

DR 02 28

Yo he venido, yo he venido aquí. Derecho romano, guión número 9, denuncia de nueva obra. Derecho romano, guión número 9, denuncia de obra nueva.

Denuncia de obra nueva. El caso número 12 del libro Casuismo y Jurisprudencia Romana se enuncia así. Ticio, a quien se le había denunciado una obra nueva, vendió el predio a Cayo y éste continuó la edificación.

El denunciante, Sempronio, consulta sobre si estaría obligado Ticio, vendedor, o Cayo, comprador, con respecto a la denuncia presentada. Este es el caso, pero ¿cuáles son los hechos que están implicados en él? En un primer momento, Ticio, dueño de un predio, había empezado a edificar en él. Seguidamente, en un segundo momento, Sempronio, dueño de otro predio vecino, había denunciado a Ticio, conminándole para que no siguiese edificando.

¿Por qué se opone Sempronio a que Ticio continúe la edificación iniciada y le denuncia? Porque estima que tal edificación puede perjudicarlo. Efectivamente, una obra que Ticio haga en su propio fundo, puede lesionar el derecho de Sempronio, dueño del predio próximo. Pensemos, por ejemplo, en una posible servidumbre de paso, o en una de vistas, que graban el fundo de Ticio en favor del fundo de Sempronio.

La nueva edificación de Ticio puede lesionar el derecho de Sempronio, y por eso éste se opone a su realización. Todavía quedan otros antecedentes. En efecto, en un tercer momento, Ticio había vendido su predio, con una edificación ya comenzada, a Cayo.

Todavía, en un cuarto momento, Cayo, el nuevo dueño, había continuado la edificación sobre el predio de referencia. Entonces es cuando Sempronio, que había denunciado la edificación iniciada por Ticio y acabada luego por Cayo, acude a un jurista para preguntar si su denuncia, su oposición formal a la obra nueva, obliga a Ticio, el antiguo dueño que la comenzó, o a Cayo, el nuevo dueño que la había acabado. Estando así la cuestión, ¿cómo hay que proceder para resolverla? Antes de dar una respuesta a las cuestiones, es preciso hacer la calificación jurídica de los hechos.

Y para ello, considerar previamente la institución que hay que poner en juego. ¿Qué institución hay que tener en cuenta? El problema planteado por el caso hace referencia a la institución del derecho real de propiedad. Y dentro de esta institución, el problema debe ser conectado con los medios de defensa procesal de tal derecho real de propiedad.

Al tratar de la protección procesal del propietario, se estudian las acciones petitorias, entre las que se incluyen la acción reivindicatoria, la acción publiciana, etc. Y después, otros recursos procesales a favor del propietario. Dentro de estos recursos procesales, figuran aquellos que se conceden a los propietarios de inmuebles para ordenar sus relaciones de vecindad.

Y uno de estos recursos es el llamado *interdictum demolitorium*. ¿Qué significa el *interdictum*

demolitorium? Pues el *interdictum demolitorium* se da a favor del titular de un derecho real de propiedad, y más tarde, por extensión, a favor del titular de un derecho real sobre cosa ajena, en el supuesto de que se haya producido previamente lo que se llama una denuncia de obra nueva. *Operis nobinuntiatio*.

Entonces será necesario analizar primeramente en qué consiste esta denuncia de obra nueva, u *operis nobinuntiatio*. ¿Y cuál es el presupuesto del *interdictum demolitorium* a fin de referir la institución a nuestro caso? En efecto, en efecto. Vamos a hacer ese análisis.

Sempronio es propietario de un fondo vecino al fondo de Ticio. Ticio empieza a construir una obra nueva en su propia finca, y Sempronio, dueño de un fondo colindante, temiendo que la obra que construye Ticio lesione alguna de las facultades inherentes a su derecho real de propiedad, conmina a Ticio para que no siga construyendo la obra nueva en la propia finca de éste. Así se ha producido la *operis nobinuntiatio*.

¿Qué requisitos son necesarios para que exista la *operis nobinuntiatio*? Los requisitos son los siguientes. De una parte, que alguien haga obra nueva en su propia finca. Hay que notar que, a diferencia de la inmisión que tiene lugar cuando se construye en fondo ajeno, la obra nueva tiene lugar cuando se construye en fondo propio.

De otra parte, hace falta que alguien denuncie esa nueva obra. Esto es, conmine formalmente al que la hace para que no siga haciéndola. Le conmine a suspenderla.

¿Y en qué consiste esa denuncia? Tal denuncia era un acto extrajudicial que se hacía sin acudir a un magistrado. Consistía en pronunciar una fórmula oral y solemne sobre el propio lugar donde se estaba realizando la obra y dirigida precisamente al que la efectuaba o a quienes estaban actuando por cuenta de él. ¿Y qué efectos producía la denuncia de obra nueva? El denunciado, *nunciatus*, debía abstenerse de continuar la obra o empezarla si aún no la había empezado.

Y esto independientemente de que la obra sea conforme o contraria a derecho. Esto es, fuese *sive iure*, *sive iniuria*. Entonces, ¿no podía continuarse lícitamente la obra? La obra sólo podía continuarse lícitamente en dos casos.

Primero, en el caso de que el *nunciatus* pidiese al pretor y le fuera concedido por éste, la correspondiente *remisio nunciationis*, con base en que el denunciante no probase su derecho a prohibir la obra. Segundo, también podía continuarse lícitamente la obra en el caso de que el *nunciatus* hiciese la promesa de que el fundo volvería a estar como estaba antes de la obra si resultase que no tenía derecho a hacerla. Esto es, si el *nunciatus* presta la correspondiente *cautio* o *satisfatio*, *ex operis nobinunciationis*.

¿Qué pasaba si el *nunciatus* proseguía la obra sin obtener la *remisio* por parte del pretor, anulando los efectos de la denuncia? Si el *nunciatus* proseguía la obra sin obtener la *remisio* o sin prestar la *cautio*, el denunciante podía obtener del pretor el *interdictum demolitorium* o

interdictum ex operis nobinunciatione. En virtud del interdictum demolitorium, el denunciado estaba obligado, si proseguía la obra denunciada, a derruir la edificación. ¿Podríamos analizar algo más detenidamente la denuncia de obra nueva? La operis nobinunciatio tiene carácter posesorio.

El denunciante, dueño de un fundo al que amenaza un peligro por la obra de otro, está en condición más ventajosa. Mientras no se pruebe lo contrario, se presume su derecho a prohibir la obra nueva. Del mismo modo que se presume, a favor del poseedor, su derecho a seguir poseyendo.

Sin embargo, la nunciatio y el interdictum demolitorium no prejuzgan definitivamente la legitimidad de la obra o de la demolición. El denunciado puede ejercitar la correspondiente acción para hacerle valer su posible derecho a llevar a cabo la obra paralizada. El análisis hecho hasta aquí es la calificación jurídica de los hechos.

¿Pero cómo podría resumirse? Se trata de un caso de interdicto de obra nueva, considerada como una de las defensas procesales del propietario contra daño, que teme se producirá en su fundo a consecuencia de una obra realizada en un fundo vecino por el dueño de ese. Estando así el caso, se plantean a partir de él nuevas cuestiones. ¿Cuáles serán? Yo diría que la primera cuestión es... ¿Puede Cayo continuar la edificación entendiendo que la denuncia fue hecha al vendedor Ticio y que entonces a él no le afectaría? Esta es una de las preguntas, sí.

Para responderla, el jurista romano consultado por Sempronio podía seguir la opinión de Jaboleno, recogida en el Digesto 39.1.23, y que dice así. Cierta individuo al que había sido presentada denuncia de obra nueva, vendió el predio y el comprador edificó. ¿Quién piensas que está obligado por la actuación contraria al edicto? ¿El comprador o el vendedor? Se respondió que si fue presentada denuncia de obra nueva y después se edificó algo, está obligado el comprador, esto es, el nuevo dueño del predio.

Porque la denuncia se hace por la obra y no a la persona, y solamente queda obligado el que posee el lugar en que fue hecha la denuncia de obra nueva. Según esto, la respuesta a la primera cuestión, ¿Puede Cayo continuar la edificación?, ¿Tendrá sentido positivo o negativo? Negativo. Cayo no puede continuar la edificación ni interpretar que la denuncia fue hecha al vendedor, Ticio, y que a él no le afectaría.

Porque, según dice Jaboleno, la denuncia se hace por la obra y no a la persona, de modo que queda obligado el que posee el lugar en que fue hecha la denuncia de la nueva obra. En este caso, el comprador, Cayo. Yo respondería a otra nueva cuestión.

¿En el supuesto de que Ticio haya fallecido antes de que se hubiera hecho la denuncia y dejara heredero a Lucio, la denuncia obliga al heredero? La respuesta está, para esta segunda cuestión, en el Digesto 39.1.22, que recoge la opinión de Marcelo, dice así. Uno a quien se le formuló la denuncia de nueva obra, falleció sin que se le hubiese hecho remisión de la denuncia, y habiendo terminado la obra, su heredero está obligado, con respecto al

denunciante, a soportar la destrucción de dicha obra. Pues si bien la sanción que corresponde al que actuó, contrariamente a lo dispuesto en el Edicto, consiste en restituir el fundo al estado en que estaba antes de la obra, sin embargo, el heredero no sucede en esta sanción.

También en este caso, podríamos analizar algo más la respuesta. La respuesta a la segunda cuestión es que el heredero está obligado a tolerar la destrucción de la obra hecha, de manera que la denuncia le afecta, pero de modo distinto a como afectaría al difunto, pues la obligación de éste sería derruirla por sí, derribar lo edificado por él, la obra nueva. En cambio, la obligación del heredero no es derruirla por sí, sino tolerar su destrucción.

¿Cuál, por tanto, es la conclusión procesal del caso? En relación con la protección procesal a favor del demandante para obligar al comprador o al heredero a demoler lo construido, procede el *Interdictum Demolitorium* o *Interdictum Ex operis Nobilium Theatione*.