

ése modo el pacto expreso, constante en el contrato que sirve de base á esta demanda y en el cual se le reconocieron á la segunda de las fincas mencionadas los derechos que en todo tiempo tuvo á las aguas que le pertenecen y siempre le han servido par el riego de sus tierras.

III.

DERECHO.

Hasta aqui los hechos. Voy ahora á fundar las justas reclamaciones de mis mandantes, procurando ser claro y conciso; pero para proceder con conocimiento de causa y poder apreciar debidamente las circunstancias de este negocio, conviene ante todo transcribir algunas de las estipulaciones contenidas en la escritura de 8 de Abril de 1870 á que he venido haciendo referencia.

1.º La cláusula sexta de este instrumento dice textualmente:

«Este contrato *no altera en nada* las servidumbres establecidas de tiempo inmemorial, entre las haciendas de «San Cristóbal» y «Mayorazgo» y «San José,» como respecto al curso y uso de las aguas que manan del Ojo de Agua que existe en el rancho del Nacimiento, *perteneciente á S. Cristóbal*, con dirección á aquellas, y que sirven para el riego de sus tierras y sembraduras. En consecuencia se obliga el comprador á *conservar el estado actual de cosas*, y á obrar siempre de entera conformidad con lo que prescriben sobre este punto los títulos primordiales de estas haciendas, *absteniéndose de toda innovación* que tienda á desviar el curso de las vertientes *naturales* sobre San José y Mayorazgo, á disminuir la cantidad de agua, ó suspender su curso por más ó menos tiempo.»

2.º En la escritura existe un párrafo que á la letra es como sigue: «El Señor Lic. D. Octaviano Muñoz Ledo, por la vía y forma que haya lugar en derecho OTOR-

GA: que por la presente vende por sí y sus herederos al Sr. D. Justo L. Carresse la hacienda de San Cristóbal y Santa Bárbara del Sabino cuya venta se entiende hecha con sus fábricas, materiales, aguas, pastos, montes, abrebaderos, cercas, entradas y salidas, usos, costumbres, derechos y acciones, con los linderos que la ciñen y cuanto les toca y pertenece de hecho y de derecho según que como las ha poseído el Sr. Muñoz Ledo y las poseyeron sus causantes, sin reserva-
ción»

Y más adelante sigue diciendo la propia escritura «Se desiste desapodera y aparta el mismo Sr. Muñoz Ledo del derecho de propiedad, dominio y Señorío que á las haciendas ha tenido, y lo cede renunciada y trasfiere en el Sr. Carresse, con todas las acciones reales, personales útiles, mixtas, directas, ejecutivas y demás que són de cederse, sin reservación»

3.º Entrando al análisis jurídico de los conceptos contenidos en estas transcripciones, debe desde luego notarse que sus términos no son genéricos, es decir, no son de mero formalismo escriturario, sino que consagran real y positivamente, respecto de las aguas de San Cristóbal, San José y Mayorazgo derechos ciertos, creados entre aquellas fincas por los dueños anteriores de ellas. Así lo dan á entender de un modo claro las frases subrayadas en los dos periodos anteriores, que consagran terminantemente la propiedad de las aguas de San Cristóbal, y así también lo indica la redacción de la cláusula sexta trascrita en el número uno, que determina la distribución de aquellas, lo cual era preciso que se marcara, desde el momento en que las fincas iban á pertenecer á distintos propietarios.

4.º Ahora bien; como se dijo al principio, la hacienda de San Cristóbal disfruta de dos clases de aguas: pluviales y manantiales. Las primeras se formaban principalmente del agua de los arroyos que baja de los cerros de San José, la cual se reunía poco antes de llegar al punto llamado «La Toma de la Presita» con las aguas que vienen de Apaseo el Alto y del Sabino. Ya se dijo

también que la mayor parte de esas aguas, al dividirse en la "Toma," se dirigian á terrenos de San Cristóbal, que las utilizaba en sus riegos.

5.º El derecho que ha tenido y tiene esta última hacienda para disfrutar el líquido que entra *libremente* por sus compuertas, en el sitio indicado, es inconcuso, por que además del testimonio de personas respetables que así lo afirman, hay hechos muy significativos que no dejan lugar á duda sobre este particular. Es el primero, la existencia de compuertas antiquísimas que no tienen otro objeto que llevar el agua á San Cristóbal; el segundo, la construcción que á ciencia y paciencia de los dueños de San José, se hizo en San Cristóbal, hará veinticinco años, de tres compuertas sobre la margen del arroyo, un poco antes de la «Toma,» obra que se hizo por haberse desviado aquel de su antiguo curso, y ser ya imposible la entrada del agua por las primitivas compuertas, y el tercero, que en San Cristóbal había cerca de treinta bordos alimentados por dicha "Toma," mientras en San José solo había cinco ó seis. Además, es imposible que cuando las tres fincas estaban unidas, el dueño de ellas se propusiera perjudicar sus propios intereses, privando á San Cristóbal del agua cuando le era necesaria, por beneficiar á San José que era una finca de mucha menor importancia que la primera.

6.º Estos hechos elocuentes, coonestados y relacionados con los términos de la escritura de 1870, dan la solución del punto que se examina, y confirman plenamente los derechos que tiene San Cristóbal á las aguas pluviales de que se viene tratando. En efecto, si dichas aguas se gobernaban antes como se dijo en el número 4.º del párrafo II, y si así las disfrutó el Sr. D. Octaviano Muñoz Ledo, así debieron quedar después de la venta que de aquella finca hizo este Sr. á D. Juste L. Carrésse en 1870, puesto que terminantemente se dice en la escritura respectiva que la venta de la finca se entiende hecha con sus *aguas, usos, costumbres, derechos y acciones y cuanto le toca y pertenece de hecho y de derecho.*

según que como la ha poseído el Sr. Muñoz Ledo y la poseyeron sus causantes, sin reservación.

7.º Por otra parte, la obligación que se consignó en la cláusula sexta de aquel instrumento, de que el contrato de 1870 *no alteraba en nada las servidumbres* establecidas de tiempo inmemorial entre las haciendas de San Cristóbal, Mayorazgo y San José, y que el comprador *debía conservar el actual estado de cosas* y abstenerse de *toda innovación que tendiera á desviar el curso de las vertientes naturales* sobre San José y Mayorazgo ó á disminuir la cantidad de agua ó á suspender su curso por más ó menos tiempo, esa obligación, digo, no solo debe entenderse respecto del adquirente, sino también respecto de los dueños de San José, porque con toda evidencia (y así se deduce de la redacción de las disposiciones transcriptas) el ánimo de ambas partes contratantes fué que las cosas quedaran en el mismo estado que tenían antes de la enajenación. Las servidumbres á que se refiere la cláusula, son sin duda los servicios de hecho, que respecto de las aguas pluviales habían establecido los anteriores dueños de San Cristóbal.

8.º San José está, pues, obligado á respetar ese modo de ser por virtud del contrato celebrado en 8 de Abril de 1870, y obrar de otra manera es destruir por completo lo *pactado expresamente* en la escritura, alterando las servidumbres que había en 1870, *cambiando el estado que tenían las cosas*, es decir las mismas servidumbres, *innovando* la distribución de las aguas en la repetida "Toma de la Presita" y haciendo que *las vertientes naturales* que van sobre San José y Mayorazgo, lo sean *artificiales* por el hecho de tapar las compuertas de San Cristóbal, y llevarse á San José el agua que pertenece á la primera.

9.º En consecuencia, de lo anterior resulta esta disyuntiva indiscutible: ó las disposiciones de la cláusula sexta deben considerarse vigentes, y en ese caso el Sr. Urquiza, sucesor de Muñoz Ledo, ha roto por completo las estipulaciones que ella contiene, haciéndose responsable por esa causa á los daños y perjuicios que con ello

ha ocasionado á S. Cristóbal, ó esas disposiciones deben considerarse nulas, y por tal motivo los Señores Cosío no pueden estar obligados á su cumplimiento, desde el momento en que Urquiza es el primero que no quiere respetarlas. Esas disposiciones fueron obligatorias para el comprador, porque tanto "La Toma de la Presita" como el ojo de agua del "Nacimiento" están situados en terrenos pertenecientes á San Cristóbal; pero se comprende fácilmente que las disposiciones de la referida cláusula son concordantes de la manera como Muñoz Ledo vendió San Cristóbal á Carresse; pues si se expresó que la venta se hacía *como la había poseído el vendedor y sus causantes de hecho y de derecho*, era un corolario que se estipulara en la cláusula sexta, que el contrato no alteraba las servidumbres establecidas, que se debía *conservar el estado actual de cosas* que no debía haber *innovación* y que el curso de las aguas sería el de las vertientes *naturales*, para que las cosas continuaran en su modo de ser y no hubiera hecho del hombre que viniera á modificar el estado que guardaban en tal época esas fincas.

10.º Si al final de esa cláusula no se obligó expresamente el vendedor lo mismo que lo hizo el comprador, fué evidentemente porque jamás se pudo suponer que el vendedor había de venir con vías de hecho y en propiedad ajena á destruir nada ménos lo que estipuló con el comprador. Pero que Muñoz Ledo y su sucesor se obligaban lo mismo que Carresse á esas disposiciones, se comprende si se analiza el espíritu general de la escritura de 1870, pues ahí se ve que ambas partes pactaron que el contrato no *alteraría las servidumbres establecidas de tiempo inmemorial*, y la venta se hacía *como había poseído Muñoz Ledo y sus causantes*, y por último esas mismas estipulaciones del final de la cláusula sexta demuestran palpablemente que *se debían conservar las cosas en el estado* que ántes guardaban. Por lo que si á esto se obligó expresamente el comprador, no es posible encontrar fundamento legal, para que el vendedor, representado hoy por Urquiza, reforme lo pactado.

11.º Por lo que toca á los derechos que tiene S. Cristóbal á las aguas manantiales que vienen de la Cañada de Mandujano y Apaseo el Alto, así como á la del «Salitri-illo», son tan claros como los anteriores, pues ya se dijo: que la mencionada hacienda de S. Cristóbal, desde tiempo inmemorial ha poseído y posee esas aguas, y que ya en 1834 en que Don José Pérez de Arce compró aquella finca, se reconoció como propiedad de ésta un caudal de agua que se estimó en doce surcos. Esa propiedad y posesión han sido respetadas siempre por los dueños de los predios colindantes, y las vino á confirmar la tantas veces citada escritura de 1870, en que se definieron y precisaron, al segregarse la hacienda de San Cristóbal de las de San José y Mayorazgo, los derechos de cada una de ellas.

12.º Habiendo pues poseído S. Cristóbal y gozado del dominio de las aguas manantiales, sin interrupción alguna, al enajenar Don Octaviano Muñoz Ledo dicha finca con sus *aguas, usos, costumbres, derechos y acciones* y cuanto le toca y pertenece de hecho y de derecho, como la habían poseído el comprador y sus causantes, *sin reservación*, enajenó también las aguas manantiales de que se viene tratando, y por lo mismo quedó San Cristóbal con el derecho *exclusivo* de utilizarlas en su beneficio. Y ese exclusivismo debe ser tanto más perfecto, digamos así, y tanto más respetable para los dueños de San José, cuanto que al vender San Cristóbal Don Octaviano Muñoz Ledo se quedó con la primera finca, para la cual renunció consiguientemente todos los beneficios que cedió á favor de San Cristóbal. De este modo debe explicarse la frase SIN RESERVACION puesta en la escritura de 1870.

13.º Reconocidos los derechos de San Cristóbal sobre las aguas pluviales y manantiales de que se ha venido hablando, la escritura citada elevó á la categoría de servidumbre recíproca el servicio que respecto de las primeras (las pluviales) habían establecido los dueños de las fincas antes de su desmembramiento; es decir para la hacienda de San José se erió en favor de San Cristó-

bal la servidumbre de dejar correr toda el agua de las vertientes naturales para que en la citada «Toma», se distribuyera entre los dos predios, según uso y costumbre establecidos por los primitivos dueños, incluso el vendedor Señor Muñoz Ledo; y para San Cristóbal nació la servidumbre de recibir en la «Toma de la Presita» todas esas aguas que naturalmente bajan á ella de los cerros de San José, para dejar pasar á esta finca las que también naturalmente entraran por sus compuertas.

Acerca de las manantiales, ya se dijo que constituían una propiedad reconocida á favor de San Cristóbal por títulos anteriores y sancionada por la escritura antes dicha de 1870, y la cual propiedad por lo mismo no solo radica en la parte de los veneros que se encuentran en el subsuelo de San Cristóbal, sino que alcanza toda la extensión de aquellos hasta su origen, donde quiera que éste se encuentre según está admitido por la más sabia jurisprudencia.

14.º Ya se comprende por esto, que en justicia no puede el dueño de S. José arrebatarse á S. Cristóbal las aguas que esta finca disfruta, porque esas dos haciendas no son independientes entre sí, para que puedan registrarse únicamente por las disposiciones legales, puesto que hay de por medio una ley superior: el pacto, el convenio, la escritura de 1870, que marcó los derechos y obligaciones que corresponden á cada una.

15.º De lo expuesto hasta aquí resulta:

(a) Que los dueños de San José han estado y están en la obligación de dejar correr libremente hacia «La Toma de la Presita» todas las aguas de las vertientes naturales que antes de 1870 bajaban por los arroyos de los cerros de San JOSÉ.

(b) Que desde la citada fecha no han tenido ni tienen derecho los citados dueños de San José á tapar las compuertas de dicha «Toma» que dan paso para San Cristóbal al agua de las vertientes naturales, sino que están obligados á dejar abiertas esas compuertas para que naturalmente se distribuya el agua entre las dos ha-

ciendas, porque la referida «Toma» no debe considerarse más que como una caja repartidora.

(c) Que tampoco han tenido ni tienen derecho los dueños de San José para aprovecharse en ninguna forma de las aguas subterráneas que surten los manantiales pertenecientes á San Cristóbal, debiendo por lo mismo abstenerse de toda obra, aún en terrenos de San José, que tienda á disminuir el gasto de los veneros ó á variar su curso.

(d) Que carece así mismo de derecho el dueño de San José para desviar el agua manantial que hay en el terreno situado entre Apaseo y Mandujano y utilizarla en el riego de las tierras de la primera finca.

(e) Que el Señor Urquiza, actual dueño de San José, quebrantando las obligaciones que le impone la escritura de 8 de Abril de 1870 como sucesor de Don Octaviano Muñoz Ledo en el dominio de la finca, primero: ha causado graves daños á San Cristóbal, arrojando sobre sus tierras las aguas pluviales que bajan de la «Presita» en tiempo que solo pueden ser perjudiciales á dicha hacienda; segundo, ha desviado desde hace cinco años por medio de una zanja ó acequia el curso de los arroyos que bajan de los cerros de San José; tercero, ha estado tapando arbitrariamente año por año las compuertas de «La Toma en la Presita» que dan paso á las aguas pluviales para San Cristóbal á fin de aprovecharlas en tiempo propicio en riegos de San José; cuarto, está haciendo actualmente un tajo y túnel en los linderos de San José y San Cristóbal, con el fin de quitar á éstas últimas las aguas manantiales que son de su propiedad, y quinto, ha desviado el curso del manantial en el terreno que se encuentra entre Apaseo el Alto y Mandujano.

Los actos atentatorios que el Señor Urquiza ha ejecutado y está ejecutando contra la propiedad de los Señores Cosío, y la falta de cumplimiento por parte de dicho señor de obligaciones que contrajo legalmente el Señor Muñoz Ledo, y que está en el deber de respetar como sucesor, lo hacen caer bajo el imperio de la ley,

que ordena terminantemente «que los contratos legalmente celebrados deben ser puntualmente cumplidos y no pueden revocarse sino por mutuo consentimiento de los contrayentes;» que si el obligado en un contrato dejare de cumplir su obligación podrá el otro interesado exigir judicialmente el cumplimiento de lo convenido y el pago de daños y perjuicios, y que estos deben de ser consecuencia inmediata y directa de la obligación. Artículos 1296, 1298 y 1343 del Código Civil.

PETICION.

Fundado, pues, en el derecho que á mis poderdantes conceden las leyes, y en obediencia de los artículos 149, 185 y 905 del Código de Procedimientos Civiles, demando en toda forma, y en vía ordinaria, al Señor Francisco Urquiza, que vive en la calle de Guadalupe número 3, pidiendo que sustanciado el juicio por todos sus trámites, se le condene en definitiva:

1.º Al pago de la cantidad de \$ 2,000 00 en que los señores Cosío estiman aproximadamente los daños que se les han seguido con las inundaciones de los terrenos de San Cristóbal.

2.º A que destruya la zanja ó acequia que para desviar el agua pluvial ha construido en las faldas de los cerros de San José, imponiéndole á la vez la obligación de hacer á su costa las obras necesarias para que dicha agua vuelva á correr por sus antiguos cauces naturales hácia «La Toma de la Presita».

3.º A que deje constantemente abiertas las compuertas que se construyeron para dar paso á las aguas pluviales, á fin de que corran éstas naturalmente para ambas fincas de San Cristóbal y San José.

4.º A que previa la declaración de que no tienen derecho los dueños de San José á hacer explotaciones que perjudiquen los manantiales de San Cristóbal, se mande suspender definitivamente y para siempre la construcción del tajo y túnel que está haciendo el Señor Urquiza en el lindero de San Cristóbal; dejando en todo

caso á salvo los derechos de mis mandantes para exigir los daños y perjuicios que pudieran seguirseles por la continuación de esas obras.

5.º A que deje correr para San Cristóbal el agua del manantial que nace en el terreno que tiene esta hacienda entre Apaseo el Alto y Mandujano.

6.º A que indemnice á mis poderdantes los perjuicios que han sufrido por la privación en siete años del agua correspondiente á San Cristóbal que se ha llevado para San José y los cuales perjuicios se estiman en \$ 28,000. 00 veintiocho mil pesos, protestando pasar por lo que resulte tasado.

7.º Finalmente, á que pague todas las costas y gastos que se causen en este juicio.

La competencia de V., C. Juez, está claramente definida por nuestras leyes; pues no estando comprendido el caso en alguna de las fracciones I y II del artículo 184 del Código de Procedimientos Civiles, es de exacta aplicación el 185 de la misma ley, toda vez que el demandado tiene su domicilio en esta ciudad, según es público y notorio.

En tales términos á V. suplico se sirva admitir la presente demanda, con los documentos que acompaño, de los cuales pido que previa toma de razón sustancial, se me devuelvan los títulos de propiedad por necesitarlos para otros usos; mande correr el traslado respectivo, y emplace al Señor Urquiza para que conteste aquella dentro del término legal, ordenando que en su oportunidad se abra este negocio á prueba.

Es justicia que con lo necesario protesto. Querétaro, Febrero seis de mil novecientos dos.—Benito Reynoso.—Rúbrica.

Otro sí, digo: que no acompaño copias de los recados anexos, por exceder estos de veinticinco fojas; y que señalo para recibir las notificaciones la casa número 4 de la calle de Josefa Ortiz.—Fecha la misma.—Reynoso.—Rúbrica.