

DR 02 22

Derecho romano 2. Denuncia de obra nueva. El caso que trataremos de resolver hoy es el número 12 del libro casuismo y jurisprudencia. Comenzamos dando lectura al enunciado.

Se titula denuncia de obra nueva. Dice así. Ticio, a quien se le había denunciado una obra nueva, vendió el predio a Cayo y este continuó la edificación.

El denunciante Sempronio consulta sobre si estaría obligado Ticio, vendedor, o Cayo, comprador, con respecto a la denuncia presentada. Vamos a repasar con detenimiento los hechos. En un primer momento Ticio, que es dueño de un predio, empieza a edificar en él.

Segundo momento. Seguidamente Sempronio conmina a Ticio para que no siga edificando. ¿Por qué Sempronio se opone a que Ticio continúe la edificación iniciada? 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 en una posible servidumbre de paso, de vistas, que graban el fundo de Ticio en favor del fundo de Sempronio. La obra nueva de Ticio puede lesionar el derecho de Sempronio y por eso éste se opone a su realización.

Tercer momento. Ticio vende su predio con la edificación comenzada a Cayo. Cuarto momento.

Cayo, el nuevo dueño, continúa la edificación sobre el predio de referencia. Quinto y último momento. Sempronio, que denunció la obra 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 acabó.

Como siempre, 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. El problema que el caso plantea hace referencia a la institución del derecho real de la propiedad y dentro de esta institución el problema debe ser conectado con los medios de defensa procesal de este derecho real de propiedad. En la unidad 3, tema 13, Explicaciones Complementarias, se trata de la protección procesal del propietario.

Bajo este epígrafe se analizan las acciones petitorias, entre las que se incluyen la acción reivindicatoria, la actio publicana y después otros recursos procesales a favor del propietario. Figuran dentro de estos recursos aquellos que se conceden a los propietarios de inmuebles para ordenar sus relaciones de vecindad. Uno de estos recursos es el llamado interdictum demolitorium.

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 precisamente lo que se llama una denuncia de obra nueva, una operis

novi nuntiatio. Analicemos en qué consiste esta denuncia de obra nueva, esta operis novi nuntiatio, como presupuesto del interdictum demolitorium, refiriendo la institución a nuestro caso. Sempronio es propietario de un fundo vecino al fundo de Tizio.

Tizio empieza a construir una obra nueva en su propia finca y Sempronio, dueño de un fundo próximo, temiendo que la obra que construye Tizio lesione alguna de las facultades inherentes a su derecho real de propiedad, conmina a Tizio para que no siga construyendo la obra nueva en la propia finca de éste. Se produce así la operis novi nuntiatio. ¿Qué requisitos son necesarios para que exista la operis novi nuntiatio? Los requisitos son los siguientes.

De una parte, que alguien haga obra nueva en su propia finca. Notemos cómo, a diferencia de la inmisión que tiene lugar cuando se construye en fundo ajeno, la obra nueva tiene lugar cuando se construye en fundo propio. De otra parte, hace falta que alguien denuncie esa obra nueva.

Eso es, conmine formalmente al que la hace a no seguir haciéndola, a suspenderla. Tal denuncia era un acto extrajudicial que se hacía sin acudir al magistrado. Consistía en pronunciar una fórmula oral y solemne sobre el propio lugar donde se estaba efectuando la obra y dirigida precisamente al que realizaba la obra o a quienes estaban actuando por cuenta de él.

¿Qué efectos produce la denuncia de obra nueva? El denunciado, el nuntiatus, debía abstenerse de continuar la obra o de empezarla si aún no lo había empezado. Y esto, independientemente de que la obra sea conforme a derecho o contraria a derecho, esto es, sive iure, sive in iuria. La obra sólo puede continuarse lícitamente en estos dos casos.

A. En el caso en que el nuntiatus pida al pretor que le sea concedido por éste la correspondiente remissio nuntiationis, con base en que el denunciante no pruebe su derecho a prohibir la obra en el caso de que el nuntiatus haga la promesa de que el fundo volverá a estar como estaba antes de la obra, si resultase que no tenía derecho a hacerla. Esto es, si el nuntiatus presta la correspondiente cautio o satis datio ex operis novi nuntiatione. ¿Qué pasa si el nuntiatus proseguía la obra sin obtener la remissio por parte del pretor, anulando los efectos de la denuncia por no estar fundada en un ius prohibendi, y sin prestar por otra parte la correspondiente cautio, garantizando la restitución de la finca a su situación original? Si el nuntiatus proseguía la obra sin obtener la remissio o sin prestar la cautio, el nuntians, el denunciante, podía obtener del pretor el interdictum demolitorium o interdictum ex operis novi nuntiatione.

En virtud del interdictum demolitorium, el nuntiatus, que prosigue la obra denunciada, está obligado a derruir lo edificado. La operis novis nuntiatio tiene carácter posesorio. El denunciante dueño de un fundo al que amenaza un peligro por la obra de otro está en la 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. La nuntiatio y el interdictum demolitorium no prejuzgan definitivamente la legitimidad de la obra o de la demolición. El denunciado puede ejercitar la correspondiente acción para hacer valer su posible derecho a llevar a cabo la obra paralizada.

Hasta aquí la calificación jurídica de los hechos. Se trata de un caso de interdicto de obra nueva considerada como una de las defensas procesales del propietario contra un daño que se teme se producirá en su fundo a consecuencia de una obra realizada en un fundo vecino por el dueño de éste. Pasamos ahora a las cuestiones o preguntas que el caso plantea.

Primera cuestión. ¿Puede Cayo continuar la edificación entendiendo que la denuncia fue hecha al vendedor Ticio y que a él no le afecta? Segunda cuestión. En el supuesto de que Ticio haya fallecido antes de que se hubiera hecho la denuncia y dejando heredero a Lucio, ¿la denuncia obliga al heredero? Veamos qué responde el jurista consultado en cada supuesto.

La respuesta a la primera cuestión está en Digesto 39.1.23 que recoge la opinión de Jaboleno. Dice así. Cierta individuo al que le había sido presentada denuncia de obra nueva vendió el predio y el comprador edificó.

¿Cuál de estos dos 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 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. Vemos cómo la respuesta a la primera cuestión es en sentido negativo. Cayo no puede continuar la edificación entendiendo que la denuncia fue hecha al vendedor Ticio y que a él no le afecta 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 obra nueva, en este caso el comprador Cayo.

La respuesta a la segunda cuestión está en Digesto 39.1.22. Recoge la opinión de Marcelo y dice así. Uno a quien se le formuló denuncia de obra nueva 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 la 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.

Vemos como la respuesta a la segunda cuestión es que el heredero está obligado a tolerar la destrucción de la obra hecha, le afecta pues la denuncia aunque sea de modo distinto a cómo afectaría al difunto. La obligación del difunto que hizo la obra nueva sería derruirla, la obligación del heredero es tolerar su destrucción. Para terminar y en relación con la protección procesal a favor del demandante, para obligar al comprador o al heredero en la variante del supuesto a demoler lo construido, digamos que procede el interdictum demolitorium o interdictum ex operis novi nuntiatione.