1908. SAP Toledo de 11 diciembre 2000

En relación con la obligación de ajustarse a lo establecido en las normas reglamentarias, es preciso traer a colación la conocida doctrina jurisprudencial que dice que el acatamiento y la observancia de las normas administrativas no colocan al obligado al abrigo de la correspondiente acción civil de los perjudicados, y que los Reglamentos no alteran la responsabilidad de quienes los cumplen, cuando las medidas de seguridad y garantía se muestran insuficientes en realidad para evitar eventos lesivos. STS Sala 1ª de 24 mayo 1993 o STS Sala 1ª de 13 febrero 2002 , y entre las mas recientes STS Sala 1ª de 25 abril 2002 , STS Sala 1ª de 12 abril 2002 o SAP Valencia de 16 febrero 2002

Como se desprende de la sentencia del STS Sala 1ª de 19 septiembre 2002 , el documento o contrato por el que se concede algún tipo de privilegio que favorezca las relaciones de vecindad, como es la apertura de huecos de luces por los que se propagan olores, ruidos etc, no obliga a los que adquieren posteriormente la propiedad.

## **Jurisdicción competente**

La remisión que se realiza a normas reglamentarias o municipales (ordenanzas), también puede plantear dudas respecto a la competencia de la jurisdicción, habiéndose manifestado la jurisprudencia en el sentido de que se trata de una cuestión estrictamente civil, por tener específica regulación en el artículo.590 CC , y porque lo que se deducen en el juicio son perjuicios económicos. STSJ Andalucía (Sev) Sala de lo Contencioso-Administrativo de 13 febrero 1998

La atribución del conocimiento de estos casos a la jurisdicción civil ha sido reiteradamente mantenida por la Sala 1ª del Tribunal Supremo ( STS Sala 1ª de 30 mayo 1997 o entre otras), que mantiene la competencia de la jurisdicción civil en base a las siguientes razones:

1º La remisión a "los reglamentos" no implica la administrativización de las relaciones de vecindad, pues la naturaleza de dichas relaciones sigue siendo estrictamente civil, como reguladoras de conflictos privados entre particulares, sin perjuicio de que la norma civil, se complete por remisión a otra regulación más detallada, (heterointegración de la norma), manteniendo su naturaleza de derecho privado.

2º La aplicación de cualquier norma administrativa no determina la exclusiva competencia de la jurisdicción contencioso-administrativa, pues la competencia no viene determinada por la naturaleza de la norma a aplicar sino por la naturaleza del conflicto (privado, entre particulares, o público, entre el ciudadano y la Administración Pública).

Además, la intervención de la jurisdicción civil, no se agota con medidas puramente cautelares, de prevención o corrección, sino que existen supuestos en los que la cesación del daño o perjuicio solo se consigue con el cese o fin de la actividad, y del principio de tutela judicial efectiva, que solo se logra cuando el derecho cuya protección se solicita alcanza eficacia, si el órgano jurisdiccional civil considera que es la única forma de evitar la inmisión intolerable, actúa dentro del ámbito de su competencia al así ordenarlo. STS Sala 1ª de 30 mayo 1997

No obstante, la jurisdicción civil sólo puede actuar en temas de distancias intermedias, en casos de generación de peligro o insalubridad manifiesta, como establece el artículo.590 CC , pero no en los supuestos de infracciones urbanísticas sin trascendencia civil. SAP Málaga de 30 diciembre 2000

## **Casuística jurisprudencial**

Puede citarse:

- Chimeneas.
- Barbacoas. SAP Salamanca de 24 junio 2002
- Industrias en general. SAP Córdoba de 8 abril 2002
- Estación de servicio. SAP Madrid de 29 mayo 2001
- Ruidos procedentes de establecimiento de hostelería.
- Actividades ganaderas.
- Cloacas. SAP La Coruña de 28 mayo 1999
- Pozos.