

A. DERECHO CIVIL	INMISIONES ACÚSTICAS: ACCIONES EJERCITABLES	Núm. 12/2004
-----------------------------	--	-------------------------

M.^a del Mar CABREJAS GUIJARRO
Magistrada

• **ENUNCIADO:**

En un edificio dividido en pisos y sometido a régimen de propiedad horizontal, un propietario sufre de manera reiterada los ruidos que su vecino del piso inmediatamente superior realiza en su vivienda todas las noches moviendo muebles y poniendo la música a una altura excesiva.

• **CUESTIONES PLANTEADAS:**

1. El ruido como inmisión acústica generador de tutela: doctrina general.
2. Acciones civiles ejercitables frente a la inmisión: cautelares, de cesación, indemnizatorias y resolutorias.

• **SOLUCIÓN:**

1. Las cuestiones que se plantean en el presente caso son diversas; por un lado, procede determinar si nos hallamos ante una actuación del vecino ruidoso constitutiva de una inmisión en el marco de las relaciones de vecindad, así como los requisitos que deben concurrir para que su derecho vulnerado sea susceptible de tutela y, por otro, las acciones legales que puede iniciar para obtener dicha tutela.

En un primer momento procede aclarar que para que un ruido constituya una inmisión enjuiciable como conflicto dentro de las relaciones de vecindad será preciso que concurren ciertos requisitos. Así, debe tratarse de una injerencia indirecta, considerándose la misma cuando sus efectos se inician y se agotan en la finca ajena. El Tribunal Superior de Justicia de Cataluña en Sentencia de 26 de marzo de 1994 manifestó que la inmisión implica una injerencia o intromisión indirecta sobre el predio vecino producida por la actividad del propietario en el ejercicio de sus facultades dominicales, que comporta la intromisión en el predio vecino de sustancias corpóreas o inmateriales como consecuencia de su propia actividad, pero no abarca las injerencias por vía directa o por actos materiales. En segundo lugar, la injerencia ha de proceder de una finca vecina fruto de una actividad desarrollada por su propietario por quien se halla en su goce pacífico y en el ejercicio de las facultades que tales títulos les conceden. En tercer lugar, se precisa que los afectados por la inmisión mantengan una relación con el inmueble que habitan estable y continuada, la inmisión acústica ha de ser de una cierta persistencia, reiteración o continuidad.

En primer lugar, para que nos hallemos en el ámbito de las inmisiones dentro de las relaciones de vecindad, hemos de asegurarnos de que la actividad molesta no entra dentro de una actividad ilegal; así el artículo 5.º de la Ley de Propiedad Horizontal establece una autorización a las comunidades de propietarios a través de sus estatutos a la constitución de reglas relativas al uso o destino del edi-

ficio, sus diferentes pisos o locales, instalaciones o servicios y el artículo 7.º 2 preceptúa que al propietario y al ocupante del piso o local no les está permitido desarrollar en él o en el resto del inmueble actividades prohibidas en los estatutos.

Para valorar en relación a una inmisión acústica su tipificación como inmisión reprochable, hemos de estar al criterio de la tolerabilidad normal o asumible, por lo que habrá de estarse a un juicio comparativo con la que socialmente se considera en cada momento asumible por un individuo medio en las circunstancias de tiempo y lugar en que se producen, como ha manifestado el Tribunal Supremo (TS) en Sentencia de 28 de febrero de 1964, añadiendo que ha de tenerse presente si excede o perturba el estado de hecho que es usual y corriente en la relaciones sociales, sin que deban influir circunstancias personales de los afectados.

Pues bien, las inmisiones sonoras se constituyen como la causa directa o indirecta de daños que afectan a la salud física y psíquica de quienes las padecen, al valor y rendimiento económico de los bienes afectados y a la misma habitabilidad del inmueble, razón por la que su apreciación da lugar a la expectativa de un resarcimiento por daños morales. Así el TS en Sentencia de 31 de mayo de 2000 estableció que la situación básica para que pueda darse lugar a un daño moral consiste en un sufrimiento o padecimiento psíquico. La jurisprudencia más reciente se ha referido a diversas situaciones, entre las que cabe citar el impacto o sufrimiento psíquico o espiritual -STS de 23 de julio de 1990-, la impotencia, zozobra, ansiedad, angustia -STS de 6 de julio de 1990-, la zozobra, como sensación anímica de inquietud, pesadumbre, temor o presagio de incertidumbre -STS de 22 de mayo de 1995-. Mas, en particular y por lo que a las relaciones vecinales concierne, la Sentencia de 27 de julio de 1994 considera daño moral el ataque al sosiego y legítimo disfrute en paz de los bienes que se han adquirido conforme a la ley y han de ser disfrutados por su posesión pacífica y debidamente respetada por todos.

2. Procede a continuación reseñar las acciones que el perjudicado por el acto de inmisión tiene frente al causante de la misma en el ámbito civil. Así cabe destacar, aunque no sea aplicable específicamente al presente caso atendida la naturaleza de la inmisión, la posibilidad de solicitar una tutela preventiva, y ello en tanto se admite la adopción de medidas dirigidas a impedir que el daño ya manifestado siga produciéndose, razón por la que deberá remitirse su adopción con el fin de evitar que llegue a producirse ante el temor fundado en circunstancias objetivas y actuales que prevean el riesgo. Así de nuevo, el TS en Sentencia de 14 de noviembre de 1984 manifestó que la incomodidad o molestia no necesita para predicarse de ciertas actividades que éstas estén en funcionamiento, es decir, no precisan su contraste en cada caso con la realidad, pues suficiente que por sus características intrínsecas, por sus potencialidades, puedan producir tal calificación al objeto de prohibir su instalación en ciertos emplazamientos o de exigir la adopción de determinadas medidas correctoras de sus posibles molestias o perjuicios.

La acción más importante que puede iniciar el perjudicado por una inmisión acústica se constituye en una acción de cesación, como toda iniciativa tendente a obtener el cese de la inmisión perturbadora iniciada y la prohibición de su reproducción o reiteración en el futuro. Efectivamente, en nuestro derecho, el artículo 7.º 2 de la Ley de Propiedad Horizontal antes citada prevé el ejercicio de la acción de cesación contra el propietario u ocupante infractor de las disposiciones generales sobre actividades molestas, insalubres, nocivas, peligrosas o ilícitas, estableciendo que su estimación lleva aparejada la cesación definitiva de la actividad prohibida sólo eventualmente, la privación temporal del uso de la vivienda o local al propietario, o la extinción definitiva de los derechos del ocupante no propietario.

Por su parte, y fuera del ámbito de aplicación de la Ley catalana 13/1990 que contiene una acción específica negatoria, el TS en Sentencia de 14 de noviembre de 1984 ha reconocido la validez y pro-

cedencia del planteamiento de la acción de cesación frente a inmisiones que superan los límites de la ordinaria tolerancia en el contexto de la responsabilidad civil extracontractual, *ex* artículos 1.902 y 1.908 del Código Civil considerando una exigencia más de la acción civil de daños la necesidad de poner término a las inmisiones ilícitas y una modalidad del resarcimiento en forma específica la condena a su cesación, que la jurisprudencia ha reputado también comprensiva de la adopción de medidas correctoras encaminadas a su atenuación o reducción a los límites de lo tolerable (SSTS de 12 de diciembre de 1980, 17 de marzo de 1981, 3 de diciembre de 1987 y 15 de marzo de 1993).

La Sentencia de la Audiencia Provincial de Madrid de 9 de junio de 1999 dio lugar a la acción de cesación ejercitada por los ruidos nocturnos originados por el corrimiento de muebles y el alto volumen de la radio y la televisión, señalando que la paz, la tranquilidad y el sosiego alterados por tal conducta se derivan de un uso anormal del derecho que excede del límite de la obligada tolerancia que debe presidir las relaciones de vecindad.

Por último cabe recordar que la Ley 38/1999, de 5 de noviembre, de Ordenación de la Edificación ha incluido entre los requisitos básicos de la edificación relativos a la habitabilidad de los edificios la protección contra el ruido, de tal forma que el ruido percibido no ponga en peligro la salud de las personas y les permita realizar satisfactoriamente sus actividades, artículo 3.º 1 c).1, o que trae como consecuencia la posibilidad de ejercitar acciones de cumplimiento y resolución del contrato de compraventa del inmueble, así como de responsabilidad contra los interventores en el proceso edificatorio a quienes sea atribuible tal deficiencia.

• **SENTENCIAS, AUTOS Y DISPOSICIONES CONSULTADAS:**

- **Código Civil, arts. 1.902 y 1.908.**
- **Ley 38/1999 (Ordenación de la Edificación), art. 3.º 1 c).1.**
- **Ley 49/1960 (LPH), arts. 5.º y 7.º 2.**
- **SSTS de 25 de febrero de 1964, 12 de diciembre de 1980, 17 de marzo de 1981, 14 de noviembre de 1984, 3 de diciembre de 1987, 6 y 23 de julio de 1990, 15 de marzo de 1993, 27 de julio de 1994, 22 de mayo de 1995 y 31 de mayo de 2000.**
- **STSJ de Cataluña de 26 de marzo de 1994.**