

guientes al en que la diligencia de inspeccion haya tenido lugar, ó la celebracion del juicio. en caso de no haberse aquella verificado. Dentro de ese plazo tiene el juez que dictar sentencia definitiva que resuelva la cuestion promovida por el interdicto. Esta sentencia puede consistir en dos extremos, en la ratificacion de la suspension de la obra ya decretada, ó en la declaracion de que no procede continuar en suspenso la obra, sin perjuicio del derecho que asista á las partes para debatir en juicio ordinario, si ha podido ó no procederse asi.

En efecto, declarada la suspension desde que se presentó el interdicto, es claro que ya puede el juez resolver fundadamente sobre este particular, porque en la actualidad, atendiendo á la forma de sustanciar, no procede una nueva declaracion que tenga por objeto lo que ya habia sido declarado. Era, pues, consiguiente que la *Ley de enjuiciamiento* determinase que el juez ratificara todo lo que habia sido objeto de su primera providencia.

Cuando el juez no ratifica la suspension decretada, procederá la apelacion en ambos efectos, con remision de los autos, previa citacion de las partes. Si por el contrario ratifica la suspension de la obra, que antes se habia limitado á hacerse saber al dueño y operarios, dejando alguacil á la vista para evitar los trabajos posteriores, se notificará la sentencia, haciéndose saber por escribano á presencia del alguacil, estendiendo en los autos la diligencia oportuna del estado, altura, y demas circunstancias de la obra, y los apercibimientos que se hicieren al edificante, con demolicion á su costa de todo lo que en ella se edificara en adelante.

Como que de la continuacion pueden resultar perjuicios, ha dispuesto la *Ley* que, en el caso de alterarse la primera providencia, se admita la apelacion en un solo efecto; y segun lo prescrito en el *art. 743* se remitirán los autos á la Audiencia, citadas las partes. En caso que no se interpusiera apelacion quedará de derecho consentida la sentencia sin necesidad de declaracion alguna.

Sin perjuicio de todo lo espuesto conforme á las reglas establecidas por la *Ley*, ha querido esta no trabar absolutamente la libertad del edificante para continuar las obras, á pesar de la suspension decretada, y por eso autoriza al dueño para que pue-

da pedir ante el juez facultad para continuar; pero á calidad de que en el acto eleve la oportuna demanda en que se declare su derecho á continuar, demanda que ha de seguirse por todos sus trámites en juicio ordinario, hasta tanto que se haya resuelto el incidente promovido sobre autorizacion. Para que el juez pueda deferir á ella, es preciso que de continuar sin ejecutarse la obra resulten grandes perjuicios, afianzando el edificante ademas de que ejecutará la demolicion en caso de que fuese vencido en juicio ordinario, y que indemnizará todos los perjuicios que de continuar puedan seguirse, toda vez que en la ejecutoria que recaiga se le condene á uno y otro extremos.

Parecia que, tratándose de un incidente que suspende la marcha del juicio ordinario, no debiera admitirse recurso alguno contra la providencia incidental que recaiga; mas sin embargo, la *Ley en el art. 746* la declara apelable en ambos efectos, ordenando que se remitan los autos á la Audiencia, y que se cite á las partes. Compréndese, pues, que habiendo de procederse de esta manera, la demanda que el dueño entable en solicitud de autorizacion, debe quedar en suspenso hasta tanto que definitivamente quede otorgada ó denegada la autorizacion.

SECCION QUINTA.

DEL INTERDICTO DE OBRA VIEJA.

Observaciones.

No recordamos que en ningun tratado de jurisprudencia puramente judicial se haya tratado del interdicto que la *Ley de enjuiciamiento* denomina de obra vieja, si bien reconocemos que las leyes no pudieron dejar ni dejaron efectivamente sin remedio los graves perjuicios que pueden sentirse de la ruina de un edificio; cualquiera que se hallase en esa situacion consiguiente á las disposiciones de policia urbana, encomendada á los ayuntamientos y autoridades gubernativas, podia denunciar los edificios que amenazaban ruina para que se obligase á su dueño á demolerlos, á fin de evitar los graves é incalculables males que podia ocasionar el hundimiento de aquellos, en perjuicio de terceras perso-

nas. Tan necesaria era esta disposición, y tan conforme al espíritu que habia presidido á la confeccion de aquellas leyes, que cuando estas habian prevenido la eventualidad de que una cosa cualquiera, puesta imprudentemente en un local, pudiera caerse á la via pública y causar daño á los pasajeros, era claro que no podian prescindir de adoptar las medidas oportunas para impedir la consumacion de mayores males, á consecuencia de la ruina total de los edificios. Por esa causa, luego que se hacia la denuncia, ó bien oficial ó por medio de la accion particular, del estado ruinoso de un edificio cualquiera, se procedia por la autoridad gubernativa local á practicar el reconocimiento conveniente, y acreditado en debida forma por los peritos que depusieran en ese sentido, se intimaba inmediatamente la demolicion al dueño con las condiciones oportunas, y en ciertos casos hasta se imponia la obligacion de reedificar, ó que consintiese para que por cuenta de la Administracion municipal se reedificase por causa del ornato público.

Pues bien; la nueva *Ley* lleva ya ante la autoridad judicial las demandas sobre demolicion ó adopcion de las medidas convenientes para evitar los perjuicios que pudiera ocasionar la ruina de los edificios, lo cual á primera vista parece que equivale á sacar de manos de la autoridad gubernativa el conocimiento de esa clase de expedientes; porque no puede esplicarse satisfactoriamente que sea dado á los particulares denunciar ante la autoridad judicial, y demandar, ó bien la adopcion de las precauciones para evitar la ruina, ó bien la demolicion de los edificios, y que sea al propio tiempo licito conocer de esta clase de asuntos á la autoridad local.

Sin embargo, si por una parte se atiende á que el consentimiento de las personas interesadas por consideraciones individuales no puede de modo alguno ser suficiente para impedir, que el gobierno municipal adopte las medidas que tiendan á evitar los perjuicios indicados; si por otra se considera que la accion para demoler, que se concede al dueño de los edificios inmediatos, ó al que tiene que hacer uso necesariamente de la via en que se corre riesgo, no se limita á la parte exterior de los edificios, se puede concebir desde luego que, sin que se despoje del derecho que asiste á la autoridad local gubernativa para instruir

los expedientes sobre demolicion, puede concederse la accion que la *Ley* reconoció para que el dueño del edificio colindante ó próximo, ó el que tenga que hacer uso necesariamente de la via pública contigua al edificio ruinoso puedan ejercitar esa accion en el órden judicial. Bajo este punto de vista consideramos nosotros el interdicto de *obra vieja*, á que se refiere la *Ley* cuando establece el órden de proceder.

ART. 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.*

Invirtiendo sin duda el órden natural de las cosas, porque antes de saber lo que se puede pedir es preciso conocer quienes están facultados para hacerlo, se consignan en el *art. 748* los extremos que pueden ser objeto del interdicto de *obra vieja*; porque efectivamente, cuando quiera que un edificio se halle en estado de ruina, ó por lo menos que amenace riesgos inmediatos por esa causa, puede la pretension de las personas interesadas solicitar, ó bien que se adopten las medidas urgentes que exige el estado de aquel, ó bien que se conceda su demolicion. Tal es el pensamiento consignado en el *art. 748*; pero nosotros creemos que eso que en la *Ley* se espresa como disyuntivo, puede ser objeto de una sola demanda; de tal modo que el dueño de la propiedad contigua se presente al juzgado á solicitar que se acuerde la demolicion del edificio, y al mismo tiempo se adopten las medidas instantáneas y necesarias para evitar los daños que tal vez se ocasionaran antes de realizar la demolicion.

ART. 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.*

ART. 750. *Se entiende por necesidad para los efectos del anterior artículo la que no puede dejar de 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.

Como mas arriba indicamos, la autoridad gubernativa no puede desatender la denuncia que se presente manifestando el estado ruinoso de un edificio, cuando menos si este se halla próximo á una via, como acontecerá siempre en las poblaciones; pero no es este el derecho que la *Ley* permite ejercitar por medio de la *obra vieja*. Esas demandas pueden entablarse solo por los que tienen alguna propiedad contigua ó inmediata al edificio en estado de ruina, toda vez que sea tal su contigüidad ó inmediación, que de verificarse aquella puedan resentirse ó padecer. Fundóse este principio consignado en la *Ley* en que, á pesar de que cada uno tiene derecho á usar de lo que á nadie perjudique segun un principio de derecho, cuando del mal que de su modo de obrar resulte, pueden ser participantes necesariamente los que con su propiedad colindan, no debe valer tanto el derecho de usar, que se irroguen perjuicios á un tercero.

Asimismo, el derecho de edificación que compete á los dueños del suelo ha tenido siempre sus limitaciones justas y convenientes, porque ese derecho que se debe proteger no puede llevarse nunca mas allá de los límites de lo razonable; y no lo sería por cierto que se consintiese que la edificación produjese perjuicios á los demas habitantes, especialmente en las poblaciones, y á todos aquellos que necesariamente tienen que usar de la via en los puntos inmediatos al edificio en estado de ruina. Por eso, ya que se ha consentido la audiencia general ante la autoridad local gubernativa, ha dado tambien la *Ley* derecho de pedir ante la judicial, ó bien la adopción de las medidas urgentes, ó la demolición de los edificios, á todos aquellos que tengan necesidad de pasar por las inmediaciones del construido ó en construcción que amenace ruina. Entienden tales para los efectos de la *Ley*, los que no pueden desatender el cumplimiento de sus obligaciones sin perjuicio propio y de sus intereses, ni pasar por la via próxima al edificio sin correr los riesgos de destrucción instantánea, ó de sufrir grandes molestias por tener que utilizar otro punto de tránsito, distinto del que directamente conduce al objeto de sus atenciones ó trabajos. La calificación de estas cir-

constancias la ha dejado la *Ley* al prudente arbitrio de los jueces; porque la complicación de los acontecimientos y situaciones especiales de cada persona, hacia imposible la fijación de reglas precisas y claras.

ART. 751. Deducido el interdicto para la adopción de medidas urgentes de precaución, el Juez previa inspección 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 ejecución 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.

ART. 752. El Juez podrá denegar las medidas de precaución solicitadas, si de la inspección que haga con el perito no resulta la urgencia.

ART. 753. Las providencias que el Juez dictare otorgando ó denegando las medidas urgentes de precaución no son apelables.

Las ideas anteriormente emitidas, ya en las *Observaciones preliminares*, ya en los *Comentarios á los arts. 748, 749 y 750*, y con especialidad al primero, dejan conocer que el interdicto de *obra vieja* puede tener diferente sustanciación segun la forma en que se proponga; es decir, segun se trate de que el juez decreta la aplicación de medidas urgentes y de precaución, ó que se solicite que el edificio sea demolido.

Los artículos preinsertos se refieren precisamente al primer caso; pero no determinan las condiciones y requisitos que deben acompañar y constituir la fórmula de ese interdicto. El *art. 751* presupone la formalización de este; mas como no es lícito el ejercicio de esa acción á todas las personas, sino solo á aquellas que se encuentren en los casos prescritos en el *art. 749*, quiere decir, que el que la formalice debe acompañar los documentos que acrediten la propiedad de un local contiguo ó inmediato al que amenaza ruina; ó bien la protesta de necesitar el paso inmediato por aquel, para que el juez pueda admitir el interdicto y sustanciarlo en debida forma. El no exigirse la justificación de alguna de esas circunstancias equivaldría á consentir el uso de la acción á todos los que quisieran presentarse en demanda de cual-

quiera de esos dos objetos, supuesto que en los trámites ulteriores del juicio no se propone la prueba de esos dos extremos que habilitan al demandante.

Presentado en las condiciones legales el interdicto de *obra vieja*, intentado con el fin de que se adopten las medidas urgentes para evitar la ruina, el juez acordará desde luego la inspección ocular, que debe practicar acompañado de un perito que nombrará por sí mismo, y estendida la diligencia correspondiente, con espresion del juicio pericial y firmada por los peritos asistentes, acordará también desde luego, sin necesidad de solicitud de las partes, las medidas que estime oportunas para procurar provisional é interinamente la seguridad de que el edificio no se arruinará, y causará los perjuicios que denunció el demandante.

Decretado así sin audiencia del dueño del edificio ruinoso, en el mismo auto mandará el juez que se haga saber á este para su cumplimiento; y como la urgencia no permite el lleno de solemnidades, que serian necesarias en otro caso para no despostrar á un tercero del derecho que le correspondiese, ha necesitado declarar la *Ley* en el *art. 751*, que esas medidas de precaución se tomen inmediatamente, y que á su ejecución puede ser compelido tanto el dueño como su administrador ó apoderado, ó el inquilino por cuenta de los alquileres, sin que á ninguno de ellos sea permitido resistirse á título de falta de poder. También la *Ley* ha prescrito, como precaución justa y debida á la seguridad del cumplimiento de sus disposiciones, para el caso de que el administrador, inquilino ó dueño se resistiesen de hecho á cumplir lo acordado, como que á ninguno se le puede compeler á lo que consiste en un hecho, que en caso de esa negativa las obras ó medidas de precaución se ejecuten á costa del actor, reservándole el derecho de reclamar del dueño de la obra ruinoso los gastos que se hayan ocasionado con ese motivo.

Puede acontecer también que la inspección ocular practicada por el juez asistido de perito, no arroje méritos suficientes para decretar las medidas de precaución, y en ese caso, el juez acordará que no há lugar á lo solicitado por el demandante.

Acaso la circunstancia especial del objeto de la denuncia ha inclinado á la *Ley de enjuiciamiento* á declarar, que la providen-

cia que se dicte, ya en sentido favorable á la demanda, ya denegando la adopción de esas medidas que se solicitan, no sea apelable en ninguno de los dos casos. En el de que se acuerde la práctica de ciertas medidas urgentes, nada tiene de particular que no se admita apelación; porque como no podría ni debería dilatarse esta resolución sin correr los riesgos consiguientes al estado del edificio, y una vez ejecutada, el efecto devolutivo no daría resultado, se comprende fácilmente que no quepa apelación. Mas cuando, por el contrario, se haya provisto por el juez que no há lugar á la adopción de medidas urgentes, no se alcanza fácilmente la razón de igual negativa; porque no parece que debe dejarse al juicio arbitrario del juez la espresion de que se queja la persona demandante: y porque si en efecto, su juicio equivocado produce los males que son de temer por el estado ruinoso de un edificio, ciertamente que no será fácil la reparación.

Sin embargo, como que el tiempo que trascorra durante la sustanciación de la alzada, es el mejor comprobante de la falta de urgencia de las medidas que se pretendían, claro es que el uso de la apelación no daría resultado alguno; porque si los males no conocidos se hubieran de consumir, esto acontecería desde luego, y el uso de aquel derecho ante Tribunal Superior no podría evitarlos; y si por el contrario esos males no habían de acontecer, inútilmente se llevarían los autos al tribunal para revisar una providencia que había rechazado las medidas por innecesarias.

ART. 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: oirá 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.

ART. 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.

ART. 756. Dentro de los tres dias siguientes al en que hubieren terminado el juicio verbal, ó la práctica de la diligencia de inspeccion, si ésta hubiere tenido lugar, dictará el juez sentencia.

ART. 757. Cualquiera que sea la sentencia, es apelable en ambos efectos.

Interpuesta la apelacion, se remitirán los autos á la Audiencia con citacion de las partes.

ART. 758. En el caso de ordenarse la demolicion y de resultar del juicio y diligencia de inspeccion la urgencia de ella, deberá el Juez, antes de remitir los autos á la Audiencia, decretar y hacer que se ejecuten las medidas de precaucion que estime necesarias, en la forma que queda indicada al tratar del interdicto que tiene por objeto la adopcion de ellas.

ART. 759. Devueltos los autos por la Audiencia, se llevará á efecto lo determinado en la ejecutoria.

Tratan los artículos preinsertos del interdicto de obra vieja, interpuesto con el fin de que el juez acuerde la demolicion. En este caso, como que se trata ya de que el juez decreta en perjuicio de los derechos de un tercero; como que la demolicion de un edificio produce en cierto modo la privacion de una parte de la propiedad perteneciente al dueño de este, la Ley ha exigido la audiencia del mismo para que la providencia solicitada pueda dictarse. Asi es que, formalizado el interdicto con las condiciones que anteriormente dejamos espuestas, ordena la Ley que el juez convoque á las partes á juicio verbal, y que al mismo puedan concurrir con sus defensores para que aleguen lo que estimen conveniente. A este mismo acto, que deberá celebrarse dentro del término que la Ley tiene prescrito para los juicios verbales, y con el intermedio conveniente para que pueda instruirse el demandado del objeto de su comparecencia, podrán concurrir tambien los testigos para ser examinados al tenor de los interrogatorios verbales, proponiendo al juez las preguntas que deban hacerse á los testigos; y asimismo se llevarán tambien los documentos que constituyan las pruebas, cuando alguna de las partes intentase hacerlas por ese medio; de esta comparecencia se estenderá el acta correspondiente, firmada por todos los que

hayan concurrido como partes ó testigos ó de otra cualquiera manera oficial, y los documentos que se presenten se unirán á los autos para los efectos oportunos.

Celebrado el juicio verbal con asistencia de las partes, ó en rebeldía de alguna de ellas sino hubiese comparecido, el juez apreciará el resultado de esta diligencia, y cuando lo crea conveniente podrá practicar por sí mismo la inspeccion ocular de la obra, acompañado de perito que le ilustre del estado de aquella. Si el interesado quisiere concurrir acompañado de sus defensores y un perito por cada uno de ellos, deberán ser admitidos en este acto, y del resultado de esa nueva diligencia se estenderá el acta oportuna, que será, como la del juicio verbal, firmada por todos los concurrentes en cualquiera concepto á la práctica del reconocimiento.

Ciertamente que cuando tratamos de explicar lo que en la Ley se halla escrito; cuando únicamente nos proponemos hablar del derecho constituido; nada diremos respecto á la conveniencia ó inconveniencia del precepto establecido por la Ley. Pero si nos será lícito indicar siquiera que, cuando se trata del ejercicio de derechos contra terceras personas, á quienes se puede perjudicar en gran escala por la providencia que dicte el juez á consecuencia de una cuestion sumaria, no parece conveniente que tal sistema de proceder se haya adoptado; porque, en efecto, no lo es que, por una providencia decretada en el juicio verbal, sin mas audiencia de las partes que la de que es susceptible la comparecencia en el acto de la celebracion del juicio, se haya de dictar despues una sentencia por el juez que conozca del asunto, que condene al dueño á la pérdida de cuantiosos intereses. Si, por ejemplo, se trata de una casa en Madrid, en Barcelona ó en otras capitales, en que por circunstancias especiales valen los edificios cantidades que hacen la fortuna de una familia, no parece conveniente ni justo que con la simple audiencia en juicio verbal, se condene al dueño á la demolicion, ó lo que es lo mismo á la pérdida de las cuantiosas cantidades que valga el edificio en el estado en que se halle. Nosotros comprendemos bien, que en un juicio breve y sumario se trate de las medidas de precaucion convenientes para evitar los perjuicios inminentes, ya á los transeuntes, ya al dueño de los edificios inmediatos; pe-

ro no acertamos á persuadirnos de que, procediendo con la misma urgencia, brevedad y rapidez, se instruyan diligencias que hayan de privar, por una sentencia que recaiga á consecuencia de ellas, de una fortuna inmensa; en tanto que si se utiliza una accion real, y se entablan procedimientos ordinarios sobre declaracion de derechos de mas escaso valor, tienen que seguirse las actuaciones lentas, pesadas y costosas que constituyen el procedimiento ordinario. Sin embargo lo escrito en la *Ley* tiene que respetarse, y nosotros los primeros lo respetaremos; porque además del deber, conocemos los perjuicios que ocasionan las prácticas fundadas en una interpretacion arbitraria.

Lo dispuesto en el *art.* 754 al tratar de esta materia, corrobora en cierto modo nuestra opinion. Cuando se haya admitido la apelacion del auto por el cual se decretó que el edificio fuese demolido, á pesar de que de la diligencia de inspeccion ocular resulte la urgencia de esa demolicion, el juez tendrá que limitarse, en caso de alzada, á decretar que se ejecuten las medidas de precaucion que crea necesarias para evitar que la ruina cause los perjuicios que son de temer. Pues bien, si esto se hace solo en el caso de urgencia; sino se ha querido que la apelacion se admita en ambos efectos, porque no consideró la *Ley* justo obligar á la demolicion, pendiente la alzada, no creemos que hubiese grandes inconvenientes, al contrario encontramos cierta razon de analogía, en que, formalizada la accion sobre demolicion y sustanciándose por los trámites ordinarios, pudiera sin embargo acordarse la adopcion de las medidas de precaucion que evitaran los males inminentes, sin causar otros daños acaso irremediables.

Practicada la diligencia de comparecencia ante la autoridad judicial, con las pruebas y demas que en ese acto hayan propuesto las partes, y practicado el reconocimiento ó inspeccion ocular en los casos que el juez lo estime necesario, tiene que dictar providencia definitiva dentro de los tres dias respectivamente de la celebracion del juicio ó de la inspeccion; y cualquiera que sea la providencia que se pronuncie, será siempre apelable en ambos efectos, procediéndose como es consiguiente á la remision de los autos originales á la Audiencia respectiva con citacion de las partes, y emplazamiento de las mismas para

que se presenten á usar de su derecho dentro del término señalado para las apelaciones en general, porque como este plazo se concede por razon de la distancia, indiferente será que el asunto sea de naturaleza sumaria ó plenaria cuando se trate de la presentacion en el Tribunal Superior. Ya en otra ocasion hemos fundado nuestra conformidad con esta teoria elevada á Ley, con razones que no admiten contestacion.

Fallada la apelacion por el tribunal competente, cualquiera que sea la sentencia que se dicte, confirmatoria ó revocatoria del auto del juez inferior, este la llevará á efecto en los términos que haya tenido por conveniente acordar el tribunal; porque si bien es verdad que los jueces son los ejecutores natos de las ejecutorias causadas en pleitos ante ellas comenzado, tambien es cierto que tienen que atemperarse á las providencias de los tribunales de alzada como superiores que son en su linea. Así lo estableció la anterior jurisprudencia, no obstante las reformas que sufrió en varias épocas la organizacion de los Tribunales, porque cualquiera que sea el orden categórico de estos, siempre prevalece el principio en que se funda aquella competencia para ejecutar.