

contra el que les mandó que entrasen á trabajar en la finca, que es el verdadero autor del despojo.

8. En la antigua práctica, se acostumbraba iniciar el procedimiento por una informacion de testigos que se recibia en secreto, y sin citacion ni audiencia del adversario, quien ordinariamente no venia á tener conocimiento de la reclamacion, sino cuando el juez, rodeado de todo el aparato de la fuerza, iba á lanzarlo del inmueble que se decia haber sido objeto del despojo, y á intimarle que pagase las costas, con frutos y reposicion de daños. Tal manera de obrar no se avenia con los principios de justicia, ni con los que segun el derecho natural, deben normar los juicios, cualquiera que sea su naturaleza, segun lo hemos demostrado al principio de este título. El Código de 67, de acuerdo con el de Enjuiciamiento Español, dejaba en libertad al promovente para pedir se sustanciase el interdicto sin audiencia del demandado, dando fianza á satisfaccion del juez, de responder de los perjuicios que pudiesen resultar de la restitution. Un decreto posterior de la Legislatura (1) derogó estas disposiciones, y el Código actual establece un procedimiento uniforme, que requiere siempre la citacion y audiencia del que se dice despojante, segun lo que pasamos á exponer en seguida.

9. Presentada la demanda con los requisitos de que se ha hablado, mandará el juez recibir la informacion que se ofrezca, con citacion de la otra parte, la que tiene derecho para ofrecer y rendir informacion en contrario. El término para recibirla será de diez dias improrogables, y concluido el término, se procederá como se dispone en los arts. 1,169 y 1,170, que se expusieron en el núm. 7 del capítulo anterior.

10. Si de las informaciones resultan justificados la posesion ó tenencia y el despojo, el juez decretará la restitution, condenando al despojante al pago de costas, daños y perjuicios. Si el despojante apela, se le admitirá el recurso en el efecto devolutivo.

11. Si con los documentos presentados é informacion

(1) El 305.

rendida, no resultan plenamente justificados los puntos á que se refieren los arts. 1,181 y 1,182, explicados en los números 6 y 7 de éste capítulo, el juez negará la restitution, condenando al actor en las costas. La apelacion de esta providencia denegatoria, es admisible en ambos efectos; é interpuesta que sea, deben remitirse los autos al Supremo Tribunal, con citacion de las partes.

CAPITULO VI.

DEL INTERDICTO DE OBRA NUEVA.

ARTICULOS DEL 1,190 AL 1,209.

1. Por obra nueva se entiende, no sólo la que se edifica enteramente de nuevo, sino tambien la que se hace sobre cimiento, muro ó edificio antiguo, dándole más extension ó elevacion, ó variando la forma que ántes tenía. Como es posible que la nueva obra se haga en terreno ageno, ó que con ella se perjudiquen derechos de un tercero, las leyes han establecido el interdicto prohibitorio de que vamos á tratar, llamado ántes más generalmente denuncia de obra nueva, para que se suspenda la comenzada, hasta que en juicio contradictorio se ventilen y decidan los derechos de las partes.

2. El interdicto de obra nueva puede entablarse:

1.º Cuando alguno se crea perjudicado en sus propiedades con una obra nueva que se esté construyendo, y tiene por objeto entónces, impedir la continuacion de ella, y obtener en su caso la demolicion:

2.º Cuando se ejecuta en camino, plaza ó sitio público, causando algun perjuicio al comun ó á un edificio contiguo.

3. El decir que puede entablar el interdicto el que se crea perjudicado en sus propiedades por la construccion de la obra, daría lugar á que se creyese que este remedio se concedía para resguardar los derechos de propiedad, con exclusion de cualesquiera otros, si el Código, despues de haber enumerado los interdictos en el art. 1,121, incluyendo entre ellos el de obra nueva, no hubiese dispuesto en el

1,122 que fuesen objeto de estos juicios, las cosas raíces y los derechos reales constituidos sobre ellas; y si por otra parte, no fuese un principio tan generalmente admitido, que los interdictos tienen el carácter de posesorios, y no preocupan las cuestiones sobre propiedad, según lo declara el art. 1,124. El Código de 67 era más claro, puesto que según el art. 1,020, podía entablarse el interdicto por todo aquel que se creyese perjudicado con la construcción de la obra, en sus propiedades ó derechos. Siguiendo los principios generales, y las reglas fundamentales de los interdictos, no puede haber duda de que compete el de obra nueva, no sólo al propietario; sino al usufructuario, hipotecario y censatario, y á todo aquel cuyos derechos se menoscaben con la nueva construcción. (1)

4. Cuando la obra nueva perjudica al común, produce acción popular que puede ejercitarse ante los tribunales comunes, ó ante la autoridad municipal, para que esta dicte una providencia gubernativa. Cuando la obra nueva perjudica á un particular, sólo á éste compete el derecho de entablar el interdicto.

5. La acción popular para reclamar en juicio contra las nuevas construcciones que perjudican al público, es del resorte de la Ley que arregla el procedimiento judicial; el conferir derechos también popularmente para reclamar ante las autoridades municipales, parece que tendría más oportuno lugar en un reglamento de policía; y como el encontrarse esa prescripción entre las que ordena el interdicto, podría dar lugar á equivocaciones, es bueno tener presente, que en todo caso de colisión de derechos entre un particular y la administración, sólo la autoridad judicial es competente para decidir, mediante las formalidades establecidas para los juicios, según su diversa índole.

6. Los dueños de establecimientos industriales en que el agua sirva de fuerza motriz, sólo pueden denunciar la obra nueva, cuando por ella se embarace el curso, ó se disminuya el volumen ó la fuerza del agua que tienen derecho de disfrutar. No se concibe en efecto, que pueda resultar

(1) Leyes 4.^a y 5.^a tit. 32 P.^o 3.^o

perjuicio al dueño de un establecimiento industrial que se sirve del agua como fuerza motriz, sino cuando la obra trae consigo alguno de los resultados que se han expuesto. Lo que no se comprende fácilmente es, por qué de este caso ha hecho el Código una mención especial, sacándolo de la regla que establece, que puede recurrir al interdicto, todo aquel que se estime perjudicado en sus derechos. En virtud de esta regla, el que hace uso del agua para riegos, para baños ó para cualquier otro objeto, puede oponerse á que se continúe ó subsista una obra que le impida el aprovechamiento de aquella, en toda la extensión que abraza su derecho.

7. No se puede denunciar la obra que alguno hiciere reparando ó limpiando los caños ó acequias donde se recojen las aguas de sus edificios ó heredades, aunque algún vecino suyo se tenga por agraviado por el perjuicio que reciba del mal olor, ó por causa de los materiales que se arrojen en su finca ó en la calle. En los casos á que este artículo se refiere, se observarán los reglamentos administrativos. Los que ejecutan esta clase de obras, deben cuidar de no perjudicar á otro en su derecho. Esta disposición está tomada de la Ley 7.^a, tit. 32, P.^o 3.^o, y desde luego se percibe que el caso á que se refiere, es del resorte de las autoridades municipales.

8. El interdicto se entablará por medio de escrito, en que se pida la suspensión de la obra nueva y la demolición de lo ejecutado, así como la restitución de las cosas al estado que ántes tenían; todo á costa del que ha ejecutado ó está ejecutando la obra. Al escrito se acompañarán igualmente los documentos en que se funde la demanda, ó se ofrecerá á falta de ellos, información de testigos.

9. En vista de los documentos, ó del resultado de la información, el juez, si cree que hay fundamento para ello, bajo la responsabilidad del quejoso, dispondrá que el secretario se traslade al local donde se esté construyendo la obra, y dando fé de la existencia de ésta y pormenorizando las dimensiones que tenga, notifique la suspensión provisional. La obra deberá suspenderse luego que se notifique el auto al dueño, al encargado de la obra ó á los que la están eje-

cutando, cuya obra será demolida á costa del primero, en caso de desobediencia.

10. En el mismo auto en que se decreta la suspension de la obra, el juez citará á las partes á audiencia verbal para dentro de tres dias. Si en esta se promueve prueba, se concederá para rendirla, un término de diez dias improrogables. Si se promoviere inspeccion ocular, deberá preceder á ésta, citacion de las partes, quienes podrán concurrir á ella, lo mismo que sus abogados y los peritos que nombren. Concluido el término de prueba, se hará la publicacion, se presentarán los alegatos y se pronunciará la sentencia en los términos que establecen los arts. 1,169 y 1,170. (1)

11. Si en la sentencia se levanta la suspension de la obra, y si de ella se interpone apelacion, se admitirá ésta en solo el efecto devolutivo, y el dueño de la obra podrá continuarla, dando fianza de demolerla é indemnizar los daños y perjuicios, si aquella resolucion fuere revocada por el superior.

12. La sentencia en que se ratifica la suspension, es apelable en ambos efectos, debiendo quedar en suspenso la obra, en consecuencia, hasta que recaiga la decision del superior. Si no se apela de la sentencia, queda de derecho consentida, sin necesidad de ninguna declaracion: y entónces, lo mismo que si se confirma por el superior en virtud del recurso, podrá el demandado pedir judicialmente autorizacion para continuar la obra.

13. No podrá concederse esta autorizacion sin que el dueño otorgue fianza á favor del actor, para responder de la demolicion y de la indemnizacion de los daños y perjuicios que de continuarse la obra puedan seguirse, si así se manda por sentencia que cause ejecutoria. Si el juez califica de bastante la fianza, cuya calificacion hará conforme al art. 1885 y relativos del Código civil, oyendo el dictámen de peritos nombrados por ambas partes y de un tercero en caso de discordia, conforme al cap. 8.º del tít. 6.º, si aquellos no estuvieren conformes en el monto de

(1) Véase el núm. 7 de ese Capitulo.

la fianza, decretará la autorizacion solicitada, y en el mismo auto señalará al dueño de la obra un término que no exceda de cinco dias para que entable en forma su demanda sobre el derecho de continuarla, y le apercibirá de procederse á la demolicion de la obra si no la entabla. La resolucion que se dicte es apelable en ambos efectos, é interpuesto el recurso, se remitirán los autos sin más trámite al Supremo Tribunal, con citacion de las partes. (1)

CAPITULO VII.

DEL INTERDICTO DE OBRA PELIGROSA.

ARTICULOS DEL 1,210 AL 1,222.

1. El nombre de interdicto de obra vieja con que era conocido el juicio sumarísimo de que nos vamos á ocupar, ha sido cambiado por el de obra ruinosa ó peligrosa, que se ha considerado más propio para expresar el objeto del interdicto. Al promoverlo puede pretenderse:

1.º La adopcion de medidas urgentes para evitar los riesgos que el mal estado de cualquiera construccion ofrezca:

2.º La demolicion de la obra.

2. Tienen derecho á usar del interdicto de obra peligrosa:

1.º El dueño de alguna propiedad contigua, que pueda resentirse ó perderse por la ruina de la obra:

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

Por necesidad para este efecto, se entiende, la que á juicio del juez, no puede dejar de satisfacerse, sin quedar privado el denunciante, del ejercicio de algun derecho, ó sin que se le siga conocido perjuicio en sus intereses.

(1) Los artículos citados del Código civil, declaran que el fiador que ha de darse por disposicion de la Ley, á más de la capacidad para obligarse, debe tener en el lugar del pago, bienes raices libres no embargados ni hipotecados, y que sean suficientes para cubrir la obligacion.

3. Por no ser igual la urgencia ni la trascendencia de las medidas indicadas, el Código establece diferentes reglas de sustanciacion en un caso y en otro. Pero las más veces, dicen los Sres. Manresa y Reus, 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, bien podrá proponer los dos medios simultanea ó sucesivamente. Si entabla primero el interdicto con 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 se proponen simultaneamente los dos medios, solicitando que se practique el primero, y si no bastase para evitar los riesgos, que se lleve á efecto la demolicion, cuya demanda será casi siempre la más acertada; entónces el juez dará al interdicto la tramitacion que corresponde al primer caso 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, procederá como se dispone para el segundo caso. (1)

4. Los mismos Sres. Manresa y Reus advierten que, aunque el Código español, lo mismo que el nuestro, se refiere á construcciones, la práctica, de conformidad con la ley 12, tít. 32, art. 3.º, extiende el interdicto al caso en que el peligro provenga de algun árbol que esté en peligro de caer, y causar daño con su caída á las personas ó á las heredadas vecinas; y opinan que debe seguirse esta práctica, como conforme con los principios fundamentales del interdicto.

5. Si la peticion se dirige á que se adopten medidas urgentes de precaucion, para evitar los riesgos que pueda ofrecer el mal estado de cualquier obra, debe el juez nombrar

(1) Tomo 3.º pág. 388.

un perito, y acompañado de él y del secretario, pasar á inspeccionar por sí mismo la construccion. El juez, en vista de la obra y del dictámen del perito, decretará inmediatamente las medidas oportunas para procurar la debida seguridad, ó las negará por no considerarlas necesarias, ó por lo ménos urgentes. En el primer caso, la determinacion es apelable en el efecto devolutivo; en el segundo, lo será en ambos efectos.

6. Si el juez decreta medidas de seguridad, debe compeler á la ejecucion de ellas, al dueño, al administrador ó apoderado, y al inquilino por cuenta de renta; en defecto de todos estos, deben ejecutarse por cuenta del actor, con reserva de su derecho para reclamar del dueño de la obra ó construccion, los gastos que se ocasionen.

7. Si el interdicto tiene por objeto la demolicion de alguna obra ó edificio, debe el juez convocar á las partes á una junta, con término de tres dias. Si el juez lo estimare necesario, podrá ántes ó despues de la junta, decretar una inspeccion ocular, y pasar por sí mismo á practicarla, acompañado del secretario y de un perito que nombre al efecto, citando á las partes para que asistan á la diligencia, si quisieren y lo permitiere la urgencia del caso.

8. Dentro de los tres dias siguientes á la celebracion de la junta, ó de la inspeccion judicial en su caso, debe el juez dictar sentencia, la que será apelable en el efecto devolutivo, si se decreta la demolicion, y en ambos efectos en caso contrario: los autos se remitirán al Supremo Tribunal con citacion de ambas partes. El juez, en caso que decrete la demolicion, dispondrá que se haga bajo la direccion de un perito nombrado por él, á fin de evitar que al ejecutarla se cause perjuicio.

CAPITULO VIII.

DEL APEO Ó DESLINDE.

ARTICULOS DEL 1,223 AL 1,236

1. El apeo ó deslinde es un procedimiento judicial, que tiene por objeto examinar dos ó más fundos contiguos con

el objeto de señalarles sus respectivos límites. Los autores dicen, que el *apeo* es la operacion de medir el terreno deslindado ó que vá á deslindarse: el deslinde, el acto de fijar la linea divisoria, y de consiguiente, la pertenencia legitima de cada una de las heredades contiguas; y el *amojamiento* el hecho material de fijar mojones en la linea marcada por el deslinde, á fin de hacerlo constar en todo tiempo.

2. Según el Código de 67, de conformidad con la Ley de Enjuiciamiento Español, el deslinde se colcaba entre las diligencias pertenecientes á la jurisdiccion voluntaria, dándole carácter contencioso, sólo cuando aparecia contradiccion de partes. El Decreto número 447 de la Legislatura, modificó sustancialmente las disposiciones del Código; pero tanto en un caso como en otro, se determinaban los trámites de una manera clara y precisa, y se expresaban los efectos de la operacion, lo mismo que el modo con que los inconformes debían hacer uso de sus derechos, fijando con este objeto, el juicio ordinario.

3. El apeo ó deslinde, según el art. 1,223 del Código vigente, tiene lugar siempre que haya motivo fundado para creer que no son exactos los límites que separan dos fundos, ya porque naturalmente se hayan confundido, ya porque se hayan destruido las señales que los marcaban, ya porque éstas se hayan colocado en lugar distinto del primitivo. Tienen derecho de promover el apeo: el propietario, el poseedor con título bastante para trasferir el dominio, el usufructuario y el enfiteuta. La petición de apeo debe contener:

- 1.º El nombre y posicion de la finca que debe deslindarse;
- 2.º La parte ó partes en que el acto debe ejecutarse;
- 3.º Los nombres de los colindantes que pueden tener interés en el apeo;
- 4.º El sitio donde están y donde deben colocarse las señales; y si éstas no existen, el lugar donde estuvieron.

Se acompañarán los planos y demás documentos que deben servir para la diligencia, ofreciéndose informacion sumaria á falta de ellos, y nombrándose perito que practique el reconocimiento.

4. El juez mandará hacer saber la peticion á los colindantes, para que dentro de tres dias presenten los títulos ó documentos de su posesion, ú ofrezcan la informacion correspondiente y nombren perito. En el nombramiento de peritos se procederá conforme al cap. 8.º, tit. 6.º

5. Las informaciones se recibirán con mútua citacion de las partes, y dentro de un término que no exceda de diez dias. En las informaciones no se admitirán más de tres testigos por cada parte.

6. Recibida la informacion, el juez señalará dia para el apeo, haciéndolo saber á los interesados. Si fuere necesario identificar alguno ó algunos de los puntos deslindados, el juez prevendrá á cada parte, que presente dos testigos de identidad.

7. El dia designado, el juez, acompañado del secretario, peritos y testigos de identidad, practicará el apeo, lavantándose una acta en que costen todas las observaciones que las partes hicieren. En virtud de ellas no se suspenderá la diligencia, á no ser que alguno de los interesados presente en el acto un instrumento público, que pruebe que es dueño del terreno que se pretende deslindar. El juez dispondrá que se fijen las señales convenientes en los puntos deslindados, las que, si la resolucion es favorable, quedarán como límites legales.

8. A peticion de alguna de las partes, y previo traslado á la otra por tres dias, el juez resolverá dentro de cinco, aprobando ó nó el apeo. La diligencia de apeo debe ceñirse á demarcar los límites, reservando toda cuestion sobre posesion ó propiedad para que se deduzca en el juicio correspondiente.

9. Hé aquí las disposiciones del Código sobre el deslinde. Respecto de las personas que pueden promoverlo, nada hay que decir: el dueño, el usufructuario y el enfiteuta tienen un derecho incuestionable de averiguar los verdaderos límites del fundo que por alguno de éstos títulos les corresponde; el que posee á nombre de otro, como el arrendatario, no se encuentra en las mismas circunstancias, aunque bien podrá exigir al locador, que deslinde el terreno arrendado, para que no haya duda alguna sobre la

extensión del que debe disfrutar en virtud del contrato de arrendamiento.

10. El Código anterior, de acuerdo también con el de Enjuiciamiento español, dejaba á voluntad de las partes, el nombramiento de peritos y la presentación de títulos. Para una y otra diligencia, se partía de este principio: el apeo y amojonamiento en tanto podrán producir efecto, en cuanto que haya conformidad completa de los interesados. Cuando, sin necesidad de peritos, por haber suficientes vestigios de los antiguos mojones, era posible fijar los nuevos, gravoso é inútil hubiera sido exigir su intervención. Las propias razones militaban acerca de la exhibición de los títulos de pertenencia. Cuando los interesados creyesen que conducían á su propósito, no dejarán de presentarlos, decían los comentadores de la Ley española; pero no puede obligárseles á que lo verifiquen, porque en estos procedimientos todo ha de hacerse de conformidad completa de los interesados, y desde el momento en que falta esta conformidad, ó surge cualquiera oposición, sin que pueda lograrse avenencia en el mismo acto, ha de sobreseerse en el expediente, reservando á las partes su derecho para el juicio ordinario. (1)

11. Este sistema está radicalmente cambiado. Tanto el que promueve el deslinde, como los colindantes, están obligados á presentar sus títulos, y en defecto de estos, á pedir que se les reciba información de testigos, y siempre á nombrar peritos. Hay de consiguiente, un juicio contradictorio desde el principio, aunque de un carácter extraordinario. La diligencia no se suspende por la oposición de ningún colindante, á menos que vaya fundada en escritura pública, que acredite el dominio en el terreno que se pretende deslindar. Pedida la aprobación de las diligencias, se confiere traslado á la otra parte por tres días, y se resuelve dentro de cinco, quedando expedito á las partes el recurso de apelación en ambos efectos.

12. La diligencia de apeo debe ceñirse, según el art. 1,236, á la demarcación de los límites, reservando toda

(1) Los Señores Manresa y Reus, tomo 5.º, pág. 164.

cuestión sobre posesión y propiedad para que se ventile en el juicio correspondiente. ¿Quiere esto decir que si hubiere cuestión sobre estos puntos, el deslinde y la fijación de los términos de las heredades, no surte efecto, y las partes tienen que aguardar la resolución que se pronuncie en ese juicio? Si es así, el procedimiento contradictorio sobre el apeo, y las resoluciones de primera y segunda instancia en su caso, fueron inútiles, y en tal caso, era mucho más acertado el sistema precedente, de suspenderlo todo en caso de oposición, mientras esta se ventilaba y decidía en forma.

13. Hay otro punto que aparece dudoso. Los colindantes deben presentar sus títulos, y si estos consistieren en escrituras públicas, que acrediten la propiedad de quien hace uso de ellas, pueden servir á éste para impedir que se practique la diligencia en su terreno. De donde resulta, que es un acto voluntario de su parte, el prestarse ó nó al deslinde. Pero, suponiendo que haya convenido en que se practique el acto, y que después de haberse defendido en primera y segunda instancia, por todos los medios que estuvieron á su alcance, el resultado no le fuese satisfactorio ¿qué habría perdido? Únicamente el tiempo y los gastos que hubiese hecho; consecuencias que alcanzarían á todos los interesados en la operación. El inconforme á nada habría quedado obligado, y las cuestiones sobre posesión y propiedad, subsistirían en los mismos términos que ántes, á pesar de haberse sometido al juicio aquel colindante. Sería de desearse que esta materia volviese á estar regida por las disposiciones del Código de 67; que se despojase al deslinde de todo aspecto de controversia; que se le restituyese su carácter de acto de jurisdicción voluntaria, y de un arreglo celebrado con las solemnidades acastumbradas y con intervención de la autoridad judicial para hacerlo más respetable; y que desde el momento en que apareciese contradicción, todo procedimiento cesase, y los interesados promoviesen el juicio á que hubiera lugar.

14. La libertad de los propietarios para convenir ó nó en el deslinde, está limitada por el art. 9 de la ley general de 22 de Julio de 1863, sobre terrenos baldíos, conforme á cuya disposición, nadie puede oponerse á que se midan,

deslinden, ó se ejecuten por orden de la autoridad competente, cualesquiera otros actos necesarios para averiguar la verdad ó legalidad de un denuncia en terrenos que no sean baldios; pero siempre que la sentencia declare no ser baldio en todo ni en parte el terreno denunciado, habrá derecho á la indemnizacion de los daños y perjuicios, que por el denuncia se irroguen, á reserva de la accion criminal, caso de haber lugar á ella.

APENDICE.

REGLAMENTO

DEL

REGISTRO PUBLICO

DE

LA PROPIEDAD.

DE LAS OFICINAS.

Art. 1.º En cumplimiento de lo prevenido en el tít. XXII del Código civil, se establecerán en el Estado oficinas denominadas "Registro público de la propiedad." Habrá una en cada cabecera de partido judicial.

Art. 2.º Los directores ó encargados de dichas oficinas, solo tendrán por honorarios y gastos la mitad de los derechos que se recauden.

Art. 3.º Las oficinas del Registro dependen directamente del Gobierno.

Art. 4.º Para ser director ó encargado de un Registro, son requisitos indispensables:

I. Ser abogado, y para el de la capital, tener ocho años de práctica.

II. Ser de notoria probidad.

III. No haber sido procesado por algun delito del fuero comun.