



UNIVERSIDAD CENTRAL DE SANTI SPÍRITUS.
FACULTAD DE HUMANIDADES
DEPARTAMENTO DE DERECHO

Trabajo de Diploma en Opción a Licenciatura en Derecho

Título: «Límites y limitaciones a la propiedad
inmobiliaria»

Autora: Chabeli González Martínez.

Tutora: Lic. Ana Lourdes Pérez Taño

Cabaiguán Sancti Spíritus

Año 2013

Pensamiento

“Ni el que tiene un derecho, tiene con él el de violar el ajeno para mantener el suyo: ni el que se ve dueño de una fuerza debe abusar de ella.

El uso inspira respeto: el abuso indigna.”

José Martí



Agradecimientos

Cualquier obra humana resume un esfuerzo colectivo, y esta no es una excepción. He recibido estímulos inigualables y entrega de confianza de muchos compañeros, por ello agradezco infinitamente a mi tutora, Ana Lourdes. Así también mi agradecimiento máximo a todos los profesores que con infinita entrega han contribuido a mi formación, a mi esposo por su apoyo y dedicación, y a mis padres que con inigualable amor me han educado. Mi mayor agradecimiento es a nuestra revolución por darme la posibilidad de estudiar y alcanzar el nivel superior para así contribuir al desarrollo de nuestra sociedad.



Resumen

Hemos podido percibir, desde la práctica jurídica, los aciertos y desaciertos del Código Civil cubano, especialmente en materia de relaciones de vecindad, que son aquellas pacíficas o conflictivas relaciones que surgen entre vecinos con motivo de la realización de derechos paralelos, derivados de las diferentes titularidades sobre sus inmuebles, y que están directamente relacionadas con los límites y limitaciones que se imponen a la propiedad inmobiliaria.

El trabajo tiene como título, “Límites y limitaciones a la propiedad inmobiliaria”, donde nos trazamos el objetivo general de demostrar que las relaciones de vecindad y servidumbres recogidas en el Código Civil cubano no ofrecen una adecuada protección jurídica a los propietarios de inmuebles colindantes cuando se producen conflictos en sus relaciones vecinales. Para llevar a cabo este propósito puntualizamos tres objetivos específicos, en primer lugar, analizar desde la perspectiva doctrinal e histórica la naturaleza jurídica de los límites y limitaciones a la propiedad derivados de las relaciones de vecindad y servidumbre, en segundo lugar, explicar los antecedentes y supuestos legislativos que sustentan las relaciones jurídicas entorno a las relaciones de vecindad y servidumbre plasmadas en el Código Civil vigente y en tercer lugar, argumentar a través de un análisis jurisprudencial y de criterios de especialistas las insuficiencias normativas que presenta nuestra legislación civil entorno a las relaciones de vecindad y servidumbres.

El trabajo lo estructuramos en dos capítulos, el primero, titulado “Relaciones de vecindad y servidumbre. Análisis doctrinal e histórico”, donde se cumple el primer objetivo específico, en ese sentido se realizó una caracterización general del contenido del derecho de propiedad, de los límites y limitaciones al mismo y de las relaciones de vecindad y servidumbre, a la luz del derecho comparado.

En el segundo capítulo, denominado “Límites y limitaciones a la propiedad derivadas de las relaciones de vecindad y servidumbre, recogidas en el ordenamiento civil cubano”, se cumplieron los objetivos segundo y tercero, donde se describen los supuestos legislativos que sustentan las relaciones de vecindad y servidumbre en Cuba y se realiza un análisis jurisprudencial de la aplicación e interpretación de la norma con criterios de especialistas, que nos permitieron precisar las lagunas que presenta el Código Civil, en cuanto a los mecanismos de defensa y responsabilidad por razón de vecindad.



Indice

INTRODUCCIÓN	11
CAPITULO I: RELACIONES DE VECINDAD Y SERVIDUMBRE. ANÁLISIS DOCTRINAL Y LEGISLATIVO	16
1.1 Derecho de Propiedad. Contenido	16
1.2 Límites y limitaciones a la propiedad inmobiliaria.....	17
1.3. Derecho de vecindad. Naturaleza jurídica.....	20
1.3.1 Caracterización y concepto del derecho de vecindad	22
1.4. La responsabilidad por razón de la vecindad	25
1.5. Servidumbre. Concepto y naturaleza jurídica.....	29
1.5.1 Clasificación de las servidumbres	31
1.5.2 Fundamento. Caracteres comunes a todas las servidumbres	33
1.5.3 Constitución de las servidumbres.....	35
1.5.4 Extinción de las servidumbres.	36
1.5.5 Acción confesoria de servidumbre	38
1.5.6. Acción negatoria de servidumbre	39
CAPÍTULO 2: LÍMITES Y LIMITACIONES A LA PROPIEDAD DERIVADOS DE LAS RELACIONES DE VECINDAD Y SERVIDUMBRE RECOGIDAS EN EL ORDENAMIENTO CIVIL CUBANO.	42
2.1. Límites a la propiedad en el Código Civil cubano.....	42
2.1.1 Antecedentes legislativos	42
2.2 Límites a la propiedad inmobiliaria que impone la vecindad	44
2.3 Análisis de los supuestos de relaciones vecinales. Valoración jurisprudencial	46
2.4. Los mecanismos de protección frente a los conflictos vecinales.	59
2.5. La indemnización que tiene su origen en las relaciones de vecindad	61
2.6. Constitución de las servidumbres en Cuba	62
2.6.1 Tutela jurídica a las servidumbres en el Código Civil cubano.....	63
2.7. El derecho a Indemnización	68
2.8 Resultados de las entrevistas aplicadas	69
CONCLUSIONES	72
RECOMENDACIONES.....	74
BIBLIOGRAFIA.....	76
ANEXO.....	80



Introducción

INTRODUCCIÓN

Una vez que el hombre comenzó a vivir en grupo se hizo preciso establecer normas de conducta que delineaban las fronteras del actuar cotidiano, delimitando lo que era correcto de lo que no lo era, de acuerdo a las costumbres y creencias religiosas impuestas por la mayoría, y en la medida que fue evolucionando la sociedad se fueron perfilando estas líneas, adaptándose al desarrollo económico social que exigía la vida en sociedad.

Es así que, el derecho de propiedad, forzado por la necesidad de acomodarse a las nuevas exigencias socioeconómicas, se ha desplazado desde la concepción romana, que lo concebía como el poder más absoluto que puede ostentar una persona sobre una cosa, con la consiguiente facultad de usar y abusar de su facultades, sin más límites que aquellas eventuales restricciones que pudieran aparecer desde el exterior, motivado por la colisión de otros derechos de propiedad, iguales y paralelos, hasta la actualidad, donde se ha superado la primacía del interés individual por el de grupo propugnado por las nuevas teorías en las que los intereses colectivos imponen una limitación al poder absoluto del propietario, a favor de la solidaridad social.

En Cuba, a partir del año 1889, que comenzó a regir el Código Civil español, las normas más importantes referidas a las relaciones de vecindad, estaban tratadas como parte del derecho real de servidumbres, específicamente en las clasificadas como legales. Actualmente, la materia se encuentra regulada en los artículos del 170 al 177 de la Ley No. 59 de 1987, Código Civil cubano, que derogó al español, introduciendo importantes y radicales modificaciones, pues el tema se trata como “Limitaciones derivadas de las relaciones de vecindad”, donde se mezclan indistintamente límites y limitaciones a la propiedad inmobiliaria con motivo de las relaciones entre vecinos, y por tanto, excluye las servidumbres, lo que ha traído consigo falta de uniformidad al tratar el tema por la jurisprudencia, en menoscabo de una protección jurídica efectiva de los derechos de los propietarios de inmuebles colindantes cuando se producen conflictos en sus relaciones vecinales. Es así que elegimos el tema para nuestra investigación, a la que pretendemos darle respuesta trazándonos el siguiente **problema científico**: ¿Es garante nuestro Código Civil Cubano en materia de relaciones de vecindad y servidumbre?

La hipótesis para sustentar el estudio es la siguiente:

Las regulaciones en el Código Civil Cubano, relativos a las relaciones de vecindad y servidumbre, no garantizan una eficaz protección jurídica a los propietarios de inmuebles colindantes cuando se producen conflictos en sus relaciones vecinales.

El objetivo general: Demostrar que las regulaciones jurídicas sobre relaciones de vecindad y servidumbre ,recogidas en el Código Civil Cubano, no ofrecen una adecuada protección jurídica a los propietarios de inmuebles colindantes ,cuando se producen conflictos en sus relaciones vecinales.

Y como **objetivos específicos:**

1. Analizar desde una perspectiva doctrinal e histórica la naturaleza jurídica de los límites y limitaciones a la propiedad derivados de las relaciones de vecindad y servidumbre.
2. Explicar los antecedentes y supuestos legislativos que sustentan las relaciones jurídicas entorno a las relaciones de vecindad y servidumbre ,plasmadas en el Código Civil vigente
3. Argumentar a través de un análisis jurisprudencial y de criterios de especialistas, las insuficiencias normativas que presenta nuestra legislación civil entorno a las relaciones de vecindad y servidumbre.

Los **resultados de la investigación** se materializan en los siguientes aportes científicos:

1. *Aporte teórico:* Estudio histórico- doctrinal sobre la teoría de los límites y limitaciones a la propiedad inmobiliaria, las relaciones de vecindad y las servidumbres.
2. *Aporte práctico:* Análisis jurisprudencial y criterio de especialistas sobre las regulaciones relativas a los límites y limitaciones derivados de las relaciones de vecindad y servidumbre, recogidas en el ordenamiento jurídico cubano.

El **tipo de investigación** realizada fue la descriptiva.

Los **métodos y técnicas** utilizados para recopilar la información fueron métodos teóricos y empíricos.

Entre los **métodos teóricos** se emplearon los siguientes:

- *Análisis lógico referativo:* A partir del estudio de documentos se realizaron los estudios doctrinales del tema para sistematizar y enriquecer la información

científica, los documentos utilizados fueron la literatura especializada nacional y extranjera.

- *Jurídico comparado*: con este método se hace el estudio a partir de la descomposición de las figuras de los límites y limitaciones a la propiedad inmobiliaria, las relaciones de vecindad y las servidumbres en sus diferentes aspectos, se va de lo general a lo particular, y se establecen niveles y relaciones que pretenden ofrecer una imagen de estas instituciones en la doctrina, las legislaciones comparadas y la jurisprudencia.

- *Análisis y síntesis*: por medio de este método se pudieron establecer los elementos teóricos esenciales del tema y establecer su integración con el objetivo planteado.

- *Exegético analítico*: Con este se determinó la correlación existente entre las normas jurídicas analizadas y los supuestos fácticos contenidos en este objeto de estudio, lo cual revistió utilidad en cuanto a la interpretación del sentido y alcance de la norma.

- *Consulta cualitativa a especialistas*: por medio de las entrevistas informales sostenidas con abogados y jueces vinculados con la aplicación de las instituciones estudiadas se pudieron establecer las principales dificultades que inciden en los mecanismos de protección y la eficacia jurídica de las relaciones de vecindad y servidumbres.

- *Estudio de casos jurisprudenciales*: evaluando las decisiones de los tribunales en determinados supuestos de relaciones de vecindad.

Las **técnicas utilizadas** fueron:

- *El análisis y revisión de documentos*: consistió en analizar distintas sentencias dictadas por los Tribunales Populares que resuelven conflictos derivados de las relaciones de vecindad, así como servidumbres, que evidencian la poca uniformidad en la jurisprudencia cubana en torno al tema.

- *Las entrevistas*: se llevaron a cabo a través de cuestionarios informales sostenidos con abogados y jueces vinculados con la aplicación de las instituciones estudiadas

En correspondencia con los objetivos propuestos **el trabajo se divide en dos capítulos**:

Con el ***primer capítulo***, titulado “Relaciones de vecindad y servidumbre. Análisis doctrinal e histórico”, se cumple el primer objetivo específico, en ese

sentido se realizó una caracterización general del contenido del derecho de propiedad, de los límites y limitaciones al mismo y de las relaciones de vecindad y servidumbre en el orden legislativo a la luz del derecho comparado.

En el **segundo capítulo**, denominado “Límites y limitaciones a la propiedad derivadas de las relaciones de vecindad y servidumbre, recogidas en el ordenamiento civil cubano”, se cumplimentaron los objetivos segundo y tercero, pues en ellos se describen los supuestos legislativos que sustentan las relaciones de vecindad y servidumbre en Cuba y se realiza un análisis jurisprudencial de la aplicación e interpretación de la norma con criterios de especialistas, que nos permitieron precisar las lagunas que presenta el Código Civil, en cuanto a los mecanismos de defensa y responsabilidad por razón de vecindad.

La **bibliografía consultada** fue extensa, tanto foránea como nacional, así como trabajos y libros publicados en el país, y en INTERNET, resultando de mayor utilidad finalmente la legislación española por ser nuestra antecesora en el Derecho Civil común.



Capítulo 1

CAPITULO I: RELACIONES DE VECINDAD Y SERVIDUMBRE. ANÁLISIS DOCTRINAL Y LEGISLATIVO

1.1 *Derecho de Propiedad. Contenido*

El Derecho, como reflejo de la evolución de las relaciones sociales entre los hombres, va regulando los nuevos conflictos que van surgiendo en su desarrollo, así, el derecho de propiedad también ha sufrido cambios sustanciales, aunque no en su terminología, que ha permanecido casi invariable desde sus orígenes, y aunque ha conservado sus esquemas tradicionales, ha variado profundamente el contenido de su regulación.

En ese sentido, el derecho de propiedad, urgido por la necesidad de adaptarse a las nuevas exigencias socio económico que van surgiendo con motivo del desarrollo de las relaciones humanas, ha ido evolucionando desde la concepción romana, que lo contemplaba como el poder más absoluto que puede tener una persona sobre una cosa, con la consiguiente facultad de usar y abusar de sus facultades, sin más límites que aquellas eventuales restricciones que pudieran aparecer desde el exterior, motivado por el choque con otros derechos de propiedad, iguales y paralelos, hasta la actualidad, donde se ha superado la preponderancia del interés individual por el del grupo, propugnado por las nuevas teorías en las que los intereses colectivos imponen una limitación al poder absoluto del propietario, a favor de la solidaridad social.

El derecho de propiedad, actualmente, no es ese derecho absoluto al que se refieren las fuentes clásicas, y no ofrece a su titular una gama ilimitada de poderes de actuación sobre la cosa, por eso, según refiere RUGGIERO¹, se hace preciso delimitar su contenido, delimitación que tradicionalmente se obtiene de forma negativa (qué es lo que el propietario no puede hacer) más que de forma positiva, ofreciendo un elenco de posibilidades, que a fuerza de ser amplio, necesariamente sería incompleto.

El referido autor confirma que enumerar las facultades de que consta el derecho de propiedad no es posible, dada su ilimitación, así, hoy están olvidadas y se consideran como falsas las doctrinas antiguas que definían al dominio como el *ius utendi, fruendi, abutendi, possidendi, alienandi, disponendi, vindicandi*, o sea, como el derecho de usar y disponer de la cosa, de manera

¹ RUGGIERO, R. (1984). *Instituciones del derecho civil*, Vol. I, Editorial Tecnos, S.A. Madrid, pág. 523.

que no es posible enunciar lo que el propietario puede hacer, sino solo lo que no puede hacer, ya sea que el límite le venga impuesto por las normas jurídicas, ya derive de la concurrencia de un derecho ajeno. El que la propiedad sea el más amplio derecho de señorío que pueda tenerse sobre una cosa no conlleva el que faculte para influir de un modo exclusivo sobre la misma según el libre arbitrio: la propiedad no concede facultades libres y exclusivas, sino dentro de ciertos límites fijados a priori por el ordenamiento jurídico, y son estos límites los que determinan el contenido esencial del derecho de propiedad, cuyo establecimiento ha de realizarse en cuatro direcciones.

1. Dentro de los límites establecidos por el ordenamiento jurídico, el propietario puede proceder a su arbitrio con la cosa y realizar actos de señorío de hecho, como utilizarla, destruirla, actos de disposición del derecho como gravarla o enajenarla (*ius utendi, ius fruendi, ius abutendi*).
2. El propietario puede excluir a los demás de toda intromisión. También esto se halla sujeto a los límites del Derecho público y del privado.
3. Como la mayor parte de los derechos subjetivos, la propiedad entraña un deber de ejercerla de conformidad con las exigencias sociales: El derecho impone, sobre todo al propietario inmobiliario, deberes múltiples en interés de la colectividad. Tales deberes están contenidos en la propiedad.
4. Donde la libertad del propietario para disponer o excluir a los demás está limitada “por excepción” (número 1 y 2), o donde se le imponen deberes sociales (número 3) el ordenamiento jurídico le concede, a veces, una pretensión de compensación pecuniaria, como si aquellos límites, cargas o deberes, constituyeran una lesión a la propiedad.

1.2 Límites y limitaciones a la propiedad inmobiliaria

El conjunto de límites a la propiedad que tienen su fundamento en la situación de contigüidad de las fincas constituye el fundamento normativo esencial de las relaciones de vecindad. Estos límites determinan el contenido normal del derecho de propiedad, a diferencia de las servidumbres que, como limitaciones que son, vienen a recortar desde afuera el contenido del derecho.

Son muchos los autores que doctrinalmente comparten esta posición de distinción entre límites y limitaciones, así, ABALADEJO, M, GONZÁLEZ-ALEGRÉ, B,

LA CRUZ BERDEJO, J.L.² y otros coinciden en que los límites integran el régimen normal de la propiedad, su contenido, en definitiva, hasta dónde llega el poder del dueño, configurando o enmarcando el dominio en lo que es y debe ser, mientras que las limitaciones son excepcionales, anormales o extrínsecas, viniendo a recortar o a reducir externamente el contenido normal del derecho, esto es, el poder que normalmente tiene el dueño sobre la cosa, que no se suprime, sino que se comprime. A pesar de las diferentes posiciones doctrinales, existe coincidencia entre los autores en el sentido de que ambas instituciones se diferencian, pero no todos los Códigos Civiles reflejan esta diferenciación conceptual en la regulación del derecho de propiedad y sus límites y limitaciones, cayendo en incorrecciones técnicas y conceptuales de forma sistemática, al incluir bajo las servidumbres legales preceptos extraños a esta materia, pero definitivamente la doctrina española, francesa e italiana ha coincidido, al estudiar ambas figuras, en definir y marcar sus diferencias, perfectamente tratadas por ALGARRA PRATS³ en su libro *La defensa jurídico-civil frente a los humos, olores, ruidos y otras agresiones a la propiedad y a la persona*, ellas son: La primera y fundamental diferencia, que constituye además el punto de partida de las restantes, radica en que los límites configuran el contenido normal del derecho de propiedad, mientras que las servidumbres son una limitación anormal de aquel derecho. Los límites son internos, connaturales a la idea misma de la propiedad, expresada en la reglamentación que de ella hace la ley, son reflejo del régimen ordinario de la propiedad, y sobre la base de libertad e independencia de los fundos, se imponen igualmente a todos los inmuebles, ya que tienen por finalidad coordinar los intereses en presencia en beneficio de todos. Por el contrario, las servidumbres son un recorte excepcional y extrínseco, que implican una derogación del derecho común de la propiedad,

² ALBALADEJO GARCÍA, M. (1989). *Derecho Civil*. T.I, Vol 2do, ed. Barcelona, España, pág. 28.

² González-Alegre Bernardo, M (1967). *Las relaciones de vecindad*, Ed.Barcelona págs. 29 y ss.

³ ALGARRA PRATS E. (1995). *La defensa jurídico- civil frente a humos, olores, ruidos y otras agresiones a la propiedad y a la persona*. editorial McGraw-Hill/Interamericana de España, S.A., Madrid, pág. 345 y 346.

una excepción a la regla general, que se traduce en un desplazamiento de utilidad de un fundo a otro.

Por otra parte, el normal contenido del derecho de propiedad puede derogarse voluntariamente por los interesados para satisfacer particulares necesidades, de manera que la derogación del régimen ordinario dará lugar al surgimiento de una servidumbre y, en sentido inverso, la desaparición de la servidumbre reintegrará el dominio a sus límites naturales.

1. Los límites tienen carácter recíproco o bilateral: responden a una situación de igualdad y recíproco equilibrio entre las propiedades, de manera que todo fundo sufre un límite en beneficio del fundo vecino, pero se aventaja a su vez porque el fundo vecino sufre el mismo límite; así las cosas, se engendran derechos y deberes mutuos y correlativos para los propietarios, con lo que no es posible distinguir entre un predio dominante y otro sirviente. Ahora bien, es necesario precisar que, aunque los límites derivados de la vecindad son recíprocos, cada uno es independiente del otro, lo que significa que cada propietario puede exigir su observancia, aun cuando por su parte no respete el derecho del vecino, sin que pueda éste oponerse alegando aquel incumplimiento.

En las servidumbres, por el contrario, se sustituye la situación de recíproca igualdad por la subordinación o dependencia, esto es, la sujeción de uno de los fundos en utilidad o provecho de otro, sin aventajarse igualmente a cambio, teniendo asignado claramente cada uno de ellos su papel de fundo dominante y sirviente, con el consiguiente desequilibrio en sus posiciones.

2. Los límites vecinales no confieren ningún derecho a indemnización a favor de quien los sufre, excepto cuando se incumplen. A diferencia de las servidumbres legales, que al reducir el contenido normal del derecho de propiedad en beneficio del predio dominante exigen como justa compensación una indemnización a favor del predio sirviente.
3. Los límites derivados de la vecindad son inherentes al derecho de propiedad, y por ellos no es necesario un acto especial para imponerlos al dominio en cada caso particular, no hay un título específico de adquisición, sino que el título reside en el mismo derecho de propiedad, al que esos límites le vienen incorporados directamente por la ley.

Precisamente por su característica de inmanencia a la propiedad, el nacimiento del límite es automático, sin necesidad ni intervención de acto voluntario alguno; por voluntad de las partes se puede modificar el límite cuando ello sea posible, ampliándolo o restringiéndolo, pero no condicionar su existencia misma, que deriva de la ley. Por el contrario, las servidumbres legales, aun cuando puedan imponerse coactivamente, necesitan que se exija su constitución; requieren, por tanto, un acto especial de constitución sólo a partir del cual existen.

4. Los límites se presumen a efectos de prueba: no es necesario probar el límite, sino que basta la invocación de la concreta norma jurídica que lo establece. No ocurre así con las servidumbres, que, como limitaciones que son, no se presumen nunca y deben probarse, ya que la propiedad se considera, en principio libre de gravámenes, y al que los invoca a su favor o pretenda ostentarlos corresponde la prueba cumplida de su existencia.

Hay que señalar, finalmente, que los límites derivados de la vecindad son imprescriptibles, a diferencia de las servidumbres, que se extinguen por el no uso durante el tiempo establecido en la ley, lo que no ocurre en materia de límites. Cuestión distinta es la prescripción de las acciones derivadas de la transgresión o incumplimiento de los deberes de buena vecindad, y en su caso, como es lógico, de las acciones indemnizatorias.

1.3. Derecho de vecindad. Naturaleza jurídica

Las relaciones de vecindad, al aparecer indisolublemente ligadas al ejercicio del derecho de propiedad, provocan con frecuencia y a veces de manera inevitable, perturbaciones, o impiden o lesionan el correspondiente derecho del vecino, debido a la convivencia vecinal, y es aquí donde dichas relaciones sobrepasan el marco jurídico de la propiedad, o sea, no puede identificarse al vecino con el propietario; aunque jurídicamente las relaciones de vecindad encuentran la mayor parte de su tratamiento en el ámbito de organización de la propiedad, los problemas de ellas derivados afectan también a todos aquellos sujetos que, por estar próximos, tienen la condición de vecinos, y que amparados en cualquier otro título ejercen facultades de uso y disfrute sobre

los bienes inmuebles, dígase poseedores, usufructuarios, arrendatarios, entre otros.

Por esta razón, si nos movemos en el plano del ejercicio de los derechos, poco importa que las facultades ejercitadas deriven de la propiedad o estén amparadas en otro título que faculte a usar y disfrutar del inmueble, pues es, en definitiva, ese uso y disfrute lo que puede generar la situación de conflicto intervecinal ⁴ que trae consigo la necesaria coordinación de intereses contrapuestos para lograr una vecindad pacífica y que el costo de ello sea equitativo mediante la recíproca limitación de los respectivos derechos.

Todo lo anterior permite afirmar que en la construcción teórica de las relaciones de vecindad, se hace necesario abordar aquellos aspectos concretos del derecho de propiedad y de los límites que determinan su configuración genérica.

En tal sentido, las normas que regulan las relaciones de vecindad contribuyen a la delimitación del contenido del derecho de propiedad, presentándose como un problema de límites,⁵ de ahí que sin ánimo de agotar todo lo concerniente al contenido como elemento estructural de un derecho subjetivo, al estar implícito en el tema, plantee algunas consideraciones que permitan fijar las posiciones asumidas.

Desde una perspectiva civil y siguiendo a DIEZ-PICAZO Y GULLÓN⁶ se denomina contenido al ámbito y las posibilidades de actuación que en virtud de la titularidad del derecho subjetivo se confiere o reconoce al sujeto al que corresponde respecto al objeto, interés o bien jurídico sobre el que recae. En un aspecto abstracto está integrado por el conjunto de facultades jurídicas, por una serie de deberes y por los mecanismos de protección jurídica. Desde un aspecto específico se trata de determinar el alcance y el contenido de cada derecho subjetivo y en relación con ello, dice este autor, es la Ley la definidora de cada derecho, es decir, el contenido específico de cada derecho subjetivo deberá estar definido por la ley, pero esa delimitación del contenido por vía

⁴ ALGARRA PRATS, E. *op cit*, p. 51

⁵ GONZALEZ ALEGRÉ, M. (1967). *Las relaciones de vecindad*, Ed.Barcelona, pág. 46.

⁶ DIEZ-PICAZO, L. Y GULLÓN A. (1984). *Sistema de Derecho Civil* Vol. I “Introducción. Derecho de la persona. Autonomía privada. Persona jurídica”, Vol. I, 5ta edición. Editorial Tecnos, S.A. Madrid, Págs. 434 y ss.

legal no debe buscarse solamente en las disposiciones generales que hagan dichas leyes o códigos, sino que habrá además de atenderse a lo dispuesto por otras normas de carácter especial relacionadas con el derecho en cuestión y a las variaciones introducidas en dicho contenido por la autonomía de la voluntad, cuando ello resulte adecuado.

Se dibuja así el contenido normal, esencial, del derecho subjetivo, delicada tarea de interpretación y aplicación de las normas⁷ que, tratándose del derecho de propiedad, cobrará su significado particular y tendrá su propia dimensión según el sistema de derecho en el cual se desarrolle.

1.3.1 Caracterización y concepto del derecho de vecindad

Las normas que regulan las relaciones de vecindad se ubican hoy en día dentro de la disciplina del Derecho de vecindad, ALONSO PÉREZ define el Derecho de vecindad como “una parte del ordenamiento jurídico que trata de disciplinar la convivencia próxima del hombre con sus semejantes en cuanto hace posible la fruición de los bienes, y en particular el derecho de propiedad, dentro de un marco de contigüidad con los demás”⁸; difícil ha sido para la doctrina obtener una definición uniforme de Derecho de vecindad como disciplina que regula a las relaciones vecinales, pues si se parte de una concepción estrecha quedaría en un mero enunciado y si se acogen todos sus caracteres resultaría difícil llegar a una definición concreta, se haría demasiado extensa, no obstante, es preferible partir de una noción de vecindad en sentido amplio donde se aporten la mayor cantidad de elementos posibles que permitan identificarle como tal.

En tal sentido, por Derecho de vecindad se entiende aquel conjunto de disposiciones jurídicas y principios que disciplinan las relaciones vecinales con el fin de coordinar intereses jurídicamente protegidos y garantizar la defensa de los derechos y la salud de las personas y el bienestar social en general conforme a los valores en que se inspira el sistema de derecho en que se materialice.

⁷ VALDÉS DÍAZ, C. (2000). *La responsabilidad jurídica civil* en Derecho Civil. Parte General. Facultad de Derecho de la Universidad de La Habana, La Habana, mes de Diciembre. pág. 99-100.

⁸ ALONSO PÉREZ, M. (1983). *Las relaciones de vecindad* en Anuario de Derecho Civil, España, págs. 362-363.

Así, constituyen objeto de dicha disciplina, como expresión jurídica de relaciones vecinales, los preceptos constitucionales en que se fijan los principios y valores que no pueden faltar para su configuración jurídica, preceptos civiles de carácter general que recogen principios rectores para todos los derechos que tienen implicación en la materia, los límites al contenido normal del derecho de propiedad derivados de la vecindad, las servidumbres, las disposiciones jurídicas de carácter administrativo que tienen incidencia en estas relaciones, disposiciones jurídicas especiales que delimitan el contenido de los derechos sobre inmuebles vecinos referidas a los edificios multifamiliares y en su arista obligacional, las referidas al arrendamiento de inmuebles y a preceptos del Código Civil derivados de la responsabilidad extracontractual, que tienen directa o indirectamente relación con la temática.⁹

Otro aspecto a destacar de las relaciones de vecindad es la esfera de protección que abarcan y que se identifica con su finalidad y contenido, en este sentido, las relaciones de vecindad confieren protección no solo a los fondos, como punto de partida y sobre los cuales gravitan los derechos reales, sino además sobre las personas que ejercen los derechos, aquí cabe analizar la condición del sujeto que ocasiona la afectación y el sujeto afectado, si es únicamente admisible hablar de propietario, o se pueden extender los efectos de tales regulaciones, además, a los sujetos que participan en el ejercicio de otros derecho frutivos que difieren del propietario, y por determinadas razones ejercen potestades de uso y disfrute.¹⁰

Las relaciones vecinales pueden provocar conflictos, que resultan más agudos en la medida en que es mayor la proximidad física, lo que conduciría a la consideración de que únicamente el ámbito de aplicación por este concepto debe quedar estrictamente ceñido a los inmuebles que colindan. Pero las afectaciones que se derivan de la vecindad son de hecho más amplias, las emanaciones de humo, ruido u hollín -típicos supuestos de inmisiones- pueden avanzar y prolongar sus efectos a varios kilómetros de distancia de la finca que los origina, por tanto, el concepto de vecindad ha de ser interpretado en las

⁹ RODRÍGUEZ SAIF, M.J. (2002). *Las relaciones de vecindad en el Derecho Civil cubano*, Tesis doctoral en opción al grado científico de doctora en ciencias jurídicas, Santiago de Cuba. pág. 8.

¹⁰ HERNÁNDEZ GIL, J. *op cit*, p. 14 citados por Muñoz Alfonso, Y. (2004). en *La tutela jurídico civil frente a inmisiones al ambiente*, Tesis doctoral en opción al grado científico de doctora en ciencias jurídicas, Santa Clara, Pág. 12.

actuales condiciones como de proximidad o cercanía, extendiendo de esta forma su aplicación a quienes se hallen en idéntica situación de conflicto que aquellos que afectan colindancia.¹¹

Las relaciones de vecindad engloban todas aquellas relaciones que se producen entre vecinos, sean pacíficas, de buena convivencia, o de carácter conflictual, ocupándose solo el derecho de aquellas que tiene un componente litigioso. El derecho de vecindad establece las reglas que van a definir los marcos de actuación vecinal, cuando se hace referencia al derecho de vecindad, es desde el punto de vista de su regulación positiva o normativa, en tanto el dispositivo jurídico señala los derechos y obligaciones de los vecinos.

El contenido de las relaciones de vecindad es variado y amplio, por ello están dotadas de una gran riqueza casuística, que no se puede abarcar en el orden normativo, por eso se precisa de normas genéricas, pero tratando de que se vean reflejados en las mismas la mayor cantidad de supuestos de conflictos, para lograr jurisprudencia uniforme.

Caracterizado el derecho de vecindad, ofrecemos el concepto brindado por ALGARRA PRATS, al cual nos afiliamos "...el conjunto de normas y principios que disciplinan aquellas relaciones que se producen entre las personas por razón de la proximidad o contigüidad de los inmuebles en que habitan o desarrollan actividades, a título de dominio o por cualquier otro título fructivo, con el fin de que en el ejercicio de sus facultades no se lesionen en sus respectivos intereses jurídicamente protegidos, asegurando así la tutela de la propiedad, la salud y el bienestar de las personas." ¹²

En fin, las relaciones de vecindad son aquellas pacíficas o conflictivas relaciones que surgen entre los sujetos con motivo de la realización de sus derechos, derivados de diferentes titularidades sobre los bienes inmuebles ubicados en un marco de influencia vecinal y que son reguladas por el derecho con el fin de coordinar intereses jurídicamente protegidos.

¹¹ CERDA OLMEDO, M. (1985). *La responsabilidad civil por hechos futuros*, Anuario de Derecho Civil, Tomo XXXVIII, Julio- septiembre, Madrid, , p. 632, citados por Muñoz Alfonso, Y. (2004) en "*La tutela jurídico civil frente a inmisiones al ambiente*", Tesis doctoral en opción al grado científico de doctora en ciencias jurídicas, Santa Clara, pág. 12.

¹² ALGARRA PRATS, E. *op cit*, p. 46 y ss.

A modo de precisión y sobre la base de las consideraciones anteriores, se exponen las características fundamentales de la institución.¹³

El casuismo ha presidido esta figura jurídica expresándose en la multiplicidad de hechos que pueden generar conflictos vecinales de importantes consecuencias jurídicas, la perdurabilidad en el tiempo en el sentido de tratarse de una materia que se ha proyectado tanto histórica como modernamente, la marcada reciprocidad o bilateralidad que genera una situación de igualdad en el ejercicio de los derechos por quienes tienen alguna titularidad en inmuebles vecinos, las relaciones de vecindad rebasan el estrecho marco de la propiedad para ampliarse a otros sujetos titulares de derechos sobre bienes inmuebles. No puede relacionarse al vecino estrictamente con el propietario, no deben limitarse solamente a la mera relación entre los inmuebles sino que deben ir a la protección y defensa de la persona como sujeto que participa en el desarrollo de esas relaciones, no sólo se desenvuelven en el ámbito de la contigüidad o colindancia, que pueden considerarse como las primarias fuentes generadoras de relaciones vecinales, ellas superan ese ámbito para llegar a una esfera de influencia geográfica mayormente delimitada por la proximidad o cercanía de los fundos, las normas que la regulan se ubican en el sector normativo de los derechos sobre bienes pero no por ello dejan de tener complemento en las disposiciones correspondientes a la responsabilidad civil extracontractual, de ahí que tengan una vertiente real y otra obligacional; su conformación como disciplina en el Derecho de vecindad supone tener su fundamento y apoyo en preceptos constitucionales y en normas del Derecho Administrativo que regulan las relaciones de vecindad.

1.4. La responsabilidad por razón de la vecindad

La arquitectura jurídica del Derecho de vecindad quedaría incompleta si se limitase a contener normas relativas solamente a la propiedad y sus límites y las servidumbres, y no regulara también entre los preceptos dedicados a la

¹³ RODRÍGUEZ SAIF, M.J. (2002). *Las relaciones de vecindad en el Derecho Civil cubano*, Tesis doctoral en opción al grado científico de doctora en ciencias jurídicas, Santiago de Cuba, p. 8. Nos afiliamos a su criterio en cuanto a los elementos que caracterizan las relaciones de vecindad.

responsabilidad civil extracontractual, supuestos aplicables a las relaciones de vecindad.

La llamada responsabilidad por culpa extracontractual o Aquiliana, en contraposición a la culpa contractual, tiene lugar cuando una persona causa, con su conducta, daño a un tercero en su persona o bienes, sin que ese daño pueda relacionarse con un vínculo anterior que los una.

A diferencia de lo que sucede en la responsabilidad contractual, que siempre deriva de un acto ilícito contrario al ordenamiento jurídico, en la extracontractual solo exige que en la conducta dañosa intervenga culpa o negligencia, por lo que su consideración como antijurídica, no precisa violación de un precepto concreto, ya que la tipicidad y la legalidad no tienen que actuar de manera tan estricta como en la contractual.

La idea de responsabilidad civil implica la sujeción de una persona que vulnera un deber de conducta - sin que la acción u omisión sea constitutiva de delito o falta- a la obligación de resarcir el daño causado, la responsabilidad extracontractual se distingue de la contractual, según ROGEL VIDE¹⁴, porque la primera implica una trasgresión del deber de conducta impuesto por el contrato, que previamente ligaba al causante del daño y a la víctima, mientras que la responsabilidad civil extracontractual da idea de la producción de un daño a otra persona, sin que existe una previa relación jurídica entre el autor del mismo y esta última.

Se discute si la responsabilidad extracontractual debe seguir inspirándose en el principio tradicional de la culpabilidad o, por el contrario, en el moderno criterio de la responsabilidad objetiva. Los tres ingredientes de la responsabilidad civil contractual- lesión, imputabilidad y responsabilidad- tienen una correspondencia exacta en el tratamiento de la responsabilidad civil extracontractual.

La culpa extracontractual, que da lugar a la responsabilidad, consiste en la omisión voluntaria pero realizada sin malicia, de la diligencia en las relaciones humanas, mediante cuya aplicación podría haberse evitado un resultado

¹⁴ ROGEL VIDE C. (1977). *La responsabilidad civil extracontractual en el Derecho español*, Civitas, 1.a ed., pág.41

contrario a derecho y no querido. Representa, pues, un daño causado con independencia de cualquier relación jurídica precedente entre las partes, salvo el deber jurídico, común a todos los hombres, del *alterum non laedere*.

La doctrina ha coincidido en que si bien es cierto que se requiere, por regla general, la necesidad ineludible de un reproche culpabilístico al eventual responsable del resultado dañoso, no lo es menos que aquélla ha evolucionado en el sentido de objetivizar la responsabilidad extracontractual.

Para imputar la culpabilidad como consecuencia de determinada conducta o actividad se requiere la concurrencia de los siguientes requisitos: a) un elemento subjetivo representado por un hacer u omitir algo que se encuentra fuera de las normas de cautela y previsión establecidas por el ordenamiento y socialmente aceptadas- en la interpretación que actualmente prima para la aplicación de estas normas, se tiene en cuenta los principios de la previsión del riesgo que puede derivar del medio productor del evento-. b) precisa la producción de un resultado dañoso o perjudicial para algo o para alguien- aquí hay que tener en cuenta que la doctrina en general ha venido introduciendo variaciones en la posición culpabilística a través de una serie de matices que van encaminados al mismo fin: la atenuación del criterio inicial subjetivista a través de una cierta objetivización, y c) es igualmente necesario el adecuado nexo causal.

Doctrinalmente se habla de un principio único de la culpa, principalmente, para aplicar a la responsabilidad extracontractual la teoría de la culpa contractual, porque ambas responden a un principio común de Derecho y a la misma finalidad reparadora comprendida en el concepto genérico que se le asigna a la indemnización, que es una de las consecuencias jurídicas que origina el incumplimiento de las obligaciones, por tanto, la indemnización de los daños y perjuicios causados es un efecto más de la responsabilidad que genera el mismo hecho del incumplimiento.

El resarcimiento del daño abarca el daño emergente y el lucro cesante, ambos elementos son perfectamente encuadrables dentro de la categoría jurídica de daño; desde el Derecho Romano, a pesar de tener una concepción eminentemente física del daño, existen vestigios de dicha distinción, que aparece resumida en la expresión daños y menoscabos.

El daño emergente se identifica doctrinalmente como el valor de la pérdida que se haya sufrido y el lucro cesante como la ganancia que haya dejado de obtener el acreedor, así, el resarcimiento no se limita a la pérdida material, sino que se extiende al provecho impedido.

La noción de lucro cesante como ganancia dejada de obtener ha tenido consagración legal en diversos sistemas positivos, tanto en materia de responsabilidad contractual como extracontractual. El Código Civil español establece en su artículo 1.106 que *“la indemnización de daños y perjuicios comprende, no solo el valor de la pérdida que haya sufrido, sino también el de la ganancia que haya dejado de obtener el acreedor”*, y el Código Civil italiano sobre ese punto establece en su artículo 1.223 que *“la ganancia frustrada será resarcible en cuanto sea consecuencia inmediata y directa del evento dañoso”*.

En ese sentido declara el BGB, en el párrafo 2.º de su norma 252 que: *“Considérese ganancia frustrada la que con cierta probabilidad fuese a esperar, atendiendo al curso normal de las cosas o a las especiales circunstancias del caso concreto, y particularmente a las medidas y previsiones adoptadas”*.

Gran importancia se le concede a los daños continuados, que son aquellos que se han ido produciendo en serie y de manera ininterrumpida durante el tiempo y por una misma causa.

El conflicto fundamental que suscitan estos daños es la cuestión de fijar el inicio de la prescripción de la acción tendente a exigir su resarcimiento.

En ese sentido expone MUÑOZ JIMENEZ¹⁵ dicho inicio de la prescripción puede efectuarse de tres maneras distintas: a) desde el momento en que tuvo lugar el hecho que origina el resultado dañoso; b) a partir del momento en que finalizó la actividad dañina; y c) desde que el perjudicado conoce el alcance exacto de los daños, aunque la actividad ya hubiere cesado con anterioridad.

Tomando como base las anteriores consideraciones y que la elaboración del sector del Derecho de vecindad dentro del ordenamiento jurídico es

¹⁵ MUÑOZ JIMÉNEZ. (1995). *El inicio de la prescripción y el cómputo de sus plazos* en Cuadernos de derecho Judicial, CGPJ, Madrid, Págs. 226 y ss.

desconocido como categoría en el Derecho Civil, carente de un tratamiento completo y sistemático, es preciso la toma en consideración de determinados artículos que dentro de los códigos tratan las obligaciones que nacen de culpa o negligencia y del principio general de la responsabilidad civil, pues directa e indirectamente tienen incidencia en materia de relaciones de vecindad

1.5. Servidumbre. Concepto y naturaleza jurídica

Derivado de la distinción entre relaciones de vecindad, en tanto límites que son, con respecto a las servidumbres, como limitaciones, podemos asimilar aquellas diferencias como sustento de la distinción entre límites y limitaciones, no obstante, cabe sintetizar respecto a este concepto, que si bien todas las servidumbres son limitaciones en la amplia gama de límites y de limitaciones, no están sólo los derivados de la vecindad y las servidumbres en general.

Los límites no precisan de acto especial para su constitución ni necesitan ser probados, sólo es suficiente invocar la norma en la que se regulan y la situación de hecho que condiciona el que sean aplicados. Las limitaciones requieren de constitución e imposición expresa y requieren de prueba pues no se presumen.

Sin embargo, no por ello debemos deducir que entre servidumbres y relaciones de vecindad no existe una relación, pues, como ya expusimos, deben ser tenidas en cuenta dentro del objeto de estudio del Derecho de vecindad. El vínculo entre ellas está en que ambas existen en la concurrencia de una relación de vecindad y recaen sobre el mismo tipo de bienes, los inmuebles, ya sean rústicos o urbanos.

Otra consideración que no debe desatenderse en dicha interrelación, amén de las diferencias apuntadas, es que la constitución de una servidumbre entre titulares en litigio puede facilitar la solución de un conflicto vecinal, de manera que siendo figuras de naturalezas distintas pueden coexistir sin contradicciones.

Para los romanos, *servitus* significa sujeción, ser vecino: el fundo ha perdido su independencia; debe soportar la injerencia de una voluntad extraña al *dominus*, de la misma forma que el hombre pierde su libertad cuando se convierte en esclavo. El lenguaje fue tomado de la esclavitud de las personas: habla de *fundus servus o serviens*, así como el fundo no gravado por la servidumbre,

que goza de independencia jurídica, se califica de *liber*, y al fundo que cesa en la servidumbre se dice que ha adquirido la *libertas*.

En la actualidad, aunque no se puede hablar en esos términos, el esquema esencial no ha variado, en conclusión, se trata de uno de los derechos reales sobre cosa ajena de la categoría denominada goce, que tiene como característica, respecto al contenido, lograr un goce limitado sobre la cosa gravada, y respecto a la duración, su establecimiento por tiempo indefinido, con una causa, consistente en la utilidad de un predio.

En la doctrina se ha afirmado la dificultad que encierra dar un concepto específico de la servidumbre que diferencie este derecho de los demás limitativos del dominio, unos se refieren a ellas como “fenómeno indefinible” y otros no encuentran diferencias entre las servidumbres y los demás “*iura re aliena*”, mientras que otro sector sostiene que, dada la multiplicidad de objetos y aplicaciones de las servidumbres, no es posible dar una definición general de ella si no es en términos de gran vaguedad.

Para CASTÁN¹⁶ las servidumbres son “participaciones limitadas en el goce o aprovechamiento de la cosa de otro”. Una idea más restrictiva es la sostenida por TAMAYO¹⁷, para quien aquélla es una relación jurídica de servicio establecida voluntariamente entre dos fincas independientes o partes diferenciadas de una misma finca, por los propietarios o propietario de la misma. Dentro de este concepto quedan excluidas las servidumbres forzosas y las personales.

La servidumbre es una carga impuesta sobre una heredad, para el uso y utilidad de una finca perteneciente a otro propietario, expresa el artículo 637 del Código de Napoleón, que inspira a la mayoría de los códigos que lo toman como base, existiendo una idea generalizada de dicha institución, con términos muy semejantes en la mayor parte de los códigos modernos, que definen la servidumbre como “un gravamen impuesto sobre un inmueble en beneficio de otro perteneciente a distinto dueño, denominándose predio dominante al inmueble a cuyo favor está constituida la servidumbre, y al que la sufre, predio sirviente”.

¹⁶ CASTÁN TOBEÑAS, J. (1988). *Derecho Civil Español Común y Foral*. Tomo II. Reus. S.A. Madrid.

¹⁷ TAMAYO, (1956). *El derecho real de servidumbre*. Ed. Bosch. pág. 134

Esta definición legal revela los caracteres básicos del derecho de servidumbre como derecho real de goce sobre cosa ajena, de carácter inmobiliario y de contenido y límites determinados por el destino a la utilidad objetiva que al fundo al que la servidumbre beneficia proporciona otro inmueble sobre el que grava.

Este concepto presenta a las servidumbres como escuetas y directas relaciones de dos fundos, lo cual no es sino la base natural y de hecho sobre la que se asienta la servidumbre, pues ésta, como derecho que es, implica la intervención de personas, sin la que no se da ni puede darse ninguna relación jurídica. En el artículo 530 del Código Civil español, inspirado en el napoleónico y que rigiera en Cuba hasta la promulgación del vigente, al disponer que *“la servidumbre es un gravamen impuesto sobre un inmueble en beneficio de otro perteneciente a distinto dueño”*.

En cuanto a la naturaleza del gravamen se pronuncia la Resolución de la Dirección General de los Registros en España de 11 de abril de 1930, que, completando la fórmula del Código, dice:

“la servidumbre es un gravamen impuesto sobre un inmueble en beneficio de otro perteneciente a distinto dueño y en cuya virtud el titular del predio dominante puede utilizar el predio sirviente para ciertas finalidades o poner al aprovechamiento del mismo limitaciones que redundan en beneficio de su particular dominio o privar al dueño del predio gravado de alguna especial facultad contenida en el derecho de propiedad normalmente constituido”.

1.5.1 Clasificación de las servidumbres

Existen diversos modos de clasificación de las servidumbres, atendiendo esencialmente a su naturaleza, sujeto, formas de constitución, razón del contenido, de su ejercicio y señales de existencia. Aunque debemos precisar que la realidad jurídica ha hecho imposible que exista una simple lista de clasificación, pues en definitiva pueden constituirse tantas servidumbres como utilidad pueda prestarse a una persona o fundo.

La primera distinción se establece atendiendo al sujeto activo de las mismas, en razón al cual se les clasifica en:

Servidumbres prediales y personales

La *servidumbre predial* es un derecho real en cosa ajena, en virtud del cual el sujeto del predio dominante obtiene para su fundo una ventaja a expensas del otro. Supone siempre la existencia de dos fundos, el sirviente sobre el cual se

constituye la servidumbre y el dominante a cuyo favor se establecen. Las servidumbres prediales fueron diferenciadas por el Derecho Romano, atendiendo a la naturaleza del predio dominante en *rústicas o urbanas*: se consideran rústicas todas las relacionadas con los fundos y la agricultura, y urbanas las correspondidas con las construcciones. En realidad, la diversidad de constitución de servidumbres prediales está en dependencia de las posibilidades que existan de que un fundo sea útil a otro, por lo que sólo citaremos a modo de ejemplo las que consideramos más importantes.

Sobre la admisión o no de las *servidumbres personales* como categoría jurídica con autonomía propia existen diferentes posturas en la doctrina, que pueden agruparse en tres grandes grupos. De una parte, el mayoritario, que admite tal categoría sin ninguna restricción; desde otro punto de vista, quienes niegan que puedan constituirse servidumbres personales en derecho, y, por último, los que, admitiendo la categoría, formulan a la misma algunas restricciones.

El Código Civil español, antecedente legislativo del Código Civil cubano, a diferencia de otros ordenamientos, como el Derecho francés e italiano, y el propio Derecho navarro, que niega el carácter de servidumbres a los derechos de uso y aprovechamiento establecidos en favor de una persona sobre finca ajena, con independencia de toda relación entre los predios, da carta de naturaleza a las servidumbres personales, junto a las servidumbres prediales, al establecer en el artículo 531 que "*también pueden establecerse servidumbres en provecho de una o más personas, o de una comunidad, a quienes no pertenezca la finca gravada*".

De ello se desprende ya la distinción entre las servidumbres prediales y las personales. En ambos, la servidumbre es un gravamen sobre un inmueble, pero mientras que en la predial se constituye en beneficio de otra finca y, por tanto, del dueño que en cada momento sea, como ya se expuso, en cambio, en la personal se establece en beneficio de una o varias personas o una comunidad determinada, sin que el gravamen suponga servicio de un fundo a otro, sino que está impuesto simplemente en utilidad directa de personas consideradas en cuanto tales.

Atendiendo a su contenido, las servidumbres pueden ser:

- **Positivas y Negativas**

Las primeras imponen al predio sirviente la obligación de dejar hacer alguna cosa o hacerla por sí mismo. Tendrá contenido negativo cuando al dueño del predio sirviente le es prohibido hacer algo que sería lícito de no mediar la servidumbre, es decir, es un deber de no actuar. Son positivas, por ejemplo, el sacar agua de un pozo, utilizar el pasto, apoyar la construcción propia en la ajena, el paso por el predio sirviente y por negativa podemos citar el no fabricar más alto.

Por razón de su ejercicio:

- **Continuas y Discontinuas**

Son servidumbres prediales continuas las que se ejercen por un hecho de la naturaleza, sin la intervención de ningún hecho del hombre, por ejemplo, en la de acueducto o la de luces y vistas que una vez constituidas, la luz o el agua se recibirán sin la intervención humana. Las discontinuas se usan en intervalos más o menos largos y requieren para ejercerse de actos del hombre, donde puede ejemplificarse la servidumbre de paso.

Por las señales de su existencia:

- **Aparentes y no Aparentes**

Se entienden aparentes las que revelan su existencia por algún signo visible, están permanentemente a la vista, como la servidumbre de acueducto, o la de paso. Las otras serán las no reveladoras de indicio de su existencia, pues no se ven, entre las que se encuentran la de no quitar luz o vista, la de no fabricar más alto.

Por su origen:

- **Forzosas y Voluntarias**

A las servidumbres forzosas también se les denomina legales, y son aquellas que se establecen por la ley. La ley pueda dar por sí misma nacimiento a las servidumbres, bien de un modo inmediato y directo, estableciendo su constitución oficial por el mero hecho de la realidad física en las situaciones de hecho que prevé, bien de un modo indirecto concediendo una pretensión para solicitar su constitución.

1.5.2 Fundamento. Caracteres comunes a todas las servidumbres

A diferencia de lo sucedido con la definición del concepto donde abundan disímiles formulaciones, en lo referente al fundamento la doctrina ha coincidido

en que las servidumbres tienen sostén similar al de todas las limitaciones del dominio, es decir, su sentido como institución estriba, se justifica y adquiere legitimación porque presta utilidad ya sea a una persona o a un fundo. También consideramos que su cimiento es la necesidad, debido a la función social que la propiedad debe cumplir y el máximo aprovechamiento de los suelos e inmuebles, ya sean rústicos o urbanos.

El desarrollo de la propiedad inmobiliaria ha determinado que el derecho de servidumbre se adapte a nuevas exigencias, marcado sobre todo por la necesidad de intervención de los poderes públicos, el surgimiento de una amplia escala de servidumbres administrativas, lo que significa un desplazamiento de la utilidad como se le entendía ancestralmente, debido a las nuevas necesidades, por ejemplo, de la propiedad horizontal, la edificación de grandes bloques de viviendas de los que se derivan servidumbres con las canalizaciones, desagües, paso, luces y vistas, todo ello dentro de un complejo urbanístico, siempre y cuando sean posibles y lícitas. En cuanto a la licitud, debe subyugarse a las normas prohibitivas específicas y también a la general de no atentar contra el orden público, salubridad, no contaminación, seguridad, atentado contra la integridad o intimidad familiar.

Actualmente se ha modernizado del concepto de utilidad en la servidumbre con el surgimiento de las llamadas de tipo industrial, diferentes a las rústicas o urbanas, donde la utilidad está dotada por el servicio que puede prestar el predio sirviente en función de esa industria.

Ya sean prediales o personales, todas las servidumbres presentan algunos rasgos comunes:

- a) Son derechos de naturaleza real, establecidos sobre la cosa ajena. Es imposible la servidumbre sobre cosa propia pues estaría el mismo dueño limitando sus facultades de dominio. Se trata de una limitación al dominio impuesta sobre un inmueble en beneficio de otro perteneciente a distinto dueño, se aplica el principio "*nemini res sua servit iure servitutes*"
- b) Se constituyen en provecho de una persona o de un fundo exclusivamente y se vinculan a estos, si el fundo o inmueble es vendido, le siguen las servidumbres. Como consecuencia, la servidumbre no puede ser enajenada total ni parcialmente, ni gravada con

independencia del fundo o inmueble, rigiendo el principio “ *servitus servitutis esse non potest*” .

- c) No significan para el dueño del objeto gravado la obligación de hacer, sino la de permitir que otro haga o de abstenerse de hacer.
- d) Por su carácter real el titular podrá ejercer el derecho directamente y oponerlo a cualquiera, para defenderlo tendrá la acción confesoria.

1.5.3 Constitución de las servidumbres

La mayoría de las leyes sustantivas civiles consultadas convergen al establecer entre los modos de constitución de las servidumbres:¹⁸

- a) El negocio jurídico;
- b) La usucapión o prescripción adquisitiva;
- c) Por destinación del padre de familia o signo aparente.
- d) La imposición legal.

- **Constitución por negocio jurídico**

La constitución voluntaria de servidumbre suele encausarse a través de un negocio jurídico. El negocio jurídico creador de la servidumbre ordinariamente consistirá en un contrato celebrado entre el dueño del predio sirviente y el del predio dominante. Por este medio, pueden adquirirse toda clase de servidumbres, de lo que resulta que su división en continuas y discontinuas, aparentes y no, positivas y negativas no tiene trascendencia para esta vía de establecimiento. Generalmente no existe aún la servidumbre de hecho, un estado previo a la creación del derecho, y por ello no se necesita que la convención de las partes dependa en su eficacia de las características de continuidad o apariencia que pueda tener la servidumbre.

- **Adquisición por usucapión**

De esta forma pueden quedar reconocidas solo las servidumbres que reúnan las características de apariencia y continuidad, es decir, que luego de constituidas se mantenga la manifestación de los actos posesorios del dueño del predio dominante a costa del predio sirviente por el período de tiempo que la norma jurídica concibe sin interrupción, fundadas en el aprovechamiento

¹⁸Cfr: Arts. 1113 al 1116 Código Civil de México, Arts.536, 537, 538, 540 y 541 Código Civil España, Arts. 2977, 2978, 2994, 3017, 3027 Código Civil Argentina

efectivo y de hecho del contenido del gravamen, equiparando su apariencia a la publicidad de su posesión.

Para este medio de constitución, no se aplican las reglas generales de prescripción del dominio y derechos reales. Por tanto, resulta imprescindible saber en qué momento comenzó el plazo posesorio o de prescripción excepcional durante el cual será adquirido el derecho de servidumbre. Dicha usucapión es, en todo caso, extraordinaria y por disposición expresa de la ley.¹⁹

- **Constitución por signo aparente**

Opera cuando los predios que antes permanecían reunidos en la propiedad de un solo sujeto de derecho que era su titular común y de los cuales uno se servía del otro en algún aspecto real, pasan a pertenecer a dueños distintos, bien porque su titular decidió enajenar alguno de ellos o porque se produjo la partición y entrega de alguno a un nuevo dueño. Subsiste en ese caso el mismo servicio con el carácter que entre los dos predios existía, a menos que en el título constitutivo de la enajenación o de la partición se haya establecido expresamente otra cosa.

Se conoce con el nombre de constitución por signo aparente aunque por referencias históricas también ha recibido otras denominaciones, cuales son, la constitución por destino del padre de familia, constitución automática o tácita, por presunción legal, o servidumbre de propietarios

- **Constitución por imposición legal.**

La característica esencial de las servidumbres legales, es que la ley asegura su constitución en todo caso. El interés de los particulares puede llevar al ordenamiento jurídico a ofrecer al titular de un predio necesitado de una determinada utilidad en el fundo ajeno, la posibilidad de obtenerla incluso contra la voluntad del dueño del futuro predio sirviente.

1.5.4 Extinción de las servidumbres.

La extinción del derecho de servidumbre, según es doctrina general, puede ocurrir en los casos siguientes:

¹⁹El Código Civil costarricense, art. 860, dispone que para adquirir la propiedad de los inmuebles, o algún derecho real sobre ellos por prescripción, se necesita una posesión de diez años. En el art. 854 ordena que quien alegue la prescripción está obligado a probar el justo título, salvo que se trate de servidumbres. En el Código Civil español dicha usucapión es, en todo caso, extraordinaria, sin necesidad de título ni de buena fe, por disposición expresa de la ley, con plazo especial concebido en su artículo 537.

- Por reunirse en una misma persona la propiedad del predio dominante y la del sirviente.

La servidumbre no puede perdurar en este caso, en tanto la utilidad de cada uno de los predios se ha convertido en el interés de un solo sujeto de derecho. La reunión de una y otra finca en un mismo patrimonio ha de tener carácter definitivo e irrevocable.

- Por el no uso o ejercicio del derecho a la servidumbre durante el tiempo de prescripción que marque la ley, a pesar de existir la posibilidad física de hacerlo.

En este caso el propietario del predio dominante se le estima haber renunciado a su derecho cuando permanece tanto tiempo sin ejercitarlo, dado que las servidumbres se admiten a condición de ser útiles y utilizables y cuando se manifiesta su inutilización, la ley las suprime. La falta de uso ha de ser total, por lo que un ejercicio de menor intensidad que el que el título constitutivo autoriza no significa que no se usa. Este modo extintivo es de aplicación a todas las servidumbres con carácter general.

- Cuando el estado de los predios imposibilite físicamente su ejercicio.

Se plantea que la servidumbre revivirá si después el estado de los predios permitiera usar de ella, a no ser que cuando sea posible el uso, haya transcurrido el tiempo suficiente para la prescripción.

La doctrina sostiene que la extinción tiene lugar cuando ese estado de imposibilidad de ejercicio, unido al transcurso del tiempo, cubre el plazo previsto en la ley. Durante ese período existe una situación que ROCA JUAN²⁰ ha calificado de estado de suspensión que desemboca en una resurrección si el ejercicio vuelve a ser posible o en una extinción, si por consumirse el término ha prescrito.

- Por renuncia del dueño del predio dominante.

La generalidad de los autores coincide en que la extinción se produce con la renuncia, por una declaración unilateral del titular del predio dominante, acto que es meramente abdicativo y no necesita aceptación. Consiste en una manifestación de voluntad no recepticia, pues la voluntad del titular del predio

²⁰ ROCA, JUAN. (1978). *Comentarios al Código Civil*, bajo dirección de ALBADALEJO, T. 7, Vol.2, Ed. Montecorvo, Madrid.

serviente resulta inútil al tener la renuncia como efecto directo la extinción del derecho abdicado.

- Por llegar el día o cumplirse la condición, si la servidumbre fuera temporal o condicional.

En este caso se trata de un plazo o una condición resultante del título constitutivo o negocio de creación de la servidumbre, donde las partes podían haber creado la servidumbre pura, sometida a plazo o a condición resolutoria.

1.5.5 Acción confesoria de servidumbre

Es una acción tendente a salvaguardar el derecho de servidumbre, corresponde al titular de la servidumbre y va dirigida a declarar el gravamen o carga sobre un predio ajeno.

La acción confesoria surge en el Derecho Romano, e iba dirigida a proteger la servidumbre, por virtud de la misma se pretende lograr el reconocimiento y la protección de una servidumbre en interés del predio dominante, o sea, va encaminada a la declaración de existencia del derecho real de servidumbre a favor del actor, en esta acción es el titular de la servidumbre quien acciona contra el que discute su existencia y es ejercitable contra cualquiera que de algún modo lesione o perturbe el derecho de servidumbre, y en particular, contra el propietario o poseedor del predio serviente que procede como si éste no estuviese gravado.

La acción confesoria se sigue conociendo con ese nombre en el derecho moderno, aunque no se le llame así, se trata de pedir la protección del derecho lesionado, o sea, es una acción meramente declarativa, aunque lo más frecuente es que a la declaración del derecho vaya unida la restitución o constitución efectiva del gravamen, lo que comporta una sentencia que, además de declaración del derecho, lleve como consecuencia la condena de hacer o no hacer algo, por tanto, la legitimación activa corresponderá tanto al titular de la servidumbre como a quien la posea.

Legitimado pasivamente está aquel que se oponga al ejercicio de la servidumbre, siempre que tenga potestad real absoluta o limitada sobre la cosa, pero contra el titular real limitado, lo mismo que contra el simple poseedor, la acción confesoria no puede perseguir su función declarativa, sino solamente la restitutoria.

Es decir, que si la acción confesoria va dirigida no sólo a la declaración del derecho, sino a defenderse contra las perturbaciones de mero hecho para conseguir que cesen, no hay dudas que con relación a este segundo objetivo legitimado pasivo puede ser cualquier persona, pero no con relación al primer supuesto en que la pretensión se encamina a obtener la declaración de existencia del derecho, que solo podrá ejercitarse contra el propietario.

Declaración y restitución son acciones sustancialmente conexas, pero que pueden ser procesalmente separadas. La acción real confesoria de servidumbre impone como requisito fundamental la obligación de probar la existencia de la servidumbre a que se refiere, doctrinalmente existe el criterio generalizado de que existen tres formas de probar la existencia de la misma: por contrato, por testamento o por uso durante el tiempo correspondiente a la naturaleza de la servidumbre.

Indudablemente, en muchos supuestos será suficiente para la protección de la posesión, el ejercicio de los interdictos de retener, de recobrar y de obra nueva.

1.5.6. Acción negatoria de servidumbre

Es una acción que tuvo su génesis en el Derecho Romano, donde fue utilizada no solo para rechazar derechos reales (servidumbres), que graven la propiedad ajena, sino para alejar cualquier perturbación que provengan directamente de la finca vecina (*facere in alieno*), o por operaciones que ocasionándose en terreno propio se propagan al ajeno (*facere in suo*).²¹

Desde el Derecho Romano esta acción estaba encaminada a la negación del derecho de servidumbre, incluso en la actualidad algunos autores entienden por acción negatoria la que pretende defender el derecho de dominio frente a quien se arroge una servidumbre sobre un predio, pero con posterioridad esta acción se extendió a todos los derechos reales.

Se denomina así porque mediante ella el propietario niega el derecho que otro pretende tener. Esta acción, según ALBALADEJO²² tiende a que se declare que

²¹ CASTAN TOBEÑAS, J. *op. cit.*, p. 215 citado por MUÑOZ ALFONSO, Y. (2004). en *La tutela jurídico civil frente a inmisiones al ambiente*, Tesis doctoral en opción al grado científico de doctora en ciencias jurídicas, Santa Clara, Pág. 56.

²² ALBALADEJO GARCÍA, M. (1987). *Derecho Civil*. T.I, Vol 2do, ed. Barcelona, España, 1989. pág. 227.

la cosa no está realmente sometida al derecho que otro ejerce sobre aquella, y que se haga cesar tal ejercicio.

La acción negatoria consiste, pues, en el recurso que las leyes conceden al propietario poseedor para rechazar la pretensión por parte de un tercero de ostentar un derecho real sobre la cosa.

Doctrinalmente, al decir de HERNÁNDEZ GIL²³ y otros autores, se considera que dicha acción puede encaminarse en una doble dirección: o bien se pretende que el inmueble del demandante esté libre de todo gravamen o bien que dicho inmueble esté menos gravado de lo que el demandado pretende.

Al igual que ocurre con la acción confesoria, la negatoria tampoco se menciona expresamente en los Códigos Civiles, como la reivindicatoria, pero indudablemente existe como la forma de defenderse contra actos que menoscaban la propiedad, que el ordenamiento jurídico protege íntegramente.

Pare ejercitar con éxito esta acción, coincide la doctrina en que se requiere: que el actor justifique su derecho de propiedad mediante la presentación del correspondiente título de dominio. En caso de condominio, puede ejercitarla cualquiera de los condóminos; y que pruebe la perturbación que el demandado le ha producido en el goce de su derecho de dominio, perturbación que como entiende la doctrina, ha de verificarse en el presunto ejercicio de un derecho real por parte del demandado, pues no es necesario utilizar esta acción si la perturbación es de puro hecho, y por tanto, sin arrogarse ningún derecho.

En cuanto a sus efectos, la acción negatoria tiene una doble función: la declaración de inexistencia del derecho, y la reintegración de la situación de libertad del fundo.

La acción negatoria es la típica defensa del derecho de propiedad contra quien pretende imponer o ejercitar un gravamen, especialmente una servidumbre, sobre nuestro fundo. Partiendo del principio de que la propiedad se presume libre y que, por tanto, a quien invoque un derecho limitativo del dominio le corresponde la cumplida demostración de la existencia del mismo, se llega a la formulación de la regla de inversión de la carga de prueba.

²³ HERNÁNDEZ GIL. *Dictámenes*. V: I, Academia de Jurisprudencia y Legislación, Madrid pág. 225.



Capítulo II

CAPÍTULO 2: LÍMITES Y LIMITACIONES A LA PROPIEDAD DERIVADOS DE LAS RELACIONES DE VECINDAD Y SERVIDUMBRE RECOGIDAS EN EL ORDENAMIENTO CIVIL CUBANO.

2.1. Límites a la propiedad en el Código Civil cubano

2.1.1 Antecedentes legislativos

En Cuba los primeros indicios se remontan a las Actas del Cabildo de 8 de noviembre de 1556, que fueron las primeras normas de derecho urbanístico y de higiene comunal, que iban a organizar la convivencia vecinal, en ellas se establecieron pautas en cuanto a la organización de los pueblos y trascendieron en cuanto al régimen de la propiedad. A estas le siguieron las Leyes de Indias dictadas por España, de 1523- 1573, válidas para América por recopilación de 1687 y las Ordenanzas de Alonso de Cáceres, de 15 de enero de 1574, del cabildo de la Villa de San Cristóbal de La Habana, hechas para Cuba que establecieron la obligatoriedad de la licencia de obra, las alineaciones en las construcciones y determinaron la forma de proceder a la entrega de concesiones de tierras.

Más adelante tenemos el Reglamento de Establecimientos Insalubres, Peligrosos e Incómodos, de 9 de julio de 1859, que definía cuáles eran dichos establecimientos y establecía qué medidas se adoptarían con respecto al desenvolvimiento de cada categoría de actividades, en dónde se iban a ubicar, y el régimen para la obtención de licencias a que se someterían las actividades clasificadas en virtud de un catalogo anexo al mismo, establecía la competencia de la administración municipal para vigilar el cumplimiento de las prescripciones legales establecidas, definía la exigencia de responsabilidad por daños y perjuicios que ocasionen en su actividad los dueños de establecimientos insalubres y peligrosos en el ejercicio de la industria respectiva y otros aspectos relacionados con las medidas a tomar con dichos locales, como su cierre en beneficio de la vecindad.

Posteriormente se promulgó el Reglamento de 1ro de febrero de 1861 Reglamento de los Arquitectos del excelentísimo Ayuntamiento de La Habana y las Ordenanzas Municipales y de Policía urbana y rural del término municipal de La Habana y las Ordenanzas de Construcción para la Ciudad de la Habana,

de 18 de julio de 1861, estas últimas establecían reglas para acometer la construcción, regulaciones sobre distancias, medianerías, de luces y vistas, las precauciones y medidas a adoptar en cuanto a fraguas, chimeneas, fogones de cocina, cañones de máquinas, herrerías, fundiciones, etc., implementa la licencia de construcción y reglas para la construcción.

También tuvieron importancia las Serventías y Ordenanzas rurales según Real Orden de 22 de diciembre de 1885, más adelante modificadas por la circular de 1º de abril de 1889, que establecían servidumbres de carácter administrativo y otras disposiciones para la organización de la vida rural.

El antecedente legislativo más cercano e importante que incidió en la configuración de las normas referidas a las limitaciones derivadas de las relaciones de vecindad en nuestro derecho positivo lo tenemos en el Código Civil español de 1888, hecho extensivo a Cuba en 1889 por Real Decreto de 31 de julio del mismo año, vigente desde el 5 de noviembre de ese año, ratificado por la proclama del primero de enero de 1899 del Gobierno Militar de la Primera Intervención Norteamericana, que sufrió diversas modificaciones, entre ellas la más importante, que derogó y modificó gran cantidad de artículos, ocurrida en 1975, aunque no sustanciales en la materia de relaciones de vecindad. El referido cuerpo legal rigió hasta que el 16 de julio 1987 se promulgó la Ley número 59, Código Civil cubano.

La promulgación del referido Código tuvo como fuentes de inspiración diversos cuerpos legislativos, entre los más notables el Código de Comercio español, aún vigente en Cuba desde 1886, el Código Civil español, vigente en Cuba desde 1889 y hasta su revocación en 1988, el BGB alemán, los Códigos Civiles de las Repúblicas Socialistas, dado el contexto histórico social en que se desenvolvían nuestras relaciones internacionales, el de Checoslovaquia -de 1964, modificado en 1983 por Ley 70-, de Polonia -de 1964-, de Rusia -1964-, de Hungría y de Alemania Oriental -de 1975-; la Constitución cubana de 1976, la Ley española de bases para la modificación del Título Preliminar del Código Civil, Ley No. 3 de 1973, y el Decreto – Ley de 31 de marzo de 1974, el Código Civil chileno de 1857, el Código Civil argentino de 1869, el Código Civil suizo de 1907, el Codice Civile de 1942 y el anteproyecto del que después sería el Código Civil peruano de 1984.

De gran relevancia fueron también las Ordenanzas de 9 de Octubre de 1861, Ordenanzas de construcción para la Ciudad de La Habana y los pueblos de su término, que fueron establecidas para La Habana y fueron empleadas en las restantes ciudades y poblados del país, en cuanto al tema de las relaciones de vecindad, tema en que fue notable la influencia de las repúblicas socialistas europeas.

En cuanto a los límites y limitaciones que por razón de la vecindad se le imponen a los propietarios de inmuebles, cabe señalarle al Código Civil cubano la no utilización de términos tradicionales o clásicos en el Derecho, los que son sustituidos por otros que no logran expresar con transparencia el sentido de la institución a la que se refieren o por el silencio del propio legislador.

2.2 Límites a la propiedad inmobiliaria que impone la vecindad

El primer límite que se impone sobre el ejercicio de los derechos lo encontramos en el artículo 4 del Código Civil²⁴, referido a la prohibición del abuso del derecho, que como límite inherente al ejercicio de cualquier derecho, lo es también respecto al de propiedad, y por ello preside, con carácter genérico, el ejercicio de las facultades derivadas del dominio, debiendo regir como principio informador de las relaciones de vecindad.

El Libro Segundo del Código Civil se dedica al derecho de propiedad y otros derechos sobre bienes, y específicamente el Título II al Derecho de Propiedad, que comienza con las disposiciones generales, presidido por el artículo 128²⁵ que define el carácter socialista de la propiedad que rige en el país, capítulo donde consideramos se han incluido los primeros límites estrictamente patrimoniales, contenidos en los artículos 131(*el propietario de un terreno puede hacer en él obras, plantaciones y excavaciones, con las limitaciones establecidas en las disposiciones legales, especialmente las referidas a sobrevuelos, construcciones y protección del patrimonio nacional y cultural, y a*

²⁴ Artículo 4 del Código Civil Cubano: Los derechos que este Código reconoce han de ejercerse de acuerdo con su contenido y finalidad, y no es lícito su ejercicio cuando el fin perseguido sea causar daño a otro.

²⁵ Artículo 128.1 del Código Civil: En la República de Cuba rige el sistema socialista de economía basado en la propiedad socialista de todo el pueblo sobre los medios e instrumentos de producción y en la supresión de la explotación del hombre por el hombre.

los recursos naturales y al medio ambiente) y 132 (todo el que ejerza un derecho sobre bienes o realice alguna función relacionada con éstos, está obligado a hacerlo de modo racional y a tener en cuenta en cada caso el destino socioeconómico del bien de que se trate.)

Luego dedica el Capítulo IV a las Limitaciones derivadas de las relaciones de vecindad, donde mezcla indistintamente límites y limitaciones, así, el artículo 170, que deja sentado que “ *las relaciones de vecindad generan derechos y obligaciones para los inmuebles colindantes*”, y que “*los propietarios de inmuebles deben abstenerse de realizar actos que perturben más allá del límite generalmente admitido el disfrute de los inmuebles vecinos*”, el artículo 172, referido al paso necesario por el predio vecino de forma temporal para realizar obras de construcción o conservación, ya sea por interés público o privado, el artículo 174, que trata la extralimitación de las ramas, raíces o frutos hacia el inmueble vecino, el artículo 175, cuando se invade sin mala fe el predio vecino al levantar una edificación y el artículo 177, cuando se hace preciso fijar los límites entre los inmuebles, constituyen genuinos límites, porque tienen carácter recíproco y los predios están colocados en posición de igualdad, y si el predio sufre un límite en beneficio del vecino, también éste lo sufre en beneficio de aquél o de otro, tal como ocurre con el artículo 174, sobre la obligación de permitir el paso de las aguas pluviales.

Por otra parte, dedica el artículo 171 a la servidumbre de paso, aunque no se le llame por ese nombre, y el artículo 176 a la medianería.

Es de señalar que a diferencia del Código Civil español, desarrolla el contenido de la medianería dentro de las servidumbres legales, sin precisar previamente el contenido y alcance desde el punto de vista de la configuración de esta figura y va directamente a establecer el límite, como realmente es, utilizando el término “*instalaciones comunes*”, al que nos referiremos más adelante.

Al igual que en el Código Civil español, no existe en el Código Civil cubano ningún precepto que regule las inmisiones, aunque, al igual que en aquél, no deja desamparadas a las personas que por este motivo sufran perturbaciones, porque la fórmula del artículo 170 deja una brecha amplia en la que cabe

cualquier contenido de hecho, que siempre debe afianzarse con las posibilidades que ofrece el artículo 4 y 111²⁶ del Código.

También, quizás en el afán de simplificar el articulado tan amplio que existía como antecedente en el Código Civil español, que no se atemperaba a la nueva concepción de la propiedad social sobre los medios fundamentales de producción y a los cambios en el orden patrimonial introducidos por las Leyes de Reforma Agraria y de Reforma Urbana, y también para evitar el casuismo exagerado, se omitió dedicar un artículo al límite referido a las luces y vistas, omisión que ha dejado una laguna imposible de llenar con la anticuada, dispersa y poco uniforme normativa contentiva de las regulaciones urbanísticas.

2.3 Análisis de los supuestos de relaciones vecinales. Valoración jurisprudencial

Desde la promulgación del Código Civil cubano, varios son los estudios que se han hecho en cuanto a los aciertos y desaciertos de éste cuerpo legal, y como parte de él, también ha sido objeto de estudio el capítulo dedicado a las limitaciones derivadas de las relaciones de vecindad.

Así, se han tratado de deslindar los límites de las limitaciones y de los gravámenes, el abuso del derecho del ejercicio antisocial del mismo y de la mala fe, y otros conceptos, así como la sistemática seguida por el código en la ubicación de las figuras dentro del mismo, cuestiones que no revisten importancia ni merecen estudio profundo en tanto se trate de cuestiones semánticas, o criterios subjetivos que no tengan importancia en la práctica jurídica.

En ese sentido, es menester hacer un análisis de los artículos que el Código Civil dedica a los límites y limitaciones derivados de las relaciones de vecindad, para poder sacar a la luz las lagunas y deficiencias en su regulación, que

²⁶ Artículo 111 del Código Civil cubano: La protección de los derechos civiles comprende, fundamentalmente: a) el reconocimiento del derecho; b) el restablecimiento de la situación existente antes de la vulneración del derecho y el cese inmediato de los actos que lo perturben; c) la condena a cumplir la prestación; ch) la extinción o la modificación de la relación jurídica; d) la obligación de indemnizar los daños y perjuicios causados; e) la imposición de sanciones pecuniarias en los casos en que proceda; f) la subrogación del acreedor en el lugar del deudor para ejercer las acciones de éste; y g) el ejercicio, por parte del acreedor, de la acción revocatoria de los actos en que el deudor hubiese realizado en fraude de sus acreedores, cuando no pueda satisfacer su crédito de otro modo.

inciden de forma negativa en la real y efectiva protección a los propietarios en sus relaciones vecinales.

En primer orden, con el propósito de que el Código Civil cubano atempere las figuras que destina dentro del mismo a las limitaciones derivadas de las relaciones de vecindad a los criterios doctrinales que sustentan de forma generalizada la materia, y al propio tiempo seguir una sistemática adecuada, sería preciso que el Capítulo IV del Título II del Libro Segundo hiciera una distinción entre límites y limitaciones a la propiedad, distinción que no tiene consecuencias solo desde el punto de vista formal, como veremos más adelante.

A.- Artículo 170 apartados 1 y 2 del Código Civil²⁷

Innumerables son las críticas realizadas a éste artículo, en tanto la frase “actos que perturben más allá del límite generalmente admitido” es amplia e imprecisa, y admite cualquier interpretación subjetiva, incluso, existen criterios de que se trata de un principio informador de las relaciones de vecindad, pero que no constituye un fundamento de derecho para amparar una pretensión concreta.

La ambigüedad del artículo no es lo que representa una dificultad, sino la falta de otras normas específicas que lo refuercen para amparar un derecho, se trata de una fórmula abstracta, que se llena con diverso contenido de hecho en cada caso concreto, y la “perturbación más allá del límite generalmente admitido” está relacionado con el nivel de tolerabilidad normal en un lugar y tiempo concreto, atendiendo a las reglas de la razón y la lógica, como es natural, por lo que el artículo 170 del Código Civil también es un principio informador de las relaciones de vecindad, y a la vez es una útil herramienta legal para amparar el derecho de personas que sufran una lesión que no se encuentre prohibida expresamente en el Código Civil u en otra legislación complementaria, o sea, que nos encontramos ante una fuente autónoma de derecho, una norma técnica “concreta” que podría ponerse en relación con preceptos generales como son el artículo 4 y el 111 del Código Civil, ya que

²⁷ Artículo 170 del Código Civil: 1. Las relaciones de vecindad generan derechos y obligaciones para los propietarios de los inmuebles colindantes.

normas como éstas no pueden faltar en tanto la vida es muy rica, y siempre pueden presentarse situaciones que no se encuentren previstas en la Ley, que no puede ser casuística, lo que se trata de lograr es que esta norma no sea la fuente autónoma general para la mayoría de los conflictos, que deben reflejarse más individualizados en la ley, sino que quede para complementar y “salvar” en los casos de situaciones de hecho no previstas expresamente.

Actualmente, cuando no existe una norma específica en el Código Civil que regule las inmisiones, por ejemplo, ha sido el artículo 170 en su apartado 2 el que ha devenido norma sustantiva para proteger a las personas que han sufrido alguna perturbación en su derecho.

Este artículo constituye un verdadero límite a la propiedad inmobiliaria, porque recoge los presupuestos de generalidad, reciprocidad y colindancia, lo cual está en concordancia con las características fundamentales del derecho de vecindad, ya enunciadas.

A continuación ejemplificamos con sentencias la gama diversa de conflictos que hasta ahora ha permitido resolver la fórmula del artículo 170 del Código Civil:

Sentencia No. 3 de 16 de enero de 2007 del TPP de Sancti Spíritus: “... el afeamiento esgrimido como perturbador no es de grado tal por colocar una cerca de malla, pues una vez ubicadas las rejas quedará en segundo plano, unido a lo ligero de sus contornos, lo que lleva a limitar en contrario, de aceptarse la pretensión, el derecho de propiedad a los ocupantes de los bajos, todo lo cual hace, en justa observación de lo que los artículos ciento setenta del Código Civil y doscientos cuarenta y cuatro de la Ley Procesal establecen, resolver como se dirá...”

En este caso, el Tribunal ha rechazado una inmisión ideal, que son aquellas actividades que se llevan a cabo en una finca próxima y que perturban la esfera afectiva y estética del vecino, teniendo una incidencia moral, inmaterial o psíquica sobre éste; en el siguiente, amparado en ese mismo artículo, ha resuelto conflictos generados por perturbaciones de diversa índole, a saber:

Sentencia No. 14 de 31 de marzo de 2006: “... resulta evidente que la colocación de la armazón con puerta con candado al frente le obstaculiza el paso de los accionantes hasta la fosa,(...), como también le impide acceder a sus tuberías hidráulicas que discurren tanto por el área cubierta de

armazón como por el garaje techado(...) se advierte además la presencia de aceite en el piso en la parte sobre la cual descansa el tractor(...) que el peso excesivo del tractor ha deteriorado todo el piso de cemento entre las tapas de la fosa y el pozo, el que no está apto para resistir el peso del equipo, provocando el empantanamiento de aguas que corren hacia el pozo lo que podría traer consigo la contaminación del mismo por cuanto todos los suelos presentan cierto grado de absorción máxime si hay presencia en el suelo del viscoso líquido, (...) que el peso del tractor y las vibraciones que provoca puede ocasionar afectaciones en la fosa como: grietas, desprendimientos, alteraciones en su estructura y funcionamiento(...)es de notorio y público conocimiento el ruido estrepitoso que hace el tractor mientras funciona y el humo que desprende por su chimenea, el que al parquear en el lateral de la vivienda coincide con una de las ventanas de los cuartos dormitorios de la casa y desde la plataforma del mismo se observa el interior de esa habitación...”

El límite generalmente admitido también guarda relación con otras normas administrativas, en materia urbanística, sanitaria, de medio ambiente y otras, que en ocasiones trae consigo inseguridad jurídica al no existir uniformidad en la jurisprudencia, pero es justamente por lo dispersa y poco uniforme de la legislación complementaria, a continuación ofrecemos dos criterios diferentes en cuanto a la aplicación de la norma para determinar el “límite generalmente admitido”, en este caso las Ordenanzas de Construcción.

B- El artículo 172 del Código Civil²⁸

Constituye un límite al dominio, porque el paso necesario es temporal, no implica servilismo de un predio respecto a otro, además, es bilateral y recíproco, pues este predio debe tolerar el paso temporal del vecino, tal como ese vecino u otro tiene que tolerar a su vez el de aquel, si fuera preciso.

El paso ha de ser “indispensable”, ya que si hay alguna posibilidad de transitar por el predio propio, no es preciso imponer tal molestia al vecino.

²⁸ Artículo 172 del Código Civil: 1.- Los propietarios de inmuebles urbanos o rústicos no pueden oponerse al paso por ellos, si resulta indispensable para la realización de obras de utilidad pública o para efectuar construcciones o reparaciones necesarias en inmuebles vecinos o pisos adyacentes.

Apunta DIEZ-PICAZO Y GULLÓN²⁹ que sobre su naturaleza hay división en la doctrina. Algunos autores, mayoritariamente españoles, consideran su ubicación dentro de los límites derivados de la vecindad y otros, entre ellos los franceses, la ubican como constitutiva de una servidumbre, esto respecto al último supuesto porque con relación al primero coinciden en que debe estar en el sector normativo de las servidumbres forzosas; sin embargo, la doctrina alemana recoge a ambos supuestos formando parte de los límites que configuran el contenido del derecho de propiedad. Ambos supuestos aparecen reconocidos y tratados por la doctrina cubana actual como limitaciones derivadas de las relaciones de vecindad.

En este artículo debía suprimirse la frase “pisos adyacentes”, ya que constituye una redundancia, pues los mismos quedan incluidos dentro del término “inmuebles vecinos”.

Sentencia No. 1 de 14 de enero de 2008 del TPP de Sancti Spíritus “...los motivos presentados por la vecina DDS para interesar el uso del inmueble de la colindante EMM, más que ungidos de ligereza o puerilidad constituyen una verdadera necesidad para la elemental conservación de su vivienda, pues en este caso el criterio pericial ha coincidido con lo que indican la lógica y el sentido común en cuanto a que es imprescindible para la básica protección de una pared de ladrillos cubrirla de mezcla cementa(...) razonado de tal modo y siendo un motivo de existencia de las limitaciones derivadas de las relaciones de vecindad la solución a las necesidades materiales de los inmuebles, es forzoso, tal cual lo hiciera la sentencia cuestionada, condenar a la ahora recurrente a permitir por sus predios el paso necesario y la colocación de andamios, tarimas, ...

” C- El artículo 173 del Código Civil³⁰ al igual que el anterior, constituye un límite al dominio. Igual tratamiento recibe el artículo 174³¹.

²⁹ DIEZ-PICAZO, L. Y GULLÓN A. (1984). *Sistema de Derecho Civil*. Vol. III. Derecho de Cosas y Derecho Inmobiliario y Registral. 5ta edición. Editorial Tecnos, S.A. Madrid, Pág. 181

³⁰ Artículo 173 del Código Civil: 1.- El propietario de un inmueble rústico o urbano situado en plano inferior está obligado a permitir el paso de las aguas que, sin la intervención de la acción del hombre, descienden de los superiores, así como de la tierra o sustancias que naturalmente arrastran en su curso.

Sentencia No. 31 de 23 de agosto de 2005 del TPP de Sancti Spíritus: “... los señores GGT y RZCH cargan una limitación de origen natural al disfrute de la propiedad sobre su predio, en plano inferior con relación al de la demandante, gravamen de aguas que preexiste y que disciplinan, regularizan y respetan cuando al trastocar el original estado de cosas colocando la tapia limítrofe dejan dos orificios por el sitio de caída del patio vecino, mas por pequeños resultan un obstáculo que impide la servidumbre naturalmente constituida...”

D- El artículo 175 referido a la construcción extralimitada³² merece una reflexión más profunda, porque su redacción trae confusiones que se traducen en criterios divergentes.

En primer lugar, contiene un elemento subjetivo, determinante para llegar a la conclusión de si procede demolición o no, unido a la oposición oportuna a la extralimitación: “*Si al levantar una edificación u otra instalación se invade, sin mala fe, el inmueble vecino, el propietario de éste no puede reclamar la demolición de lo construido, a no ser que se haya opuesto oportunamente a la extralimitación...*”, de la redacción entendemos que si hubo mala fe, no importa que haya habido oposición o no, igual procedería la demolición, ahora, labor difícil significa demostrar la mala fe en un proceso, cuando por imperio del artículo 6 del Código Civil³³ la buena fe se presume, y en segundo lugar, ¿qué significa oponerse oportunamente a la extralimitación? ¿Acaso es manifestarle expresamente al vecino que se ha extralimitado, y por tanto, que no continúe edificando, hasta obtener una resolución que fije los límites, si es preciso? ¿Acaso establecer un Proceso Especial de suspensión de obra nueva?

³¹ Artículo 174 del Código Civil: 1.-El propietario de un inmueble puede reclamar que se corten las raíces, ramas y frutos de los árboles que se extiendan sobre su propiedad o cortarlos por sí cuando, después de transcurrido el plazo de siete días de la notificación a su propietario, éste no lo hiciera.

³² Artículo 175 del Código Civil: 1.- Si al levantar una edificación u otra instalación se invade, sin mala fe, el inmueble vecino, el propietario de éste no puede reclamar la demolición de lo construido, a no ser que se haya opuesto oportunamente a la extralimitación, o que se vea amenazado de un daño considerable.

³³ Artículo 6 del Código Civil: La buena fe se presume cuando el Código la exige para el nacimiento o los efectos de un derecho.

En la práctica no existe ninguna forma efectiva de oponerse a la extralimitación constructiva que no sea a través de un interdicto de obra nueva, porque la legislación administrativa, prolífera por cierto, en ese sentido prevé la demolición de las construcciones que no están amparadas documentalmente (Decreto 272 de 2001 del Consejo de Ministros), pero los inspectores encargados de aplicar las medidas penando las contravenciones que en ese sentido se cometen no tienen facultades para suspender una obra por este tipo de conflicto, o sea, que solamente se trata de verificar si la construcción está autorizada mediante licencia o permiso, y si se ajusta al proyecto, no así si con ella se produce algún tipo de contienda vecinal, lo que es perfectamente válido, porque toda disputa que para su solución se imponga impartir justicia debe ser resuelta por órganos compuestos por personal calificado.

No es este el momento para proceder a un estudio crítico del Proceso Especial de suspensión de obra nueva, (artículo 415³⁴ de la Ley de procedimiento Civil, Administrativo, Laboral y Económico), que tiene su antecedente histórico en el interdicto de obra nueva, que al igual que el de retener y recobrar, se trata de una medida procesal de carácter urgente que protege a cualquier persona, cuya posesión o cualquier otro derecho se vea lesionado por la obra que realiza el demandado, sin plantearse ni discutirse el problema de a quién pertenece el derecho, ya que esta cuestión se reserva al juicio declarativo correspondiente, o sea, que se trata de preservar la paz jurídica, coincida o no con la paz justa; de la situación de hecho, se corresponda o no con la de derecho, por eso la sentencia que en él se dicte nunca va a tener carácter definitivo.

Sin embargo, a pesar de doctrinalmente encontrarse perfectamente delineada la figura del interdicto, el Tribunal Supremo Popular dictó el Acuerdo número 68, Dictamen 290 de 17 de mayo de 1988³⁵ que deja sentado el criterio de que la sentencia que se dicte en el Proceso Especial de suspensión de obra nueva goza de fuerza de cosa juzgada material.

³⁴ Artículo 415 de la Ley de Procedimiento Civil, Administrativo, Laboral y Económico: La persona que estime perjudicada en el legítimo uso y disfrute de la posesión o tenencia de un bien inmueble como consecuencia de una obra nueva, podrá interponer demanda, que presentará ante el Tribunal Municipal Popular correspondiente al lugar donde la obra se construye.

³⁵ Acuerdo número 68, Dictamen 290 de 17 de mayo de 1988.

Este criterio del Tribunal Supremo Popular, que por imperio del artículo 7 de la Ley de Organización del Sistema Judicial³⁶ se hace obligatorio acatar por todos los tribunales, ha traído consigo que se desvirtúe el verdadero propósito del interdicto de obra nueva, convirtiéndose en un proceso no de amparo, sino declarativo, donde las partes se desgastan probando el derecho de cada cual, y en definitiva nunca se tiene que ir a un Proceso Ordinario sobre limitaciones derivadas de las relaciones de vecindad, amparados en el artículo 175 del Código Civil, porque de hecho el asunto ha quedado resuelto, pues téngase en cuenta que el carácter de “obra nueva” no se lo da el estar en fase constructiva solamente, sino el hecho de ser reciente, o sea, de no haber estado antes, y en caso de que la acción amparadora prospere, el artículo 423³⁷ de dicha Ley ampara la demolición de lo edificado.

Esto ha traído dificultades a los jueces para concederle al interdicto de obra nueva su verdadera naturaleza, y a la vez conciliar sus sentencias con el Acuerdo número 68, Dictamen 290 del Tribunal Supremo Popular, que en algún tiempo ha de ser revocado.

Sentencia No. 41 de 31 de julio de 2008 del Tribunal Provincial Popular de Sancti Spíritus:

Que en efecto el Acuerdo 68 Dictamen 290 de 17 de mayo de 1998 del Consejo de Gobierno del Tribunal Supremo Popular reconoce la fuerza de cosa juzgada material a lo resuelto en Proceso Especial de suspensión de obra nueva, mas ello en el presente asunto resulta relativo precisamente a la edificación que erige la no recurrente sobre su cubierta no a la escalera que colocara el apelante, situación que ahora se interesa extinguir como obligación, lo cual sí es dable, la propia sentencia precedente de esta sala en relación a la suspensión de obra referida, No. 64 de 20 de diciembre de 2007, recoge la variabilidad de los estados

³⁶ Artículo 7 de la Ley de Organización del Sistema Judicial: El Tribunal Supremo Popular ejerce la máxima autoridad judicial y sus decisiones en este orden son definitivas.

A través de su Consejo de Gobierno ejerce la iniciativa legislativa y la potestad reglamentaria; toma decisiones y dicta normas de obligado cumplimiento por todos los Tribunales Populares y, sobre la base de la experiencia de éstos, imparte instrucciones de carácter obligatorio para establecer una práctica judicial uniforme en la interpretación y aplicación de la ley.

³⁷ Artículo 423 de la Ley de Procedimiento Civil, Administrativo, Laboral y Económico: Firme la sentencia resolviendo el amparo en los casos a que se refiere esta sección, a instancia de parte se adoptarán las disposiciones procedentes a fin de dejar sin efecto la paralización decidida previamente, o para la demolición o modificación de las obras, de modo que cese la perturbación causada o prevista.

posesorios o de otra índole que la institución suspensiva protege y que se hayan sujetos a perder el tal derecho detentado bien en un proceso posterior o por cambios de circunstancias de hecho en que tenga lugar, entre otros y resultan éstos los casos, en tanto tolerada la ubicación actual de la escalera hasta tanto se acometiera la edificación de cuarto y baño de la casa en bajos que en su plano original de construcción así lo autoriza procede la extinción de la obligación de mantener la dicha escalera y los cuatro tanques dada la imposibilidad de su permanencia pues impediría erigir la edificación, conforme al artículo 299.1 del Código Civil establece, de manera que se ha de ubicar el acceso a la tercera cubierta por otro lugar menos gravoso a quien lo permitiera.

También el interdicto de obra nueva de nuestra Ley procesal debiera recuperar su naturaleza y finalidad, como de hecho se está haciendo jurisprudencialmente, por el artículo 175, pero diciendo expresamente que significa una oposición oportuna, que podría ser la comunicación expresa del afectado, que habría que probar en juicio declarativo, o de un Proceso Especial de suspensión de obra nueva.

Sentencia No. 47 de 29 de septiembre de 2000 del TPP de Sancti Spíritus: "...del resultado del contexto de las pruebas practicadas no puede concluirse que el demandado con su actuar haya infringido el artículo 170 del Código Civil, es decir, que haya perturbado más allá de lo que le ha sido admitido por los actores en el disfrute de su inmueble porque lo cierto sí resulta que la realización de las obras en los términos que lo fueron se materializó sin oposición oportuna de los ahora actores, y como bien establece el artículo 175-1 del Código Civil, si al levantar una edificación u otra instalación se invade el inmueble vecino no podrá reclamarse la demolición de lo construido a no ser que oportunamente se haya opuesto el propietario a la extralimitación, lo cual no consta verificado y sí las obras terminadas y sin que se haya acreditado además mala fe en el demandado, que exige prueba expresa..."

E- El artículo 176 sobre medianería³⁸ también merece análisis profundo, pues el límite a la propiedad por razón de la medianería en el Título es perfectamente válido, si en alguna parte del cuerpo legal previamente se hubiera definido qué es la medianería.

La medianería es la titularidad conjunta de dos dueños de predios o pisos distintos sobre elementos comunes de separación, cuyo elemento divisorio (paredes, cercas, muros, zanjas...) se haya situado sobre terreno de ambas fincas y pertenece por mitad a los dueños de una y otra.

Entonces, siendo la naturaleza jurídica de la medianería, no la servidumbre, sino la mancomunidad, debe tener sus normas específicas en cuanto la definan como tal, es decir, definir el contenido de la medianería y los derechos que a cada medianero asisten sobre el elemento común, así como las obligaciones que comparten, régimen jurídico que indudablemente está influido por las Ordenanzas de Construcción y Restricciones Urbanísticas locales, que son elementos de información y en algunos casos fuentes legales de decisión, pero no pueden sustituir ni contradecir las disposiciones del Código Civil sobre la materia.

La inexistencia de dichas normas ha traído consigo la confusión de los operadores del derecho en el tráfico jurídico a la hora de clasificar una pared como medianera o no, error que lleva aparejadas decisiones judiciales alejadas de la justicia y la legalidad, y que a veces, por emanar del Tribunal Supremo, sientan bases para que el desliz se generalice.

Sentencia No. 100 de 24 de febrero de 2006 del Tribunal Supremo Popular: *“...el Artículo 271 de las Ordenanzas de Construcción de Ciudad de La Habana, en la práctica de aplicación para todo el país, se califica como pared medianera aquella que separa a dos predios contiguos, y se especifica en su Artículo 273 una subdivisión dentro de las paredes medianeras, dentro de las que se califica en el segundo aspecto, la existencia de pared medianera contigua calificando como tal la que toca el*

³⁸ Artículo 176 del Código Civil: 1.- Las construcciones, setos vivos, obras y otras instalaciones comunes a inmuebles vecinos se presumen medianeras y sus copropietarios están obligados a sufragar proporcionalmente los gastos que ocasione su mantenimiento.

límite del terreno vecino, y siendo así, con el mayor o menor acierto del referido informe con relación a la mencionada pared...”

Sentencia No. 36 de 5 de octubre de 2001 del Tribunal Provincial Popular de Sancti Spíritus: *“...que si bien medianera o no la pared, reconocida como tal imprecisa así pericialmente...”*

F- En el artículo 177 relativo al deslinde³⁹ se debe consignar expresamente que la autoridad competente para fijar los límites de los inmuebles urbanos es la Dirección Municipal de la Vivienda (Artículo 122⁴⁰ inciso c)), a través del procedimiento establecido por el Instituto Nacional de la Vivienda, actualmente la Resolución No. 620 de 2003.

G- De las inmisiones:

Posteriormente se hace preciso introducir otras figuras en el Código Civil, en los artículos destinados a tratar los límites que se imponen a la propiedad proveniente de las inmisiones, encargado de prohibir a los propietarios la emisión de humos, hollín, vapores, olores, calor, ruidos, trepidaciones y cualquier otro acto semejante sobre el inmueble vecino, siempre que tales actos impliquen un perjuicio sustancial para el uso del inmueble o no resulte de la utilización normal del predio del que emanan.

Sentencia No. 549 de 28 de septiembre de 2000 del Tribunal Supremo Popular: *“...en términos generales el apartado dos del artículo ciento setenta del Código Civil impone al propietario de un inmueble la prohibición de realizar actos perturbadores del disfrute de los vecinos, entre los que la sala de instancia estimó comprendidos los generados los comprendidos por la crianza de animales domésticos por parte de la recurrente, que producen moscas, y malos olores con la correspondiente afectación para sus contrarios en el proceso, residentes en los altos del propio edificio, que incluso cuentan en su núcleo familiar con un menor de pocos meses de nacido, y siendo así, nada obsta a que conforme al postulado de dicha norma se adopten las consecuentes medidas para evitar dicha afectación...”*

³⁹ Artículo 177 del Código Civil: 1.- Si es necesario precisar los límites de un inmueble, el propietario de éste y los propietarios de los colindantes pueden fijarlos mediante acuerdo, que para ser válido, requiere la aprobación de la autoridad competente.

⁴⁰ Artículo 122 inciso c) de la Ley General de la Vivienda: Las Direcciones municipales de la Vivienda tendrán competencia para conocer y resolver: c) los litigios en torno a la propiedad de las viviendas.

H- Sobre las distancias y obras intermedias: Finalmente, no debe faltar en el Código Civil una norma referida a las distancias mínimas que deben existir entre dos propiedades para construir ciertas edificaciones, así como para preservar la necesaria privacidad que demanda la convivencia social.

Tal parece que el legislador, cuando derogó el Código Civil español, y luego de varios anteproyectos, promulgó el Código Civil cubano, excluyó expresamente los artículos destinados a las servidumbres de luces y vistas, considerando que con la fórmula del artículo 170, en relación con las Ordenanzas de Construcción y las Restricciones Urbanísticas locales se iba a brindar una protección jurídica efectiva a los propietarios de inmuebles colindantes en el orden constructivo, sin embargo, la práctica nos ha demostrado que las Ordenanzas de Construcción no son las más adecuadas, ni actuales, pues realmente constituyen copias en esa materia del Código Civil español, por lo que en muchas ocasiones resultan contradictorias con los mismos postulados del Código, y en cuanto a las restricciones urbanas, precisamente por los organismos facultados para redactarlas y aprobarlas- Instituto de Planificación Física y Consejo de la Administración del Poder Popular Provincial-, sin conocimiento en la materia desde el punto de vista jurídico, ha hecho fracasar hasta el presente las posibilidades de establecer modelos urbanísticos eficientes, capaces de resolver con uniformidad los conflictos que a diario surgen entre vecinos con motivo de la distancia mínima que debe existir entre la pared del inmueble y la propiedad contigua para abrir ventana, o cuando las ventanas existen en una pared edificada en el límite de la propiedad, cuánto debe separarse el dueño del fundo contiguo para edificar.

La jurisprudencia en ese sentido no es uniforme, algunos jueces consideran que las “Nuevas Ordenanzas de Construcción para Ciudad de La Habana” son de aplicación práctica en todo el país, otros, a cuyo criterio me afilio, consideran que las ordenanzas son territoriales, precisamente por ello cada territorio, al margen de las ordenanzas, tienen sus propias restricciones urbanas, pero en la mayoría de los casos son omisas en ese sentido, con excepción de las regulaciones para las Zonas de Desarrollo, donde se establecen normas específicas para aprovechar el suelo.

Precisamente por eso, para no contradecir regulaciones territoriales específicas, pero a la vez que no quede laguna donde no existen, es que

considero que el Código Civil debe establecer distancias mínimas, sin perjuicio del respeto a las disposiciones concretas que para una zona determinada se establezcan de forma local.

El Código debe conservar su carácter fundamental para las relaciones privadas, subordinar las materias en las cuales él rige con carácter supletorio, o sea, que el Código reenvía a las fuentes extrañas al mismo muchas materias, cuando debía ser a la inversa. Es bueno que el Código sea breve, un Código preciso es siempre una ventaja para los ciudadanos, a quienes va destinado, pero si la brevedad significa un elevado y complejo número de leyes especiales, este mérito se desvanece, al tiempo que se observan algunos vacíos o lagunas importantes en algunas disciplinas.

A continuación ejemplificamos con dos sentencias que resuelven asuntos similares con criterios diferentes en cuanto a la norma a aplicar, en la primera, se aplican las Ordenanzas de Construcción de Ciudad de La Habana, a pesar de no ubicarse el conflicto en ese territorio, y en la segunda, se aplican las específicas para la demarcación, que es la ciudad de Sancti Spíritus:

Sentencia No. 100 de 24 de febrero de 2006 del Tribunal Supremo Popular:

“... de conformidad con el Artículo 271 de las Ordenanzas de Construcción de Ciudad de La Habana, en la práctica de aplicación para todo el país, se califica como pared medianera aquella que separa a dos predios contiguos, y se especifica en su Artículo 273 una subdivisión dentro de las paredes medianeras, dentro de las que se califica en el segundo aspecto, la existencia de pared medianera contigua calificado como tal la que toca el límite del terreno vecino, y siendo así, con el mayor o menor acierto del referido informe con relación a la mencionada, la que califica de colindante por el hecho de que no es común a dos viviendas, (...)en este tipo de pared no se permite abrir ventanas hacia predio ajeno, sin autorización de los vecinos;(...)aún y cuando la pared no tuviera la condición de medianera contigua que sostenemos, y de conformidad con el Artículo 352 de las tantas veces mencionadas Ordenanzas de Construcción, en ningún caso podrán abrirse sin el consentimiento de los vecinos ventanas de vista directa hacia el predio contiguo, ...”

Sentencia No. 36 de 5 de octubre de 2001 del TPP de Sancti Spíritus.

“... no ha de padecer la actora el vertimiento de tales aguas y escurrirlas por demás por sus insuficientes tragantes no contruidos a tal fin y así recogen las Ordenanzas para el municipio de Sancti Spíritus que las aguas pluviales que caen sobre los tejados y azoteas de toda edificación deben dirigirse por bajantes pluviales al colector de drenaje pluvial público, ello en su artículo 63, debiendo en tal sentido restablecerse la hilada de ladrillos.

“... si bien medianera o no la pared, reconocida como tal imprecisa así pericialmente, en ningún momento dejaría entre ambos inmuebles espacio tan mínimo de 0,85 metros que hiciera factible siempre la existencia de ventanas entre ambos, al menos de vistas oblicuos, conforme las citadas Ordenanzas regulan en su artículo 78,(...)de querer fabricar un día la actora con uso de la pared, puede cerrar siempre dicha abertura sin que pueda impedirlo la vecina, conforme al último párrafo del artículo 72 de las dichas Ordenanzas, haciendo tal acción imprescriptible de modo especial.

2.4. Los mecanismos de protección frente a los conflictos vecinales.

En el Código Civil cubano no se reserva de manera específica ninguna acción cuando se trata de resolver conflictos entre vecinos, como por ejemplo, se habla de la reivindicatoria a favor del propietario para reivindicar sus bienes, sino que se trata de las mismas acciones genéricas de protección civil en caso de conflicto cuando se trata de la defensa de los derechos reales, y la acción para exigir la responsabilidad civil extracontractual derivada de actos ilícitos, donde se impone la obligación de indemnizar los daños y perjuicios causados por dicho actuar.

En el primero de los casos se trata de la acción negatoria⁴¹, que al igual que la mayoría de los Códigos Civiles, no se le llama por su nombre, sino que su ejercicio lo valida el artículo 111 que recoge los derechos civiles fundamentales que protege el Código, entre ellos el inciso a), referido al *reconocimiento del derecho*, el b) al *restablecimiento de la situación existente antes de la vulneración del derecho y el cese inmediato de los actos que lo perturben*,

⁴¹ Esta acción se desarrolla en el Capítulo II, epígrafe II.6.2, pág. 62.

acción ésta aplicable a todo tipo de reclamación que se pretenda para defender derechos reales.

Está legitimado para ejercer la acción negatoria quien se sienta perjudicado con una extralimitación, proveniente de aquel que tiene el deber de tolerar, sin que necesariamente tengan que ser propietarios de sus inmuebles, pues el artículo 232 del Código Civil extiende las disposiciones contentivas de las limitaciones al derecho de propiedad y las correspondientes a relaciones entre propietarios a “...*los titulares de la posesión y de los derechos de usufructo y superficie...*”

En muchas ocasiones los conflictos provenientes de las relaciones de vecindad originan daños a los colindantes, sin embargo, la acción resarcitoria no se encuentra inmersa en los artículos que el código dedica al tema, razón por la que habrá que ampararse, cuando se sufre un daño con motivo de las relaciones de vecindad, en el artículo 111 apartado d) del Código Civil, que incluye, dentro de la protección de los derechos civiles, *la obligación de indemnizar los daños y perjuicios causados*, con amparo forzoso en el artículo 294 del Código⁴², ubicado en el Capítulo IV dedicado al incumplimiento de las obligaciones, que nace de la inobservancia de un deber jurídico, que a su vez nos remiten a la responsabilidad extracontractual, prevista en el código en los artículos 81⁴³ y siguientes, sobre la responsabilidad por actos ilícitos, que parte del presupuesto de que “*los actos ilícitos son hechos que causan daño o perjuicio a otro*”.

Otras acciones que se pueden utilizar en defensa de éstos derechos cuando son vulnerados en las relaciones intervecinales, son los interdictos de retener y recobrar, y el de suspensión de obra nueva, previstos en la Ley de Procedimiento Civil, Administrativo, Laboral y Económico en los artículos 393 “...*aquel que por disposición dictada en actuaciones judiciales en que no figure como parte ni se le haya oído, y a consecuencia de ella fuera despojado o perturbado en la posesión de bienes que por sí o por medio de otras personas*

⁴² Artículo 294 del Código Civil: Las normas relativas a la responsabilidad por los actos ilícitos se aplican, en lo pertinente, en los casos de incumplimiento de las obligaciones.

⁴³ Artículos 81, 82 y 83 del Código Civil, establecen que los actos ilícitos son hechos que causan daño o perjuicio a otro, la obligación de resarcirlos y lo que comprende el resarcimiento: a) La restitución del bien; b) la reparación del daño material; c) la indemnización del perjuicio; y ch) la reparación del daño moral.

posea en concepto de dueño, o de causahabiente del dueño, con anterioridad a la fecha de la disposición, deberá ser inmediatamente amparado en la posesión...”, el artículo 401 “...*procederá en amparo cuando el que se halle en a posesión o tenencia de un bien haya sido perturbado o despojado de ella ...*” y el 415 de la propia Ley: *La persona que se estime perjudicada en el legítimo uso y disfrute de la posesión o tenencia de un bien inmueble como consecuencia de una obra nueva, podrá interponer demanda...*”

2.5. La indemnización que tiene su origen en las relaciones de vecindad

El artículo 4 del Código Civil cubano– prohibición del abuso en el ejercicio del derecho- tiene un marcado carácter subjetivo “*cuando el fin sea causar daño a otro*”, que se objetiviza cuando obliga el ejercicio del derecho “*de acuerdo con su contenido social y finalidad*”, pero no obstante, a diferencia del artículo 7 del Código Civil español⁴⁴, no prevé la obligación de indemnización de forma expresa, como tampoco lo hace ningún precepto de los contenidos en el Capítulo V, Limitaciones derivadas de las relaciones de vecindad, razón por la que habrá que ampararse, cuando se sufre un daño con motivo de las relaciones de vecindad, en el artículo 111 apartado d) del Código Civil, que incluye, dentro de la protección de los derechos civiles, *la obligación de indemnizar los daños y perjuicios causados*, con amparo forzoso en el artículo 294 del código, ubicado en el Capítulo IV dedicado al incumplimiento de las obligaciones, que nacen de la inobservancia de un deber jurídico, que a su vez nos remiten a la responsabilidad extracontractual, prevista en el código en los artículos 81 y siguientes, sobre la responsabilidad por actos ilícitos, que parte del presupuesto de que “los actos ilícitos son hechos que causan daño o perjuicio a otro”⁴⁵.

El hecho de que la regulación de las relaciones de vecindad en el código no contenga la acción resarcitoria nos obliga a recurrir a la teoría de los actos ilícitos, y al propio tiempo, tomar como base para determinar el término de prescripción el artículo 116 inciso d) del código, cuando establece “*prescriben*

⁴⁴ Artículo 7. 1 del Código Civil español: Los derechos deberán ejercitarse conforme a las exigencias de la buena fe.

⁴⁵ Este tema fue tratado en el acápite dedicado a los mecanismos de protección frente a los conflictos vecinales, donde se incluye la acción resarcitoria.

al año las acciones para reclamar la indemnización de daños y perjuicios derivados de actos ilícitos”, lo que entra en pugna procesal con el término de prescripción general de las acciones civiles (cinco años)⁴⁶ que rige el derecho de vecindad.

En estos casos juega un papel importante el arbitrio judicial, sobre la base del criterio de determinar si los daños son continuados, que son aquellos que se producen en serie y de manera ininterrumpida durante el tiempo y por una misma causa, que son los más comunes en los conflictos vecinales, pero a falta de regulación escrita sobre el tema, la jurisprudencia en ese sentido carece de uniformidad.

2.6. Constitución de las servidumbres en Cuba

El Código Civil reconoce tácitamente, en su artículo 171 apartado 1, la existencia de servidumbres forzosas, en cuyos supuestos la ley concede a una persona el derecho a exigir la constitución de servidumbre y paralelamente impone a otra persona el deber de crearla.

La servidumbre en este caso, a juicio de OJEDA RODRÍGUEZ,⁴⁷ “...nacerá del ejercicio del derecho, seguido del cumplimiento voluntario por parte del deudor de la constitución o por el ejercicio del derecho ante los tribunales si el obligado no cumple voluntariamente, siendo la resolución que ponga fin al proceso el acto creador de la servidumbre”.

En el resto de los supuestos, generalmente, el derecho a solicitar la constitución de una servidumbre nace del uso continuado de ella por más de cinco años⁴⁸ (término general de prescripción de las acciones civiles), pues aunque en este medio de constitución, no se aplican las reglas generales de prescripción del dominio y derechos reales, al no existir norma que regule la institución de la servidumbre, de hecho, cuando un propietario permite, voluntariamente, que su vecino entronque las conexiones hidráulicas a su sistema de acueducto, o la tubería de desagüe de aguas albañales, o de expulsión de desechos sólidos y líquidos a la fosa de su inmueble, u otras, y transcurren cinco años, el inmueble que se beneficia con estos servicios ha

⁴⁶ Ver artículo 114 del Código Civil.

⁴⁷ OJEDA RODRÍGUEZ, NANCY DE LA C. (2001). *Derecho de Contratos, Teoría General del contrato*, T. I, La Habana, p.176.

⁴⁸ Ver artículo 114 del Código Civil cubano.

devenido en predio dominante, y ha adquirido una servidumbre predial por prescripción.

2.6.1 Tutela jurídica a las servidumbres en el Código Civil cubano

El Código Civil cubano, Ley No. 59 de 1987, relaciona las formas de propiedad aceptadas en la Constitución, entre ellas la propiedad personal, que según el contenido del artículo 157 del Código, inciso b) comprende, entre otros: *la vivienda, los solares yermos y los demás bienes adquiridos por cualquier título legal*, los que quedan incluidos dentro de la propiedad inmobiliaria.

A juicio de RIVERO VALDÉS, el núcleo que ordena la sistemática del Código y del Derecho Civil cubano en su aspecto patrimonial es la relación jurídica. Así, afirma que a la expresión relación jurídica civil sobre bienes o derechos sobre bienes, que intitula el Libro Segundo, puede serle aplicada la tradicional de derechos reales, pues el contenido es el mismo⁴⁹.

A consideración de este autor, también el ámbito para el ejercicio de los derechos, extensible a los reales, está inserto cuando se refieren determinados preceptos a que deben ejercerse de acuerdo con su contenido social y finalidad, conforme a su destino socioeconómico, con racionalidad, dentro de los límites generalmente admitidos y con utilidad propia.⁵⁰

Sin embargo, en la totalidad del contenido del Código Civil cubano se nombran solo algunas de las especies de derechos reales preconizados por la doctrina científica, a saber: la propiedad, la copropiedad, la posesión, el usufructo, la superficie, el tanteo y el retracto, la prenda, la retención y las hipotecas naval y aérea.

Se impone por tanto formar juicio en cuanto a si los caracteres y peculiaridades de los derechos reales que *supra* identificamos contenidos en el Código Civil (la inmediatez, corporeidad, el atributo de perpetuidad inherente a la propiedad, la *oponibilidad erga omnes* y la publicidad registral) pueden servir para calificar ciertos supuestos de hecho y para ofrecer tutela judicial en virtud del reconocimiento del derecho real no mencionado en la ley. Es decir, si la calificación jurídica puede reconocer la existencia de figuras imprevistas de derechos reales, tal cual si la serie de estos fuera abierta, no cerrada.

⁴⁹ RIVERO VALDÉS, O. (2002). *Temas de Derechos Reales*, Editorial Félix Varela, 2da ed., La Habana, pág. 28.

⁵⁰ Cfr: Arts. 129.1, 132, 170.2, del Código Civil cubano.

En ese sentido, se hace necesario mirar en retrospectiva al derecho positivo precedente. El Código Civil de 1889, vigente hasta 1988 en Cuba, que contenía en el artículo 609 lo referido a la propiedad y los demás derechos sobre bienes, ubicado dentro del Libro II que trataba “De los Bienes, de la propiedad y de sus modificaciones”, donde se instrumentaban como derechos reales: la propiedad, la posesión, el usufructo, el uso, la habitación y las servidumbres. Fuera del Libro II, estaban sistematizados, también con carácter real, los censos, la prenda y la hipoteca

La doctrina española se ha debatido en dilucidar si aquella formulación de los derechos reales, que ya no está vigente en Cuba pero si en España, pudiera considerarse incluida en el sistema de *numerus clausus*, en una serie cerrada. PUIG BRUTAU al considerar el asunto, afirma que dicha ley no dispone los derechos reales en serie cerrada. Añade que el sistema de *numerus clausus* está fundado en una ilusión falsa como también lo está el de *numerus apertus*.⁵¹

En ese perfil de razonamientos refiere que ni la serie cerrada evita la posibilidad de que un interés digno de protección, la encuentre; ni la serie abierta permite crear o incluir figuras que no guarden proximidad, o sean variantes de las formas fundamentales de derechos reales reconocidos en la ley.⁵²

En el caso de Cuba, no hay consenso en los autores consultados sobre cuál es el sistema que para los *iura in re* acoge nuestra codificación.

RAPA ÁLVAREZ es partidario de que no está autorizada su libre formación, que existe un *numerus clausus*, es decir, que la ley civil solo reconoce los derechos reales que menciona. En opinión de este autor, el Código Civil derogado acogía el sistema de *numerus apertus*, al igual que el francés, por lo que dotaba de mayor espacio a la autonomía de la voluntad y hacía permisible la configuración libre de los derechos reales siempre que reunieran los particulares conceptuales propios a ellos.⁵³

⁵¹ PUIG BRUTAU. *Fundamentos de...op.cit.* p.30-33.

⁵² Para calificar como derecho real es necesario que reúna las particularidades de un derecho real en cosa ajena en alguna de sus variantes. No basta que así lo consideren los sujetos que le den vida, demanda la calificación de tal por autoridades jurisdiccionales facultadas.

⁵³ RAPA ALVARES, V. (1999). *Propiedad y otros derechos sobre bienes*, Editorial Félix Varela, La Habana, pág. 19.

RIVERO VALDÉS⁵⁴, quien sostiene posición distinta, dice que el sistema que acoge el Código Civil cubano no es el de *numerus clausus*. Su argumentación se sostiene en que no registra dicha obra prohibición expresa sobre la constitución de figuras no tipificadas de derechos reales, como sí sucede en el Código argentino, que en su artículo 2.502 dice “... *todo contrato o disposición de última voluntad que constituyese otros derechos reales, o modificase los que por este Código se reconocen, valdrá sólo como constitución de derechos personales, si como tal pudiese ser*”.

Hasta hoy, el tema de las servidumbres constituye una laguna en el Derecho positivo cubano, pero el hecho de que la figura se haya excluido en la redacción del Código, no quiere decir que las mismas no existan, porque la formación de un sistema de fuentes implica la exclusión de las lagunas del derecho, ya que el derecho legislado y el derecho consuetudinario tienen lagunas, pero el ordenamiento jurídico no puede tenerlas, por eso donde no llegan las fuentes legislativas y consuetudinarias, tiene que llegar la actividad judicial como fuente de derecho, aunque en nuestro país no esté reconocida como tal.

La jurisprudencia cubana, siguiendo el criterio de RIVERO VALDÉS, ha validado la existencia de las servidumbres en el Derecho positivo, de manera que no se reconoce solamente la servidumbre de paso prevista en el artículo 171 del Código, sino que, con amparo en el artículo 170.2 de dicha norma, y aprovechando la confusión del cuerpo legal en cuanto a límites y limitaciones, ha protegido las diversas formas de servidumbres prediales que existen como limitaciones al derecho de propiedad inmobiliaria, pues en la práctica forense se suscitan conflictos que involucran especies de servidumbres que no coinciden con la única que subsiste hoy en el artículo 171.1 del Código, ejemplo, de saca de agua, de acueducto, de desagüe de aguas albañales, etc. En la misma línea de razonamientos, podría considerarse la existencia en el contexto legislativo nacional de alguna posibilidad institucional que permite hacer valer derechos reales que no están nombrados en el Código Civil,

⁵⁴ RIVERO VALDES, O. (2002). *Temas de Derechos Reales*, Editorial Félix Varela, 2da ed., La Habana, p.23.

específicamente, las servidumbres.

Cabe resaltar en apoyo, los artículos 117 y 118 del Decreto Ley No. 185 de 1998 sobre el Registro de la Propiedad, institución formal y de garantía de la propiedad, con efecto de sustantividad, aunque relativa según nuestras normas.⁵⁵

Específicamente el artículo 117, que regula el objeto de inscripción, dispone: *“(...) todas las personas titulares de inmuebles, comprendidas las viviendas, otras edificaciones y solares yermos, vendrán obligadas a inscribir en el Registro correspondiente, el documento acreditativo de su titularidad, las transmisiones de dominio, las cargas y variaciones constructivas, así como otros derechos sobre dichos bienes(...).”*

Seguidamente y en relación con el anterior, el artículo 118 refrenda:

“(...) las transmisiones de dominio, las cargas y limitaciones de cualquier naturaleza, así como las descripciones de obra nueva, las ampliaciones u otras variaciones constructivas sustanciales de los inmuebles deberán ser declaradas mediante escritura pública, la que se presentará para su inscripción en el registro correspondiente”.

El reconocimiento por la jurisprudencia de las servidumbres en el Derecho positivo cubano lo ejemplificamos con resoluciones dictadas por nuestros tribunales de justicia:

Sentencia No. 15 de 26 de febrero de 2007 del Tribunal Provincial Popular de Sancti Spíritus: *“...constituyendo desde siempre servidumbre de luz y aire para el predio de la actora, pudiéndose observar únicamente desde éste hacia el vecino la pared de una habitación, construida al fondo de aquel solar, la cual se alquila, sin invasión directa de vista hacia las partes privadas de la misma, ni del predio sirviente...”*

La exclusión de las servidumbres del derecho escrito también trae falta de uniformidad en los criterios jurisprudenciales, ejemplo:

Auto No. 57 de 9 de septiembre de 2002 del Tribunal Provincial Popular de Matanzas: “.... que de la narrativa de los hechos de la demanda y del examen de los documentos a la misma incoados se colige

⁵⁵Una de las bases en que se sustenta el Registro de la Propiedad es la sustantividad que significa que lo inscrito ha nacido a los efectos legales desde la inscripción y, por tanto, ha de estarse a esto para marcar los derechos y obligaciones de un tercero y exigirle respeto a la misma.

improcedente la pretensión concreta deducida de la actora, habida cuenta que ha desvirtuado la accionante el sentido atribuido por el legislador a la servidumbre en materia de aguas, por cuanto solo tiene lugar cuando se trata de aquellas que provienen de la naturaleza y sin que haya intervenido la acción del hombre, desentendiéndose así del diáfano texto del artículo 173.1 del Código Civil, ...”

Sentencia No. 725 de 22 de noviembre de 2002 del Tribunal Supremo Popular que revoca en Auto anterior: “... como con acierto aduce la recurrente, la esencia de su pretensión la constituye el cumplimiento de una obligación que como limitación de las relaciones de vecindad considera le viene impuesta a las personas contra las que ejercita la acción, lo cual exclusivamente debe ventilarse en la jurisdicción civil conforme a la previsión a que se contrae el artículo 170 del Código Civil, sin que exista evidencia corresponder a otra distinta, ...”

Si bien es cierto que la no regulación de las servidumbres en el Derecho positivo cubano no ha impedido que los operadores del derecho actuemos en la práctica cual si las mismas estuviesen reguladas, remitiéndonos al derogado Código Civil español y a las Ordenanzas de Construcción para definir conceptos, y utilizando como fuente generadora de derecho el artículo 170 del Código Civil y otras legislaciones administrativas, no lo es menos que se desvirtúa la naturaleza jurídica de la institución, en tanto se fuerza la norma del artículo antes invocado, que constituye un genuino límite al derecho de propiedad, para tomarlo de amparo sustantivo para que la corte reconozca la existencia de una limitación a ese derecho.

En la práctica jurídica el verdadero conflicto se presenta cuando se hace preciso extinguir una servidumbre, y han transcurrido los cinco años que prevé el Código Civil en su artículo 114⁵⁶ como término general de prescripción de las acciones civiles, y que por tanto es el que hay que tener en cuenta para hacer uso de las acciones que como mecanismos de defensa la Ley franquea, excepto en los casos de la protección interdictal.

Pero como apuntamos anteriormente, el derecho positivo puede tener lagunas, pero el ordenamiento jurídico no, por eso, para resolver el la

⁵⁶ Artículo 114 del Código Civil: Las acciones civiles prescriben a los cinco años si no se señala término distinto en este Código o en otras disposiciones legales.

práctica estos conflictos es que hemos apelado a la teoría de las obligaciones, a sabiendas de que se desnaturaliza su esencia, para al amparo de lo establecido en el artículo 299.1⁵⁷ del Código Civil, referido a la extinción de las obligaciones, cuando la prestación se hace imposible por circunstancias no imputables al deudor, solicitar al tribunal que libere al deudor de su obligación, cuando se trata de la extinción de una servidumbre.

2.7. El derecho a Indemnización

A diferencia de las relaciones de vecindad, que cuando ocurre un daño o perjuicio derivado de fricciones intervecinales, la Ley le reserva la acción resarcitoria, aún cuando haya que remitirse a la responsabilidad por actos ilícitos y se tenga que jugar con la prescripción, en el caso de las servidumbres no se puede hablar del deber de indemnizar, no por haberse causado un daño al propietario del predio sirviente con motivo de su ejercicio, sino porque al reducir el contenido normal del derecho de propiedad en beneficio del predio dominante exigen como justa compensación una indemnización a favor del predio sirviente.

Y es que en el Código Civil cubano las limitaciones o gravámenes no se reconocen ni distinguen de los simples límites, aunque expresamente se reconozca la servidumbre de paso permanente como una limitación proveniente de la vecindad, en la práctica existen diversas formas de servidumbres, en que se pone un predio en franca desventaja y al servicio de otro, como en el desagüe de aguas albañales, de acueducto, de evacuación de desechos sólidos y líquidos, etc., situaciones en que la indemnización no tiene su génesis en el daño que se pueda causar, sino que es vista como una compensación por el gravamen, que indudablemente le resta valor al fundo, y que a nuestro juicio no es posible exigir en tanto los preceptos amparadores del Código Civil tienen como presupuesto el “acto ilícito” o el ejercicio de un derecho, “contrario al contenido social o finalidad del mismo”, lo que en el caso de la servidumbre evidentemente no ocurre.

⁵⁷ Artículo 299.1 del Código Civil: La obligación se extingue cuando la prestación se hace imposible por circunstancias no imputables al deudor.

2.8 Resultados de las entrevistas aplicadas

Para aplicar este instrumento se entrevistaron 20 juristas de la provincia de Sancti Spíritus, de ellos 15 con más de veinte años de experiencia, a saber: cinco jueces del Tribunal Provincial Popular, uno de ellos jubilado, dos de Tribunales municipales, tres que ejercieron como jueces por más de 10 años y el resto abogados de Bufetes Colectivos, entre ellos uno jubilado.

1. En la primera pregunta el 75% de los entrevistados coincidieron en que, si bien es cierto que todos los conflictos que se presentan en la vida diaria son susceptibles de litigarlos ante el Tribunal, precisamente porque lo permite la fórmula del artículo 170 del código, también lo es que la jurisprudencia no es uniforme y falta seguridad jurídica, porque muchos contienen términos imprecisos que pueden interpretarse de diferentes formas, sobre todo en cuanto a las distancias para abrir ventanas, edificar fosas, decidir si una pared es medianera o no, colocar tornos, molinos para trillar arroz, sierras, etc., ya que en muchas ocasiones no existe la norma administrativa donde supuestamente debía estar regulado, por lo que consideran que ciertamente se hace necesario introducir algunas figuras que regulen: inmisiones, distancias mínimas para abrir ventanas o realizar ciertas obras, evacuación de aguas pluviales y otras.

El 25% restante de los entrevistados consideraron que no es necesario introducir nuevas figuras, porque cuando alguna conducta no se ve individualizada, se resuelve a través del artículo 170 del Código.

2. Todos los entrevistados en la segunda pregunta coincidieron en que en la práctica existen las servidumbres en Cuba, aunque no se le llame por su nombre en el código, y muchos jueces tampoco lo hagan en sus sentencias, consideran que existe la legal de paso, prevista en el artículo 171 del código y el resto son voluntarias, adquiridas por prescripción: de saca de agua, de acueducto, de desagüe de aguas albañales, otras de paso para acceder al tercer nivel de su vivienda a través de la cubierta de la colindante, de luces y vistas, y otras.
3. El 100% de los entrevistados coincidieron en que existen dificultades técnicas para tratar el tema en la práctica forense, porque aunque las

servidumbres existan en la práctica, no están concebidas en el derecho positivo, solamente la de paso, y realmente este derecho real no debe ampararse en el artículo 170.2 del código como norma generadora de derecho, porque se refiere a un límite general del derecho de propiedad inmobiliaria, no a un gravamen, como es en realidad la servidumbre, de manera que se reconocen jurisprudencialmente, pero sin una técnica depurada.

4. En esta pregunta no hubo uniformidad en las respuestas, el 30% de los entrevistados consideraron que si han pasado los cinco años que establece el Código Civil para accionar, no existe posibilidad de extinguir la servidumbre, el 50 % consideraron que se puede tratar de extinguir la obligación, vista como un deber jurídico, aunque reconociendo que no es técnicamente correcto, pero siempre que se demuestre que se hace imposible cumplir con la obligación por causas ajenas al obligado y solamente el 20% consideraron que si ya no existe la necesidad que dio lugar a que la servidumbre se constituyera, se podía extinguir por faltar un elemento que la caracteriza: la necesidad. De hecho, muchas servidumbres de acueducto el tribunal las extinguió cuando en el municipio de Cabaiguán se construyó el acueducto estatal, pero nunca logró fundamentar las sentencias con el derecho positivo de forma convincente.
5. En esta pregunta la totalidad de los los entrevistados consideraron que cuando se provoca un daño derivado de las relaciones entre vecinos es posible reclamar la indemnización al amparo de los artículos 81 y siguientes del Código Civil referidos a la responsabilidad extracontractual, considerando como única dificultad que los términos de prescripción son diferentes, en las relaciones de vecindad cinco, y para reclamar la indemnización por daños y perjuicios es solamente un año. La solución la encuentran en que se regule, en los propios artículos destinados a las relaciones de vecindad, la posibilidad de reclamar los daños que se produzcan con motivo de las relaciones intervecinales.



Conclusiones

CONCLUSIONES

1. El derecho de propiedad sufre límites y limitaciones. Los límites son internos y forman parte del contenido normal del derecho de propiedad, a diferencia de las limitaciones que son extrínsecos y vienen a recortar el contenido del derecho desde afuera. Los primeros se corresponden con las relaciones de vecindad y en los segundos se inscriben las servidumbres.
2. El Código Civil cubano, desatendiendo la distinción doctrinal entre límites y limitaciones a la propiedad y las tendencias actuales en la materia, mezcla las instituciones en un mismo capítulo, que denomina "Limitaciones derivadas de las relaciones de vecindad", prescindiendo de las servidumbres y creando una laguna en el derecho positivo.
3. La formulación de normas imprecisas que contiene el Código Civil cubano para resolver los conflictos vecinales que surgen con motivo de los límites que impone al derecho de propiedad la contigüidad de los inmuebles, unido a la falta de normas administrativas uniformes, ha traído consigo interpretaciones diversas, con una jurisprudencia que no se sustenta en preceptos sólidos y trae inseguridad jurídica a los propietarios de inmuebles.



Recomendaciones

RECOMENDACIONES

1-Que nuestra investigación sirva de fuente bibliográfica, tanto para los estudiantes de la carrera de derecho, como para los docentes que imparten esta asignatura en los centros de Educación Superior.

2-Que los resultados obtenidos con nuestra investigación sean socializados, tanto en los Seminarios Científicos Metodológicos y Estudiantiles, como en otros eventos de la FUM de Cabaiguán.



Bibliografia

BIBLIOGRAFIA

1. ALBALADEJO GARCIA, M. (1977). **Derecho Civil**. T. II, V. II ,4ta ed. Barcelona, España.
2. ALBALADEJO GARCIA, M. (1989). **Derecho Civil**. T.I, Vol 2do, ed. Barcelona, España.
3. ALGARRA PRATS, E. (1995). **La defensa jurídico- civil frente a humos, olores, ruidos y otras agresiones a la propiedad y a la persona**. editorial McGraw-Hill/Interamericana de España, S.A., Madrid.
4. BARBERO. (1967) **Sistema del Derecho privado**, T.III, Bosch, Casa Editorial, Barcelona, España.
5. BONET CORREA. (1970). **La constitución de las servidumbres por signo aparente**, Madrid, disponible en [http:// monografias.com](http://monografias.com), consulta 24/8/08.
6. CADENAS SOBREIRAS, M.A. (2000) en su Ponencia “**Trascendencia jurídica de las servidumbres**”, perteneciente a la serie Civil, de los Cuadernos del Poder Judicial español.
7. CANTÓN BLANCO, L. E. (1983). **La Protección del derecho de propiedad y de posesión**, Ed. ENPES, Departamento de textos y materiales de la Universidad de la Habana, Ciudad de la Habana.
8. CASTAN TOBEÑAS, J. (1973).**Derecho Civil común y foral**, T.II, ed.Reus. S.A. Madrid. España.
9. COCA PAYERAS. (1988). **Tanteo y retracto, función social de la propiedad y competencia autonómica**, Zaragoza, España.
10. COLECTIVO DE AUTORES. (2003). **Teoría general del contrato, Derecho de Contratos**, T I, Ed. Félix Varela, La Habana.
11. DEL ARCO TORRES, M.A Y MANUEL PONS GONZÁLEZ. (1999). **Diccionario de Derecho Civil**. Editorial Granada, España.
12. DIEZ PICAZO Y ANTONIO GULLÓN. (1984). **Sistema de Derecho Civil**, Volumen I, Editorial Tecnos, S.A. Madrid, España.
13. GONZÁLEZ, M Y ALEGRÉ, B. (1965). **Manual de de Servidumbres**, 3era. ed., Ediciones Nauta, Barcelona, España.
14. GONZALEZ-ALEGRE BERNARDO, M. (1967). **Las relaciones de vecindad**, Editorial Barcelona, España.
15. GUILARTE GUTIÉRREZ. (1984). **La constitución voluntaria de servidumbres en el Derecho Español**, Ed. Montecarvo, S. A. Madrid.

16. HERNANDEZ GIL, A. (1985). **Las relaciones de vecindad en el Código Civil**, Madrid, Real Academia de Jurisprudencia y Legislación, Madrid, España.
17. LUCAS FERNÁNDEZ, F. (1962). **La servidumbre predial de paso en el derecho civil común español**, Ed. Murcia, España.
18. MUÑOZ ALFONSO, Y. (2004). **La tutela jurídico civil frente a inmisiones al ambiente**, Tesis doctoral en opción al grado científico de doctora en ciencias jurídicas, Santa Clara, Cuba.
19. OJEDA RODRÍGUEZ, NANCY DE LA C. (2001). **Derecho de Contratos, Teoría General del contrato**, T. I, Editorial Félix Varela, La Habana, Cuba.
20. PÉREZ GALLARDO, L. y Otros. (2000). **Lecturas de Derecho de Obligaciones y Contratos**. Editorial Félix Varela, La Habana, Cuba.
21. PUEBLA POVEDANO, A. (2004): **Las servidumbres voluntarias en el Derecho Civil español**, disponible en [http:// monografias.com](http://monografias.com), consultado el 14/9/08.
22. PUIG BRUTAU, J. (1959). **Fundamentos de Derecho civil**. T.I.V.II, Ed.Barcelona, España.
23. RAPA ÁLVAREZ, V. (1999). **Propiedad y otros derechos sobre bienes**, Editorial Félix Varela, La Habana.
24. RIVERO VALDÉS, O. (2002). **Temas de Derechos Reales**, Editorial Félix Varela, 2da ed., La Habana, Cuba.
25. ROCA, JUAN. (1986). **Sobre el deber general de respeto a la persona**. Derecho Civil y Medio ambiente, en Anuario de Derecho Civil, XXXIX. [s .I]
26. RODRÍGUEZ SAIF, M. J. (2002) **Las relaciones de vecindad en el Derecho Civil cubano**, Tesis doctoral en opción al grado científico de doctora en ciencias jurídicas, Santiago de Cuba.
27. RUGIERO, R. (1984) **Instituciones del derecho civil**, Vol. I, Editorial Tecnos, S.A. Madrid. España.
28. SÁNCHEZ DE BUSTAMANTE Y SIRVÉN, A. (1940). **Proyecto de Código Civil de Cuba**, s. ed., Talleres Tipográficos de Carasa y Cía, S. en C., La Habana, Cuba.
29. VALDÉS DÍAZ, C. (2000). **La responsabilidad jurídica civil en Derecho Civil. Parte General**. Facultad de Derecho de la Universidad de La Habana, (material editado en soporte magnético) La Habana

LEGISLACION CONSULTADA:

1. Constitución de la República de Cuba de 1976 reformada en 1992.
2. Código Civil Español de 1888, extensivo a Cuba en 1889. (1975). Anotado y Concordado. Editado por el Instituto Cubano del Libro. Edición Oficial del Ministerio de Justicia, Cuba.
3. Código Civil Español de 1888. (1994). Edición actualizada hasta septiembre de 1994. Editorial Aranzadi, España.
4. Código Civil Alemán (BGB) en vigor desde 1900. (1955). Editorial Barcelona, España.
5. Código Civil de España. Actualizado. (1997). Tercera Edición.
6. Código Civil de la República de Argentina de 1869.(1990). Edición al cuidado del Dr. Ricardo de Zavalía, Editor ZAVALLIA, Buenos Aires.
7. Código Civil de República de Costa Rica.
8. Código Civil de la República de Nicaragua.
9. Código Civil de la República ex socialista de Checoslovaquia. La Habana, julio, 1976.
10. Código Civil de la República ex socialista de Hungría. MINJUS, 1976.
11. Código Civil de la República ex socialista de Polonia. MINJUS, 1979.
12. Código Civil de la República ex socialista Federativa Soviética de Rusia. MINJUS, abril, 1978.
13. Decreto Ley No. 185 de 1998 del Consejo de Estado.
14. Decreto No. 272 de 2001 del Consejo de Ministros.
15. Ley No. 4 de 13 de diciembre de 1978. (1979) De Organización del Sistema Judicial. Ed. René Meneses Padrón. La Habana.
16. Ley No 7 de 19 de agosto de 1977. (1999). De Procedimiento Civil, Administrativo y Laboral. Colección Jurídica, Ministerio de Justicia, La Habana.
17. Ley No 59 de 1987, Código Civil Cubano. (2004). Ed Combinado del periódico Granma. La Habana.
18. Ley No 65 de 23 de diciembre de 1988. (1989). Ley General de la Vivienda. Ministerio de Justicia.
19. Ordenanzas de Construcción para la Ciudad de La Habana actualizadas.
20. Ordenanzas de Construcción para la Ciudad de Sancti Spíritus actualizadas.

ANEXOS

ANEXO

ENTREVISTA CUALITATIVA A EXPERTOS:

Años de experiencia: _____ Ocupación _____

Compañero:

Teniendo en cuenta su experiencia profesional, su relación directa con la materia civil y su ocupación, le solicito colaboración a fin de ofrecer su criterio relacionado con la investigación que realizo en torno a las normas del Código Civil cubano que regulan las limitaciones derivadas de las relaciones de vecindad, con el propósito de conocer si las mismas ofrecen una garantía jurídica efectiva a los propietarios de inmuebles, o si es preciso emprender modificaciones en el código para lograr ese objetivo. En ese sentido, si desea colaborar, responda las siguientes preguntas:

1. ¿Considera que con los artículos del 170 al 177 del Código Civil son suficientes para brindar una tutela jurídica efectiva a los propietarios de inmuebles cuando se producen conflictos en las relaciones entre vecinos?
2. ¿Considera usted que en la práctica jurídica cubana existen las servidumbres?
3. ¿Considera que existen dificultades técnicas para presentar una demanda ejerciendo la acción confesoria de servidumbre?
4. ¿Considera que es posible extinguir una servidumbre al amparo del Código Civil cubano?
5. ¿Considera que existe un amparo legal efectivo para reclamar indemnización por daños y perjuicios generados de las relaciones de vecindad? Qué propone en ese sentido.

Por su colaboración, muchas gracias.