

El Juez accederá á esta solicitud si de la suspension de la obra se siguieren grandes perjuicios, con tal que el que la hubiere formulado dé fianza suficiente á su juicio para responder de la demolición y de la indemnización de los perjuicios, que de continuarse puedan seguirse, si así se mandare por ejecutoria.

ARTICULO 746.

La providencia que recayere sobre el incidente de que habla el artículo anterior, es apelable en ambos efectos.

Interpuesta la apelacion, se remitirán los autos á la Audiencia citadas las partes.

ARTICULO 747.

No se podrá conceder autorizacion para continuar ninguna obra suspendida, sin que al tiempo de pedirse se deduzca la oportuna demanda para que se declare el derecho á continuarla.

Otorgada la autorizacion, esta demanda seguirá los trámites del juicio ordinario.

Estos tres artículos se refieren necesariamente al caso en que haya causado ejecutoria la sentencia por la que se hubiese ratificado la suspension. Para este caso se concede al dueño de la obra el derecho, ó mas bien la facultad de pedir autorizacion para continuarla, cuya peticion podrá deducir desde luego, sin necesidad de esperar á que trascurren los tres meses de que habla la ley 9, tit. 32, Part. 3^a, que queda modificada en esta parte. Pero no se le permite hacer uso de ese derecho, sino bajo tres condiciones: 1^a Que de la suspension de la obra se le sigan grandes perjuicios (art. 745); 2^a que dé fianza suficiente, á juicio del Juez, para responder de la demolición y de la indemnización de perjuicios que de continuarla puedan seguirse á su contrario, caso que á ello fuese condenado por ejecutoria (dicho artículo y la ley antes citada); y 3^a que al mismo tiempo de pedir dicha autorizacion deduzca la oportuna demanda para que se declare su derecho á continuar la obra (art. 747). El procedimiento, que á este fin deberá emplearse, será el siguiente:

Después de haber sido ratificada por ejecutoria la suspension de la obra, el dueño de ella, demandado en el interdicto, presentará demanda formulada con arreglo á los arts. 224 y 225, puesto que ha de ventilarse en juicio ordinario (1); y por medio de un otrosí solicitará una autorizacion para continuarla desde luego, sin perjuicio del resultado del pleito esponiendo al efecto los perjuicios que se le siguen de la suspension, y ofreciendo la fianza antes indicada, llamada *demolitoria*, pidiendo al propio tiempo que sobre esto se forme artículo de previo pronunciamiento. El Juez tendrá por presentada la demanda, y reservándose el proveer sobre ella á su tiempo, conferirá traslado del otrosí á la otra parte por término de seis dias, dando á este incidente, pues de tal lo califica con razon el art. 746, la sustanciacion ordenada por los arts. 342 y siguientes. Si el Juez, en vista de las pruebas hechas por ambas partes califica de *grandes* los perjuicios que se siguen de la suspension de la obra al dueño de ella, calificacion que se deja á su prudente arbitrio, aunque siempre será conveniente que oiga el parecer de peritos, concederá la autorizacion solicitada para continuarla, prévia la prestacion de la fianza antedicha; que podrá ser de cualquiera de las clases que permite el derecho. Esta sentencia, lo mismo que la en que se deniegue la autorizacion, es apelable en ambos efectos (art. 746), cuyo recurso se sustanciará segun los arts. 840 y siguientes. Luego que por ejecutoria se conceda la autorizacion, y que se haya prestado la fianza á satisfaccion del Juez, quedará habilitado el dueño de la obra para continuarla, y se conferirá traslado de su demanda, sin emplazamiento, por nueve dias al que promovió el interdicto, siguiéndose los trámites del juicio ordinario.

1. Deberá proceder el acto de conciliacion, como hemos dicho en el tomo 1^o

Téngase, en fin, presente que cuando no se haya dado lugar al interdicto, ó no se haya ratificado en él la suspension de la obra; dejando por lo tanto sin efecto la decretada provisionalmente podrá tambien el demandante hacer uso de su derecho en juicio ordinario, y lo mismo para hacer demoler lo que ya estaba edificado cuando se intentó el interdicto.

SECCION V.

DEL INTERDICTO DE ORRA VIEJA.

Tambien en la práctica antigua era admitida la *denuncia de obra vieja*, á que los romanos llamaron interdicto de *damno infecto*, dándole, de conformidad con la ley 10, título 32, Par. 3^a una tramitacion semejante á la que se establece en la presente seccion. En el comentario siguiente veremos los casos en que procede este interdicto, y las personas que pueden utilizarlo. Diremos aquí, sin embargo, que como espresa la ley citada y se deduce del art. 748, por *obra vieja*, para los efectos del mismo, no solo se entiende los "edificios antiguos que fallecen, é quiérense derribar por vejez;" sino tambien los edificios ó "labores nuevas que se abren, porque se fienden de los cimientos, ó porque fueron fechas falsamente, ó por flaqueza de la labor:" de modo que, hablando con propiedad, debiera llamarse este *interdicto de obra ruinosa*.

Su objeto, como lo demuestra el artículo citado, es la aseguracion de la obra que ofrece riesgo ó la demolición de la que amenaza ruina. Pero como ambas cosas son, por punto general, de la competencia de los alcaldes, los cuales, en virtud de sus atribuciones administrativas, deben cuidar de todo lo relativo á la policía urbana y rural, adoptando, las medidas convenientes para la seguridad de las personas y de las propiedades (1) serán en el dia, y deben serlo, poco frecuentes las denuncias de esta clase que se presenten ante la autoridad judicial. Lo mas regular y procedente será que el que tema riesgo por la obra ruinosa, la denuncie á la autoridad municipal, y solo deberá acudir á los tribunales de justicia cuando la cuestion sea sobre derechos privados ó de particular á particular, sin detrimento de los intereses colectivos del vecindario. Así se deduce tambien de los artículos siguientes:

ARTICULO 748.

El interdicto de obra vieja puede tener dos objetos:

1^o *La adopcion de medidas urgentes para evitar los riesgos, que el mal estado de cualquier construccion pueda ofrecer.*

2^o *Obtener su demolicion.*

ARTICULO 749.

Solo podrán intentarlo:

1^o *Los que tengan alguna propiedad contigua ó inmediata, que pueda resentirse ó padecer por la ruina.*

2^o *Los que tengan necesidad de pasar por las inmediaciones del edificio ó construccion que amenazare ruina.*

ARTICULO 750.

Se entiende por necesidad para los efectos del anterior artículo la que no puede dejar d

1. Art. 74 de la ley de 8 de Enero de 1845.

satisfacerse sin quedar privado el denunciante del ejercicio de un derecho, ó sin que se le siga conocido perjuicio en sus intereses, ó grave molestia á juicio del Juez.

Segun ya hemos indicado con referencia al primero de estos artículos, el interdicto de obra vieja puede intentarse con dos objetos; 1º para que se adopten medidas urgentes de precaucion, y 2º para la demolicion total ó parcial de una obra, ya sea vieja, ya nueva, que por su mal estado amenace ruina. Como no es igual la urgencia y trascendencia de las medidas que deben adoptarse en ambos casos, se establecen diferentes procedimientos para cada uno de ellos, segun veremos en los comentarios siguientes.

Pero las mas veces no será posible al demandante precisar, si bastará la aseguracion del edificio, ó si será necesaria la demolicion, pues esto dependerá de reconocimientos periciales que no estará en su mano practicar previamente: por ello, y porque la Ley no lo prohíbe, creemos que bien podrá proponer los dos medios simultánea ó sucesivamente. Si entabla primero el interdicto con el objeto de que se adopten medidas urgentes de precaucion, y ejecutadas resulta que no son suficientes para evitar el peligro, y que es necesaria la demolicion del edificio en todo ó en parte, bien podrá en seguida solicitar esto último; en cuyo caso se sustanciará cada interdicto ó cada una de estas solicitudes por sus trámites especiales. Y si propone simultáneamente los dos medios, solicitando que se practique el primero, y si no bastase para evitar los riesgos que se lleven á efecto la demolicion, cuya demanda será casi siempre la mas acertada, entonces el Juez dará al interdicto la tramitacion del art. 751 para la adopcion de las medidas urgentes: y si se convence por el resultado del reconocimiento que no bastan para evitar el peligro, adoptadas las que estime necesarias á este fin, convocará á las partes á juicio verbal, y dará al procedimiento la ampliacion necesaria, con arreglo al art. 754, para dictar sentencia sobre la demolicion.

Paredes flacas, é árboles grandes mal raigados, dice la ley 12; tit. 32, Part. 3ª, son á las vegadas cerca de heredades, ó de casas ajenas, que se temen los vecinos que si cayeren, que les farán daño; y ordena que si con tal motivo se presentase querrela, reconozca el Juez, asociado de peritos, las paredes ó los árboles, y resultando cierto, "que pueden ayna caer é hacer daño, . . . débelos hacer cortar, é derribar." La práctica antigua, fundada en el precepto terminante de esta ley, admitia en tal caso el interdicto ó denuncia de obra vieja para hacer cortar dichos árboles ó adoptar medidas de precaucion, si estas bastasen para hacer cesar el peligro. Aunque el artículo 748 habla solo de construcciones ó de obras, no vemos razon para que cese dicha práctica y deje de aplicarse á ese caso el interdicto de que tratamos, pues además de la razon de analogía, existen la conveniencia, el precepto de la ley de Partida, y la necesidad de adoptar este procedimiento, por no haber otro que aplicarle breve y sumarisimo, como la urgencia del caso lo requiere.

El art. 749 determina con precision las personas que pueden intentar este interdicto, y el concepto de su caso 2º se explica y aclara perfectamente en el 750. Son tan claros sus preceptos que no necesitan de comentario alguno. Nótese, sin embargo, que no basta tener alguna propiedad contigua ó inmediata al edificio ruinoso para poder intentar este interdicto; sino que es necesario además que tal propiedad pueda resentirse ó padecer por la ruina, que puede sufrir perjuicio por tal accidente. Han de concurrir simultáneamente ambas circunstancias, como lo demuestra el caso 1º del citado artículo 749.

Los mismos artículos que estamos comentando, confirman lo que ya hemos indicado anteriormente: que la nueva Ley solo atiende para conceder ese derecho al interés privado, al de aquellos que inmediata y concretamente puedan temer el daño; y respetan-

do las atribuciones de las autoridades administrativas, deja á éstas el cuidado de velar por la seguridad y los intereses colectivos del vecindario. Los que se hallen en alguno de los dos casos del art. 749 son los únicos que están facultados para acudir al Juez denunciando la obra vieja por el medio judicial del interdicto: los demás vecinos solo podrán acudir al alcalde, haciéndole presente el mal estado del edificio, para que lo haga asegurar ó demoler por la vía gubernativa, y como asunto de policía urbana; sin que el Juez pueda admitir interdicto alguno contra la providencia que el alcalde dictare sobre este particular. El que se crea agraviado por ella podrá recurrir al gobernador de la provincia.

ARTÍCULO 751.

Deducido el interdicto para la adopcion de medidas urgentes de precaucion, el Juez, previa inspeccion que hará por sí de la obra, acompañado de perito que nombrará al efecto, decretará las medidas oportunas para procurar provisional é interinamente la debida seguridad.

A la ejecucion de estas medidas serán compelidos el dueño, su administrador ó apoderado, el inquilino por cuenta de alquileres, y en defecto de todos estos se ejecutará á costa del actor, reservándole su derecho para reclamar del dueño de la obra los gastos que se le ocasionen.

ARTICULO 752.

El Juez podrá denegar las medidas de precaucion solicitadas si de la inspeccion que haga con el perito no resulta la urgencia.

ARTÍCULO 753.

Las providencias que el Juez dictare otorgando ó denegando las medidas urgentes de precaucion no son apelables.

Hemos dicho en el comentario anterior que podia tener dos objetos el interdicto de obra vieja, y que para cada uno de ellos debian emplearse diferentes procedimientos. Los tres artículos preinsertos fijan los que han de seguirse cuando se deduzca el interdicto para la adopcion de medidas urgentes de precaucion. Nótese que esas medidas han de ser urgentes, é indispensables por tanto para evitar los riesgos ó peligros que pueda ofrecer el edificio por su mal estado: si no son urgentes, si pueden dilatarse sin peligro, el Juez debe desestimarlas, no dando lugar al interdicto (art. 752). No podrán menos de comprenderse tambien en ellas la demolicion de un alero, ó de otra pequeña parte del edificio, que sea absolutamente indispensable á dicho fin, cuando no baste su apuntalamiento.

Esa misma urgencia justifica el procedimiento breve y sumarisimo que se establece, y el que no se dé audiencia al dueño del edificio. Presentada la demanda, en la forma que hemos explicado en el comentario anterior, por cualquiera de los que tienen derecho para ello segun el art. 749, el Juez debe acordar sin dilacion la inspeccion del edificio denunciado, constituyéndose para ello en el sitio acompañado de un perito imparcial, que nombrará al efecto. El Juez de primera instancia ha de practicar por sí mismo esta diligencia, sin poder cometerla al de paz ni otra persona, como se deduce del art. 751, en razon á que ha de fallar solo por el juicio que forme en dicho acto, sin otra prueba, y sin apelacion. Tambien concurrirá el escribano, quien estenderá la oportuna acta, consignando en ella lo que se notare en el edificio, y el juicio ó dictámen del perito sobre su estado, y sobre las medidas urgentes que en su caso deban adoptarse para evitar todo peligro. Y sin mas trámites, el Juez fallará accediendo ó no al inter-

dicto, según sea el resultado de la inspección. Contra esta providencia no se concede recurso alguno (art. 753), tanto por la urgencia, como por la poca monta de los perjuicios que de ella pueden seguirse. Pero, aun cuando no se determina espresamente, tenemos por indudable que la parte agraviada podrá hacer uso de su derecho en juicio ordinario, en el que podrá reclamar en su caso el dueño del edificio los perjuicios que se le hayan ocasionado con las medidas adoptadas sin urgencia.

Si el Juez encuentra méritos para acceder al interdicto, decretará sin dilación las medidas que según el dictámen del perito considere necesarias para procurar provisional ó interinamente la debida seguridad, obligando ó compeliendo á su ejecución, también breve y sumariamente, al dueño del edificio, y en su ausencia á su administrador ó apoderado; en defecto de ambos, al inquilino por cuenta de alquileres, si es que los tiene devengados, pues de otro modo no sería justo obligarle á hacer tales desembolsos; y en último término "se ejecutarán, dice el art. 751, á costa del actor, reservándole su derecho para reclamar del dueño de la obra los gastos que se le ocasionen." Échese aquí de ver una impropiedad en el lenguaje, que podrá dar ocasión á dudas. Las medidas de precaución no se ejecutan realmente, ni deben ejecutarse, á costa del actor, sino á costa del dueño del edificio; si bien aquel, en el caso extremo antes indicado, debe suplir los gastos que al efecto sean indispensables, porque alguien ha de suplirlos, y nadie más interesado que él. Este es, sin duda alguna, el espíritu de dicha disposición, y por eso concluye reservando al actor su derecho para reclamar del dueño de la obra los gastos que se le ocasionen: luego se hacen á costa del mismo dueño, como es lo justo.

¿En qué forma habrá de hacer el actor la reclamación de dichos gastos?—El silencio de la Ley en este lugar autorizaría para decir que en la vía ordinaria, ó por medio del juicio ordinario correspondiente á la cuantía, si no se tratara del cumplimiento de una providencia ejecutoria, y no existiera el título XVIII de esta misma Ley, que habla de la ejecución de las sentencias. Examinando sus disposiciones se vé, que el caso de que tratamos está comprendido en el art. 896; y que conforme á lo que en él se ordena, podrá el actor obtener por la vía de apremio el reintegro de los gastos suplidos, con arreglo á los arts. 892 y 893, si hubiere solicitado la intervención del juzgado en ellos para que conste de un modo auténtico la cantidad líquida á que asciendan; y en otro caso, por los trámites que prescriben los arts. 910 y siguientes. (Véase el comentario de dicho art. 896.)

ARTICULO 754.

Si el interdicto tuviere por objeto la demolición de algun edificio, deducida que sea la demanda, el Juez convocará á las partes á juicio verbal, al que podrán asistir sus respectivos defensores: oírás sus alegaciones y sus testigos, y examinará los documentos que presenten.

De este juicio se estenderá la oportuna acta, que suscribirán los que á él hayan concurrido. Los documentos presentados se unirán á los autos.

ARTICULO 755.

Si por el resultado del juicio el Juez lo creyere necesario, podrá practicar por sí mismo una inspección de la obra, acompañado de perito que nombre al efecto: los interesados concurrirán si quieren á esta diligencia acompañados de sus defensores y peritos de su nombramiento.

De ella se estenderá la oportuna acta, que suscribirán todos los que hayan concurrido.

ARTICULO 756.

Dentro de los tres dias siguientes al en que hubieren terminado el juicio verbal, ó la práctica de la diligencia de inspección, si esta hubiere tenido lugar, dictará el Juez sentencia.

ARTICULO 757.

Cualquiera que sea la sentencia, es apelable en ambos efectos.

Interpuesta la apelación, se remitirán los autos á la Audiencia con citación de las partes.

ARTICULO 758.

En el caso de ordenarse la demolición y de resultar del juicio y diligencia de inspección la urgencia de ella, deberá el Juez antes de remitir los autos á la Audiencia, decretar y hacer que se ejecuten las medidas de precaución que estime necesarias, en la forma que quede indicada al tratar del interdicto que tiene por objeto la adopción de ellas.

ARTICULO 759.

Devueltos los autos por la Audiencia, se llevará á efecto lo determinado en la ejecutoria.

Ordénase en los anteriores artículos el procedimiento que ha de seguirse cuando el interdicto tenga por objeto la demolición de algun edificio. Aunque esta sea tan urgente como la adopción de medidas de precaución, es de mucha más trascendencia, y por eso se ordena para este caso la audiencia del dueño del edificio, quien deberá ser citado personalmente para el juicio verbal en la forma ordinaria. Podrá suceder que este se halle ausente, y que no pueda concederse esta dilación sin grave riesgo, porque amenaza ruina el edificio: en tal caso, lo más conveniente y acertado será proponer previamente el otro interdicto para la adopción de medidas urgentes de precaución; y mejor aun, denunciar el edificio á la autoridad municipal, cuya acción es más desembarazada que la de los tribunales.

El procedimiento que se establece para el caso de que tratamos es igual al del interdicto de nueva obra: en los arts. 754, 755 y 756 anteriormente insertos se ordena lo mismo que en el párrafo 2º del 738, y en el 739, 740 y 741; á cuyo comentario nos remitimos. Los otros tres artículos, que estamos comentando, tampoco pueden ofrecer dificultad, y además son una repetición de lo que tantas veces se halla prevenido para casos análogos. Esta apelación es de igual carácter que la del art. 729 (véase su comentario). Advertiremos en cuanto al art. 758, que al admitir el Juez la apelación, debe decretar, sin necesidad de nueva petición del actor, las medidas de precaución que mientras tanto estime urgentes, haciéndolas ejecutar desde luego, antes de remitir los autos á la Audiencia, en la forma que prescribe el art. 751. Otra de ellas puede ser indudablemente la demolición de la parte del edificio que sea absolutamente indispensable para evitar su total ruina, ó que sea tan urgente por el peligro que amenace, que no consienta dilación alguna.

Indicaremos, por último, que cuando se haya decretado por sentencia ejecutoria la demolición, será ésta ejecutada por el dueño del edificio ó su representante legítimo dentro del plazo que el Juez le señale; y no cumpliéndolo, se hará á su costa, como lo previene el art. 896, supliendo los gastos el actor, quien será reintegrado de ellos en la forma que hemos dicho al final del comentario anterior.

SECCION VI.

DE LA SEGUNDA INSTANCIA DE LOS INTERDICTOS.

Seremos breves en el comentario de esta sección, porque tratándose en general de las apelaciones en el título XVII, allí debemos desenvolver la teoría de los procedimientos