

11 de noviembre de 1999

Proceso Contencioso
Administrativo de
Plena Jurisdicción.

Concepto. La firma Molina & Asociados, en representación de Rosaura Pérez de Quiñones y Guillermo Quiñones, para que se declare nula, por ilegal, la Resolución N°SCCA-79-98 de 23 de noviembre de 1998, dictada por la Alcaldía del Distrito de San Miguelito, acto confirmatorio y para que se hagan otras declaraciones.

Honorable Magistrado Presidente de la Sala Tercera de la Corte Suprema de Justicia.

De conformidad con lo dispuesto en el numeral 3, del artículo 348 del Código Judicial, concurrimos respetuosamente ante Vuestro Augusto Tribunal de Justicia, con la finalidad de contestar la demanda Contencioso Administrativa de Plena Jurisdicción interpuesta por la firma Molina & Asociados en representación de Rosaura Pérez de Quiñones y Guillermo Quiñones, para que se declare nula, por ilegal, la Resolución N°SCCA-79-98 de 23 de noviembre de 1998, dictada por la Alcaldía del Distrito de San Miguelito y acto confirmatorio.

I. En cuanto a la pretensión:

El acto administrativo impugnado lo constituye la Resolución N°SCCA-79-98 de 23 de noviembre de 1998, dictada por la Alcaldía del Distrito San Miguelito, mediante el cual se resuelve:

¿OBLIGAR a la señora CARMEN ALVAREZ DE RANGEL, propietaria de la casa No.57, ubicada en El Bosque, Corregimiento de Belisario Porras a eliminar la ventana lateral existente en la pared en litigio. OBLIGAR al señor GUILLERMO QUIÑONEZ, propietario de la casa No.58, El Bosque, a separarse de la casa No.57, toda vez que si desea adosarse esta Obligado (sic) a edificar una pared dentro de su terreno, sin utilizar la pared colindante se le concede un término de 30 días a partir se (sic) notificación para que se retire de la pared colindante¿. (V. fs. 3 y 4).

Sin embargo, por razones de iure y de facto, consideramos que no le asiste la razón a los señores Rosaura Pérez de Quiñones y Guillermo A. Quiñones Real; por tanto, solicitamos que Vuestra Honorable Sala rechace sus pretensiones, ya que carecen de fundamento jurídico, tal como lo demostraremos en el curso del presente negocio.

II. Los hechos u omisiones en que se fundamenta la acción, lo contestamos así:

Primero: Este hecho es cierto; por tanto, lo aceptamos.

Segundo: Este hecho es cierto; por tanto, lo aceptamos.

Tercero: Esta constituye una alegación del demandante; por tanto, la rechazamos.

Cuarto: Esta es una argumentación sin fundamento jurídico; por tanto, la rechazamos.

Quinto: Este hecho lo contestamos igual que el hecho anterior.

III. Respecto a las disposiciones legales que se estiman infringidas y el concepto en que lo han sido, la Procuraduría de la Administración, expone lo siguiente:

La firma Molina & Asociados, que representa en juicio los intereses de los señores Rosaura Pérez de Quiñones y Guillermo A. Quiñones Real, considera que la

Resolución N°SCCA-79-98 de 23 de noviembre de 1998, dictada por la Alcaldía del Distrito de San Miguelito, infringe las siguientes disposiciones legales:

1. Código Civil:

¿Artículo 553: La servidumbre de medianería se registrá por las disposiciones de este Título y por lo que sobre ella dispongan los Códigos Administrativos y Fiscal¿.

¿Artículo 554: Se presume la servidumbre de medianería mientras no haya un título o signo exterior, o prueba en contrario:

1. en las paredes divisorias de los edificios contiguos hasta el punto común de elevación;
2. en las paredes divisorias de los jardines o corrales sitios en poblado o en el campo;
3. ...¿

¿Artículo 555: Se entiende que hay signo exterior, contrario a la servidumbre de medianería:

1. ...

2. ...

3. cuando resulte construida toda la pared sobre el terreno de una de las fincas, y no por mitad entre una y otra de las dos fincas contiguas;...¿

El apoderado judicial de la parte actora, señala que las Resoluciones emitidas por el Alcalde y el Gobernador, ignoran que: ¿entre las dos (2) propiedades existe una servidumbre medianera que permite el adosamiento y ubicación de paredes ciegas (sin ventanas) en los límites laterales de la propiedad¿. Afirma, también que la pared en litigio, se presume adosada, ya que la señora Rangel no ha acreditado título de dominio, tal como lo establece el artículo 554 del Código Civil.

En cuanto a la supuesta infracción del artículo 555 del Código Civil, a foja 67 del expediente de marras, el demandante señala lo siguiente:

¿El Alcalde y el Gobernador desconocieron la norma antes citadas al considerar que la pared que separa las dos propiedades esta (sic) construida del lado del lote 57 de propiedad de la señora RANGEL, lo cual no es cierto por que al tiempo de la construcción de las edificaciones se construyo (sic) la pared medianera por la mitad entre una y otra de las dos fincas contiguas, tal y como lo describe el informe del Agrimensor de Ingeniería Municipal del Distrito de San Miguelito ...¿.

Código Administrativo:

¿Artículo 1326: Cuando el dueño de una caso o solar quiera hacer común una pared medianera particular, para edificar sobre ella, y no pueda ponerse de acuerdo con el vecino interesado, ocurrirá al Jefe de Policía para que haga reconocer la pared, a fin de saber si puede o no sustentar el nuevo edificio, y que en caso afirmativo haga practicar el avalúo por peritos para la indemnización.

Si la pared medianera no pudiese resistir el nuevo edificio que se trate de construir podrá el interesado en éste reforzarla por su lado y a su costa, siempre que ello no resulte perjuicio al vecino¿.

¿Artículo 1327: Contra una pared medianera entre dos edificios no pueden ponerse fraguas, hornos, caballerizas, letrinas u otras obras que puedan deteriorar, humedecer, vencer o dañar de otro modo la pared o el edificio contiguo ni animales que la

deterioreen a no ser que puedan precaverse otros daños poniendo los resguardos necesarios a la pared a juicio del Jefe de Policía.

El que faltando a lo prevenido en este artículo hiciere obras u pusiere animales que dañen el edificio contiguo será obligado a quitarlos e incurrirá en una multa de dos a veinticinco balboas.

A juicio de la parte demandante la Resolución impugnada ha sido violada en el concepto de indebida aplicación, ya que afirma que el anexo construido por los señores Quiñones en lote 58, no se apoya en dicha pared adosada sino que apoya en vigas dentro de su propio lote, por lo que dicha construcción no puede dañar de otro modo la pared o el edificio contiguo. Además, señala que los señores Quiñones tenían permiso de construcción expedido por el Municipio del Distrito de San Miguelito, el cual era el único permiso que requerían para construir dentro de su propiedad.

Expuestas las normas jurídicas que se estiman conculcadas y el concepto en que lo han sido, procedemos a emitir nuestro criterio, fundamentados en el numeral 3, del artículo 348 del Código Judicial. Al efecto, exponemos lo siguiente:

El presente proceso tiene su génesis en la solicitud que elevasen los señores Rangel, propietarios de la casa N°57B, al Departamento de Ingeniería Municipal del Distrito de San Miguelito a fin de que inspeccionarán la residencia N°58B ubicada en la Urbanización El Bosque, calle Los Almendros, y colindante con la residencia N°57B.

En virtud de la Resolución N°SCC-79-98 de 23 de noviembre de 1998, emitida por la Alcaldía del Distrito de San Miguelito, previo a una serie de inspecciones e informes técnicos que se detallan en dicho acto administrativo, el Alcalde, para ese entonces, Felipe Cano, ordena a la señora Carmen Alvarez de Rangel eliminar una ventana lateral y al señor Guillermo Quiñones, separarse del muro.

En cuanto a las supuestas infracciones a las normas jurídicas citadas del Código Civil, consideramos que existe un signo visible externo que permite concluir, que, entre las casas N°57B y 58B, no hay una servidumbre de medianería, sino un muro de propiedad de la casa N°57B, de los señores Rangel.

En efecto, el numeral 1, del artículo 555 del Código Civil, establece como signo externo contrario a la medianería, una pared divisoria de los edificios en donde haya ventanas o huecos abiertos, y es evidente que en el presente caso se da esta circunstancia, y lo corrobora la Resolución impugnada, cuando ordena a los señores Rangel, eliminar la ventana lateral existente en la pared en litigio. En consecuencia, contrario a lo expuesto por el demandante, el muro no es una servidumbre de medianería, motivo por el cual los trabajos o mejoras que se pretendían realizar en la casa de propiedad de los señores Quiñones, necesitaban tener el consentimiento escrito de los señores Rangel, propietarios de la casa N°57B, aspecto éste que no se observó.

En lo que respecta la aludida violación de los artículos 1326 y 1327 del Código Administrativo, no coincidimos con los argumentos del demandante, toda vez que contrario a lo ordenado por las normas legales citadas, los señores Quiñones procedieron a adosarse al muro de propiedad de la casa N°57B, sin la autorización previa de los señores Rangel, ya que si ellos pretendían apoyarse a dicho muro ineludiblemente necesitaban el consentimiento por escrito de los señores Rangel, propietarios de la casa N°57B y del muro en cuestión.

Sobre el particular, es preciso anotar que consideramos que el artículo 1326 del Código Administrativo, regula una situación jurídica distinta a la prevista en el caso bajo estudio, ya el mismo versa sobre una pared medianera particular, y tal como afirmáramos en párrafos precedentes, no estamos en presencia, de una pared medianera,

sino de un muro de propiedad de la Casa N°57, propiedad de los señores Rangel. Aun en la eventualidad de que se estimase medianero dicho muro, los señores Quiñones inobservaron dicho precepto legal, ya que el artículo 1326 del Código Administrativo dispone que cuando el interesado no logra ponerse de acuerdo con el vecino, concurrirá ante el Jefe de Policía, para que reconozca la pared, a fin de saber si puede sustentar o no el nuevo edificio; y como se observa en el presente caso no se acudió previamente ante la autoridad de policía.

Por tanto, al no ser la pared en litigio, una pared medianera, sino un muro de propiedad de la casa N°57B, debe observarse lo estatuido en la Resolución N°13-91 de 19 de febrero de 1991, emitida por la Dirección General de Desarrollo Urbano del Ministerio de Vivienda, que en el artículo tercero, permite el adosamiento a una pared ciega cuando exista el mutuo consentimiento, y en el litigio que existe entre los señores Rangel y Quiñones, es evidente, que no se dio el consentimiento por escrito de los señores Rangel. El artículo que se comenta literalmente dice así:

¿Artículo Tercero: Excepciones sobre el uso residencial.

En las normas que no permita adosamiento, se podrá autorizar el adosamiento con pared ciega cuando por mutuo acuerdo de los propietarios involucrados, presente memorial y planos debidamente sancionados por la Dirección de Obras y Construcciones Municipales¿.

Por lo expuesto, solicitamos a Vuestra Honorable Sala que rechace las pretensiones de los señores Rosaura Pérez de Quiñones y Guillermo A. Quiñones Real, representado judicialmente por la firma Molina & Asociados, y en consecuencia, se declare legal la Resolución N°SCCA-79-98 de 23 de noviembre de 1998, dictada por la Alcaldía del Distrito de San Miguelito y su acto confirmatorio.

IV. Pruebas: Aceptamos los documentos originales y copias debidamente autenticadas que se han presentado.

Aducimos el expediente que contiene el proceso seguido a los señores Guillermo A. Quiñones ¿vs- Carmen A. de Rangel, el cual reposa en la Alcaldía del Distrito de San Miguelito.

V. Derecho: Negamos el invocado.

Del Honorable Magistrado Presidente,

Licda. Alma Montenegro de Fletcher
Procuradora de la Administración

AMdeF/8/mcs

Licdo. Víctor L. Benavides P.
Secretario General

Materia: Servidumbre de medianería. El muro en litigio no es una servidumbre medianería.