

de ser á satisfacción del juez, y por consiguiente la aprobará bajo su responsabilidad, sin dar audiencia á la parte contraria.

Esto es lo que disponen los arts. 1671 al 1674, respecto al dueño de la obra que hubiere sido vencido en el interdicto.

En cuanto al que promovió el interdicto, el art. 1675 determina la acción que podrá ejercitar en los dos casos que pueden ocurrir. Si hubiere sido contraria á sus pretensiones la sentencia firme del interdicto, podrá ejercitar en el juicio declarativo correspondiente el derecho de que se crea asistido para obtener la demolición de la obra. Y si dicha sentencia hubiere confirmado la suspensión, como en ella no pudo mandarse la demolición de lo edificado anteriormente, se le reserva el derecho de pedir esta demolición, si le interesa, también en el juicio declarativo que corresponda á la cuantía. Creemos aplicable á estos juicios lo que se dispone en el párrafo 2.º del art. 1671, por concurrir la misma razón en ambos casos, y por consiguiente que de cualquiera de dichas demandas deberá darse traslado al dueño de la obra, sin necesidad de emplazamiento ni de acto de conciliación.

#### SECCIÓN CUARTA

##### DEL INTERDICTO DE OBRA RUINOSA

Siempre se le llamó denuncia ó interdicto de *obra vieja*, sin duda en contraposición al de obra nueva, hasta que la presente ley le dió la denominación más adecuada de *obra ruinosa*, como hemos dicho en el comentario al art. 1631. Los romanos le llamaron interdicto de *damno infecto*. También lo adoptaron las leyes de las Partidas, como puede verse en algunas del tít. 32 de la Partida 3.ª. La ley 10 de dicho título declaró que para los efectos de este interdicto, ha de entenderse por *obra vieja*, no solo los «edificios antiguos que fallecen, é quiérense derribar por vejez», sino también 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». Esta exacta y natural explicación de lo que debe entenderse por obra vieja, basta para justificar la nueva denominación de *interdicto de obra ruinosa*.

En el comentario que sigue expondremos el objeto de este interdicto, ó los casos en que procede, y las personas que pueden intentarlo. Como lo exigen su naturaleza y objeto, es breve y sumárisimo el procedimiento que se establece, semejante al que, de conformidad con las leyes de Partida, se observaba en la práctica antigua y adoptó la ley anterior, cuyas disposiciones se reproducen sustancialmente en la actual, con ligeras modificaciones que no afectan á su esencia.

#### ARTÍCULO 1676

(Art. 1674 de la ley para Cuba y Puerto Rico.)

El interdicto de obra ruinosa puede tener dos objetos:

1.º La adopción de medidas urgentes de precaución, á fin de evitar los riesgos que pueda ofrecer el mal estado de algun edificio, árbol, columna ó cualquiera otro objeto análogo, cuya caída pueda causar daño á las personas ó en las cosas.

2.º La demolición total ó parcial de una obra ruinosa.

#### ARTÍCULO 1677

(Art. 1675 para Cuba y Puerto Rico.)

Sólo podrán intentar dicho interdicto:

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, árbol ó construcción que amenazare ruina.

#### ARTÍCULO 1678

(Art. 1676 para Cuba y Puerto Rico.)

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.

Se reproduce en estos tres artículos lo que ordenó la ley de 1855 en los 748 á 750, pero con una adición ó aclaración importante. Aquella ley aplicaba este interdicto á cualquiera *construcción, obra ó edificio*, que amenazase ruina, ó pudiera ofrecer riesgos por su mal estado, y no hizo mención de los árboles, que la ley 12, tit. 32, Partida 3.<sup>a</sup> equiparaba á las paredes ruinosas para los efectos de este interdicto. «Paredes flacas, é *árboles grandes mal raigados*, dice dicha ley, 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 facer daño...», dévelos facer cortar, é derribar». La práctica antigua, fundada en el precepto terminante de esta ley, admitía en tal caso el interdicto ó denuncia de obra vieja para hacer cortar dichos árboles ó adoptar medidas de precaución; pero, como ni expresa ni tácitamente se refería á ellos la ley de 1855, naturalmente surgió la duda de si habrían sido excluidos de este procedimiento especial. La nueva ley ha resuelto esa duda con la declaración que hace en el núm. 1.<sup>o</sup> del art. 1676, de ser aplicable este interdicto para «evitar los riesgos que pueda ofrecer el mal estado de algún edificio, *arbol*, columna ó cualquier otro objeto análogo, cuya caída pueda causar daño á las personas ó en las cosas».

El Código civil ha confirmado estas disposiciones, declarando los derechos y la responsabilidad que corresponden en tales casos. Según su art. 389, «si un edificio, pared, columna ó cualquiera otra construcción amenazase ruina, el propietario estará obligado á su demolición, ó á ejecutar las obras necesarias para evitar su caída; y si no lo verificase el propietario de la obra ruinoso, la Autoridad podrá hacerla demoler á costa del mismo». Y el artículo 390 dice: «Cuando algún árbol corpulento amenazare caerse de modo que pueda causar perjuicio á una finca ajena ó á los transeuntes por una vía pública ó particular, el dueño del árbol está obligado á arrancarlo y retirarlo; y si no lo verificare, se hará á su costa por mandato de la Autoridad». Añadiendo en el art. 391, que en los casos de los dos artículos anteriores, si el edificio ó el

árbol se cayere, se estará á lo dispuesto en los arts. 1907 y 1908», los cuales imponen al propietario del edificio ó árbol la responsabilidad de los daños que resulten.

En estas disposiciones del Código civil, que reproducen nuestro antiguo derecho, y que están de acuerdo con los artículos de este comentario, se determinan los casos que podrán ser objeto del interdicto de obra ruinoso, y las personas que en él pueden ser demandantes y demandados. Pero nótese que el Código no atribuye el conocimiento de estos asuntos á la autoridad judicial exclusivamente, sino á la *Autoridad* en general, de lo cual se deduce que queda subsistente la competencia que las leyes atribuyen á las autoridades del orden judicial y del administrativo para conocer de la demolición de los edificios ó árboles ruinosos, según pueda afectar al público en general, ó á los derechos privados. Solo cuando la cuestión sea sobre estos derechos ó de particular á particular, deberá acudirse á la autoridad judicial.

Con estos antecedentes, pasemos al examen de los artículos de este comentario.

En el primero de ellos se declara que el interdicto de obra ruinoso puede tener dos objetos: 1.<sup>o</sup> La adopción de medidas urgentes de precaución y seguridad, para evitar los riesgos y daños que puedan causarse á las personas ó en las cosas por la caída de un edificio, árbol, columna ó cualquier otro objeto análogo, que por su mal estado amenazase ruina; y 2.<sup>o</sup> la demolición total ó parcial de la obra ruinoso, ó que se arranque el árbol corpulento que amenaza caerse. Ambos casos están determinados también en los artículos del Código civil antes copiados. Como no es igual la urgencia y trascendencia de las medidas que deben adoptarse en uno y otro caso, se establecen diversos procedimientos para cada uno de ellos, según veremos en los comentarios siguientes.

Pero las más veces no será posible al demandante precisar si bastará la aseguración del edificio, ó si será necesaria la demolición, 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 precaución, y ejecutadas resulta que no son suficientes para evitar el peligro, y que es necesaria la demolición del edificio en todo ó en parte, bien podrá enseguida 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 lleve á efecto la demolición, cuya demanda será casi siempre la más acertada, entonces el juez dará al interdicto la tramitación del art. 1679 para la adopción 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 ampliación necesaria, con arreglo al art. 1682, para dictar sentencia sobre la demolición.

El art. 1677 determina con precisión las personas que pueden intentar este interdicto, y el concepto de su caso 2.º se explica y aclara perfectamente en el 1678. 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 1.º del citado art. 1677.

Los mismos artículos que estamos comentando, confirman lo que ya hemos indicado anteriormente: que la nueva ley sólo atiende para conceder ese derecho al interés privado, al de aquellos que inmediata y concretamente pueden temer ó sufrir el daño; y respetando las atribuciones de las autoridades administrativas, deja á éstas el cuidado de velar por la seguridad y los intereses colectivos del vecindario conforme á las leyes municipal y provincial. Los que se hallen en alguno de los dos casos del art. 1677, son los únicos que están facultados para acudir al juez denunciando la obra ruinoso por el medio judicial del interdicto: los demás vecinos sólo podrán acudir al Ayuntamiento ó á la Autoridad mu-

nicipal, haciéndole presente el mal estado del edificio ó del árbol, para que lo haga asegurar ó demoler por la vía gubernativa, y como asunto de policía urbana ó rural y de seguridad para las personas, sin que el juez pueda admitir interdicto alguno contra la providencia que dicha autoridad dictare sobre este particular. El que se crea agraviado por ella, podrá utilizar los recursos que dichas leyes conceden.

## ARTÍCULO 1679

(Art. 1677 de la ley para Cuba y Puerto Rico.)

Cuando el objeto del interdicto sea la adopción de medidas urgentes de seguridad, acordará el Juez el reconocimiento de lo que amenazare ruina, el que ejecutará inmediatamente por sí mismo acompañado de actuario y de un perito que nombrará al efecto.

Del resultado del reconocimiento judicial se extenderá la oportuna acta, en la que se insertará el dictámen del perito, y sin dilación dictará el Juez auto acordando las medidas que estime necesarias para procurar interina y prontamente la debida seguridad.

A la ejecución de estas medidas serán compelidos el dueño de la cosa ruinoso, su administrador ó apoderado, y en su defecto el arrendatario ó inquilino por cuenta de las rentas ú alquileres. En defecto de todos éstos, suplirá los gastos el actor, á reserva de reintegrarse de ellos exigiendo su importe del dueño de la obra, por el procedimiento establecido para la vía de apremio en el juicio ejecutivo.

## ARTÍCULO 1680

(Art. 1678 para Cuba y Puerto Rico.)

El Juez podrá denegar las medidas de precaución solicitadas, si del reconocimiento que haga con el perito no resultare la urgencia.

## ARTÍCULO 1681

(Art. 1679 para Cuba y Puerto Rico.)

Los autos que el Juez dictare, otorgando ó denegando las medidas urgentes de precaución, no serán apelables.

Hemos dicho en el comentario anterior que podía tener dos objetos el interdicto de obra vieja, y que para cada uno de ellos debían emplearse diferentes procedimientos. Los tres artículos preinsertos, que concuerdan sustancialmente con los 751 á 753 de de la ley anterior, fijan los que han de seguirse cuando se deduzca el *interdicto para la adopción de medidas urgentes de precaución*. Nótese que esas medidas han de ser *urgentes*, é indispensables por tanto para evitar los riesgos ó peligros que pueda ofrecer el edificio ó árbol por su mal estado: si no son urgentes, si pueden dilatarse sin peligro, el juez debe desestimarlas, no dando lugar al interdicto (art. 1680). No podrá menos de comprenderse también en ellas el derribo de un alero, ó de otra pequeña parte del edificio, que sea absolutamente indispensable á dicho fin, cuando sea menos costoso que su apuntalamiento, ó no sea este posible, siempre que no pueda revestir el carácter de demolición de parte del edificio, por quedar éste útil para el uso á que esté destinado.

Esa misma urgencia justifica el procedimiento breve y sumarísimo que se establece, y el que no se de audiencia al dueño del edificio. Presentada la demanda por cualquiera de los que tienen derecho para ello, según el art. 1677, el juez debe acordar sin dilación el reconocimiento del edificio ó árbol denunciado, constituyéndose para ello en el sitio acompañado del actuario y 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 municipal ni á otra persona, como lo ordena el art. 1679, en razón á que ha de fallar sólo por el juicio que forme en dicho acto, sin otra prueba, y sin apelación. Del resultado del reconocimiento judicial, extenderá el actuario la oportuna acta, consignando en ella lo que se notare en el edificio, y el juicio ó dictamen del perito sobre su estado, y sobre las medidas urgentes que en su caso deban adoptarse para evitar todo peligro. Y sin más trámites ni dilaciones el juez dictará auto accediendo ó no al interdicto, según sea el resultado de la inspección. Contra este auto no se concede recurso alguno (art. 1681), tanto por la urgencia como por la poca monta de los perjuicios que de tal providencia pueden seguirse.

Si el juez encuentra méritos para acceder al interdicto, en el mismo auto, que ha de dictar sin dilación, acordará las medidas que según el dictamen del perito considere necesarias para procurar interina y prontamente la debida seguridad, obligando ó compeliendo á su ejecución, también breve y sumariamente, al dueño de la cosa ruínosa, y en su ausencia á su administrador ó apoderado; en defecto de ambos, al arrendatario ó inquilino por cuenta de las rentas ó alquileres; y en último término, se ejecutarán, no á *costa del actor*, como decía el art. 751 de la ley anterior, aunque reservándole el derecho para reclamar los gastos del dueño de la obra, sin indicar el procedimiento, sino «*supliendo los gastos el actor*, á reserva de reintegrarse de ellos exigiendo su importe del dueño de la obra, por el procedimiento establecido para la vía de apremio en el juicio ejecutivo», como ordena ahora con notoria justicia el art. 1679, modificando y completando dicha disposición de la ley anterior.

## ARTÍCULO 1682

(Art. 1680 de la ley para Cuba y Puerto Rico.)

Si el interdicto tuviere por objeto la demolición de alguna obra ruínosa, el Juez mandará convocar á las partes á juicio verbal, con la urgencia que el caso requiera, al que podrán asistir sus respectivos defensores: oirá sus alegaciones y testigos, y examinará los documentos que presentaren, uniéndolos á los autos.

De este juicio se extenderá la oportuna acta, que suscribirán los que á él hayan concurrido.

## ARTÍCULO 1683

(Art. 1681 para Cuba y Puerto Rico.)

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

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

## ARTÍCULO 1684

(Art. 1682 para Cuba y Puerto Rico.)

Dentro de los tres días siguientes al en que hubiere terminado el juicio verbal ó la práctica de la diligencia de reconocimiento, si ésta hubiere tenido lugar, el Juez dictará sentencia, la cual será apelable en ámbos efectos.

## ARTÍCULO 1685

En el caso de ordenarse la demolición y de resultar su urgencia del juicio y diligencia de reconocimiento, deberá el Juez, antes de remitir los autos á la Audiencia, decretar de oficio y hacer que se ejecuten las medidas de precaución que estime necesarias, inclusa la demolición de parte de la obra, si no pudiera demorarse sin grave é inminente riesgo, procediendo al efecto en la forma prevenida en el párrafo último del artículo 1679.

Art. 1683 para Cuba y Puerto Rico.—(La referencia es al art. 1677 de esta ley, sin otra variación.)

Ordénase en los anteriores artículos el procedimiento que ha de seguirse cuando el interdicto tenga por objeto la *demolición de alguna obra ruinoso*. 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 ó del árbol, quien deberá ser citado personalmente para el juicio verbal en la forma ordinaria. Podrá suceder que éste se halle ausente, y que no pueda concederse esta dilación sin grave riesgo, porque amenace 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 aún denunciar el edificio á la autoridad municipal, cuya acción es más desembarazada que la de los tribunales.

Concuerdan sustancialmente estos artículos con los 754 al 758 de la ley anterior. El procedimiento de juicio verbal que en ellos

se ordena es igual al establecido para el interdicto de obra nueva en los arts. 1666 y siguientes, y análogo al de los demás interdictos, por lo cual nada tenemos que añadir sobre él, ni necesita tampoco de explicaciones el texto claro y terminante de la ley. Téngase presente que el juicio verbal ha de celebrarse con la urgencia que el caso requiera, y por esto no fija la ley el término que haya de mediar entre la citación y la comparecencia. Cuando el juez estime necesario el reconocimiento judicial, el perito que él nombre no será recusable, como para caso igual lo previene el artículo 1667; y para la práctica de esta diligencia habrá de señalarse día y hora, haciéndolo saber á los interesados, para que puedan hacer uso del derecho de concurrir á ella acompañados de sus respectivos defensores y peritos. Para lo demás véase el texto de los mismos artículos.

En cuanto á condena de costas, nada previene la ley, y por consiguiente queda al recto criterio del tribunal sentenciador la apreciación, según el resultado de las pruebas, de la buena ó mala fe de los litigantes, para imponerlas á quien corresponda, ó que pague cada parte las causadas á su instancia, conforme á la regla general.

Indicaremos también, por último, que cualquiera que sea el fallo que recaiga en estos interdictos de obra ruinoso, podrán los interesados, como en los demás interdictos, hacer uso, en el juicio declarativo correspondiente, del derecho de que se crean asistidos para promover la misma cuestión, ó para reclamar la indemnización de perjuicios por haberse pedido y acordado la demolición sin ser urgente, ó por carecer el actor de derecho para promover el interdicto.