

Introducción	15
CAPÍTULO I. El marco jurídico en las relaciones de vecindad.	19
1. La Naturaleza del conflicto	21
1.1. La Propiedad de Bienes inmuebles como punto de partida	25
1.2. Otros derechos reales que pueden implicar colindancia.	27
2. Los límites en el ejercicio o desarrollo de un derecho	28
2.1. Límites de los derechos en general.	28
2.2. Límites y limitaciones respecto a los derechos de aprovechamiento de bienes inmuebles	29
2.3. El contenido social de vecindad	33
2.4. Colindancia y vecindad.	34
2.5. Las relaciones de vecindad	35
2.5.1. <i>La idea de buena vecindad</i>	37
2.5.2. <i>La cuestión de la imprescriptibilidad en las relaciones de vecindad</i>	38
3. El influjo de los principios generales del derecho en la materia	39
4. El daño y el principio de <i>alterum non laedere</i>	40
5. La responsabilidad civil	44
5.1. La responsabilidad objetiva en el CC y las relaciones de vecindad	45
6. Doctrina del enriquecimiento injusto.	49
6.1. Diferencias entre la acción por el enriquecimiento sin causa y la acción <i>aquiliana</i>	51
7. Teoría de "la Tolerancia debida" en las relaciones de vecindad	51
8. La buena fe.	58
9. El abuso de derecho	61
10. La doctrina de los actos propios como formulación de límite en el ejercicio de los derechos	64
11. El consentimiento tácito a determinadas situaciones de vecindad	67

- 12. La especial presencia de derechos fundamentales: la dignidad y el derecho a la intimidad 69
- 13. El daño moral 72
 - 13.1. La conexión del derecho a la intimidad con el daño moral 73
- 14. Injerencia: intromisión e inmisión 75
 - 14.1. Tipos de inmisiones 81
 - 14.1.1. *El ruido* 86
 - 14.1.2. *Negocios de ocio y restauración* 87
 - 14.1.3. *Filtraciones* 88
 - 14.2. La inmisión y la autorización administrativa 89
- 15. La autonomía de voluntad de las partes o el principio de *pacta sunt servanda* 93
- 16. El conflicto vecinal y las relaciones arrendaticias 96

CAPÍTULO II. El conflicto en el marco de la Propiedad Horizontal 101

- 1. Los distintos instrumentos normativos 104
 - 1.1. El carácter vinculante y ejecutivo de los instrumentos normativos 106
 - 1.1.1. *Estatuto Privativo* 107
 - 1.1.2. *Normas de Régimen Interno* 108
 - 1.1.3. *Los acuerdos adoptados en Junta de Propietarios* 108
- 2. La doble vecindad o vecindad reforzada 108
- 3. La tolerancia debida 109
- 4. Daños 110
- 5. La acción de cesación 112
- 6. Agravios comparativos en vecindad 123
- 7. La alteración de los elementos comunes como fuente del litigio 126
 - 7.1. Distinción entre elementos privativos y comunes 128
- 8. El impago de los gastos de la comunidad como generadora de conflicto 132
 - 8.1. El procedimiento monitorio como instrumento de reclamación de la deuda 139
 - 8.1.1. *El procedimiento monitorio en la Ley de Propiedad Horizontal* 140
 - 8.1.1.1. Requisitos para instar procedimiento monitorio 142
 - 8.1.1.2. Notificación 143
 - 8.1.1.3. La modulación de la cuantía solicitada 147
 - 8.1.1.4. Gastos del litigio 148
 - 8.1.1.5. Indisputabilidad del Título o de la deuda 150
 - 8.1.1.6. El embargo preventivo ante la oposición del deudor 153
- 9. La conservación y el mantenimiento de la finca 154
- 10. La servidumbre legal 157
- 11. La supresión de barreras arquitectónicas como causa de conflicto vecinal 159

11.1.	La importancia de lo dispuesto por la Constitución Española acerca de la materia	161
11.2.	La supresión de barreras arquitectónicas en la Ley de Propiedad Horizontal	163
11.3.	Los denominados ajustes razonables	165
11.4.	El nuevo escenario dispuesto por el Real Decreto Legislativo 1/2013, de 29 de noviembre, por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley General de derechos de las personas con discapacidad y de su inclusión social razonables	166
11.5.	La constitución de servidumbres razonables	168
11.6.	La obligatoria contribución de los propietarios de los bajos a los gastos de supresión de barreras arquitectónicas razonables	170
CAPÍTULO III. Fuentes generadoras de conflicto		175
1.	Servidumbres	177
1.1.	Concepto	177
1.2.	Clasificación genérica de los tipos de servidumbres	179
1.3.	De los modos de adquirir la servidumbre	180
1.3.1.	<i>La denominada servidumbre por destino del padre de familia</i>	182
1.4.	De los modos de extinguirse las servidumbres	184
1.5.	Tipos concretos de servidumbres y casuística	186
1.5.1.	<i>Servidumbre de vertiente de tejados</i>	186
1.5.2.	<i>Servidumbre de luces y vistas</i>	188
1.5.3.	<i>Servidumbre de paso</i>	191
1.6.	Derechos y obligaciones en el ámbito de las servidumbres.	197
1.7.	Servidumbres voluntarias	198
1.8.	Cuestiones relativas a la prescripción	200
2.	Medianería	203
3.	Ruina	211
3.1.	El art. 1591 del CC. La intervención de terceros	214
3.2.	La Caída de Árboles	219
3.3.	La actuación subsidiaria de la autoridad	220
4.	La accesión	225
4.1.	Accesión Invertida	226
4.2.	La buena fe como criterio determinante	226
5.	Deslinde y amojonamiento	230
5.1.	Imprescriptibilidad	233
5.2.	Cabida	234
5.3.	El Registro de la Propiedad y el Catastro	236
5.3.1.	<i>El valor de estos instrumentos como prueba</i>	237
6.	Otras situaciones generadoras de conflictos	238
6.1.	Limpieza de solares	238
6.2.	Especial mención al síndrome de Diógenes	240
6.3.	Tenencia de animales	241

6.4.	Fenómeno "Okupa"	244
6.5	Conflictos en las Comunidades de Garaje	248
CAPÍTULO IV. Mecanismos para la resolución del conflicto		251
1.	La mediación como alternativa a la resolución de conflictos vecinales . .	253
1.1.	Acerca del procedimiento de mediación	256
2.	Acciones procesales civiles.	257
2.1.	Acción reivindicatoria	257
2.2.	Relación y diferencias respecto a la acción de deslinde y declarativa de dominio	258
2.3.	Acción confesoria.	260
2.4.	Acción negatoria	260
2.5.	Acción de suspensión de obra nueva	261
2.6.	Acción de ruina	262
2.7.	La acción de cesación específica de la LPH	263
2.8.	La responsabilidad extracontractual	263
2.9.	El interdicto de recobrar la posesión	267
3.	La Ley de Jurisdicción Voluntaria	269
4.	La Ley Hipotecaria	270
4.1.	El deslinde de fincas inscritas	270
4.2.	Expediente de rectificación de descripción, superficie o linderos	271
4.3.	El denominado expediente de dominio	273
5.	Cuestiones de prueba: <i>onus probandi</i>	279
5.1.	Propiedad	280
5.2.	Servidumbres	282
5.3.	Inmisiones	283
	5.3.1. <i>Medios de Prueba.</i>	285
CONCLUSIONES		299
CASOS PRÁCTICOS		303
	CASO 1	305
	CASO 2	308
	CASO 3	308
FORMULARIO		311
F1.	Contrato de mediación y acta de inicio	313
F2.	Formulario de acta final de mediación civil.	315

F3. Demanda de juicio declarativo verbal solicitando responsabilidad civil por filtraciones	316
F4. Demanda ejercitando una acción negatoria de servidumbre	322
F5. Demanda ejercitando acción declarativa de dominio	324
F6. Demanda de juicio declarativo verbal ejercitando acción de cesación por inmisiones	327

