

Las conferencias del Dr. Ferrara

IV

LAS RELACIONES DE VECINDAD Y LA PROHIBICIÓN DE LOS ACTOS DE EMULACIÓN

Uno de los problemas más interesantes del Derecho inmobiliario es la reglamentación de las relaciones de vecindad. Los predios no existen aislados, sino que están materialmente unidos los unos a los otros, se encuentran en estado de conjunción, de adherencia, de proximidad ; de este contacto de la propiedad nacen interferencias y repercusiones en el ejercicio del derecho, acciones y reacciones mutuas y posibilidad de conflictos. Las relaciones entre fincas unidas y contiguas se llaman relaciones de vecindad. El problema legislativo consiste en la reglamentación recíproca de los derechos de los varios propietarios, en la determinación de los límites del ejercicio del derecho, de manera que las distintas heredades puedan coexistir en armónica dependencia en vez de entrechocarse, haciendo imposible su aprovechamiento.

Estas repercusiones y conflictos entre las propiedades dependen, naturalmente, de las condiciones económicas y sociales de un pueblo determinado, y cambian a través de las épocas históricas, por lo cual el sistema de las relaciones de vecindad asume un contenido y una intensidad variables con relación a los diversos países y a los diversos tiempos. En una economía primitiva, con un desarrollo embrionario de la industria, con vastas extensiones de propiedad, con un ordenamiento feudal o señorial, los conflictos son raros o no apreciables, o, más bien, asumen, por las particulares condiciones de vida, un aspecto singularísimo. Así, un fruto de las

condiciones de la vida jurídica y política de la Edad Media fué la prohibición *de los actos de emulación*.

Mientras no se provocaban verdaderos y propios conflictos entre los dominios en el sentido objetivo, porque los principales disturbios de vecindad eran eliminados por la circunstancia de que las personas pertenecientes a determinados oficios reunidos en corporaciones vivían en barrios separados, nacían, en cambio, causas de disputa y conflictos entre vecinos por razones subjetivas. En tiempo de turbulencias civiles, de odios entre familia y familia, de partidismos políticos, de luchas entre el Estado y la Iglesia, de envidias y de venganzas, la vecindad fomentaba las disputas entre los vecinos, por lo cual el propietario ejercitaba su derecho, no tanto por utilidad propia como por causar daño y despecho al vecino. Y la jurisprudencia, que reflejaba estas condiciones de vida y quería reaccionar contra este uso, éticamente reprobable, del derecho de propiedad, especialmente en una época en la cual la moral cristiana saturaba el ordenamiento jurídico e imponía los preceptos religiosos, acogió el principio de la ilicitud de los actos de emulación.

Por actos de emulación se entiende el ejercicio que se hace de la propiedad sin utilidad del dueño y sólo con la intención de dañar a otro. Los escritores de la Edad Media ponen el caso de un propietario que levanta su casa para poder fisgonear en el patio del Monasterio o más bien para poder admirar la bella mujer del vecino, o también levanta una construcción para quitar el viento a la era del vecino. Cino de Pistoia, por primera vez sostiene, argumentando falsamente sobre un fragmento de las fuentes romanas, que todo el mundo puede hacer en lo suyo aquello que quiera, con tal que no lo haga con ánimo de causar daño al vecino : *dummodo facias «non animo nocendi alteri»*, y su opinión, aceptada por Bartolo y Baldo, llegó a ser dominante hasta nuestros días. Los recientes estudios romanistas han demostrado que tal doctrina es extraña a las fuentes y que no se puede indagar la intención de quien ejerce un derecho si no se quieren mezclar elementos morales a elementos jurídicos. La licitud no puede depender de consideraciones puramente subjetivas. Si uno ejercita el propio derecho (aun si produce una desventaja a otro, por ejemplo : le quita el aire o la luz), no comete una violación, y por esta razón no puede serle vedado su uso. La prohibición de los actos de emulación, así, pues, no está.

.jurídicamente justificada, y si ha tenido una función histórica en la época en que se ha desenvuelto, debe ser abandonada en el Derecho moderno.

Pero el problema de las relaciones de vecindad ha adoptado un aspecto nuevo, grandioso y formidable en la vida moderna, en la cual la gran industria, con el empleo de las máquinas, del vapor, de la electricidad, si ha traído un impulso inmenso a la producción, han engendrado, multiplicado e intensificado las invasiones en la propiedad ajena, las perturbaciones y las incomodidades, con frecuencia graves e intolerables. Un establecimiento químico se levanta en un lugar y difunde a su alrededor exhalaciones mortíferas que marchitan los cultivos circunvecinos. Una forja propaga un humo denso, acre e ingente que constituye una cortina que vuelve irrespirable el aire de la propiedad vecina. Una fábrica, con sus máquinas produce un estruendo ensordecedor. El paso de los trenes en una estación ferroviaria provoca día y noche sacudidas y temblores de las construcciones vecinas, o con las chispas de las chimeneas incendia con frecuencia las mieses maduras de los campos atravesados. Así, pues, inmisiones de humo, polvo, vapores, gases mefíticos, rumores excesivos, molestas irradiaciones caloríficas o lumínicas, infiltraciones de humedad, sacudidas, vibraciones, en medida extraordinaria e intolerable, que causan daños en la propiedad vecina y vienen a hacer gravemente incómoda la condición de los propietarios circunstantes. Pero frecuentemente se complica el problema porque una incomodidad que por sí misma no es grave, resulta así en relación con las *circunstancias peculiares* del vecino. Así, si al lado de una fábrica que produce humos moderados se ha establecido un taller de lavado a vapor, esta última industria se hace de imposible explotación en cuanto el humo ennegrece la ropa blanca. O también una máquina que normalmente produce un rumor no excesivo, perturba gravemente al propietario vecino que padece un agotamiento nervioso, o a los pensionistas de una casa de salud que por su misma enfermedad son hiper-sensibles. Existen también otros daños de que se quejan con frecuencia los propietarios vecinos, como los derivados de una casa de tolerancia o de un dispensario especial o de un cementerio, etc. Además, una misma fábrica puede resultar ruidosa e intolerable en un barrio aristocrático y tranquilo y no dar lugar a disturbios en un cuartel industrial

poblado de fábricas y talleres. ¿Cómo deben regularse estas relaciones de vecindad? Aquí están en conflicto las exigencias de la industria con las de la intangibilidad de la propiedad privada, y no puede sacrificarse unas a otras. Advirtamos, por de pronto, cómo la jurisprudencia de varios países admite, en ciertas condiciones, la responsabilidad por daños, si bien no justifica adecuadamente la obligación de resarcirlos.

Para resolver la cuestión, debemos comenzar por *plantear exactamente el problema*. Y, ante todo, procede aclarar dos equívocos: 1.º El de entender que se trata de un asunto puramente *administrativo o de policía*, en cuanto la remoción de estas desmedidas perturbaciones puede dar tan sólo lugar a una intervención de la autoridad administrativa. No, la administración puede intervenir o no; más aún: un industrial, debidamente autorizado, no puede adquirir el derecho de causar daño a la propiedad ajena. Se trata, pues, de una cuestión de puro derecho civil, de la reglamentación de los confines ideales de las varias propiedades. Esto se encuentra expresamente dicho en el Código civil argentino (artículo 2.619). «Aunque las obras o los establecimientos que ocasionan perjuicios al vecino hayan sido autorizadas por la autoridad administrativa, los jueces pueden conceder una indemnización a los vecinos por el tiempo que lleven de existencia tales establecimientos.»

2.º Otro error que debe evitarse es el de que para tutelar la propiedad, baste recurrir a los principios de la culpa Aquiliana. Puesto que para la existencia del acto ilícito no es suficiente el elemento del daño, si no se demuestra la culpa de su autor; la responsabilidad Aquiliana es una responsabilidad por hecho ilícito, mientras que los industriales arguyen que no es culpa de ellos que las máquinas metan ruido, o que las fábricas produzcan humaredas, porque tales inconvenientes son inevitables, aun con las medidas más cuidadosas y diligentes.

Y por esto, cuando el Código civil español, en el artículo 1.908, regula la responsabilidad por los daños derivados de explosión de máquinas, emanación de cloacas o humos excesivos que sean nocivos para las personas o para las propiedades, exige expresamente o sobrentiende que los mismos derivan de una falta de diligencia o de la inobservancia de las precauciones debidas, como se desprende de los números 1, 3 y 4 del mismo artículo. Del ori-

lo 1.590, que prohíbe construir pozos, cloacas, depósitos de materias corrosivas, o máquinas de vapor o fábricas que resulten incómodas o nocivas, sin las precauciones necesarias, con el objeto de evitar un daño a los predios y edificios vecinos. Se percibe aquí la preocupación legislativa de evitar un daño a la vecindad.

Mas no se puede construir de un modo absoluto una *obligación de no causar daño al vecino*. Es necesario partir de otro concepto: la propiedad es un *poder exclusivo sobre la propia finca*, porque cada uno es soberano en la *esfera interna* de su dominio, y, por lo tanto, tiene derecho a rechazar toda invasión o penetración. Esto se halla admitido por la doctrina cuando se trata de *ingerencias directas*; no se puede verter agua en el fondo ajeno, lanzar piedras, inmundicias o cosas semejantes, porque sería una penetración ilegítima en la esfera interna del propietario. Pero la cuestión surge cuando se trata de *ingerencias indirectas*, como en el caso de humo, ruidos, vibraciones, etc., en cuanto estos fenómenos nacen en un predio y después *se propagan, se comunican, se difunden y repercuten en el fondo ajeno*. Ciento es que cada uno es dueño de hacer lo que le parece en su finca, pero a condición de no invadir la ajena, porque el principio de *exclusividad* del segundo propietario limita el *poder de libertad del primero*.

En rigor, todas las inmisiones, no sólo de cosas *corporales*, sino también de *imponderables*, constituyen una penetración en la esfera interna de la propiedad vecina, y, por lo tanto, infringen el principio de exclusividad del dominio. Pero el admitir con inflexible lógica tal principio, nos llevaría a una paralización absoluta de la propiedad, porque es imposible casi hacer uso del dominio sin provocar estas repercusiones en la propiedad contigua.

(*Se continuará.*)

JERÓNIMO GONZÁLEZ.