

Introducción . . . . .	15
<b>CAPÍTULO I. El marco jurídico en las relaciones de vecindad. . . . .</b>	<b>19</b>
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
<b>CAPÍTULO III. Fuentes generadoras de conflicto . . . . .</b>		<b>175</b>
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>	<i>182</i>
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>	<i>186</i>
1.5.2.	<i>Servidumbre de luces y vistas . . . . .</i>	<i>188</i>
1.5.3.	<i>Servidumbre de paso . . . . .</i>	<i>191</i>
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>	<i>237</i>
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
<b>CAPÍTULO IV. Mecanismos para la resolución del conflicto . . . . .</b>		<b>251</b>
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
<b>CONCLUSIONES . . . . .</b>		<b>299</b>
<b>CASOS PRÁCTICOS . . . . .</b>		<b>303</b>
	CASO 1 . . . . .	305
	CASO 2 . . . . .	308
	CASO 3 . . . . .	308
<b>FORMULARIO . . . . .</b>		<b>311</b>
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

