

de la ley de Enjuiciamiento civil, que reglamentan el interdicto de obra ruinosa.

Por consecuencia de los preceptos de estos artículos del Código, el dueño de edificios ruinosos ó de árboles que amenacen caerse está obligado: primero, á ejecutar las obras necesarias para evitar la caída del edificio, pared, columna ó cualquiera otra construcción que amenazare ruina; segundo, á demoler la obra ruinosa cuando aquéllas no sean suficientes para evitar su caída, ó á soportar los gastos que ocasionare la demolición llevada á cabo, en su defecto, por la Autoridad; tercero, á arrancar y retirar el árbol corpulento que amenazare caerse de modo que pueda causar perjuicio á una finca ajena, ó á los transeúntes por una vía pública ó particular, ó á que, si no lo hiciere, se verifique á su costa por mandato de la Autoridad; cuarto, á las responsabilidades de indemnización de daños que, por este concepto, establecen los arts. 1.907 y 1.908 (1).

Entendemos que la palabra *Autoridad* que emplea el Código ha sido adoptada como más genuina, en vez de la de los *Tribunales*, para dejar á salvo las facultades que á la gubernativa atribuyen las disposiciones de policía urbana.

Pero en la esfera puramente civil lo complementario del Código son los artículos antes citados de la ley de Enjuiciamiento civil. Es de notar: 1.º, que la omisión que en el Código pudiera observarse del extremo relativo á la *adopción de medidas urgentes de precaución*, á fin de evitar los riesgos que pueda ofrecer el mal estado de algún edificio, árbol, columna ó cualquier otro objeto análogo, cuya caída puede causar daño á las personas ó en las cosas (núm. 1.º, art. 1.676, ley de Enj. civ.), no significa la derogación de este importante particular que constituye otra obligación de responsabilidad del propietario de construcción ruinosa, anterior y aparte de las de las obras de reparación ó la demolición misma, y por esos fines transitorios, preventivos y urgentes corresponde más bien al dominio de la ley procesal que al de la sustantiva; 2.º, que á pesar de que el art. 389 no hace la expresa distinción del 390, ambos del Código, respecto de perjuicios que la ruina temida pueda causar á las cosas ó á las personas, así habrán de entenderse los dos, puesto que no hay razón alguna, cualquiera que sea la omisión del texto del primero, para que las dos hipótesis se comprendan en el segundo, tratándose de árboles corpulentos y no de aquel que trata de edificios ó construcción ruinosa, además de que ambos están completados por el art. 391 y en referencia á los 1.907 y 1.908, que se hacen cargo de los daños que en gene-

(1) Insertos y explicados en los núms. 39 y 46, Cap. XXXVIII, Tom. IV.

ral resulten de la ruina, ó se refieren lo mismo á las personas que á las propiedades; 3.º, que no obstante que el art. 390 del Código se refiere explícitamente tan sólo, en orden á las personas á quienes pueda causar perjuicios *el árbol corpulento* que amenaza caerse, á los transeúntes por una vía pública ó particular, estos defectos de expresión ó de redacción no deben entenderse como causa de no aplicar cualquier criterio á los edificios y demás construcciones ruinosas, ni de modificación alguna, por derogación tácita, del art. 1.677 de la ley de Enjuiciamiento civil, en cuanto determina que pueden intentar dicho interdicto de obra ruinosa, no sólo los que tengan alguna propiedad contigua ó inmediata que pueda resentirse ó padecer por la ruina, sino los que tengan necesidad (1) de pasar por las inmediaciones de edificios, árbol ó construcción que amenazare ruina; porque la razón del daño y perjuicio temidos es la misma, sino mayor, en el caso de edificaciones, columnas, paredes ú otras construcciones, que en los árboles corpulentos, y porque á la ley sustantiva, al Código, toca establecer el principio, y á la ley procesal, la de Enjuiciamiento, desarrollarlo y determinar más concretamente los medios de su desenvolvimiento y aplicación. Sin embargo, hubiera sido de desear más armonía en los textos, ya de los arts. 389 y 390 *entre sí*, ya del Código con la ley del procedimiento, aunque existe una distinción de doctrina fundamental que no debe perderse de vista, cual es la de que los referidos artículos del Código, en cuanto declaran el derecho del perjudicado ó temido perjudicar y las obligaciones y responsabilidades del propietario de construcciones ó árboles corpulentos que amenacen ruina y las que ésta produzca, referidas por el 391 á los 1.907 y 1.908, uno y otras pueden hacerse efectivos en otro juicio más amplio, como el declarativo, sin que esto estorbe á los fines especiales del más sumario de interdicto de obra ruinosa á que se contraen *exclusivamente* los artículos 1.676 á 1.686 de la ley de Enjuiciamiento civil.

### ART. III.

#### RÉGIMEN VIGENTE.

#### § 1.º

#### Criterio de transición.

84. REGLAS DE DERECHO.—Las únicas que consideramos posible anticipar dentro de los términos generales de este párrafo, atendido

(1) Según la define el art. 1.678 L. de Enj. civ.

que este libro del Código es el que menos novedades ofrece y que es el de menor trascendencia respecto de la legislación anterior, son las siguientes:

*Primera.* Entre las reglas de las disposiciones transitorias del Código no se registra ninguna *especialmente* consagrada á las materias del libro II del mismo, ó sea de la *propiedad y sus modificaciones*; pero, en cambio, en algunos pasajes del Código se encuentran preceptos determinados que son verdaderas reglas de *transición*, como el artículo 1.654, que suprime, para lo sucesivo, el contrato de *subenfiteusis*, lo cual equivale á dejar subsistentes, con todos sus efectos, los de esta clase que existieran con anterioridad al Código, é igual subsistencia implícita resulta del 1.655 en cuanto á los foros constituidos *antes* de la promulgación del Código, ya que los constituidos *después* se han de regir por las disposiciones establecidas para el *censo enfiteutico*, cuando sean por tiempo indefinido, y si fuesen temporales, ó por tiempo limitado, se estimarán como *arrendamientos*, y se regirán por las disposiciones relativas á este contrato.

*Segunda.* Que de las *trece reglas* en que se distribuyen las disposiciones transitorias del Código no parece que pueden tener aplicación á las materias de *propiedad*, que son asunto de su libro II, sino la *regla primera*, en su primero y segundo párrafo, y especialmente en éste; la *regla segunda*, en su primer párrafo, y por el general motivo de *actos y contratos*, pero más de los primeros, que á la propiedad se refieran; alguna aplicación que puede surgir también con relación á la propiedad, en las materias de *accesión*, de *posesión*, de *prescripción*, etcétera; la *regla tercera*, en orden á la penalidad civil ó privación de derechos, nuevamente establecidos para actos ú omisiones, que carecieran de sanción en las leyes anteriores, ó que la tuvieran diferente; la *cuarta*, en cuanto á las acciones y derechos nacidos de la propiedad y sus modificaciones, pero no ejercitados antes de regir el Código, ó de los ejercitados sólo en la esfera relativa al procedimiento; y, por último, la generalísima y supletoria *regla décimatercera*.

*Tercera.* Como aplicación de las reglas generales anteriores, que sirven de *base* al *criterio total* de transición que el Código puede ofrecer respecto de las materias de *propiedad y sus modificaciones*, á que se consagran su libro II y el presente volumen de estos ESTUDIOS DE DERECHO CIVIL, y por lo que se refiere á las doctrinas de este Capítulo, se han de tener en cuenta, como *criterio de transición* tan sólo, ciertas indicaciones, á saber:

a) Que ofreciendo el Código en este libro II una organización legal más ó menos nueva, ó sea un *Derecho de la propiedad*, claro es que, en principio, éste será, desde su promulgación, el que haya de

considerarse preponderante, como *reglamentación legal* de la propiedad y de sus modificaciones, en general, sin otras limitaciones que las que nazcan de la aplicación del sentido de la *regla primera* de las disposiciones transitorias, en los dos criterios que en sus dos párrafos ofrece, cuales son: el primero, para mantener los derechos nacidos según la legislación anterior de hechos realizados bajo su régimen, *aunque el Código los regule de otro modo ó no los reconozca*; y el segundo, respecto del derecho que aparezca declarado por primera vez en el Código, que tendrá efecto desde luego, aunque el hecho que lo origine se verificara bajo la legislación anterior, *siempre que no perjudique á otro derecho adquirido de igual origen*.

b) Que, por consecuencia de tal sentido, la relación civil de propiedad y de todas sus modificaciones y las demás relaciones civiles que á la propiedad se refieran de uno ó de otro modo, aunque constituidas anteriormente al Código, se entenderán reglamentadas y realizarán su desarrollo *ulterior* conforme á la organización legal, ó sea al *Derecho de la propiedad* establecido por éste, en todas las aplicaciones que en lo sucesivo, ó sea desde 1.º de Mayo de 1889, puedan ofrecer (1).

c) Que no sucederá lo mismo y se aplicarán tan sólo las soluciones y reglas de la legislación anterior al Código, en todos los casos en que se trate de aplicaciones de ese *estado* de la propiedad, ó *relaciones ó modificaciones* de la misma, siempre que los hechos *causa* de ellas hayan tenido lugar antes de dicha fecha, y engendrado, por consiguiente, derechos que dicha legislación precedente regulara, *y de la manera que los regule*, aunque el Código lo hiciera de otro modo ó no los reconociera: así, por ejemplo, no serán aplicables las novedades y soluciones que en materia de *accesión* establezca el Código, cuando el hecho de la *accesión* hubiere tenido lugar antes de la fecha de la promulgación de éste.

d) Que, por el contrario, cambiada la *reglamentación* de la propie-

(1) Adviértase que siempre que haya de aplicarse un *criterio de transición*, lo mismo en esta materia que en cualquiera otra, ha de tenerse en cuenta que existen *dos textos* legales del Código, cuando no *dos Códigos*; lo cual bien pudiera afirmarse atendidas las numerosas y alguna vez importantes diferencias de texto, y sobre todo, la falta en la primera edición oficial de las trece reglas de las disposiciones transitorias, y, por tanto, que dicha fecha de 1.º de Mayo de 1889 habrá de entenderse en una recta interpretación, distinguiendo dos períodos y aplicando á cada uno el texto legal correspondiente, á saber: el de 1.º de Mayo á 24 de Julio de 1889 que se regirá por la primera edición oficial, y el de esta última fecha en lo sucesivo, al cual habrá de aplicarse la edición oficial reformada. Téngase, pues, por suprida esta indicación para no repetirla á cada momento en todos los párrafos del criterio de transición que contiene esta obra.—Véase pág. 542, Tom. I, 2.ª ed. c.

dad y de sus modificaciones, en más ó en menos, pero siempre en algo, aunque el estado civil de propiedad que sirva de base á los desarrollos de los derechos y al de la constitución de esas modificaciones de la misma, procedan de una fecha anterior al Código, los hechos realizados después de éste, *causa* de aquellas modificaciones, relaciones ó desenvolvimientos á que la propiedad dé lugar, se regirán tan sólo por el Código. Serán, por tanto, de aplicación todas las nuevas doctrinas, más de *expresión* que de *espíritu*, respecto de los derechos de *deslinde y amojonamiento*, de *cerrar y acotar* las fincas rústicas, de *ciertas responsabilidades de los propietarios* y las nuevas reglas para resolver conflictos en casos de *accesión*, tales como las que se han mencionado y explicado en el párrafo 2.º del Artículo anterior, al tratar, v. gr., de los arts. 360, 363, 365 y 392, respecto de la *edificación, plantación y siembra*, y del 377, 382 y 383, en cuanto á la *accesión en bienes muebles*.

e) Que lo propio sucederá, esto es, se aplicará el Código en los casos de modificación, relación ó desenvolvimiento de la propiedad que, aunque procedentes de hechos anteriores á 1.º de Mayo de 1889, no produjeran derecho alguno bajo la legislación anterior, y le originen ó aparezcan declarados por primera vez en el Código, en tanto ó *siempre que no perjudiquen á otro derecho adquirido de igual origen*; lo cual deberá determinarse con escrupuloso examen de las circunstancias que concurren en cada caso concreto y bajo el concepto de *derecho adquirido*, determinado en otro lugar (1).

f) Que el *sentido* que se deduce de las anteriores reglas será el que habrá de tenerse en cuenta, según las hipótesis, como *criterio*, para la determinación, de la subsistencia íntegra ó modificaciones más ó menos importantes — y para su cita — que por el Código hayan sufrido, textos de leyes especiales que han experimentado alguna modificación, más ó menos esencial, como ya hicimos notar en dicho párrafo 2.º del Artículo anterior respecto de algunos artículos de la ley de Aguas y aun de la del uso y dominio de las aguas del mar y sus playas.

## § 2.º

### Resumen de fuentes legales del nuevo Derecho civil común.

85. ENUMERACIÓN DE LAS APLICABLES Á LAS MATERIAS DE ESTE CAPÍTULO.—En lo relativo á este punto, constituyen dichas *fuentes*:

(1) Núm. 47, Cap. I, Tom. II.

1.ª Los artículos del Código, que se transcriben y explican en el *Art. II* de este Capítulo.

2.ª Los arts. 2.061, en su segundo párrafo, al 2.069 de la ley de Enjuiciamiento civil, con las modificaciones indicadas en el *párrafo 2.º* del Artículo anterior.

3.ª La ley 25, tít. 28, Part. III, referente á la cría de animales, cuyo *criterio doctrinal* debe seguir observándose, ya que el Código nada dice sobre el particular.

4.ª La ley de Aguas de 13 de Junio de 1879, en todo lo que no esté expresamente prevenido en el cap. I, tít. 4.º, lib. II del Código, que introduce en aquélla las novedades de doctrina y de redacción que se han hecho notar en la explicación de los artículos que le constituyen.

5.ª La ley de 7 de Mayo de 1880, sobre uso y dominio de las aguas del mar y sus playas, en los términos de aplicación explicados en el *párrafo 2.º* del Artículo anterior.

6.ª La ley de Minas de 29 de Diciembre de 1868 y sus concordantes, respecto á la salvedad que de sus disposiciones hace el art. 350 del Código.

7.ª El art. 72 de la ley Municipal de 2 de Octubre de 1877, en cuanto constituye una limitación del derecho de propiedad la competencia exclusiva de los Ayuntamientos para los fines que expresa, de arreglo y ornato de la vía pública, comodidad é higiene del vecindario, fomento de sus intereses materiales y morales, y seguridad de las personas y propiedades, á saber: la apertura y alineación de calles y plazas y de toda clase de vías de comunicación, policía urbana, rural y de seguridad; y el núm. 5.º del art. 114 de dicha ley Municipal, respecto de las atribuciones del Alcalde en todo lo relativo á policía urbana y rural.

8.ª Las disposiciones de policía urbana, por lo que se refiere á la reparación ó demolición de edificaciones ruinosas, que puede denunciar cualquier vecino ante la autoridad local; el art. 601 del Código penal y los arts. 1.676 á 1.686 de la ley de Enjuiciamiento civil.

9.ª El párrafo 1.º, arts. 18 y 24 de la ley de Contrabando de 20 de Junio de 1852 y Real orden de 10 de Mayo de 1860, respecto de la prohibición del cultivo del tabaco y del arroz.

10. La ley de 10 de Enero de 1879, en cuanto á la expropiación forzosa por causa de utilidad pública, como modo de perder el dominio.

11. Las Reales órdenes de 3 de Diciembre de 1847 y 16 de Septiembre de 1856, en lo referente al respeto debido á la *zona militar*, como otra *limitación* del dominio.