

DR 19 30

El profesor adjunto, don Jesús María Álvarez Carballo, explica los límites del dominio. El artículo 348, cuando define la propiedad, lo hace con referencia expresa de sus límites. Los límites de un derecho operan recortando poderes y facultades al titular del mismo.

Al Valadejo distingue entre límites y limitaciones. Los primeros serían aquellos que señalan el contenido normal de la propiedad, mientras que las segundas supondrían privaciones anormales de facultades. En rigor, la idea no tiene gran alcance.

Ambos conceptos significan etimológicamente lo mismo, y el mismo código no se hace eco de la distinción, utilizando el término limitaciones referido al contenido normal de la propiedad en el artículo 348. Realizar una clasificación de las limitaciones es difícil por la diversidad de las mismas. Por el interés que tratan de proteger, podemos distinguir, grosso modo, limitaciones en interés público y en interés privado.

Por su origen, en legales y convencionales, y aún más. Las que resultan de un jus in realiena, por ejemplo, usufructo o servidumbre. Los derechos reales in realiena han sido siempre considerados como derechos limitativos, en tanto suponen una desmembración del dominio al ceder el propietario parte de sus facultades.

Las que resultan de prohibiciones de disponer. Las que resultan de vínculos de carácter obligacional. Y los llamados derechos de adquisición, tanteo y retracto, que funcionan como límites a la libre facultad de disponer.

Pero el problema de los límites de la propiedad hay que replantearlo en el terreno del conflicto de intereses privados y públicos. El tema no es nuevo. En el fondo, es el que impulsa la evolución francesa desde el individualismo absolutista hasta las modernas tendencias socialistas o socializantes.

La idea de función o sentido social de la propiedad justifica el predominio del interés público sobre el privado. Ya la constitución de 1931 proclamaba, en su viejo artículo 44, que toda la riqueza del país, sea quien fuere su dueño, está subordinada a los intereses de la economía nacional y afecta al sostenimiento de los cargos públicos con arreglo a la constitución y a las leyes. Consecuentemente, a este principio se establecía en el mismo artículo la expropiación forzosa por causa de utilidad pública.

Recordemos que dentro de nuestro actual sistema legislativo, la Declaración 12 del Fuero del Trabajo establecía que todas las formas de propiedad quedaban subordinadas al interés supremo de la nación. Son ideas concurrentes. El artículo 30 del Fuero de los Españoles somete el ejercicio de la propiedad a las necesidades de la nación y del bien común y la Ley de Principios del Movimiento Nacional define la propiedad privada como derecho condicionado a su función social.

La expropiación forzosa admitida por causa de utilidad pública o interés social opera como limitación a la propiedad privada, supeditándola al interés común. La nueva Constitución Española se mantiene exactamente en esta misma línea en su artículo 33. Los límites genéricos de la propiedad.

Las facultades que nacen del derecho de propiedad están afectadas desde el comienzo de una limitación natural destinada a hacer compatible su ejercicio con el de otros derechos de propiedad para el mejor aprovechamiento de cada uno, que en definitiva debe redundar en interés de la colectividad. Juega aquí la teoría del abuso del derecho, que ya fue explicada en la parte general, por lo que aquí nos limitaremos a recordar que la jurisprudencia perfila el concepto de abuso del derecho por la concurrencia de tres elementos. Uso de un derecho objetiva o externamente legal daño a un interés no protegido por una específica prerrogativa jurídica y antisocialidad del daño.

Esto está exactamente recogido en el nuevo título preliminar del Código Civil. Por otra parte, el derecho de propiedad viene limitado en su facultad de excluir, en primer lugar, por el clásico principio del *iusus us in nocui*, en segundo lugar, en razón del principio del mal menor y en casos de legítima defensa y estado de necesidad. Recordemos que la legislación penal española admite en casos de necesidad los hechos que produzcan lesión en un bien jurídico de otra persona siempre que el mal causado no sea mayor que el que se trata de evitar.

La teoría de las servidumbres legales. El tema de la naturaleza jurídica de las limitaciones del dominio suele solucionarse calificándolas de servidumbres legales de interés público. Artículo 549 del Código Civil.

La idea, sin embargo, es equivocada. Los artículos 530 y 531 definen las servidumbres prediales y personales y es nota común a ambos suponer un derecho real a favor de una persona y correlativo el gravamen que otra, la titular del predio grabado, soporta. Lo que el Código califica en su artículo 549 de servidumbres legales de interés público y de las que se ocupan los preceptos siguientes no son, en rigor, auténticas servidumbres, pues ni constituyen técnicamente un gravamen ni aparece claro que los beneficiarios ostenten un derecho real.

Limitaciones y servidumbres son cosas distintas. Para que pueda hablarse de servidumbres se precisa una relación derecho real-gravamen, mientras que en la limitación el elemento derecho subjetivo desaparece. Son supuestos que se reconducen al ámbito de las llamadas relaciones de vecindad.

Los supuestos de límites y las principales son el derecho de tránsito y acceso tanto en su modalidad de paso con carácter temporal, artículo 569, como con carácter permanente, artículos 564 y siguientes, las relativas al régimen de aguas, obligaciones de recoger las aguas pluviales, artículo 586, y de dar salida a las procedentes de una finca enclavada, entre otras, artículo 588, las de luces y vistas de los artículos 580 y siguientes, la distancia entre plantaciones y construcciones de los artículos 590 y siguientes, las derivadas de la medianería, artículos 575 y siguientes, las que hacen referencia a la responsabilidad de los propietarios por

daños causados por determinadas invisiones, como humos excesivos, emanaciones de cloacas, etc., referidas en el artículo 1908. El problema que todos estos supuestos plantean no es tanto el de su enumeración, sino el de encontrar un criterio general que permita resolver todos los posibles conflictos. La doctrina ha formulado tres teorías o principios directrices.

La de los actos de emulación, las inmisiones nocivas y el uso normal. La teoría de los actos de emulación señala que, hoy, ya no es admisible el principio clásico romano de que el que usa de su derecho no causa daño a nadie. Actos de emulación son, precisamente, aquellos que son realizados en ejercicio de un legítimo derecho para causar daño a otro.

La teoría resulta insuficiente porque sólo contempla los actos lícitos y presupone la existencia de una intención dañosa que resultará siempre imposible de probar. Se ha tratado de salvar la objeción introduciendo el concepto de abuso del derecho que no toma en cuenta la intención, sino sólo el efectivo daño producido. Así en la sentencia de 14 de febrero de 1944.

De cualquier modo, el principio sigue siendo insuficiente porque busca el resarcimiento de los daños cuando lo que realmente puede interesar es detener los actos abusivos. La teoría de la inmisión encuentra su apoyo en un texto del digesto que viene a establecer que cada uno hace lo que quiere si no se inmiscuye en el fundo ajeno. Adquiere especial relieve, señala Puig Brutau, con los nuevos fenómenos que trae aparejados la revolución industrial.

Perturbaciones por humos, ruidos, etc. Se distinguen dos tipos de inmisiones. Directas, que son aquellas que significan penetración efectiva en el fundo ajeno e indirectas, que son aquellas actividades realizadas en el fundo propio pero que impugnen en el vecino.

Humos, por ejemplo. La teoría, que inspira indudablemente el artículo 1908 del Código Civil, es también insuficiente. De un lado, por lo difícil que resulta delimitar el concepto de inmisión y de otro, porque no pueden prohibirse todas las inmisiones, sino tan solo las que causan un efectivo perjuicio, con lo cual se plantea de nuevo el problema de la prueba de ese perjuicio.

La teoría de uso normal señala como principio directivo la prohibición de todo aquello que se salga de lo normal. No constituye un principio lógico y uniforme dada la vaguedad del concepto normal. Se han tratado de establecer, por último, criterios de responsabilidad objetiva que, desde luego, no caben en nuestro código que sigue el sistema de responsabilidad por culpa.

Además, se vuelve a considerar el resarcimiento por un daño efectivo cuando lo que puede interesar es la detención de las simples perturbaciones. A falta de un criterio general, se debe apuntar dos criterios base. En primer lugar, la prohibición del abuso de derecho entendida objetivamente, o sea, como extralimitación de la función económico-social que genera indemnización de acción de cesación de la situación vergatoria.

Y en segundo lugar, un cierto criterio de normalidad en el uso, entendida esta como estándar o modelo jurídico de conducta. En Derecho Civil III, el profesor adjunto don Jesús María Álvarez Carballo ha explicado los límites del dominio.