

DÍAZ ROMERO, M.^a Rosario: *La protección jurídico-civil de la propiedad frente a las inmisiones*, Civitas A. Thomson Company, 1.^a edición, Madrid, 2003, 177 pp.

La elección del tema constituye sin duda el primer mérito de la autora, ya que, como ella misma apunta en la introducción a su obra (pp. 15 a 18), el problema de las inmisiones genera al menos un doble conflicto de intereses. Por una parte aparece el conflicto entre el interés por el desarrollo de actividades industriales peligrosas pero socialmente útiles y el interés por la tutela de los derechos subjetivos o intereses particulares afectados por las inmisiones que superan los límites de tolerancia, ya no sólo los relativos al derecho de propiedad sino también al propio derecho a la salud de las personas. Por otra parte se plantea un conflicto de jurisdicción, en cuanto que los sujetos que realizan las actividades inmitentes suelen alegar la previa obtención de la correspondiente licencia administrativa que les autoriza al desempeño de su actividad y, por tanto, el cumplimiento de la normativa administrativa oportuna. Ello desvela una vez más la necesidad de coordinar en la actualidad el Derecho Privado y el Derecho Público, de manera que los jueces que resuelvan este tipo de supuestos han de valerse tanto de la normativa civil como de la normativa administrativa.

Mencionaba en el párrafo anterior el interés del que hoy en día goza el tema objeto de este libro, a pesar de que la cuestión de las inmisiones constituye ciertamente una problemática vieja. Que es una materia clásica resulta evidente cuando se lee el capítulo primero de la obra (pp. 19 a 42): los ruidos, los olores y las vibraciones ya preocupaban a los romanos. La autora se acerca en dicho capítulo a la figura de la inmisión a través del estudio de su origen histórico, del concepto y de los criterios de ilegitimidad. A su juicio el concepto genérico de inmisión, aportado por las fuentes romanas, ha estado presente en todas las épocas, de manera que el objeto de polémica en cada momento histórico es la fijación de los criterios de ilegitimidad, esto es, las pautas que permiten calificar como no soportable o tolerable la injerencia. Los criterios que en la actualidad deben tenerse en cuenta son el «uso normal del derecho por el inmitente» y la «normal tolerancia» por el perjudicado. Este tema clásico no obstante se ha revitalizado, es patente si se observa la completa bibliografía aportada por la autora al final; en los últimos diez años se han publicado desde diversas perspectivas bastantes monografías y artículos de revista relativos a las inmisiones. Las posibles causas de este renovado interés pueden ser múltiples, yo destacaría al menos dos: la primera es que han aparecido nuevas formas de inmisión debidas al desarrollo tecnológico de los últimos tiempos, que conocemos a través de los casos que ya han ido presentándose ante los tribunales. El ejemplo más claro son los campos electromagnéticos, a raíz de la instalación de antenas de telefonía y del uso generalizado de terminales móviles. La segunda causa se halla, como indica Ricardo de Ángel Yagüez («Una nueva forma de inmisión: los campos electromagnéticos. Lo tolerable y lo que no lo es», AC, núm. 40, 2001, p. 1403, nota de pie de p. 15), en que «estamos viviendo en este momento el "tránsito" de la teoría de las inmisiones a la más amplia y ambiciosa de la tutela civil del medio ambiente». No desconoce la autora desde luego la relación de las inmisiones con la defensa del medio ambiente (las actividades inmitentes suelen afectar negativamente al entorno medioambiental), de hecho el capítulo VI de su libro (pp. 159 a 164) lo dedica a tal cuestión. La razón de la brevedad de su tratamiento se encuentra, como ella misma expli-

ca, en que el objeto de su trabajo es el estudio de las inmisiones desde la perspectiva del interés individual del propietario de una finca que se ve perturbado por la actividad inmitente del vecino. La conclusión a la que llega sobre el capítulo VI es que las acciones jurídicas de carácter civil existentes frente a las inmisiones favorecen, aunque indirectamente, la protección efectiva del medio ambiente. Constituyen útiles instrumentos para evitar que las actividades que perjudican el medio ambiente continúen desarrollándose.

Cuando uno lee la obra se da cuenta enseguida de que, a pesar de que ésta tiene numerosos capítulos (siete para ser exactos), la autora ha perseguido dos grandes objetivos, en concreto, el examen de la competencia jurisdiccional para conocer esta materia y el análisis de los medios jurídico-civiles de defensa frente a inmisiones lesivas de derechos e intereses particulares. Puede decirse que tales objetivos quedan cumplidos en el tratamiento tan extenso que hace de ambos en el capítulo II, dedicado a la competencia jurisdiccional, y en los capítulos III y IV, en los que aborda los fundamentos de la protección jurídico-civil y los medios de defensa, en particular la acción negatoria. Otros aspectos que desarrolla después, como es el tratamiento de las inmisiones a la luz del análisis económico del Derecho (capítulo V) o la doctrina del Tribunal Europeo de Derechos Humanos en materia de inmisiones (capítulo VII), podrían haberse incluido perfectamente cuando trata las dos grandes cuestiones centrales antes aludidas, pero la autora prefiere examinarlos de forma separada.

Comencemos por el interesante tema del capítulo II (pp. 43 a 72), en el que Díaz Romero toma una postura clara, y ello siempre es de agradecer, sobre cuál ha de ser la jurisdicción competente para la resolución de los conflictos surgidos por las inmisiones, sobre todo, como antes se ha señalado, en atención a la íntima interrelación de las actividades que provocan este tipo de inmisiones con la obtención de las correspondientes licencias administrativas y con las medidas de protección medioambiental. El método empleado por la autora en este capítulo (y no sólo en éste) es correcto y sumamente útil a mi juicio, ya que realiza una aproximación a la materia objeto de polémica a través del examen de la jurisprudencia, muy numerosa por otra parte en este tema. Frente a la tesis que considera que tales conflictos han de resolverse por la jurisdicción contencioso-administrativa aplicando además la normativa administrativa, Díaz Romero estima que es competente el juez civil, debido a que es una materia incardinada en el Derecho civil en virtud de los sujetos afectados y del objeto del conflicto (lesiones de derechos subjetivos patrimoniales y personales entre particulares). Pero, consciente de que existe una evidente conexión con el Derecho administrativo en razón a la obtención de licencias y a la protección medioambiental, también señala que la normativa civil puede verse complementada por la normativa administrativa, en cuanto ésta proporciona los indicios para valorar si el ejercicio del derecho está dentro de los límites de tolerabilidad y uso normal.

Posteriormente aborda una de las cuestiones, en mi opinión centrales, del tema elegido, que después se desarrolla y completa en el capítulo relativo a los medios jurídico-civiles de defensa frente a las inmisiones: el particular afectado, ¿puede solicitar ante la jurisdicción civil no sólo la indemnización correspondiente por el daño causado por la actividad inmitente sino también la cesación de tal actividad (pensemos que normalmente se goza de la correspondiente licencia o autorización administrativa)? Adhiriéndose a la tesis manifestada en la STS de 30 de mayo de 1997, la autora se muestra partidaria

de que se solicite el cese de la actividad inmitente. La posibilidad de que pueda pedirse dicho cese surge a su juicio tanto en el caso de inmisiones sustanciales con autorización administrativa como sin ella; incluso cuando, en el primer supuesto, se hayan adoptado las medidas técnicamente posibles y económicamente razonables y, en el segundo, cuando los perjuicios sustanciales sean consecuencia del uso normal del predio (según la costumbre local), o la cesación de la perturbación lleve consigo un gasto desproporcionado desde el punto de vista económico.

En los capítulos III (pp. 73 a 89) y IV (pp. 91 a 150) analiza, como antes he indicado, los fundamentos de la protección jurídico-civil de la propiedad frente a las inmisiones y los medios de defensa respectivamente. Entre todos los medios de defensa la autora se dedica especialmente a la acción negatoria, que considera como *«el medio de defensa por excelencia para hacer frente a este tipo de inmisiones»*. Analiza su concepto, requisitos, efectos, legitimación activa y pasiva, prescripción de la acción e incompatibilidad con la acción reivindicatoria. Plena justificación tiene la autora cuando elige como objeto de su especial estudio esta acción frente a las demás, ya que, como opinan Salvador Coderch y Santdiuenge Farré (*«La acción negatoria. Comentario a la sentencia del Tribunal Supremo de 3 de diciembre de 1987»*, *Poder Judicial*, 1988, núm. 10, p. 120), a partir de que el sector de los servicios sustituye al sector industrial, la acción negatoria ha renacido y ha pasado a ocupar un primer plano. Con anterioridad, durante la Revolución Industrial del siglo XIX, se prefiere como remedio la responsabilidad civil extracontractual subjetiva antes que la negatoria, ya que sin duda aquella primera institución es más favorable a la actividad desempeñada por el fabricante.

Frente al ordenamiento jurídico común, en el que la acción negatoria no aparece recogida de forma expresa en ningún precepto, constituye una novedad la Ley catalana 13/1990, de 9 de julio en materia de defensa de inmisiones ilegítimas al reconocer y conceder de forma expresa, en determinados casos, la acción negatoria. Un aspecto ciertamente interesante del libro es la crítica que la autora realiza al artículo 3.5 de la Ley catalana, ya que dicho precepto según ella parece infravalorar los derechos de la persona y supervalorar el desarrollo industrial. El legislador catalán se inclina, siguiendo al alemán, por la aplicación del análisis económico del derecho para solucionar el conflicto generado por las inmisiones, mediante la adopción de la relación coste/beneficio que haga viable la actividad empresarial. De tal forma que en el caso de inmisiones sustanciales procedentes de instalaciones autorizadas administrativamente, si las medidas técnicas preventivas solicitadas por el propietario afectado para evitar daños no son razonables desde el punto de vista económico, se opta por legitimar la inmisión e indemnizar el daño. Sin embargo para la autora, siempre que la actividad inmitente produzca perjuicios sustanciales, teniendo en cuenta que la autorización administrativa sólo tiene la función de presumir la tolerabilidad de la inmisión, ha de concederse al particular afectado la posibilidad de defenderse mediante el ejercicio de la acción negatoria con el fin de que, como mínimo, se reduzca la nocividad de la inmisión a niveles tolerables, y en caso de que ello no sea posible, se produzca la cesación total de la actividad inmitente, o el traslado a otro lugar más adecuado para su desarrollo. Esta solución sería a su juicio más acorde incluso con un análisis económico del derecho, ya que la industria, trasladada a otro lugar, podría llevar a cabo su actividad con menos coste económico al no tener que adoptarse en dicho lugar las medidas de precaución necesari-

rias en lugares afectados. Corrobora su opinión, siguiendo el método antes señalado, con una larga lista y exposición de resoluciones del Tribunal Supremo y de las Audiencias, que insisten en que la concesión de licencia o autorización administrativa no puede mermar derechos de carácter civil. Esta crítica que ella realiza a la regulación catalana es de nuevo tratada en el capítulo V (pp. 151 a 157), dedicado a la interrelación existente entre las inmisiones producidas por actividades profesionales e industriales con criterios de índole económico.

Con posterioridad analiza, de forma más breve ya, otros remedios existentes en nuestro ordenamiento frente a las inmisiones: la acción de responsabilidad extracontractual por inmisiones lesivas (art. 1908 núms. 2 y 4 CC), los antiguamente denominados interdictos posesorios y ciertas normas recogidas en leyes especiales (art. 114.8 LAU, art. 7.2 LPH y el art. 305 de la Ley del Suelo de 1992, que mantiene vigente la Ley sobre Régimen del Suelo y Valoraciones de 1998). Esta lista de remedios frente a las inmisiones incluida en el capítulo IV podría completarse con la LO 1/1982, de 5 de mayo, de protección civil del derecho al honor, a la intimidad personal y familiar y a la propia imagen. Pero la autora no desconoce este recurso, simplemente no lo trata en el capítulo IV (con el resto de los remedios) sino en el capítulo VII y último (dedicado a la doctrina del Tribunal Europeo de Derechos Humanos en materia de inmisiones) (pp. 165 a 170). Efectivamente, el Tribunal Europeo de Derechos Humanos ha considerado que las inmisiones (propagación de sustancias nocivas, olores, humos, ruidos excesivos) suponen una vulneración del derecho del artículo 18 CE relativo a la intimidad y a la inviolabilidad del domicilio; tal postura es seguida por nuestro Tribunal Constitucional en su S de 24 de mayo de 2001. Según Díaz Romero esta conexión de la figura de las inmisiones con tal derecho fundamental sirve para reforzar el valor de los remedios jurídico-civiles tradicionales en materia de relaciones de vecindad frente a las agresiones producidas por inmisiones. Recientemente también ha corroborado la opinión de la autora el Tribunal Supremo, en concreto en su sentencia de 29 de abril de 2003 (no dictada aún en el momento en que ve la luz esta obra objeto de recensión), en cuanto mantiene que constituye una intromisión ilegítima en el derecho a la intimidad del artículo 7 de la citada LO 1/1982, de 5 de mayo, la producción de ruidos de alcance intolerable por parte de una empresa vecina a la casa de los demandantes.

La lectura de este libro sin duda reviste utilidad tanto para los estudiosos como para los aplicadores del Derecho que estén interesados en conocer las medidas concretas de protección jurídico-civil de la propiedad frente a las inmisiones, su relación con las medidas administrativas y su tratamiento jurisprudencial.

Alma María RODRÍGUEZ GUTIÁN

FERNÁNDEZ GREGORACI, Beatriz: *Legitimación posesoria y legitimación registral. (Algunos supuestos de aplicación)*, Centro de Estudios Registrales, Madrid, 2002, 195 pp.

Este trabajo predoctoral de Beatriz Fernández Gregoraci constituye uno de los estudios que, en el seno de un proyecto de investigación más amplio titulado «El Registro de la Propiedad español: situación actual y transforma-