

Apuntes sobre Las relaciones de vecindad en fincas urbanas, ramas, setos vivos

Regula el Código Civil, supuestos típicos de relaciones de vecindad, estableciendo limitaciones en la actuación de los predios, sin mutuas interferencias perturbadoras; descansando las limitaciones del dominio prevista en dicha norma en la debida protección del derecho a obtener luz y aire, a evitar caídas de ramas, hojarasca etc.; siendo reiterada la doctrina que pregona que es desde esta óptica y con la finalidad evitar la perturbación, daño el artículo 591 C.C., consigna una limitación al derecho de propiedad y, su interpretación ha de ser restrictiva, y a la hora de dilucidar el derechos del colindante a instar la retirada de las plantaciones vecinas, ha de examinarse si concurre en el actor un interés jurídicamente tutelable para ello o si, por el contrario, aquellas se hallan amparadas por la doctrina del "ius usus innocui"; no pudiendo en modo alguno calificarse de abusivas, como típica regla de vecindad que establece límites recíprocos, a saber, que las raíces no se aprovechen del suelo ajeno y evitar el que las ramas priven al fundo vecino de aire y luz, en base a lo cual, de acuerdo con el sector jurisprudencial mayoritario y con la doctrina científica, que la pacífica convivencia que ha de marcar las pautas de la vecindad, exige evitar todo perjuicio real, no hipotético, al vecino; ejercitando los derechos conforme a las exigencias de la buena fe en los casos en que concretamente no pueda evitarse el daño de otro modo, de forma que, si el perjuicio no es actual sino eventual o futuro, a lo sumo quedaría reservado al demandante la exigencia de la corta de ramas que pasado el tiempo pudieran sobrevolar, a arrancar «motu proprio» en la propia finca las raíces ajenas, como previene el art. 592 C.C., o a exigir la reparación de un daño objetivado que pudiese algún día sobrevenir, doctrina que, aplicada a la hipótesis que nos ocupa, nos lleva a concluir la corrección de la suplica que se hace a la Comunidad, del corte de ramas que impiden la entrada de la luz en la edificación pues comportan la privación de luz – objeto para lo que fue construido con el consentimiento, en acatamiento de las reglas de la buena fe que son directriz esencial de todo procedimiento .

Se ha declarado reiteradamente por la jurisprudencia en las ocasiones que ha tenido ocasión de pronunciarse sobre los preceptos recogidos en el C. Civil como fuente supletoria de la Ley de Propiedad Horizontal, entre otros los artículos 589 a 593 del C. Civil, que si bien se trata de meras restricciones al derecho de propiedad derivadas de las relaciones de vecindad las mismas hay que entenderlas en el sentido de que la propiedad no puede llegar más allá de lo que el respeto al vecino determina. Las relaciones de vecindad en fincas urbanas como la que nos ocupa donde la plantación de setos vivos, sin abuso de su titular, controlando su crecimiento con las podas necesarias, sean árboles de una clase u otra, constituye un idóneo, estético y legítimo sistema de protección de la recíproca intimidad de los vecinos y supone un beneficio a salvo siempre el Derecho, que se reconoce el art. 592 del Código Civil, de poder cortar las ramas que perturben las relaciones de vecindad. Derecho que, sin facultad de eliminación, cabe extender, incluso, a exigir el cuidado y mantenimiento del seto hasta una altura prudencial, como máximo de dos metros, evitando un crecimiento descontrolado de estos y de los árboles cuya utilización deje de constituir un "usus innocuis" para convertirla en un

impedimento u obstáculo en la aireación y luz de las respectivas fincas y germen de controversia y conflicto en las relaciones de vecindad.

Salvo mejor opinión

