



LA REPUBLICA BOLIVARIANA DE VENEZUELA
EN SU NOMBRE

EL TRIBUNAL SUPREMO DE JUSTICIA

REPÚBLICA BOLIVARIANA DE VENEZUELA

PODER JUDICIAL

Juzgado Segundo de 1ra. Instancia Civil, Mercantil, Agrario y Tránsito del
Primer Circuito de la Circunscripción Judicial del Estado Bolívar

Ciudad Bolívar, diecinueve de marzo de dos mil nueve
198° y 150°

ASUNTO: FP02-V-2008-002017

ANTECEDENTES

El día 25 de Noviembre de 2.008 fue recibida mediante distribución por la Unidad de Recepción de Demandas y Documentos escrito contentivo del juicio de Interdicto de Obra Nueva incoado por Ligia Margarita Pulido, venezolana, mayor de edad, portadora de la cédula de identidad N° 3.502.998 y de este domicilio contra Aurelia Torrealba de Yépez, venezolana, mayor de edad, portadora de la cédula de identidad N° 4.596.584 y de este domicilio, alegando:

Que su legítimo cónyuge Garis Raúl Martínez y la demandante son propietarios de un apartamento distinguido con el N° 0003 que forma parte de la planta baja del edificio 1, del bloque 05, ubicado en la Urbanización Vista Hermosa II de esta Ciudad, Municipio Autónomo Heres del Estado Bolívar, el cual se encuentra comprendido dentro de los siguientes linderos: Norte: En una longitud de once metros con noventa y seis centímetros (11,96 Mts.) limita con el apartamento N° 0002 del edificio 1 del bloque 5; Sur: En la longitud de once metros con noventa y seis centímetros (11,96 Mts.) limita con zona verde; ESTE: En la longitud de seis metros con treinta y nueve centímetros (6,39 Mts.); y OESTE: En una longitud de seis metros con treinta y nueve centímetros (6,39 Mts.) limita con el pasillo y el apartamento N° 0002 del edificio 1 del bloque 5.

Que en el lindero Norte del deslindado apartamento, la ciudadana Aurelia Torrealba de Yépez dueña del apartamento N° 002 del mismo edificio está haciendo construir un baño, ocupando el área destinada a los depósitos de gas domestico del edificio, adosándose a la pared de la sala de su apartamento sin su consentimiento; situación que además de ser ilegal por violar las normas contenidas en el documento de condominio correspondiente, afecta directamente el inmueble de su propiedad y de su cónyuge, que esta en peligro de deteriorarse por posibles filtraciones que pueda generar el cuarto de baño que se está construyendo.

Que la asamblea de copropietarios, convocó a una asamblea extraordinaria para tratar el asunto, la cual se realizó el día 11 de diciembre de 2.007, donde estuvo presente la ciudadana Aurelia Torrealba y donde todos los copropietarios dejaron claro su rechazo a la construcción que la referida ciudadana estaba realizando, manifestando la ciudadana Aurelia Torrealba en ese mismo acto su intención de continuar violando los preceptos legales invocados.

Que por las razones expuestas acudieron ante la División de Regulación Urbana de la Alcaldía del Municipio Heres y solicitaron la citación de la perturbadora para tratar de resolver el asunto en vía administrativa y habiendo sido citada la mencionada ciudadana, teniendo lugar la reunión el día 17 de diciembre de 2.007, en la cual no asistió la ciudadana Aurelia Torrealba.

El día 18 de julio de 2008 este Tribunal mediante auto admitió la demanda de interdicto de obra nueva incoada por la ciudadana Ligia Margarita Pulido contra Aurelia Torrellas de Yépez, habiendo expresado la querellante el perjuicio.

Se fijó el (3er.) día de despacho siguiente para el traslado del tribunal a la zona donde se encuentra enclavada la obra nueva en la Urbanización Vista Hermosa II, edificio 01, bloque 05, apartamento N° 02 de Ciudad Bolívar, oportunidad en la cual el tribunal resolvería sobre la continuación o paralización de la obra.

El día 09 de febrero del 2009 el tribunal se trasladó y constituyó en la dirección antes mencionada, en compañía de la querellante ciudadana Ligia Margarita Pulido, igualmente se juramentó a la experto designada ciudadana Josefina Jiménez.

Constituido el tribunal en la dirección indicada por la parte actora, se dejó constancia que en el mencionado sitio se encuentra una obra nueva adosada a una de las paredes externas del apartamento de propiedad de la querellante.

ARGUMENTOS DE LA DECISIÓN

Seguidamente el tribunal decidirá sobre la continuación o paralización de la obra nueva que ha originado la interposición de la querrela interdictal de obra nueva.

El artículo 785 del Código Civil del siguiente tenor:

Quien razón para temer que una obra nueva emprendida por otro, sea en su propio suelo, sea en suelo ajeno, cause perjuicio a un inmueble, a un derecho real o a otro objeto poseído por el, puede denunciar al juez la obra nueva, con tal que no esté terminada y que no haya transcurrido un año desde sus principios.

El juez, previo conocimiento sumario del hecho, y sin audiencia de la otra parte, puede prohibir la continuación de la obra nueva o permitir la, ordenando las precauciones opuestas; en el primer caso para asegurar el resarcimiento del daño producido por la suspensión de la obra, si la oposición a su continuación resultare infundada por la sentencia definitiva; y en el segundo caso, para la denominación o reducción de la obra y para el resarcimiento de los daños que puedan sobrevenir al denunciante, si este obtiene sentencia definitiva favorable, no obstante el permiso de continuar la obra.

Los requisitos de procedencia del interdicto por obra nueva son los siguientes:

- a) Que se trate de una obra nueva;
- b) Que pueda causar daño a un inmueble, un derecho real o a otro objeto poseído por el querellante;
- c) Que el temor sea fundado;
- d) Que no haya transcurrido un año desde el inicio de la obra;

El elemento resaltante del interdicto por obra nueva es que se trata de una acción cautelar porque su finalidad es evitar que se produzca un daño. Si éste ya se ha producido la pretensión pierde su utilidad y se hace inadmisibles. La eficacia de la paralización radica precisamente en que mediante la suspensión de la obra se precave el daño.

Al momento de realizar la inspección en el sitio de emplazamiento de la obra nueva el Juez pudo apreciar que la edificación denunciada aparecía completamente terminada, por lo menos en cuanto a su estructura externa se refiere.

En el informe presentado ante este despacho por la ingeniera civil Josefina Jiménez se señala que la construcción está ocupando áreas comunes del edificio, modificando la fachada exterior y con ello la arquitectura original del edificio.

Señala también que el anexo (un baño) se construyó adosado directamente a la pared perimetral del apartamento de la querellante pudiendo crear futuros daños a este inmueble por causas de humedad y otros factores perjudiciales a la salud. Que el recinto sanitario en apariencia no posee puntos de ventilación visibles que disipen los gases que se generen hacia el exterior.

Menciona el informe que el área donde se reubicaron las bombonas de gas carecen de medidas de seguridad y están cercanas a la ventana del apartamento N° 2 y, finalmente, que pudo apreciar acumulación de basura y diversos elementos metálicos desmontados en áreas adyacentes a la obra lo que genera contaminación ambiental.

A juicio de quien suscribe esta decisión los supuestos daños alegados son de difícil constancia por vía de las diligencias de comprobación a que se refiere el artículo 713 del Código de Procedimiento Civil (CPC en lo sucesivo); sin embargo, es palmario que dichos daños, de ser ciertos, ya se produjeron por lo que el interdicto de obra nueva ya no puede desplegar su eficacia cautelar. En efecto, la supuesta obra nueva ya se terminó por lo que si ella genera algún daño a la querellante ya no es posible ordenar su paralización.

La querellante a pesar de calificar expresamente su pretensión como un interdicto de obra nueva ha peticionado la demolición del inmueble propiedad de Aurelia Torrellas de Yépez. Tal forma de proceder es incorrecta. Cuando la ley establece procedimientos especiales para sustanciar determinadas pretensiones no es posible servirse de tales procedimientos para obtener la satisfacción de un interés diverso al especialmente tutelado por el legislador en función del cual creo unos trámites, lapsos y requisitos.

En el caso de autos, la parte querellante narra unos hechos que encuadran en la figura del interdicto de obra nueva: la construcción de un inmueble colindante con el apartamento que ellos poseen que amenaza con causarle unos daños, pero expresamente pide la demolición inmediata de la obra. Esta pretensión es improcedente en derecho porque en este juicio especial el juez únicamente puede acordar la paralización o continuación de la obra.

La modificación de la fachada exterior del edificio no es un daño que pueda ser reparado por vía

por contaminación por causa de la humedad debido a que la obra está adosada directamente a la pared del inmueble perteneciente a la querellante cabe igual argumento, la obra ya se terminó y no es posible ordenar su paralización por cuya virtud el interdicto de obra nueva no es idóneo para precaver tal peligro.

En cuanto a la ubicación de las bombonas de gas cabría predicar que esa situación constituye una obra distinta a la denunciada. En vista que el perito designado por este Tribunal considera que la ubicación de los recipientes de gas doméstico no cuentan con las medidas de seguridad adecuadas en el dispositivo de este fallo se ordenará oficiar al Cuerpo de Bomberos y Bomberas y Administración de Emergencias del Municipio Heres, conforme a lo dispuesto en los artículos 19, 20 y 23 de la Ley de los Cuerpos de Bomberos y Bomberas y Administración de Emergencias de Carácter Civil para que de considerarlo pertinente proceda a efectuar una inspección que le permita verificar si en el lugar indicado en la parte narrativa se ha dado cumplimiento a las normas de seguridad en vigencia y en el supuesto que se detecte el incumplimiento de tales medidas proceda conforme a lo previsto en el artículo 22 de la Ley a notificar a los propietarios, administradores y usuarios de los inmuebles afectados que deberán adoptar las medidas de seguridad que disponga el Cuerpo de Bomberos y Bomberas.

Finalmente, el Juzgador observa que la querellada supuestamente, según la actora, ocupó áreas destinadas a los depósitos de gas doméstico y que todos los propietarios rechazaron tal proceder.

El inmueble en el cual los litigantes tienen fijada su residencia habitual está sometido a las previsiones de la Ley de Propiedad Horizontal.

De acuerdo con el mencionado texto normativo son áreas comunes a todos los apartamentos, entre otras, la totalidad del terreno que sirvió de base para la obtención del correspondiente permiso de construcción y las azoteas, patios o jardines, salvo que estos sólo tengan acceso a través de un apartamento o local en cuyo caso necesariamente serán de uso exclusivo del propietario del apartamento o local y los locales e instalaciones de servicios centrales electricidad, luz, agua fría y caliente, refrigeración, cisternas, tanques, bombas de agua y similares (artículo 5, letras a, c y g).

De acuerdo con la Ley de Propiedad Horizontal las mejoras de las cosas comunes deben ser autorizadas por el setenta y cinco por ciento, por lo menos, de los propietarios. Si el administrador, algún propietario o un tercero emprenden mejoras en las cosas comunes sin contar con esta autorización o si habiéndola obtenido ellas son contrarias a la Ley o al documento de condominio, son perjudiciales a la seguridad, solidez o condiciones ambientales del inmueble, cuando su costo no esté justificado, modifiquen sustancialmente el aspecto arquitectónico exterior del edificio, o lesionen cualesquiera de los derechos de uno o más propietarios, la autoridad judicial puede, a petición de uno o más condóminos, ordenar la suspensión de tales mejoras debiéndose tramitar la petición conforme al procedimiento del interdicto de obra nueva (artículo 9).

El que el artículo 9 de la Ley limite los poderes del Juez a la suspensión de la construcción o mejora y que remita al procedimiento del interdicto por obra nueva la sustanciación de la petición que en tal sentido interponga un propietario, o varios, denota que la construcción no debe estar terminada, pues si lo está, lógicamente que ya no será posible suspensión alguna. La urgencia, en esta hipótesis, es la que justifica que el legislador haya conferido legitimación a cualquier condómino para pedir la paralización de la obra.

Cuando la obra, construcción o mejora ha concluido la situación varía, pues desaparecida la urgencia, la legitimación en juicio en todo lo concerniente a la administración de las áreas comunes corresponde

El administrador, nombrado por la asamblea de propietarios o, en su defecto, por el juez de municipio conforme al artículo 19 de la Ley. En efecto, el artículo 20 establece que corresponde al administrador ejercer en juicio la representación de los propietarios en los asuntos concernientes a la administración de las cosas comunes, debidamente asistidos o representados por abogados, previa autorización de la junta de condominio que deberá constar en el libro de actas de la junta.

A juicio de este sentenciador una vez concluida la obra si ella es ilegal, es perjudicial a la seguridad, solidez, condiciones ambientales del inmueble perjudica su aspecto arquitectónico, en fin cuando lesione algún derecho de uno o más propietarios, la conveniencia de pedir su demolición debe ser objeto de discusión por la asamblea de copropietarios (artículo 22), convocada por la junta de condominio (artículo 18, letra a), y en caso de ser aprobado el ejercicio de una acción judicial, la junta de condominio autorizará al administrador para que represente los intereses de la comunidad en juicio. Si el administrador no existe, cualquier propietario puede pedir al Juez de Municipio que efectúe la designación o bien la junta de condominio asumirá las funciones del administrador (artículo 18, letra c).

Por supuesto, en caso de edificaciones ilegales, la facultad del administrador de ejercer una acción, coexiste con la facultad de cualquier propietario o grupo de propietarios de acudir ante las autoridades administrativas competentes (urbanísticas o cuerpo de bomberos, por ejemplo) para denunciar ante ellas la violación de alguna norma o procedimientos técnicos para la ejecución de edificaciones o de seguridad que se encuentren vigentes o de alguna variable urbana fundamental (ver artículo 148 de la Ley Orgánica para la Planificación y Gestión de la Ordenación del Territorio) en cuyo caso la autoridad podrá abrir el correspondiente procedimiento sancionatorio e imponer alguna de las medidas preventivas establecidas en el ordenamiento jurídico (verbigracia, en el artículo 178 de la Ley Orgánica para la Planificación y Gestión de la Ordenación del Territorio, entre las cuales se encuentra la modificación o demolición de obras y construcciones o el artículo 22 de la Ley de los Cuerpos de Bomberos y Bomberas y Administración de Emergencias de Carácter Civil).

Estas medidas son directamente ejecutables por la autoridad municipal sin que se requiera la intervención judicial.

Siguiendo el razonamiento expuesto a lo largo de este fallo, las demandantes carecen de legitimación para pedir la demolición de las obras ejecutadas por su contraparte ya que la facultad de ejercer la acción de reparación del daño corresponde a la junta de condominio, por intermedio del administrador conforme a lo previsto en el artículo 20, literal e, de la Ley de Propiedad Horizontal. Y así se decide.

En el sentido expuesto, se pronunció la Sala de Casación Civil en la sentencia N° 36 del 29/4/1970, criterio ratificado por dicha Sala en un fallo del 23/3/2004 en el expediente AA20-C-2003-000135.

DECISION

En merito de las consideraciones presentes, este Juzgado Segundo de Primera Instancia en lo Civil, Mercantil, Agrario y Tránsito del Primer Circuito de la Circunscripción Judicial del Estado Bolívar administrando justicia en nombre de la República y por autoridad de la ley declara IMPROCEDENTE la querrela interdicta por obra nueva, absteniéndose el Juzgador de autorizar la continuación de la obra, consecuencia lógica de la declaración de improcedencia, por cuanto ella ya se encuentra terminada.

En vista que el perito designado por este Tribunal dictaminó que la ubicación de los recipientes de gas doméstico no cuentan con las medidas de seguridad adecuadas se ordena oficiar al Cuerno de



*Your complimentary
use period has ended.
Thank you for using
PDF Complete.*

[Click Here to upgrade to
Unlimited Pages and Expanded Features](#)

Emergencias del Municipio Heres, conforme a lo dispuesto en los artículos 19, 20 y 23 de la Ley de los Cuerpos de Bomberos y Bomberas y Administración de Emergencias de Carácter Civil para que de considerarlo pertinente proceda a efectuar una inspección que le permita verificar si en el lugar indicado en la parte narrativa se ha dado cumplimiento a las normas de seguridad en vigencia y en el supuesto que se detecte el incumplimiento de tales medidas proceda conforme a lo previsto en el artículo 22 de la Ley a notificar a los propietarios, administradores y usuarios de los inmuebles afectados que deberán adoptar las medidas de seguridad que disponga el Cuerpo de Bomberos y Bomberas

No hay en costas dada la naturaleza de este fallo.

Líbrese oficio al Cuerpo de Bomberos y Bomberas.
Notifíquese esta decisión a la querellante
El Juez,