

HUALDE MANSO, Teresa, *Las inmisiones en el Derecho Civil navarro*; Ed. Universidad Pública de Navarra, Pamplona, 2004, 173 páginas.

Esta monografía de la Profesora Teresa HUALDE MANSO constituye la primera obra que aborda el estudio completo y detallado de la solución que establece el Fuero Nuevo o Compilación de Derecho civil de Navarra frente a una cuestión que se plantea frecuentemente en el ámbito de la vecindad inmobiliaria: el conflicto de intereses entre el uso de un inmueble por su titular y el derecho de los vecinos a no sufrir las consiguientes molestias. La manera en que un concreto ordenamiento jurídico da respuesta a ese problema revela de forma intensa la concepción dominical y el fundamento ideológico de la propiedad en ese ordenamiento.

Esas perturbaciones o incompatibilidades de usos entre propietarios de inmuebles han sido objeto de numerosos estudios centrados en el Derecho común y en el Derecho catalán, ordenamiento este último que junto al navarro son los únicos que regulan expresamente las inmisiones inmobiliarias. Con el presente trabajo se cubre la falta de atención doctrinal sobre la normativa civil navarra, labor que encuentra la dificultad dada por la parquedad de la regulación contenida en el Fuero Nuevo sobre las inmisiones, parquedad que precisa un desarrollo analítico a fin de suplir los silencios legales, relacionando el Fuero Nuevo con otras piezas del propio sistema civil, con la regulación administrativa de la propiedad y, en su caso, con la normativa supletoria.

Con estas premisas, el primer capítulo de la obra muestra la relación existente entre el derecho de propiedad y las inmisiones, las cuales se encuadran en el marco de las relaciones de vecindad que consisten a su vez en ciertas situaciones basadas en la proximidad de determinados bienes inmuebles y que ocasionan limitaciones en el contenido y ejercicio de los derechos sobre dichos bienes. El trabajo precisa que las relaciones de vecindad hacen referencia a los actos de ejercicio de los derechos sobre una finca en cuanto tal ejercicio interfiere en los derechos de un titular vecino sobre su propia finca. Además, al ser indiferente el título del que derivan los respectivos derechos, las normas del Derecho de vecindad afectan a todos los titulares de derechos reales u obligacionales que ostenten derechos de uso y disfrute.

A continuación, partiendo de la convicción ya mencionada de que la regulación de las inmisiones refleja la determinada concepción del sistema en cuanto a la propiedad, la autora realiza un *excursus* histórico que, con base en la idea de dominio plasmada legalmente en cada momento histórico, explique la regulación coherente de los conflictos entre propietarios ocasionados por el ejercicio de los respectivos derechos en pugna, pues sólo así se entiende el punto de la evolución al que se incorpora el Fuero Nuevo en 1973 y su regulación de las inmisiones.

En esa evolución se observa cómo los primeros Códigos civiles europeos (*Code* francés de 1804 y *Codice* italiano de 1865), en los que la propiedad se caracterizaba inicialmente por las notas de individualismo, privacidad, exclusividad y absolutividad, no consagraron la prohibición de producir determinadas inmisiones en el fundo vecino, en consonancia con la libertad en el aprovechamiento de las fincas que sólo permitía restricciones mediante prohibiciones o limitaciones de uso puntuales o constituyendo servidumbres.

Siguiendo esta evolución, los Códigos civiles europeos posteriores (alemán, suizo e italiano de 1942) distinguieron qué inmisiones debían soportarse o no, pues la propiedad recogida en esos cuerpos legales se caracterizó por su simplicidad y abstracción, siendo ya un poder no absoluto sino pleno, con una tendencial ilimitación a la que va unida la posibilidad de restricciones. Tal y como explica la autora, el límite a la pro-

propiedad constituye el régimen normal de la misma, diseñada como un derecho de exclusión frente a terceros o la regla general que fundamenta la teoría de las relaciones de vecindad, sustrato sobre el que se instauran límites puntuales con eficacia real junto a un límite genérico personal u obligacional. Este último afecta al ejercicio del derecho, permitiendo que coexistan el derecho pleno del propietario con la facultad de exclusión del vecino, lo que introduce la intervención judicial cuando tal ejercicio responde a una forma de uso no prohibida por la norma.

En este panorama normativo, la monografía pone de manifiesto cómo la ausencia de una norma en los Códigos civiles iniciales que contuviera un criterio de selección de intereses en cuanto a la compatibilidad en el uso de fincas vecinas y a la licitud o ilicitud de las inmisiones, fue suplida por la jurisprudencia o la doctrina recurriendo a diferentes mecanismos: la teoría de los actos de emulación, la doctrina del abuso de derecho, o la doctrina de la responsabilidad objetiva basada en la ruptura del equilibrio inicial existente entre dos fundos. No obstante, esta obra destaca que no llegó a plasmarse un criterio claro acerca de qué inmisiones debían cesar al no discernirse entre indemnización e inhibición por moverse en el limitado campo de la responsabilidad civil. Para romper tal binomio entre la inmisión y la responsabilidad era imprescindible establecer una norma de valoración de los intereses implicados en la vecindad que no llegó hasta la promulgación del Código civil alemán, el cual recogió la reelaboración realizada por IHERING de la teoría del uso normal, convirtiéndolo en el uso normalmente tolerable que rompió el carácter absoluto e ilimitado de la propiedad desde la perspectiva de la colisión de derechos valorando los intereses de los vecinos.

Desde principios del siglo XX BONFANTE vislumbró además la incidencia de la necesidad social, génesis de la noción de función social de la propiedad, con un control del ordenamiento jurídico sobre el ejercicio de los derechos conforme a las finalidades señaladas por el propio ordenamiento. La función social llega a considerarse como un elemento que forma parte de la propiedad con independencia de la existencia de datos normativos en los que se concrete, de forma que el ejercicio del derecho por el individuo ha de ser coordinado con los intereses de la comunidad.

Tras estas ideas sobre las inmisiones y el derecho de propiedad, el capítulo II del libro se centra en el tema concreto de la obra, la regulación de las inmisiones en el Fuero Nuevo, cuyo estudio ofrece un punto de vista interesante al revelar que la ley 365 FN recogió implícitamente un concepto de la propiedad acorde con el concepto de propiedad delimitada por la voluntad o por la ley, con una peculiar construcción del dominio en la que se quiso conjugar la tradición jurídica navarra y la modernidad. La idea dominical del Fuero Nuevo es la de una propiedad funcionalizada en la que se otorga un relevante papel a la apreciación judicial en la estimación de lo que debe soportarse en las relaciones entre vecinos. La Compilación navarra vió la luz en una economía industrial y desarrollada de la segunda mitad del siglo XX, en la que la intervención de la legislación pública diseñaba el contenido del derecho de propiedad.

La distinción entre las *relaciones de vecindad con contenido obligacional*, más propiamente denominadas "inmisiones" y que consisten en las injerencias apreciables físicamente desde un fundo a otro a causa del disfrute de un derecho o del ejercicio de la posesión sobre un inmueble, interfiriendo en el disfrute del derecho sobre otro inmueble (ley 367 a) FN) y las *relaciones de vecindad con significado real*, es decir, limitaciones legales del dominio por razón de vecindad, que incorporadas al derecho fijan sus contornos y que se tipifican casuísticamente en la Compilación navarra (ramas, colmenas, aguas, etc.), sirve de punto de partida para destacar la diferencia con las *servidumbres* en las que no existe reciprocidad sino subordinación entre las fincas.

En efecto, el Fuero Nuevo no sólo distingue las limitaciones legales por razón de vecindad y las servidumbres (ley 394 FN), sino que recoge un sistema de relaciones de vecindad cerrado que soluciona conflictos concretos y los no tipificados se reconducen a la norma de inmisiones recogida en la ley 367 a) FN que aparece como norma de cie-

re de las relaciones de vecindad, impidiendo la aplicación supletoria de los límites puntuales al dominio del Código civil, siendo aplicable la ley 367 a) FN a todo usuario de inmuebles y modificable convencionalmente dentro de los límites de las leyes 17, 19 y 22 FN.

Por el contrario, el Código civil español no contiene una norma de compatibilización de usos sobre los inmuebles, por lo cual la jurisprudencia aplica las normas de responsabilidad civil para remediar los daños ocasionados por los conflictos. Pero en realidad en el problema de las inmisiones se discute el derecho del que causa la inmisión a realizar ésta y si el vecino puede ejercitar su *ius excludendi* para repelerla, lo cual no es incompatible con una pretensión indemnizatoria acumulable cuando la perturbación produzca daños.

A lo largo de este capítulo la autora destaca que el Derecho navarro evidencia el gran logro de la neta separación entre la tutela cesatoria ante inmisiones del vecino y la eventual tutela resarcitoria cuando además se produzcan perjuicios indemnizables. Así, la ley 367 a) FN acoge como criterio de licitud, o más exactamente, de legitimidad de las inmisiones, el concepto de *uso razonable*, el cual constituye el límite a la facultad de exclusión del vecino perturbado en el ejercicio de su derecho y que, como concepto jurídico indeterminado, se puede llenar de contenido diverso al tener que determinarse en cada caso acudiendo a los factores recogidos a título taxativo en la propia ley 367 a) FN y que son por definición variables. La no razonabilidad de un uso no es un criterio de imputación de responsabilidad, pues únicamente consiste en el parámetro para hacer cesar los efectos perniciosos duraderos de una actividad, dado que la norma de inmisiones no es una norma de responsabilidad civil sino de compatibilidad de usos. Así, la ley 367 a) FN no determina si los eventuales daños son indemnizables (lo que sí realiza la ley 488.2 FN), sino que se limita a determinar cuándo un uso puede sufrir el *ius excludendi*, debiéndose enjuiciar la correspondiente indemnización por daños, no por la no razonabilidad, sino por la existencia de culpa o, en su caso por criterios objetivos. No hay que olvidar que la ley 367 a) FN sienta el criterio de la ilegitimidad de las inmisiones prescindiendo de la intención con que se realiza la injerencia, si bien la conducta dolosa o culpable determinará la ilicitud y la consiguiente ilegitimidad, de manera que no se aplicará la ley 367 a) FN que sólo es aplicable ante los usos lícitos de los derechos sobre inmuebles.

Tras estas ideas, la obra recoge los presupuestos objetivos para instar la cesación de los efectos perjudiciales que la ley 367 a) FN contiene implícitamente. Estos presupuestos no consisten en la acreditación de un daño efectivo y actual, sino en el peligro de inmisión inminente o "riesgo" razonable según criterios objetivos y en la "incomodidad" o perturbación efectiva que afecta de forma permanente a un fundo y que impide u obstaculiza una determinada utilización para el predio que la sufre, al ser la finalidad de la ley 367 a) FN la determinación del ámbito del *ius excludendi* del titular ante las perturbaciones que padece en sus intereses patrimoniales y en su persona. A la vista de lo dispuesto en la ley 367 a) FN, la autora observa que se trata de una norma ecléctica entre la rigidez normativa y los poderes concedidos al juez, puesto que no sólo establece unos criterios objetivos de valoración -las necesidades que cubren las fincas inmitente y afectada para sus usuarios dentro de la situación presente de las fincas y el uso del lugar o datos de hecho concretos para averiguar, dentro de actividades e inmisiones similares, la habitualidad de las mismas en la zona-, sino que completa y flexibiliza tales criterios con un recurso a la autoridad judicial para que resuelva en equidad. De esta forma, se tiene en cuenta la función social de la propiedad y se acomoda la sanción al caso concreto, como el cese de la actividad, la adopción de medidas correctoras o preventivas, o el otorgamiento de una cantidad compensatoria por los perjuicios que se sufren.

Finalmente la obra se cierra (capítulo III) con el estudio de una institución peculiar recogida en el Fuero Nuevo, ley 351.2, cual es la *cautio damni infecti*, desconocida en el resto de ordenamientos civiles como instrumento preventivo de los conflictos vecinales. Mediante esta especial caución, los particulares pueden adelantarse a la producción de inmisiones a través del otorgamiento de una garantía de resarcimiento y prescindiendo de la culpa de quien arriesga el fundo vecino. El difícil encaje de esta figura en un sistema de responsabilidad objetiva del propietario, según la Profesora HUALDE, provoca la oscuridad de la figura misma y puede ser razón de su escasa utilización. Aun con ello, manifiesta que la utilidad de la caución por daño temido constituye una medida civil de tutela cautelar del derecho, que sustituye en determinadas hipótesis a la defensa judicial y que conmina a adoptar rápidamente las medidas de prevención que pongan fin al riesgo, debiendo deducirse el temor de daño futuro de la situación objetiva de los objetos y de los inmuebles. Así, el vecino que otorga la garantía de indemnidad pretendida quedará sometido a la posible ejecución de dicho aseguramiento si se produce el daño, en cuyo caso el perjudicado ostentará el derecho a ser indemnizado de los daños por la mera garantía pactada voluntariamente o instada judicialmente, prescindiendo de la eventual culpa del inmitente, el cual debe indemnizar por el solo hecho de la garantía otorgada.

Se trata de un trabajo riguroso, de gran profundidad conceptual y trascendencia en la práctica jurídica, constituyendo una importante aportación para el conocimiento del Derecho civil navarro.

**MARIA SOCORRO LISO LARREA**