

Derecho civil del medio ambiente*

M^a ÁNGELES PARRA LUCÁN

Sumario

	<i>Página</i>
1. Medio ambiente y Derecho civil	322
1.1. Intereses públicos e intereses privados. Papel del Derecho civil	322
1.2. Derecho civil autonómico	326
2. Instrumentos de protección de intereses privados	329
2.1. Acciones de cesación (inmisiones intolerables)	329
2.1.1. Relaciones de vecindad e inmisiones	329
A) Derecho estatal	329
B) Derecho navarro	331
C) Derecho catalán	332
2.1.2. Legitimación	333
A) Derecho estatal	333
B) Derecho navarro	335
C) Derecho catalán	335
2.1.3. Efectos	335
A) Derecho estatal	335
B) Derecho catalán	337
C) Derecho navarro	337
2.1.4. Uso previo	337
A) Derecho estatal	337

* Este trabajo constituye una actualización legal y jurisprudencial de mis trabajos anteriores sobre la materia (*La protección al medio ambiente*, Tecnos, Madrid, 1992; «La defensa civil frente a las inmisiones», en Aranzadi Civil, 1993). Dada la finalidad del Observatorio de Políticas Ambientales, se presta especial atención al Derecho autonómico.

	<i>Página</i>
B) Derecho navarro	338
2.1.5. Actividades autorizadas administrativamente	338
A) Derecho estatal	338
B) Derecho navarro	341
C) Derecho catalán	341
2.1.6. Prescripción de la acción	342
A) Derecho estatal	342
B) Derecho catalán	343
2.2. Responsabilidad civil (inmisiones nocivas)	344
2.2.1. Idea general	344
A) Derecho estatal	344
B) Derecho catalán	345
2.2.2. Legitimación	346
A) Derecho estatal	346
B) Derecho catalán	3347
2.2.3. Prescripción	347
A) Derecho estatal	347
B) Derecho catalán	348

* * *

1. MEDIO AMBIENTE Y DERECHO CIVIL

1.1. INTERESES PÚBLICOS E INTERESES PRIVADOS. PAPEL DEL DERECHO CIVIL

El Derecho privado, el Derecho civil, se dirigen de manera prioritaria a la defensa de intereses particulares. Esto explica que las técnicas tradicionales de las normas de Derecho civil no resulten adecuadas para la tutela de intereses generales, cuya tutela se encomienda en el art. 103 de la Constitución española de 1978 a la Administración Pública. Ésta es una de las razones por las que la protección del medio ambiente por el Derecho civil sólo pueda lograrse de una manera indirecta, a través de la tutela de intereses individuales. En particular, esta tutela se concreta fundamentalmente en la posibilidad de obtener un resarcimiento de los daños sufridos en la propiedad o en la persona de quien reclama y en el ejercicio de la acción negatoria para lograr la cesación o la adopción de medidas correctoras de la actividad contaminante que perturbe al demandante. Se trata, de una parte, de la responsabilidad civil por daños ocasionados a las personas o las cosas como consecuencia de agresiones al medio ambiente. Pero también de la condena, por un Juez civil, a la adopción de mecanismos de resguardo o precaución encaminados a evitar la peligrosidad o los eventuales efectos nocivos o molestias que sobre

el vecino puedan provocar determinadas construcciones o instalaciones. El Derecho civil no ofrece respuestas generales frente a los daños ambientales y sólo resuelve conflictos entre particulares. En definitiva, cumple un papel subsidiario y sólo indirectamente protege al medio ambiente en general. Otra cosa es la valoración positiva que merece la labor de la doctrina y la jurisprudencia, que sobre la base de unos artículos raquíuticos (arts. 7, 590, 1908 CC) han construido, respaldadas por el art. 45 de la Constitución, una defensa más que aceptable de los intereses privados.

Desde 1978 buena parte de la doctrina civilista ha dedicado sus esfuerzos a defender la existencia de un derecho subjetivo al medio ambiente, cuyo fundamento se encontraría en el art. 45 de la Constitución. Desde este punto de vista, cualquier ciudadano estaría legitimado para ejercitar acciones de cesación de acciones contaminantes o de indemnización de daños al medio ambiente. Frente a estas tesis, me parece evidente, sin embargo, que no se reconoce un derecho subjetivo al medio ambiente y que la jurisdicción civil no es competente si no existe un interés jurídico individualizado, si el particular que comparece en juicio no invoca la lesión de un derecho privado del que sea titular o la tutela preventiva de un derecho subjetivo (su propiedad, su salud). No es bastante la invocación genérica del medio ambiente, e incumbe a la Administración ordenar la paralización de actividades y lograr la indemnización de daños que supongan la agresión al medio ambiental. En el proceso civil no hay reconocida una acción popular que habilite a cualquier ciudadano para instar la tutela judicial de una situación jurídica con la que no tenga especial vinculación y que se dirija genéricamente a la tutela de intereses generales, en este caso los medioambientales. Esta situación no parece que vaya a cambiar de manera inmediata: el proyecto de ley publicado en el BOCG de 23 diciembre 2005, sobre los derechos de acceso a la información, participación pública y acceso a la justicia en materia de medio ambiente introduce una «acción popular en asuntos medioambientales» pero únicamente para los actos u omisiones imputables a las autoridades públicas que vulneren las normas sobre medio ambiente.

La conexión realizada por el TC (tras la jurisprudencia del TEDH) entre determinadas inmisiones y los derechos fundamentales (integridad física, intimidad personal y familia en el ámbito domiciliario) ha tenido su reflejo en la jurisprudencia civil, pero sin llegar a conferir en el ámbito privado un derecho subjetivo al amparo del art. 45 de la Constitución. Sigue siendo precisa en la esfera civil una intromisión ilegítima en la esfera del titular del derecho.

La afirmación del papel del secundario del Derecho civil en la defensa del medio ambiente no se ve desmentida, me parece, por la utilización de técnicas de origen privado para la protección del medio ambiente. Porque estas normas no son de Derecho civil. Estamos ante una transformación o adaptación de la técnica civil de la responsabilidad para resolver la necesidad de protección de los intereses generales pero, en definitiva, ante normas de Derecho público. Así sucede, por ejemplo, en la regulación de la Directiva 2004/35/CE, de 21 de abril sobre respon-

sabilidad medioambiental, que no concede a los particulares derechos de indemnización con motivo de daños medioambientales (art. 3.3). Parecidamente, en el borrador español de transposición de la Directiva divulgado en abril de 2005 (art. 3.2; el art. 17 sólo permite a los interesados solicitar de la Administración competente la puesta en marcha del procedimiento administrativo para exigir la adopción de las medidas previstas). También en las normas sectoriales que atribuyen a la Administración la competencia para ordenar la restitución del medio o la indemnización por los daños causados a los bienes ambientales (montes, costas, aguas, urbanismo). Basta observar en todos los casos citados cuál es el daño cuya reparación se pretende, la legitimación para exigirlo y la jurisdicción competente. Excepcionalmente, además, algunas leyes encomiendan a la Administración la defensa de intereses estrictamente individuales. Desaparecieron con las leyes postconstitucionales algunos supuestos, como la determinación de la indemnización a particulares por los daños causados por explotaciones mineras, pero subsisten otros en los que quizás se entienda que sólo así se logra el fin general perseguido por la norma (art. 47 Ley caza, art. 78.2 Reglamento costas).

Quedan también fuera del Derecho civil los supuestos de responsabilidad de la Administración, no sólo por daños causados en el ejercicio de actividades de su titularidad –por «contaminación propia»– sino, también, y es algo que parece estar de moda, la que se le impute por incumplimiento de los deberes de vigilancia de la actividad de los particulares que le incumben. En todos estos casos es de aplicación el régimen previsto en la Ley 30/1992 (también, últimamente, en virtud de la jurisprudencia del TEDH y su reflejo en nuestro Derecho interno, con fundamento en una interpretación flexible de los derechos fundamentales).

Los instrumentos del Derecho civil para la protección de los intereses privados frente a agresiones del medio ambiente son, como he apuntado, la acción de responsabilidad civil y la acción negatoria. Me referiré a ellas en la Parte II de esta exposición para apuntar los aspectos más problemáticos de ambas técnicas en la actual situación del Derecho civil, estatal y autonómico.

Conviene mencionar también, aunque no me ocupe aquí de esta materia, el papel que puede jugar el seguro de responsabilidad civil frente a los daños medioambientales: la cobertura mediante seguro es impuesta como obligatoria para el ejercicio de determinadas actividades (transporte de hidrocarburos, energía nuclear, gestión de residuos). En función de lo previsto en la póliza, este instrumento de Derecho privado puede ser una solución para la reparación tanto de los daños causados a particulares como a bienes ambientales de dominio público.

Además, en Derecho civil pueden identificarse otras técnicas que sirven para resolver conflictos entre particulares nacidos de las agresiones medioambientales y a las que me refiero brevemente. Destacan la acción de cesación prevista en sede de propiedad horizontal y la acción resolutoria del contrato de arrendamiento por el ejercicio de una actividad molesta para los vecinos o insalubre.

– La Ley de propiedad horizontal de 1960 contenía en los arts. 7 y 19 una regulación de los límites impuestos a cada propietario con criterios inspirados en las relaciones de vecindad. La reforma de la Ley efectuada en 1999 introdujo algunas modificaciones. El art. 7 LPH prohíbe al propietario y al ocupante que realicen actividades «que contravengan las disposiciones generales sobre actividades molestas, insalubres, nocivas, peligrosas». Esas disposiciones son, en principio, de naturaleza administrativa, pero la Ley de propiedad horizontal las dota de eficacia civil, y así lo había venido entendiendo la jurisprudencia ya bajo la anterior ley (SS. TS 30 abril 1966, 14 febrero 1989, 4 marzo 1992).

Al igual que se hizo en la Ley de arrendamientos urbanos de 1994 (que las regula como causa de resolución del contrato), se adopta la terminología del Reglamento de 1961 de actividades molestas, insalubres, nocivas y peligrosas, legitimando al Presidente de la comunidad para que requiera al propietario o al ocupante que las realice la inmediata cesación de las mismas, bajo apercibimiento de iniciar las actividades judiciales procedentes (art. 7 LPH). Si el infractor persiste en su conducta, el Presidente, previa autorización de la Junta de propietarios, puede entablar la acción de cesación que, en lo no previsto expresamente en la Ley, se sustanciará a través del juicio ordinario. Si la sentencia fuese estimatoria, además de la cesación definitiva de la actividad y la indemnización de daños que procesa, podrá disponer la privación del derecho de uso de la vivienda o local por tiempo no superior a tres años. Si el infractor no fuese el propietario, la sentencia podrá declarar extinguidos todos sus derechos relativos a la vivienda o local, así como su inmediato lanzamiento.

A diferencia de la regulación de 1960, la acción no se dirige directamente a privar al propietario del uso o al lanzamiento del ocupante, sino a lograr el cese de la actividad. La Ley de 1999 permite con mayor claridad la modalización que la jurisprudencia ya introdujo en algunas ocasiones bajo la ley anterior, condenando sólo a la cesación y no a la privación o, incluso, propiciando la realización de obras necesarias para evitar la perturbación. Por otra parte, en la Ley de 1960, cuando se trataba del arrendatario ocupante, la acción de la comunidad sólo podía prosperar si, requerido el arrendador, éste no ejercitaba la acción resolutoria del contrato prevista en la ley arrendaticia. La acción de la comunidad ha dejado de ser subsidiaria tras la reforma de 1999 que, además, suprimió la responsabilidad del propietario por los daños causados por el ocupante.

Existe una abundante jurisprudencia sobre este instrumento de protección de las relaciones de vecindad, que es de aplicación en todo el territorio nacional, y sobre el que el TC se ha pronunciado en dos ocasiones (SS. 301/1993, 21 octubre y 28/1999, 8 marzo), descartando la denuncia de inconstitucionalidad de la sanción de privación del uso (basada en conculcación de los arts. 33 y 19 de la Constitución).

– El art. 27.2.e) de la Ley de arrendamientos urbanos de 1994 permite al arrendador resolver el contrato cuando en la vivienda tenga lugar el ejercicio de activida-

des molestas, insalubres, nocivas y peligrosas. Esta regulación tiene su precedente en la causa octava del art. 114 LAU de 1964. La misma causa de resolución es aplicable para el arrendamiento para uso distinto de vivienda, de conformidad con el art. 35 LAU. Es evidente que la apreciación de estas causas de resolución debe atender al uso pactado por las partes para el uso de la finca, así como a la naturaleza y características de las mismas (el objeto del contrato es una nave en un polígono industrial, o un local alquilado para un taller de automóviles o de electricidad). Cuestión distinta es que, según su ubicación, y a pesar del uso pactado por las partes del contrato de arrendamiento, la comunidad de propietarios pueda actuar conforme a lo dispuesto en el art. 7 LPH.

Además de estas acciones, la actual sensibilidad ante los problemas medioambientales explica el contenido de preceptos como el contenido en la Ley 37/2003, de 17 de noviembre, del ruido, que en su disp. ad. 5^a (saneamiento por vicios o defectos ocultos) establece:

«A efectos de lo dispuesto por los artículos 1484 y siguientes del Código Civil, se considerará concurrente un supuesto de vicios o defectos ocultos en los inmuebles vendidos determinante de la obligación de saneamiento del vendedor en el caso de que no se cumplan en aquéllos los objetivos de calidad en el espacio interior» fijados por el Gobierno, conforme al artículo 8.3 de la Ley.

Ya antes, en la vía civil, alguna sentencia había admitido la resolución de un contrato de compraventa por los ruidos que afectaban a la habitabilidad de la vivienda (SAP Vizcaya 25 febrero 1999). En la misma línea, la doctrina entiende que la responsabilidad de los agentes intervinientes en el proceso constructivo, conforme al art. 17 de la Ley 38/1999, de 5 de noviembre, de ordenación de la edificación, se extiende a cualquier vicio o defecto constructivo, incluidos los derivados del incumplimiento de los requisitos de habitabilidad, entre los que destaca la protección contra el ruido (art. 3.1.c).

1.2. DERECHO CIVIL AUTONÓMICO

En el ámbito que ahora nos ocupa, en el momento de promulgarse la Constitución de 1978, la Compilación navarra contenía en la ley 488 una regla general de responsabilidad por daños y en la ley 367.a) recogía, como principio general en la limitación de inmuebles, la siguiente disposición:

«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».

La STSJ Navarra 3 mayo 2004 declara, en un caso de inmisiones que:

«Existiendo en el Fuero Nuevo de Navarra un principio rector de las relaciones de vecindad, definitorio del límite de tolerancia a las eventuales inmisiones que en ese contexto se produzcan, *la Ley 367 que lo formula desplaza en el ámbito del Derecho*

navarro a aquella normativa civil general, de aplicación meramente supletoria, a tenor de lo establecido en las Leyes 2.4) y 6 de la citada Compilación y en el artículo 13.2 del Código Civil, haciendo innecesario e improcedente el recurso a ella». Pero, como no podía ser de otra manera, la propia sentencia, auténticamente doctrinal, invoca con frecuencia en apoyo de sus argumentaciones la doctrina de la Sala 1ª TS aplicando el Código Civil.

Después de la Constitución, el Parlamento de Cataluña, cuya Compilación del Derecho civil contenía una regulación fragmentaria de las servidumbres, aprueba la Ley 13/1990, de 9 de julio, de la acción negatoria, inmisiones, servidumbres y relaciones de vecindad. La Exposición de Motivos de la Ley la presenta como «un paso más hacia la reforma y la modernización del derecho inmobiliario de Cataluña, y continuación del proceso de actualización constante y de necesaria expansión de nuestro Derecho». La Ley introduce la regulación de una acción negatoria que permite al propietario hacer cesar todas las perturbaciones ilegítimas de su derecho que no sean objeto de la acción reivindicatoria e introduce también algunas normas en materia de inmisiones. En este punto, el principio declarado de la Ley es el de establecer un régimen de Derecho privado de tutela del particular, además del que pueda tener dentro del Derecho público. Así, conforme al art. 3 de la Ley 13/1990:

«1. Las inmisiones producidas por actos ilegítimos del vecino que causen daños al inmueble quedaran prohibidas y generaran responsabilidad por el daño causado. El propietario del inmueble afectado por una inmisión dolosa o culposa tendrá acción negatoria para hacerla cesar y derecho a recibir la indemnización correspondiente por los daños causados.

2. Todo propietario deberá tolerar las inmisiones que provengan de una finca vecina, si éstas son inocuas o si causan perjuicios no sustanciales.

3. Igualmente, tolerará las inmisiones que produzcan perjuicios sustanciales si son consecuencia del uso normal del predio vecino, según la costumbre local, y si la cesación comporta un gasto económicamente desproporcionado. Asimismo podrá adoptar las medidas procedentes para atenuar los daños a cargo del propietario vecino.

4. En dicho caso el propietario afectado tendrá derecho a la indemnización por los daños producidos en el pasado y a una compensación económica, fijada de común acuerdo o judicialmente, por los que se produzcan en el futuro si estas inmisiones afectan exageradamente al producto del predio o al uso normal del mismo, según la costumbre local.

5. Las inmisiones sustanciales provenientes de instalaciones autorizadas administrativamente facultaran solamente al propietario vecino afectado para solicitar la adopción de las medidas técnicamente posibles y económicamente razonables para evitar consecuencias dañosas.

Si aun así las consecuencias no pudieran evitarse, el propietario podrá reclamar la indemnización correspondiente por los daños y perjuicios sufridos.

6. Ningún propietario estará obligado a tolerar inmisiones dirigidas especialmente o artificialmente contra su propiedad».

La pregunta que debe analizarse es la de la competencia de las Comunidades Autónomas para formular normas de Derecho privado sobre esta materia. Entre las competencias que el art. 149.1 de la Constitución atribuye al Estado como exclusiva se encuentra la legislación civil (art. 149.1.8^a), pero el propio precepto constitucional realiza tal atribución competencial «sin perjuicio de la conservación, modificación y desarrollo por las Comunidades Autónomas de los Derechos civiles, forales o especiales, allí donde existan». Como es sabido, son varias las interpretaciones que se han sostenido sobre cómo debe entenderse la expresión «conservación, modificación y desarrollo».

En primer lugar, y por lo que se refiere a la regulación de una acción negatoria semejante a la introducida por Cataluña después de la Constitución, si su fundamentación es la actualización de la regulación de las relaciones de vecindad, no sería difícil encontrar un enlace con las regulaciones históricamente vigentes en este ámbito en los diferentes territorios.

En segundo lugar, es seguro que, tratándose de normas de responsabilidad civil por daños derivados de agresiones medioambientales, de naturaleza extracontractual, no nos encontramos ante las «bases de las obligaciones contractuales», cuya regulación, conforme al art. 149.1.8^a de la Constitución, está reservada, en todo caso, al Estado. De tal manera que, para quienes sostienen la tesis más amplia, las Comunidades con competencias sobre Derecho civil podrían legislar sobre semejante materia si se entiende que la clave reside en la conexión entre instituciones (SS. del Tribunal Constitucional 88/1993, de 12 de marzo y 156/1993, de 6 de mayo), pues cualquier normación de Derecho civil está más o menos relacionada, inmediata o mediatamente con todas las demás. Finalmente, sólo desde la tesis más restrictiva –que identifica «los Derechos civiles, forales o especiales» con las Compilaciones de Derecho civil, y limitan su desarrollo a la estricta adaptación a los cambios sociales de las instituciones reguladas en las mismas– habría que negar la competencia de las Comunidades con Derecho civil propio (¿con la excepción de Navarra, *cfr.* ley 488 del Fuero Nuevo?) para legislar sobre responsabilidad civil por daños derivados contaminaciones medioambientales.

Hasta ahora, me parece, el único supuesto en que el Tribunal Constitucional se ha pronunciado sobre una regla de responsabilidad civil contenida en una ley autonómica es el relativo a la responsabilidad por productos defectuosos que introdujo el Estatuto vasco del consumidor. La STC 71/1982, de 30 de noviembre declaró la inconstitucionalidad del precepto vasco sobre la base de que «la norma es civil, de las atribuidas al legislador común, tal y como previene el art. 149.1.8^a de la Constitución» («la uniformidad en esta materia, a salvo el Derecho civil, foral o especial...»). Pero el criterio sostenido en esta sentencia no puede generalizarse.

El Tribunal Constitucional no examina en esta sentencia si el País Vasco (como territorio con Derecho foral) puede o no legislar sobre responsabilidad civil, es decir, si puede considerarse como desarrollo de un derecho civil propio. El Tribunal Constitucional da por supuesto que no puede por ser «norma civil». Es cierto que, muy posiblemente, la razón última de esa declaración de inconstitucionalidad se encontrara en la necesidad de mantener la unidad de mercado: la existencia de normas distintas de responsabilidad por productos defectuosos condicionaría el tráfico de mercancías, que la unidad de mercado debe mantener. En principio, teóricamente, esto no sucedería en el ámbito que ahora nos ocupa.

Al margen de la competencia para legislar sobre Derecho civil, de la que sólo ha hecho uso Cataluña, conviene advertir que el ejercicio de las acciones de cesación y de responsabilidad por daños puede venir modalizado en todas las Comunidades Autónomas por normas dictadas al amparo de competencias de Derecho público, con independencia de la competencia de Derecho civil. En cuanto el límite de lo tolerable puede depender en buena medida de lo previsto en normas administrativas, las normas autonómicas dictadas en el ejercicio de competencias autonómicas pueden determinar derechos distintos también en las relaciones jurídico privadas entre particulares (por ejemplo, normas autonómicas sobre distancias, sobre protección frente a contaminación acústica, urbanísticas, o que exigen un seguro de responsabilidad por los daños causados por la actividad autorizada). Se trata de un fenómeno conocido como «Derecho civil autonómico no foral», que afecta a todas las Comunidades en ámbitos como la protección del consumidor, vivienda y, también, en protección del medio ambiente.

2. INSTRUMENTOS DE PROTECCIÓN DE INTERESES PRIVADOS

2.1. ACCIONES DE CASACIÓN (INMISIONES INTOLERABLES)

2.1.1. Relaciones de vecindad e inmisiones

A) Derecho estatal

i) No existe en Derecho español un régimen de la tutela jurídico privada frente a las inmisiones. A la hora de determinar el uso normal de las fincas y, de esta forma, el límite de la tolerancia, doctrina y jurisprudencia han construido una teoría de las inmisiones basada en los arts. 7, 590, 1902 y 1908 CC. El uso anormal o excesivo puede resultar de lo dispuesto en las normas reglamentarias, en la costumbre, en el uso local, pero también en la apreciación de «normalidad» que correspondan, no a la perspectiva de quien la sufre, sino a criterios objetivos, apreciables en muchas ocasiones por el juicio de expertos peritos, atendiendo en cada caso a las circunstancias concurrentes. A los principales problemas que se plantean en este ámbito (la mayor antigüedad en la zona de la actividad que genera la

perturbación, la existencia de autorización administrativa o el cumplimiento de las normas reglamentarias) me refiero más adelante.

ii) En última instancia, en ausencia de una regulación general, los conflictos suscitados en el ámbito de las relaciones de vecindad podrían resolverse por aplicación de la doctrina del abuso del derecho, consagrada en el art. 7 CC desde 1974, y conforme al cual,

«La Ley no ampara el abuso del derecho o el ejercicio antisocial del mismo. Todo acto u omisión que por la intención de su autor, por su objeto o por las circunstancias en que se realice sobrepase manifiestamente los límites normales del ejercicio de un derecho, con daño para tercero, dará lugar a la correspondiente indemnización y a la adopción de las medidas judiciales o administrativas que impidan la persistencia en el abuso».

iii) Algunos autores y decisiones judiciales inducen la norma general prohibitoria de toda inmisión perjudicial o nociva de los arts. 590 y 1908 CC (este último en sede de responsabilidad extracontractual). Establece el art. 590 CC:

«Nadie podrá construir cerca de una pared ajena o medianera pozos, cloacas, acueductos, hornos, fraguas, chimeneas, establos, depósitos de materias corrosivas, artefactos que se muevan por el vapor, o fábricas que por sí mismas o por sus productos sean peligrosas o nocivas, sin guardar las distancias prescritas por los reglamentos y usos del lugar, y sin ejecutar las obras de resguardo necesarias, con sujeción, en el modo, a las condiciones que los mismos reglamentos prescriban. A falta de reglamento se tomarán las precauciones que se juzguen necesarias, previo dictamen pericial, *a fin de evitar todo daño a las heredades o edificios vecinos*».

El inciso final de esta disposición pone de relieve que es posible una tutela preventiva desde el Derecho civil, dirigida a adoptar medidas con el fin de evitar que llegue a producirse una inmisión, ante el temor fundado en circunstancias objetivas que anuncien el peligro (la construcción en la finca vecina de una instalación susceptible de causar molestias). La Sala 1^a del TS ha admitido la aplicación del art. 590 de manera autónoma en casos en los que se ha denegado una indemnización de daños por entenderse que no se habían producido (S. 27 octubre 1988) y en supuestos en los que la demanda se dirigía exclusivamente a la adopción de medidas de precaución (SS. 19 diciembre 1963, 30 mayo 1997; existen también decisiones de Audiencias en este sentido: AT Barcelona 26 febrero 1987, AT Zaragoza 14 marzo 1985, AP Granada 8 febrero 1990). Es frecuente, sin embargo, que el art. 590 se aplique en casos en los que, además se indemnizan daños producidos, las SSTs, Sala 1^a, 23 septiembre 1988 y 16 enero 1989).

iv) Para los propietarios y titulares de derechos reales sobre inmuebles urbanos hay que tener en cuenta, además, el art. 305 (acción ante tribunales ordinarios) del RDL 1/1992, de 26 de junio, Ley sobre el Régimen del Suelo y Ordenación Urbana (vigente en la actualidad, disp. derog. única LS 1998), cuya redacción es idéntica a la del art. 224 de la Ley de 1956 y a la del art. 236 del texto refundido de la Ley de 1976. Esta disposición expresamente reconoce a favor de los sujetos

mencionados, además de la acción de resarcimiento de daños y perjuicios y la acción pública para exigir ante los órganos administrativos y los tribunales contencioso administrativos la observancia de la legislación urbanística, la posibilidad de

«exigir ante los Tribunales ordinarios (civiles) *la demolición de las obras e instalaciones que vulneren lo dispuesto respecto a la distancia entre construcciones, pozos, cisternas, o fosas, comunidad de elementos constructivos u otros urbanos así como las disposiciones relativas a usos incómodos, insalubres o peligrosos que estuvieren directamente encaminadas a tutelar el uso de las demás fincas*».

v) Mención especial requiere la aplicación del régimen de la LO 1/1982, 5 mayo, de protección civil del derecho al honor, a la intimidad personal y familiar y a la propia imagen. La doctrina del TC –tras la STEDH al interpretar el art. 8 del Convenio de Derechos Humanos– que considera tutelables por el art. 18 de la Constitución las inmisiones procedentes de humos excesivos, con la consiguiente procedencia del recurso de amparo cuando la lesión proceda de actos u omisiones de entes públicos, ha tenido su reflejo en la jurisprudencia civil.

Así, la STS, Sala 1ª, 29 abril 2003 considera aplicable el art. 7 LO 1/1982 a un caso de inmisiones sonoras excesivas. El TS, tras analizar los mecanismos «tradicionales» de tutela frente a las inmisiones añade que, modernamente, «se ha abierto paso con gran empuje, la tendencia doctrinal y jurisprudencial, a considerar estas inmisiones gravemente nocivas, cuando afectan a la persona, en relación con su sede o domicilio, atentados o agravios inconstitucionales a su derecho a la intimidad, perturbado por estas intrusiones». Se considera que se trata de una «interpretación integradora» de los derechos fundamentales realizada, conforme al art. 3 CC, teniendo en cuenta la actual realidad social.

En el caso resuelto por la sentencia se pedía una indemnización de daños que, se dice, igualmente hubiera podido lograrse por el cauce del art. 1902 CC. Sin embargo, conviene poner de relieve que la aplicación de la LO 1/1982 a las inmisiones exige tener en cuenta el régimen jurídico de esta Ley: que presume el daño siempre que se acredite la lesión –art. 9.3–, fija un plazo de caducidad de cuatro años –art. 9.5– pero, sobre todo, por que interesa ahora, permite la adopción de las medidas necesarias para restablecer el disfrute de los derechos –art. 9.2–. En definitiva, no sólo atribuye una pretensión resarcitoria sino, también, una acción negatoria.

vi) Frente a las perturbaciones de la posesión que deriven de una alteración de las cualidades de las fincas, doctrina y jurisprudencia, de manera vacilante, venían admitiendo, además, la tutela «interdictal» (juicio verbal, arts. 446 CC y 250 y 439 LeCiv).

B) *Derecho navarro*

En relación con la ley 367 Fuero Nuevo, la STSJ Navarra 3 mayo 2004, con cita de las de 3 junio 1997 y 22 enero 1993 de la misma Sala, explica que:

«Si bien el texto legal navarro carga el acento más sobre el aspecto activo de la relación vecinal –el del uso del derecho– que sobre el pasivo –de las perturbaciones y molestias–, en sentido coincidente con el de algunas soluciones romanas (cfr. Digesto 8, 5, 8, 6), no deja de prestar a este último atención, al calibrar *la racionalidad del uso no sólo en función o consideración a las necesidades de la finca en que se ejerce, sino también en contemplación a las de la finca que padece sus influjos y al uso del lugar*; uso que con la equidad cobran un especial relieve cuando las necesidades de las fincas difieren o entran en colisión».

La racionalidad del ejercicio de los derechos y su conexión con las necesidades de las fincas que padecen las inmisiones se ponen en relación en la sentencia con el «uso del lugar», que en la realidad del caso concreto es un uso residencial y docente, lo que lleva a considerar intolerable, por poco razonable, la explotación de una granja porcina que causa molestias al vecindario.

El texto de la ley 367 Fuero Nuevo permite, no sólo impedir la persistencia de las perturbaciones, sino también actuar preventivamente frente a las que todavía no se han producido: «los propietarios u otros usuarios de inmuebles *no pueden causar riesgo a sus vecinos*».

C) *Derecho catalán*

La Ley catalana de inmisiones 13/1990 contiene una regulación específica de la acción negatoria y las inmisiones y, ante la ausencia de un concepto legal de inmisión, ha sido frecuente en las demandas planteadas, la confusión entre servidumbre e inmisión. El TSJ de Cataluña ha elaborado una doctrina tratando de distinguirlas:

Inmisión es «una injerencia físicamente apreciable en el predio vecino de sustancias, partículas u ondas, que se propagan sin intervención de la voluntad humana, como consecuencia de la actuación de principios físicos, ya sea por medio del aire (olores), del sol o las paredes (vibraciones) y que tienen su origen en la actividad del propietario o del poseedor del inmueble como consecuencia del disfrute de la finca, y que interfieren en el disfrute pacífico y útil del derecho de propiedad o de posesión de un predio vecino que no es absolutamente necesario que sea limítrofe» (SSTSJ Cataluña 26 marzo 1994 y 21 diciembre 1994).

A la vista de esta definición, la STSJ Cataluña 19 marzo 2001 enumera cuáles son los rasgos característicos de una inmisión:

Condición física o material de la intromisión, en el sentido no de corpórea, sino de mensurable, con lo que el ruido entra dentro de esta categoría, quedando fuera, igual que en Alemania, las injerencias inmateriales o ideales; carácter indirecto de la intromisión (mientras que frente a una intromisión directa, salvo que sea constitutiva de una servidumbre, se pueden activar los mecanismos de defensa de la propiedad o de la posesión, hay supuestos de intromisiones indirectas que el titular de la finca está obligado a soportar y contra las cuales no puede reaccionar

jurídicamente); vocación de permanencia de la perturbación, sin que ello equivalga a una exigencia de continuidad: cumplimentaría tal requisito también la actuación intermitente pero regular; causa no natural de la perturbación, que ha de tener su origen mediata o inmediatamente en una actividad humana del propietario o poseedor de la otra finca, en concreto, en el ejercicio por su parte de las facultades de uso y disfrute de la misma; vecindad de las fincas, en el sentido de que la finca afectada se halle en el radio de acción de la fuente generadora de la molestia, y afectación de los bienes que en ella se encuentran o de la esfera jurídica personal o patrimonial de las personas que mantienen un vínculo más o menos estable con el fundo.

La Ley catalana distingue entre unas inmisiones que deben soportarse («legítimas») y otras que no se tiene el deber de tolerar y pueden hacerse cesar («ilegítimas»). A esta distinción me refiero en el apartado II.A).3.b) («Efectos»). La Ley regula expresamente en el pár. 2 del art. 1.1 la «acción para exigir la abstención de perturbaciones futuras y previsibles del mismo género»: puede reaccionarse preventivamente frente a un peligro de inmisiones ilegítimas, para lo que será preciso que sea previsible la sustancialidad del perjuicio (art. 3).

La jurisprudencia ha declarado que la Ley catalana 3/1990 no es aplicable cuando se trata de relaciones de vecindad en sede de propiedad horizontal, donde juega la regulación específica prevista en la Ley (estatal) de propiedad horizontal (SSTSJ Cataluña 3 octubre 2002 y 13 enero 2005).

2.1.2. Legitimación

A) Derecho estatal

i) Una de las limitaciones de la protección dispensada por la regulación de las relaciones de vecindad es que se vincula a la propiedad o a la titularidad real sobre el inmueble. En principio, la acción negatoria se dirige a la defensa de la libertad de la propiedad frente a quien afirme la existencia de un derecho real limitado de goce. Doctrina y jurisprudencia han extendido la tutela de los propietarios o titulares de derechos reales de goce frente a cualquier perturbación de hecho procedente de otras fincas. Sin embargo, concebida como real, sólo están legitimados para ejercitar la acción negatoria el propietario o titular de un derecho real. En consecuencia, la doctrina mayoritaria niega el ejercicio de la acción negatoria a cualquier otra persona que pueda resultar afectada, a quien sólo se reconoce el ejercicio de la acción de daños para la indemnización de los que haya sufrido.

ii) En particular, se discute la situación del arrendatario, cuyos derechos de uso y disfrute del inmueble derivan de un derecho personal, obligacional, pero habitualmente con fines residenciales, lo que hace criticable su desprotección. Es tradicional la postura que niega su legitimación para el ejercicio de una acción negatoria de inmisiones, y que sólo reconoce al arrendatario, además de la acción de responsabilidad civil por daños, la tutela «interdictal» (desde la LECiv 2000, la

tutela sumaria de la posesión). Ahora bien, en la medida en que la jurisprudencia civil admite la adopción de medidas correctoras o el cese de la actividad como consecuencia del ejercicio de la acción de responsabilidad extracontractual, por esta vía puede lograr el arrendatario una protección semejante a la que resulta del ejercicio de la acción negatoria.

Aunque el art. 1560 CC atribuye al arrendador acción directa frente al perturbador de mero hecho, la STS, Sala 1^a, 10 noviembre 1992, expresamente niega que puedan entenderse incluidas en dicho precepto «aquellas otras inmisiones o molestias que no entrañen desposesión de la cosa arrendada, como son las provenientes de ruidos, humos, malos olores..., al no producir una privación de la posesión arrendaticia, aunque sea parcial». Seguramente, no es irrelevante en el caso, me parece, que no quedarán acreditados los daños alegados por el arrendatario. Cuando tales daños no quedan probados la jurisprudencia adopta la solución equivalente a la consideración de la inmisión como tolerable. Pero cuando la inmisión sea intolerable, parece contrario al art. 7 CC, que excluye el abuso del derecho y el ejercicio antisocial del mismo, el ejercicio de un derecho de propiedad o goce que cause perturbaciones intolerables a los usuarios de las fincas vecinas. En consecuencia, en mi opinión, debe reconocerse al arrendatario o a cualquier titular de un derecho de uso de las fincas, no sólo la correspondiente indemnización, sino también «la adopción de las medidas judiciales o administrativas que impidan la persistencia en el abuso» (art. 7.2 CC).

iii) En Derecho español, a diferencia de lo que sucede con las asociaciones de consumidores y usuarios, a las que diversas leyes otorgan de modo reciente legitimación para el ejercicio de acciones de cesación (cfr. art. 11.4 LECiv y Ley general de publicidad, de competencia desleal, de condiciones generales), no existe una norma semejante que permita a las asociaciones ecologistas exigir en la vía civil el cese de una actividad o la introducción de medidas correctoras. La mayoría de la doctrina suele entender, sin embargo, que sí están legitimadas, aplicando por analogía las normas previstas para las asociaciones de consumidores. Sin embargo, y fuera de los casos de personas jurídicas formadas por grupos de afectados por una perturbación, la cuestión no parece tan sencilla. En un sistema en el que la legitimación depende de la vinculación con la situación jurídica a la que se refiere la pretensión procesal, la genérica defensa del medio ambiente no es argumento para sostener la legitimación de las asociaciones ecologistas, en ausencia de una norma legal que así lo establezca. Por lo demás, y dadas las consecuencias que se derivarían de tal legitimación, la negación de tal legitimación no me parece criticable mientras las entidades constituidas para defender el interés general del medio ambiente no estén sometidas a controles legales y administrativos semejantes a los previstos para las asociaciones de consumidores.

iv) Naturalmente, el hecho de que sean numerosos los afectados por una inmisión no exige que todos los perjudicados litiguen conjuntamente. Así lo declara la STSJ Navarra 3 mayo 2004, rechazando el motivo del recurso de casación que

burdamente denunció falta de litisconsorcio activo, al amparo del art. 7.3 LOPJ («acción de grupo»).

B) Derecho navarro

En lo que se refiere a la legitimación de titulares de derechos personales, para el Derecho navarro, la STSJ Navarra 3 mayo 2004 llega a una conclusión semejante a la señalada para el Derecho estatal:

«Aunque el Fuero Nuevo inserta esta regla de vecindad en sede de propiedad, en consonancia con su tratamiento como límite al goce o ejercicio de la misma, no la refiere exclusivamente a los propietarios u otros titulares de derechos reales limitados sobre inmuebles, como tampoco la establece solamente en su beneficio, al hacerla extensiva, tanto desde el lado activo como desde el pasivo, a cuantos se encuentren, por cualquier título, en su uso o posesión; de suerte que la tutela por ella dispensada no se limita al derecho de propiedad, sino que comprende la de cuantos otros derechos reales y personales de los vecinos puedan verse afectados por las inmisiones derivadas de un uso no razonable del derecho sobre el inmueble de procedencia, entre los que cobran actualmente un acusado relieve ciertos derechos de la personalidad, de protección reforzada, como los derechos a la salud, a la intimidad personal y familiar en el ámbito domiciliario, a una digna calidad de vida y a una vivienda digna y adecuada».

C) Derecho catalán

En Derecho catalán, la Ley 13/1990 expresamente se refiere al regular la acción negatoria frente a las inmisiones al propietario del inmueble afectado, y de ahí que la doctrina catalana excluya la legitimación de cualquier titular de un derecho personal. Sin embargo, y teniendo en cuenta las razones que he expuesto, no me parece criticable en absoluto que, a pesar del tenor literal de la Ley catalana, la AP Barcelona, en S. 31 diciembre 1997, considere aplicable el art. 3.5 de la Ley, sin plantearse ningún problema de legitimación, al arrendatario de una vivienda que solicita la realización de obras para reducir el nivel de ruidos, molestias y vibraciones causados por un montacargas así como la indemnización de los daños físicos y emocionales padecidos.

2.1.3. Efectos

A) Derecho estatal

i) La construcción jurisprudencial de la acción negatoria de las inmisiones en el ámbito de las relaciones de vecindad permite lograr una condena a la adopción de las medidas de precaución necesarias, la prohibición de realizarlas en el futuro incluido, en su caso, el cierre de la actividad (arts. 7.2 y 590 CC). La jurisprudencia civil considera que condenar al cierre de la actividad perturbadora o molesta es excesiva «cuando los avances de la técnica pueden evitar las inmisiones

sin suprimir la industria». Así lo entiende la STS, Sala 1^a, 30 mayo 1997, que casa la de la Audiencia y fija un plazo de seis meses desde la notificación de la sentencia para que, con intervención de los órganos competentes de la Administración, se verifique el cese de las inmisiones ordenando, si no cesan, el cierre de la granja.

ii) A la acción negatoria puede acumularse la de indemnización de daños. En la práctica no es raro que la jurisprudencia declare la adopción de medidas correctoras (o la acción de cesación) como consecuencia natural de la indemnización de daños, al entender que: «es consecuencia lógica y legal de la reclamación contra un acto antijurídico», sobre la base de que sería «paradójico que se ordenase la reparación por indemnización de un acto tolerable»; o de que «la necesidad de poner término a la producción dañosa ha de ser calificada como efecto jurídico del agravio»; o de que «la protección de los derechos, como sin duda es el dominio, no se contrae exclusivamente a la reparación de los perjuicios ya originados, sino que también ha de extenderse a las medidas de prevención que razonablemente impidan ulteriores lesiones patrimoniales»; o de que, «probado que se han causado daños y perjuicios en el derecho dominical de la demandante, el conocimiento de su resarcimiento compete a los tribunales de justicia (SS. 23 junio 1913, 23 diciembre 1952, 5 abril 1960, 19 febrero 1971, 12 diciembre 1980, 17 marzo 1981 y 3 diciembre 1987). La S. 3 septiembre 1992 condena, al amparo de los arts. 7 y 1902 CC, a adoptar medidas de corrección sin que medie condena, que no se solicitaba en la demanda, de indemnización de daños.

Aunque el resultado puede parecer semejante, la distinción teórica es importante, pues no es irrelevante desde el punto de vista del diferente régimen jurídico las consecuencias que se derivan de una u otra solución. La acción negatoria, en cuanto tal, no precisa de la efectiva producción de un daño, a diferencia de lo que sucede con la acción de reparación de daños. De esta forma, quien sólo está legitimado para ejercitar la acción de daños (quienes no sean propietarios ni titulares de un derecho real de goce sobre la finca, según la opinión mayoritaria), si no existe un daño real y cierto, mal podrá exigir la «consecuencia natural» de la reparación de daños, es decir, la cesación o adopción de medidas correctoras. Por otra parte, el art. 590 CC se remite a las disposiciones administrativas de tal manera que, existiendo éstas, parece que la decisión del Juez a la hora de adoptar medidas precautorias quedaría limitada a lo previsto en las mismas. Sin embargo, en sede de responsabilidad, siempre que hay un daño antijurídico, que no hay obligación de soportar porque excede de lo tolerable, y con independencia de que haya o no reglamentos –y de que se cumplan cuando los hay–, existe obligación de reparar. El paso lógico siguiente es el de afirmar que, existiendo obligación de reparar el daño y, admitiendo que las medidas de precaución son reacción al daño, éstas, al igual que la indemnización, son independientes de lo previsto en las normas reglamentarias. Sobre este problema vuelvo en el apartado 3.A).5, al referirme a la existencia de autorización administrativa.

B) Derecho catalán

Conforme a la Ley 13/1990, deben tolerarse:

- 1) las inmisiones que, por negocio jurídico, se haya obligado a soportar el propietario (art. 1.2.b);
- 2) las inmisiones inocuas o las que no causen perjuicios no sustanciales (art. 3.2);
- 3) las que produzcan perjuicios sustanciales si son consecuencia del uso normal del predio vecino, según la costumbre local y si la cesación comporta un gasto económicamente desproporcionado (art. 3.3); no se puede hacer cesar la actividad, pero sí adoptar las medidas para atenuar los daños a cargo del propietario vecino;
- 4) las que provengan de instalaciones autorizadas administrativamente y que no se puedan evitar mediante medidas técnicamente posibles y económicamente razonables (art. 3.5); no se puede hacer cesar la actividad, pero sí exigir la adopción de medidas técnicamente posibles y económicamente razonables para evitar el daño, así como una indemnización de los daños sufridos.

En los demás casos, las inmisiones se consideran ilegítimas, quedan prohibidas y es posible ejercer la acción negatoria para hacerlas cesar y, lograr, además, una indemnización de los daños causados.

C) Derecho navarro

La STSJ Navarra 3 mayo 2004, con cita de la jurisprudencia del TS, condena a los demandados a la adopción de las medidas de distancias y técnico sanitarias impuestas por la normativa autonómica y conformes con los informes oficiales emitidos y subsidiariamente para el caso de inejecución, pero también de «ineficacia o insuficiencia de las medidas aplicadas o requeridas», condena al cese de la actividad industrial. En el caso, la granja disponía de licencia, pero no se ajustaba a las normas vigentes (autonómicas) en el momento de producirse el pleito civil.

2.1.4. Uso previo

A) Derecho estatal

En el ámbito de lo contencioso, se rechaza el argumento de quien, invocando su mayor antigüedad en el lugar, pretende que sean los vecinos quienes insonoricen sus viviendas (SSTS 29 julio 1986 y 1 octubre 1990). En el ámbito de la jurisdicción civil, se ha rechazado la tesis de la prioridad en el uso en las SS. Sala 1ª 9 abril 1866, 12 mayo 1891, 23 diciembre 1952, 5 abril 1960, 29 julio 1986, 1 octubre 1990 y 30 mayo 1997. La S. 2 febrero 2001 estima el recurso de casación contra la sentencia de la Audiencia que tuvo en cuenta, para reducir la indemnización concedida, el deterioro medioambiental de la zona cuando los demandantes adquirieron su propiedad. En palabras del TS:

«ese conjunto de circunstancias concurrentes en el proceso adquisitivo del complejo de los demandantes, no puede inviabilizar, de por vida, cualquier medio de defensa contra esa patología por los damnificados, si bien, tampoco habilita nuevas reclamaciones frente a situaciones que, en lo fundamental, no difieren del “statu quo” hoy enjuiciado».

Pero, en mi opinión, es criticable que se considere irrelevante la circunstancia de la preocupación para la indemnización de los daños cuando, realmente, donde debe excluirse su juego es en el ámbito de la adopción de las medidas correctoras, lo que la sentencia no hace.

B) *Derecho navarro*

La STSJ Navarra 3 mayo 2004 rechaza el argumento del demandado sobre la precedencia cronológica de la instalación de su granja sobre las edificaciones de los actores:

«La preexistencia de una instalación no define sin embargo a perpetuidad el uso de la zona, ni alcanza a imponer a quienes accedan con posterioridad al lugar o su entorno la tolerancia de las inmisiones que siempre ha generado. La tesis defensiva de los demandados parece acogerse a la llamada teoría de la «prioridad en el uso» o de la «preocupación» que, en la solución de los conflictos de vecindad, ha postulado el obligado sometimiento a las inmisiones preexistentes de quienes con posterioridad se establecieron en el área afectada por ellas. Esta doctrina, de la que sí se hace eco algún texto legal foráneo, como el Código Civil italiano, limitándose a sugerir al Juez su consideración como criterio complementario (art. 844), carece sin embargo de apoyo legal en el Fuero Nuevo y en el Código civil, de supletoria aplicación, no cuenta con el favor de la doctrina patria y tampoco aparece respaldada para el Derecho general por la jurisprudencia».

2.1.5. **Actividades autorizadas administrativamente**

A) *Derecho estatal*

i) Es evidente que el particular dispone de acción para exigir, ante los órganos administrativos y los tribunales contencioso administrativos el cumplimiento de las reglamentaciones sobre distancias y establecimiento de medidas de resguardo a fin de evitar efectos nocivos sobre los vecinos o el entorno próximo. El mantenimiento de la legalidad en el ejercicio de actividades calificadas de molestas, insalubres, nocivas o peligrosas supone en la práctica el ejercicio ante la jurisdicción contenciosa de pretensiones privadas (por ej., SS. de la Sala Tercera, Sección Cuarta, del TS 18 febrero 1972, 14 mayo 1992 y 10 junio 1992).

Pero en la vía contenciosa no puede el particular lograr, como regla general, la indemnización de los daños sufridos. La posibilidad de que en el expediente sancionador la Administración declare este derecho entre particulares sólo es posi-

ble cuando expresamente una norma así lo establezca (por ejemplo, en esta sede de protección al medio ambiente, art. 47 Ley caza; en las leyes autonómicas, por ej., art. 102 Ley aragonesa 5/2002, de caza).

Nada impide tampoco que el particular ejercite la acción de resarcimiento de daños sufridos ante la jurisdicción civil y, al mismo tiempo, pretenda conseguir de la Administración la adopción de medidas correctoras en el ejercicio de la actividad industrial o, incluso, la revocación en su caso de la licencia administrativa. Solución que sin duda es posible, como muestra la lectura de las SSTS, Sala 1ª, 14 julio 1982 y Sala 4ª, 23 marzo 1983. Se trata, respectivamente, de la condena por la jurisdicción civil a indemnizar los daños causados en una finca naranjera a causa de las emanaciones de polvo de las instalaciones industriales de las empresas demandadas y de la supeditación en vía contencioso-administrativa de la licencia de actividad de una de esas mismas empresas demandadas al cumplimiento y efectividad de una serie de medidas correctoras (para lo cual se cita como apoyo, precisamente, la condena en vía civil a la indemnización de daños a los vecinos).

ii) El particular dispone de la vía civil para lograr la indemnización de daños y el cese de la actividad dañosa. Frente a la alegación de los demandados de tratarse de cuestiones de competencia de la Administración, los tribunales del orden civil han declarado que la existencia de licencia –acto administrativo de cobertura de la actuación– no excluye la competencia civil. Así se afirma en las Sentencias de 23 diciembre 1952, 5 abril 1960, 14 mayo 1963, 12 diciembre 1980, 17 marzo 1981 y 3 diciembre 1987. Contra, sin embargo, pero es absolutamente minoritaria, la Sentencia de la Sala Primera del Tribunal Supremo de 20 de enero de 1983, que excluye la competencia de la jurisdicción civil, por entender que el art. 236 del texto refundido de la Ley del Suelo debe ser interpretado restrictivamente, y «cuando la discrepancia surge entre particulares y el hipotético infractor se haya amparado por un acuerdo de la administración, no podrá pretenderse sin más el derribo acudiendo a la jurisdicción común, desprovista de facultades para anular el acto legitimador emanado del órgano administrativo competente».

iii) El control por parte de la jurisdicción civil, se dice, no se hace de la licencia, sino de la actuación del tercero que, amparado en ella, incumple los deberes de las relaciones de vecindad. Así, aun cuando la jurisprudencia confirma la adopción en vía civil de medidas correctoras, declara que no es competente para revisar la concesión de la licencia administrativa (SS., Sala 1ª, 19 febrero 1971, 3 diciembre 1987 y 23 septiembre 1988; también, en relación a la acción de resolución de un contrato de arrendamiento de local de negocio, por ejercicio de actividad de panadería molesta por olores y ruidos a los vecinos, S. de la misma Sala de 20 marzo 1989).

iv) La duda que se plantea es la de si, dado el carácter técnico de estas materias, el Juez puede imponer medidas de precaución que superen los límites de inmisión administrativamente autorizados. La doctrina civilista suele entender que sí, con el argumento de que las disposiciones administrativas atienden al inte-

rés general, pero no excluyen que puedan ser determinantes en el orden civil. La jurisprudencia suele reiterar que el cumplimiento de las disposiciones administrativas no es suficiente cuando se revelan insuficientes. Esta doctrina, elaborada en sede de responsabilidad por daños, es reiterada en el ámbito de las inmisiones, pero lo cierto es que suelen reproducirse en casos en los que se han incumplido los cánones administrativos. En efecto, en muchas ocasiones, a pesar de las afirmaciones grandilocuentes de los tribunales, a lo que se condena es precisamente a la adopción de las medidas reglamentariamente exigidas, y a no producir emisiones por encima de los mínimos autorizados legalmente (señaladamente, en las de 23 diciembre 1952, 14 mayo 1963, 12 diciembre 1980 y 3 diciembre 1987).

v) Otras veces, por el contrario, la Sala 1^a se ha considerado incompetente para adoptar medidas de corrección con el argumento de la competencia de la Administración para aplicar los estándares administrativos. Pero en estos casos, la lectura detenida de las sentencias suele poner de relieve que no ha quedado acreditada la producción de ningún daño, lo que en definitiva, equivale a declarar que las molestias son tolerables y conformes a los usos del lugar y no vulneran, en consecuencia, el uso de las demás fincas (SS. 16 julio 1991, 18 marzo 1992). La S. 2 febrero 2000 declara la incompetencia de la jurisdicción civil para interpretar y aplicar «normas puramente administrativas» que eviten los daños perjudiciales (en particular, si las normas sobre distancias mínimas de un plan de ordenación se aplicaban al caso) en un caso en el que no se aprecian su existencia por la Audiencia (que, además declara que la granja estaba en suelo rústico y respetaba las distancias fijadas en el planeamiento). En definitiva, podemos añadir, porque la vía civil no es la adecuada para exigir la mera defensa de la legalidad, y únicamente debe ponerse en marcha cuando el incumplimiento genere unas molestias o unas perturbaciones al sujeto privado que reclama.

vi) La jurisdicción contencioso-administrativa se ha cuidado de señalar que las licencias concedidas al amparo del Reglamento de 1961 –actividades molestas, insalubres y peligrosas– generan un vínculo permanente con la Administración. De tal manera, que la actividad está siempre sometida a la condición implícita de tener que ajustarse a las exigencias del interés público, lo que habilita a la Administración para intervenir en la actividad, incluso de oficio, e imponer las medidas de corrección y adaptación que resulten necesarias y, en último término proceder a la revocación de la autorización (en este sentido, Sentencia de la Sala Tercera, Sección Cuarta, del Tribunal Supremo de 10 junio 1992).

En mi opinión, que la jurisdicción civil ordene la adopción de medidas de precaución superiores a las exigidas por la Administración supone, de modo indirecto, atribuirse una función de control de la licencia que no le corresponde (así lo hace, en la jurisprudencia menor, la SAP Murcia 13 febrero 2001, que condena a reparar en forma específica eliminando un transformador o desviando su tendido –actividad reglada y reglamentada, que respetaba las prescripciones administrativas– por el temor de los vecinos de la posibilidad de un daño).

B) Derecho navarro

Para el Derecho navarro, la STSJ Navarra 3 mayo 2004, con cita de la jurisprudencia de la Sala 1ª del TS, afirma la «neutralidad» de la licencia administrativa de la actividad para los derechos de los particulares y advierte que la licencia hace la actividad lícita administrativamente, pero ilícita si es abusiva o contraria a la buena fe de tal forma que la conducta queda embebida en la regla de la normalidad del «uso razonable» a que se refiere la ley 367 Comp. Navarra, y la jurisdicción civil puede ordenar en tal caso, a pesar de la existencia de licencia para la actividad, su cese (en el caso, por lo demás, la granja cumplía los requisitos del momento en el que se otorgó la licencia, en 1960, pero no las impuestas por la normativa foral actualmente vigente).

C) Derecho catalán

Frente a la interpretación jurisprudencial del Derecho estatal y declarada vigente en Navarra por su Tribunal Superior de Justicia, el art. 3.5 Ley 13/1990 excluye la acción de cesación cuando la actividad goza de licencia administrativa (a la vista de la Ley catalana 3/1998, de intervención integral de la Administración Ambiental, parece que habrá que entender que la regla es aplicable a las instalaciones sometidas al régimen de autorización, licencia o comunicación, pues en todo caso existe un control administrativo). En particular, sólo faculta al propietario afectado por inmisiones, aunque sean sustanciales, pero que procedan de instalaciones autorizadas administrativamente, a solicitar la adopción de medidas técnicamente posibles y económicamente razonables para evitar las consecuencias dañosas. Si aun así las consecuencias no pudieran evitarse, el propietario podrá reclamar la indemnización de daños sufridos.

Algunos autores de «Derecho común» han criticado la solución catalana, por entender que resulta poco satisfactoria la preferencia por la actividad industrial económica frente a la protección de los derechos subjetivos a la salud e integridad de las personas. En realidad, en mi opinión, esta valoración debe ser matizada. Lo que hace la Ley catalana es excluir que pueda ejercerse la acción de cesación como acción negatoria en el ámbito civil. Esta opción no es criticable y merece respeto, porque no excluye la protección de los derechos privados, sino sólo la competencia de la jurisdicción civil para ordenar el cierre de una actividad que opera con licencia administrativa. Puesto que ésta procede de un acto administrativo, y se dicta conforme a las normas de Derecho público promulgadas atendiendo al interés general, no resulta criticable que el control de esa licencia (que es en definitiva en lo que se traduce el cierre de la actividad) se atribuya a la jurisdicción contenciosa. Posiblemente, una norma semejante conduzca, en el Derecho catalán, a reducir las reclamaciones ante la jurisdicción civil y reconducirlas al orden contencioso-administrativo. Pero es importante insistir que el art. 3.5 sí permite lograr en la vía civil, aunque la inmisión proceda de una actividad autorizada administrativamente, «la adopción de las medidas técnicamente posibles y económicamente razonables». Sólo impide la condena en la vía civil al cierre de la actividad. Así lo advierte la

STSJ Cataluña 3 octubre 2002, que rechaza el motivo del recurso de casación en el que el demandado, para eludir la realización de una serie de reparaciones para evitar la producción de daños a que fue condenado por la Audiencia, invocaba que gozaba de las correspondientes licencias administrativas.

La posibilidad de quien soporta la inmisión se limita en estos casos a obtener ante la vía civil, conforme al art. 3.5, la indemnización de los daños que se sigan produciendo en el futuro, lo que equivale, en esta forma de indemnización de daños futuros, a una suerte de expropiación de algunas de las facultades del vecino que debe seguir soportando las perturbaciones. A este propietario le queda abierta, cuando sea posible, la vía contencioso-administrativa para controlar la legalidad del ejercicio de la actividad o, incluso, la revisión de la licencia.

He dicho más arriba que la Ley permite reaccionar preventivamente frente a peligros de ilegítimas inmisiones futuras (art. 1.1). A la vista de la regulación catalana de las inmisiones provocadas por instalaciones autorizadas administrativamente, parece razonable entender que la tutela preventiva, en estos casos, debe ejercerse exclusivamente en la vía administrativa, en el expediente de concesión de la autorización.

Ahora bien, será difícil, por lo demás, negar la eficacia en los territorios de las Comunidades Autónomas de la interpretación jurisprudencial que tiende a extender la protección constitucional (fundamentalmente, art. 18, pero también art. 15) frente a determinadas inmisiones: en aplicación de esta doctrina, la STS, Sala 1^a, 29 abril 2003, considera irrelevante, frente a una intromisión en los derechos fundamentales, la existencia de una licencia municipal. Por esta vía sería posible reaccionar, también en Cataluña, frente a determinadas inmisiones, al margen de la Ley 13/1990.

2.1.6. Prescripción de la acción

A) Derecho estatal

En el sistema del Derecho estatal debe entenderse que la acción negatoria frente a las inmisiones es imprescriptible, puesto que no se puede adquirir por usucapión la mera facultad de perturbar. No es aplicable, por tanto, el plazo previsto para las acciones reales sobre inmuebles en el art. 1963 CC, que sólo se refiere a la acción del dueño para excluir la existencia de un derecho real (una servidumbre), y que fija el plazo de prescripción en treinta años, en consonancia con el plazo de adquisición por usucapión extraordinaria del derecho. Aun admitiendo que el derecho a perturbar pudiera configurar el contenido de una servidumbre (y adquirirse por usucapión como un derecho autónomo, con la simultánea prescripción de la acción negatoria del derecho real), serían aplicables los límites aplicables a todos los derechos, lo que excluye la usucapión de un derecho a perturbar contra los límites legales imperativos o que provoquen daños a las personas o a la salud, como límite de orden público.

En la práctica jurisprudencial se ha admitido que «el mero transcurso del tiempo no puede ejercer el menor protagonismo» cuando se trata de defender «la tranquilidad, la salubridad y la vida de las personas» (STS, Sala 1ª, 3 mayo 1990). Esta solución se ve favorecida cuando la acción de cesación se ejerce como manifestación de la de responsabilidad por daños y a ésta se le aplica la doctrina sobre daños continuados, pues mientras estos sigan produciéndose no corre el plazo de prescripción.

B) Derecho catalán

En Cataluña, el art. 2.5 Ley 13/1990 establece que: «La acción negatoria prescribirá a los cinco años a partir de que el propietario tenga conocimiento de la perturbación ilegítima». A pesar del tenor literal del precepto, parecería razonable entender que sólo prescribe a los cinco años la acción de indemnización, que en la Ley se regula de forma conjunta con la acción de cesación, pero no esta última, cuyo plazo de ejercicio no empezaría a correr mientras tenga lugar la perturbación. La perturbación que pervive debe considerarse como un nuevo acto que mantiene viva la acción. Desde el primer momento de la promulgación de la Ley, la doctrina ha criticado la solución legal y ha propuesto una reforma legislativa que distinga entre las pretensiones de cesación y de resarcimiento, estableciendo –es la solución aplicable en el Derecho estatal– la imprescriptibilidad de la primera, para evitar la vulneración de derechos constitucionalmente protegidos (salud o medio ambiente) y fijando un plazo de cinco años para la indemnización (Egea). La Sección de Derecho patrimonial del Observatorio de Derecho Privado de Cataluña ha elaborado una propuesta de modificación legislativa en este sentido:

«La acción negatoria no prescribe. La pretensión para reclamar la indemnización por los daños y perjuicios producidos por la perturbación ilegítima que se pretende hacer cesar prescribe a los cinco años, computables a partir de que el propietario tenga conocimiento».

La STSJ Cataluña 19 marzo 2001, en un caso de inmisiones de ruido, polvo y temblores ocasionados por una harinera, tras criticar el precepto legal y sugerir la necesidad de una reforma legislativa, se atiene a la letra de la disposición y considera aplicable el plazo de cinco años. El TSJ descarta que sea aplicable el art. 1968 CC a la acción negatoria, pues prevalece lo dispuesto en la Ley autonómica, también para la indemnización de daños, aunque la perturbación se iniciara antes de su entrada en vigor, pues el plazo no empezó a correr hasta entonces. En dos sentencias posteriores, que no resuelven un caso de inmisiones, pues se refieren al ejercicio de acción negatoria de servidumbres (16 septiembre 2002 y 14 octubre 2002), el TSJ Cataluña niega la aplicación del plazo de cinco años a la acción negatoria de servidumbres y, por lo que aquí interesa, en medio de una confusa argumentación, declara que «el plazo de prescripción de la acción negatoria al cabo de cinco años tiene sentido claro y coherente en el supuesto de inmisiones, ya que en este caso no entra en colisión con ninguna otra norma sobre usucapión por un período de tiempo más largo».

En definitiva, mientras no se modifique la Ley catalana, y a diferencia de lo que sucede en el resto del territorio español, en Cataluña la acción negatoria de inmisiones no es imprescriptible, con el resultado de que la vía civil puede resultar inoperante para lograr la cesación de la actividad perturbadora.

2.2. RESPONSABILIDAD CIVIL (INMISIONES NOCIVAS)

2.2.1. Idea general

A) Derecho estatal

Además de las reglas especiales para sectores determinados (energía nuclear, hidrocarburos) el art. 1908 CC, especialmente en sus apartados 2 y 4, contiene una enumeración de supuestos de responsabilidad limitada al estado de la tecnología de la época en que se redactó el CC (1889): humos excesivos nocivos a las personas o a las propiedades; emanaciones de cloacas o depósitos de materias infectantes construidos sin las precauciones adecuadas al lugar en que estuviesen. Por ello se propugna la aplicación del precepto a la producción de cualesquiera daños que se originen con ocasión de una actividad industrial, peligrosa o insalubre.

Frecuentemente, las reclamaciones de indemnización de daños derivados de la emisión de humos han venido planteando y resolviéndose al amparo de la regla general del art. 1902, si bien adoptando mecanismos que prescinden de la culpa del agente y tienden si no a una responsabilidad objetiva sí a una por riesgo. En algunas decisiones jurisprudenciales, invocados de manera genérica los arts. 1902 y 1908, la argumentación del TS se ciñe al primero (SS. 23 junio 1913, 23 diciembre 1952 y 5 abril 1960) o, de forma conjunta a los dos, como si fueran aplicación del mismo principio (SS. 30 octubre 1963 y 18 septiembre 1992). Con más razón esto sucede cuando el daño es causado por emisiones de otras sustancias (como polvo, STS 17 marzo 1981) o por ruidos (STS 3 septiembre 1992) y vibraciones (SS. 12 febrero 1981 y 4 mayo 1982) para los que, teóricamente, el art. 1908 podría aplicarse por analogía.

A partir de la STS 12 diciembre 1980, la jurisprudencia construye, a través de una analogía generalizadora, una teoría sobre las inmisiones. En particular, se afirma que:

«si bien el CC 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 art. 1902 de dicho cuerpo legal y en las exigencias de una correcta vecindad y comportamiento según los dictados de la buena fe que se obtienen por generalización analógica de los arts. 590 y 1908, pues regla fundamental es que la propiedad no puede llegar más allá de lo que el respeto al vecino determina».

Con posterioridad, la jurisprudencia, sin descartar la aplicación del art. 1902, ha venido destacando que la responsabilidad por daños por emanaciones tóxicas está sometida al art. 1908, que consagra una «responsabilidad objetiva» (SS. 14 julio 1982, 16 enero 1989, 24 mayo 1993 y 7 abril 1997).

En sede de responsabilidad por daños no debe plantear ningún reparo la doctrina jurisprudencial conforme a la cual ni la autorización administrativa ni el cumplimiento de los estándares administrativos exoneran de indemnizar los daños realmente producidos. La doctrina de que las licencias se otorgan sin perjuicio de los derechos de terceros encuentra aquí plena aplicación, sin que sea preciso llegar a afirmaciones como la vertida en la STS, Sala 1ª, 29 abril 2003, en el sentido de que

«la autorización administrativa de una industria no es de suyo bastante para entender que fue otorgada ponderando un justo y equitativo equilibrio entre el interés general y los derechos de los afectados».

La responsabilidad civil puede nacer cuando se den sus presupuestos con independencia, también, de que se hayan adoptado las medidas de precaución previstas en los reglamentos, o de que se hayan satisfecho los cánones a la Administración (canon de vertidos, por ejemplo).

Ya he advertido antes [apartado II.A).1.a] el reflejo en la vía civil de la doctrina del TEDH y del TC acerca de la aplicación de la doctrina de los derechos fundamentales frente a las inmisiones (STS, Sala 1ª, 29 abril 2003). Por lo que se refiere al régimen de responsabilidad por daños esta interpretación flexible del art. 18 de la Constitución supone la admisión de la aplicación del régimen previsto en la LO 1/1982, con sus peculiaridades en sede de indemnización de daños.

B) *Derecho catalán*

La Ley catalana considera la reclamación de daños como contenido de la acción negatoria (arts. 2.2 y 3.1 Ley 13/1990). En palabras de la STSJ Cataluña 19 marzo 2001

«la Ley Catalana permite la reclamación de daños y perjuicios al margen de las normas específicas de la responsabilidad extracontractual de los arts. 1902 y siguientes del Código Civil, cosa que es tanto como decir que, causado el perjuicio a consecuencia de una perturbación ilegítima, además de la cesación, habrá de asumirse el pago de la correspondiente indemnización, con independencia de que exista culpa o negligencia por parte del perturbador».

Realmente, como he dicho, en el ámbito del CC se ha llegado también a prescindir de la culpa en este ámbito. La cuestión, sin embargo, tiene interés, como diré más adelante, por lo que se refiere a la prescripción de la acción.

También presenta interés el dato de que, en determinadas circunstancias, la Ley catalana contempla una «indemnización de daños» que no tiene naturaleza resarcitoria de un daño ya producido, como sucede en el régimen general de los

arts. 1902 y ss. CC, sino que se ofrece como compensación a las perturbaciones que hay el deber de soportar por estar la actividad amparada por la correspondiente licencia y no ser posibles técnicamente ni económicamente razonables medidas que eliminen totalmente los daños.

No debe excluirse la aplicación de la doctrina de los derechos fundamentales a determinadas inmisiones en las Comunidades Autónomas, con las consecuencias que de ahí se derivan por aplicación del régimen jurídico de la LO 1/1982 a las que ya me he referido antes.

2.2.2. Legitimación

A) Derecho estatal

i) Están legitimados para ejercitar la acción de responsabilidad por daños quienes acrediten haber sufrido un perjuicio real, en su propiedad o en su persona (el propietario no puede exigir indemnización por daños morales si la vivienda está arrendada, pues él no los ha sufrido: SAP Asturias 10 abril 2000). Se ha admitido la legitimación del presidente de la comunidad de propiedad horizontal para reclamar no sólo los daños materiales en los elementos comunes, sino también en los elementos privativos y los daños personales sufridos por los propietarios (SAP Madrid 20 noviembre 2000).

ii) Para los daños a bienes de dominio público, las leyes sectoriales (aguas, costas, residuos, espacios naturales, evaluación del impacto ambiental...) permiten que la Administración imponga la sanción y concrete el deber de reparación. Esta solución se generalizó a partir del art. 130 Ley 30/1992 y art. 22 Reglamento de procedimiento sancionador. Algunas Leyes desvinculan la posibilidad de imponer la reposición del procedimiento sancionador (por ej., Ley 4/2005, de Navarra, de intervención para la protección ambiental). Cuando no sea así, en el caso hipotético de que no mediara infracción administrativa, la Administración podría exigir la reparación del daño por la vía civil conforme al art. 1902 CC.

iii) No faltan voces doctrinales que defienden la legitimación de las organizaciones ecologistas para interponer demandas por «daño ambiental», considerando que a tal solución se llega por aplicación analógica de las normas previstas para las asociaciones de consumidores (art. 11.2 y 3 LECiv). Al argumento apuntado más arriba acerca de la inexistencia de norma que autorice el ejercicio por las asociaciones ecologistas de interponer acciones de cesación, y aun de la inconveniencia de aplicar por analogía disposiciones previstas para asociaciones sometidas a cierto control, como sucede con las de consumidores, debe añadirse ahora, en sede de responsabilidad, la dificultad que suponen las condenas a indemnizar daños difusos, y la posibilidad de someter al causante por esta vía a un número ilimitado de reclamaciones por el mismo daño.

Ahora bien, lo cierto es que en la práctica jurisprudencial española se ha abierto un cauce para reconocer la legitimación de las asociaciones ecologistas para exigir la reparación del daño medioambiental. Se trata de la doctrina sostenida por la Sala 2ª del Tribunal Supremo por la que se estima que la acción popular penal confiere legitimación para el ejercicio de la acción de responsabilidad por daños (SS. 1 abril 1993 –acción ejercitada por una asociación dirigida al pago de una indemnización a la Comunidad Autónoma por la muerte de una especie protegida–; 1 febrero 1997 –reparación de daños causados en un río, restitución del mismo a su anterior estado e indemnización de daños–). Esta tesis jurisprudencial, que puede conducir a resultados loables, choca con la opinión de la doctrina que mantiene que la acción popular o pública es la penal (art. 101 LECrim), no la civil, por lo que el acusador popular no estaría legitimado para ejercitar la acción civil en el proceso civil acumulado. Esta acción debería ser ejercitada en cambio por el Ministerio Fiscal (art. 112 LECrim).

B) Derecho catalán

La Ley catalana 13/1990 regula la acción de indemnización de daños como un contenido de la acción negatoria del propietario (o, admite la doctrina en una interpretación extensiva, de un titular de un derecho real de goce), por lo que si resulta perjudicado un sujeto diferente (arrendatario, empleado, precarista...) la indemnización de daños queda sometida al régimen general previsto en el Derecho estatal (Código Civil: pero, ¿aplicando el plazo de prescripción de tres años previsto en la Ley catalana 29/2002, primera Ley del Código civil de Cataluña, para las pretensiones derivadas de responsabilidad extracontractual, art. 121-21?; parece que se impone la respuesta positiva).

2.2.3. Prescripción

A) Derecho estatal

De acuerdo con la jurisprudencia del Tribunal Supremo, el plazo de prescripción de un año de la acción de responsabilidad civil (arts. 1968.2 y 1969 CC) no empieza a computarse para los daños continuados hasta la «total verificación del daño», es decir, hasta que no cese la actividad dañosa (por todas, STS, 1ª, 11 febrero 2002). En tales casos, la doctrina suele entender que no deben resarcirse todos los daños causados desde el inicio de la actividad dañosa sino sólo los producidos durante el año anterior. En la práctica, sin embargo, los tribunales mantienen un criterio muy flexible y conceden indemnizaciones a un tanto alzado referidas a todo el período que han durado las molestias, lo que no es de extrañar porque habitualmente durante todo el tiempo se han producido reclamaciones extrajudiciales por partes de los afectados.

B) Derecho catalán

El art. 2.5 Ley 13/1990 sólo establece un plazo de prescripción de cinco años para la acción negatoria en el caso de perturbación ilegítima. Aunque expresamente no se menciona en el art. 2.5, el art. 3 reconoce al propietario del inmueble afectado por la perturbación ilegítima el derecho a recibir la indemnización correspondiente por los perjuicios causados. Debe entenderse por ello que el plazo de cinco años es aplicable a esta pretensión indemnizatoria. Pero nada dice el art. 2.5 de la acción que corresponde a quien soporta una perturbación legítima y que, conforme a la propia Ley, puede exigir la indemnización de los daños sustanciales producidos en el pasado y una compensación económica de los que puedan sufrir en el futuro.

Dada la confusa regulación de la Ley catalana es discutible si a esta acción le resultaba aplicable el plazo de prescripción de la acción de responsabilidad extracontractual (la SAP Barcelona 9 enero 1998 aplica el año del art. 1968 CC: desde la entrada en vigor de la Ley 29/2002, 30 diciembre, que aprueba la primera Ley del Código civil de Cataluña, las pretensiones derivadas de la responsabilidad extracontractual prescriben en Cataluña a los tres años) o el de cinco previsto en la Ley 13/1990 para la acción negatoria.

La propuesta de modificación legislativa elaborada por la Sección de Derecho patrimonial del Observatorio de Derecho Privado de Cataluña a la que me he referido antes completa la regulación fijando también un plazo de prescripción de la reclamación de indemnización por los daños y perjuicios producidos y la compensación económica prevista para las inmisiones legítimas que causan daños sustanciales, que se hace coincidir con los mismos cinco años (así, se propone añadir un nuevo apartado al art. 3 Ley 13/1990 del siguiente tenor:

«La pretensión para reclamar la indemnización por los daños y perjuicios o la compensación económica a la que se refieren los apartados 4 y 5 de este precepto prescriben a los cinco años computables a partir de que el propietario tenga conocimiento».