

precedido de mala fe.

- Art. 898.- El que edifica, planta o siembre de mala fe en terreno ajeno, pierde lo edificado, plantado o sembrado, sin que tenga derecho de reclamar indemnización alguna del dueño del suelo, ni de retener la cosa.
- Art. 899.- El dueño del terreno en que se haya edificado con mala fe, podrá pedir la demolición de la obra, y la reposición de las cosas a su estado primitivo, a costa del edificador.

#### DE LA COPROPIEDAD

- Art. 935.- Hay copropiedad cuando una cosa o un derecho pertenece pro-individuo a varias personas.
- Art. 936.- Los que por cualquier título tienen el dominio legal de una cosa, no pueden ser obligados a conservarlo indiviso, sino en los casos en que por la misma naturaleza de las cosas o por determinación de la ley, el dominio es indivisible.
- Art. 937.- Si el dominio no es divisible, o la cosa no admite cómoda división y los partícipes no se convienen en que sea adjudicada a algunos de ellos, se procederá a su venta y a la repartición de su precio entre los interesados.
- Art. 938.- A falta de contratos o disposición especial se regirá la copropiedad por las disposiciones siguientes.
- Art. 939.- El concurso de los partícipes, tanto en los beneficios como en las cargas, será proporcional a sus respectivas porciones.
- Art. 940.- Cada partícipe podrá servirse de las cosas comunes, siempre que disponga de ellas conforme a su destino y de manera que no perjudique el interés de la comunidad, ni impida a los copropietarios usarla según su derecho.
- Art. 941.- Toda copropiedad tiene derecho para obligar a los partícipes a contribuir a los gastos de conservación de la cosa o derecho común. Sólo puede eximirse de esta obligación el que renuncie a la parte que le pertenece en el dominio.
- Art. 942.- Ninguno de los condueños podrá, sin el consentimiento de los demás, hacer alteraciones en la cosa común, aunque de ellas pudiere resultar ventajas para todos.
- Art. 943.- Para la administración de la cosa común, serán obligatorios todos los acuerdos de la mayoría de los partícipes.
- Art. 944.- Para que haya mayoría se necesita la mayoría de copropietarios y la mayoría de intereses.

Art. 945.- Si no hubiere mayoría, el juez, oyendo a los interesados, resolverá lo que debe hacerse dentro de lo propuesto por los mismos.

Art. 946.- Cuando parte de la cosa perteneciere exclusivamente a un copropietario o a alguno de ellos, y otra fuere común, sólo a ésta será aplicable la disposición anterior.

Art. 947.- Todo condueño tiene la plena propiedad de la parte alícuota que le corresponde y la de sus frutos y utilidades, pudiendo, en consecuencia, enajenar la, cederla o hipotecarla, y aun substituir otro en su aprovechamiento, salvo si se tratare de derecho personal. Pero el efecto de la enajenación o de la hipoteca con relación a los condueños estará limitado a la porción que se le adjudique en la división al cesar la comunidad. Los condueños gozan del derecho del tanto.

Art. 948.- NOTA.- El Decreto No. 20 de 10-XII-1955 P. O. No. 101 de 17-XII-1955 derogó el artículo 948 y en su lugar expidió la Ley que regula el Condominio de Edificios. Dicho artículo 948 decía: "948.- Cuando los diferentes pisos de una casa pertenecieren a distintos propietarios, si los títulos de propiedad no arreglan los términos en que deben contribuir a las obras necesarias, se observarán las reglas siguientes:

I.- Las paredes maestras, el tejado o azotea, y las demás cosas de uso común, estarán a cargo de todos los propietarios en proporción al valor de su piso;

II.- Cada propietario costeará el suelo de su piso;

III.- El pavimento del portal; puerta de entrada, patio común y obras de policía, comunes a todos, se costearán a prorrata por todos los propietarios;

IV.- La escalera que conduce al piso primero se costeará a prorrata entre todos, excepto el dueño del piso bajo; la que desde el primer piso conduce al segundo; se costeará por todos, excepto por los dueños del piso bajo y del primero, y así sucesivamente".

Art. 949.- Cuando haya constancia que demuestre quién fabricó la pared que divide los predios, el que la costeó es dueño exclusivo de ella; si consta que se fabricó por los colindantes, o no consta quien la fabricó, es de propiedad común.

Art. 950.- Se presume la copropiedad mientras no haya signo exterior que demuestre lo contrario:

I.- En las paredes divisorias de los edificios contiguos, hasta el punto común de elevación;

II.- En las paredes divisorias de los jardines o corrales, situadas en po-

blado o en el campo;

III.- En las cercas, vallados y setos vivos que dividan los predios rústicos. Si las construcciones no tienen una misma altura, sólo hay presunción de copropiedad hasta la altura de la construcción menos elevada.

Art. 951.- Hay signo contrario a la copropiedad:

I.- Cuando hay ventanas o huecos abiertos en la pared divisoria de los edificios;

II.- Cuando conocidamente toda la pared, vallado, cerca o seto están construídos sobre el terreno de una de las fincas y por mitad entre una y otra de las dos contiguas;

III.- Cuando la pared soporte las cargas y carreras, pasos y armaduras de una de las posesiones y no de la contigua;

IV.- Cuando la pared divisoria entre patios, jardines y otras heredades, esté construída de modo que la albardilla caiga hacia una sola de las propiedades;

V.- Cuando la pared divisoria construída de mampostería, presente piedras llamadas pasaderas, que de distancia a distancia salen fuera de la superficie sólo de un lado de la pared; y no por el otro;

VI.- Cuando la pared fuere divisoria entre un edificio del cual fome parte, y un jardín, campo, corral o sitio sin edificio;

VII.- Cuando una heredad se halle cerrada o defendida por vallados, cercas o setos vivos y las contiguas no lo estén;

VIII.- Cuando la cerca que encierra completamente una heredad, es de distinta especie de la que tiene la vecina en sus lados contiguos a la primera.

Art. 952.- En general, se presume que en los casos señalados en el artículo anterior, la propiedad de las paredes, cercas, vallados o setos, pertenece exclusivamente al dueño de la finca o heredad que tiene a su favor estos signos exteriores.

Art. 953.- Las zanjas o acequias abiertas entre las heredades, se presumen también de copropietarios si no hay título o signo que demuestre lo contrario.

Art. 954.- Hay signo contrario a la copropiedad, cuando la tierra o broza sacada de la zanja o acequia para abrirla o limpiarla, se halla sólo de un lado; en este caso, se presume que la propiedad de la zanja o acequia es exclusivamente del dueño de la heredad que tiene a su favor este signo exterior.

- Art. 955.- La presunción que establece el artículo anterior cesa cuando la inclinación del terreno obliga a echar la tierra a un solo lado.
- Art. 956.- Los dueños de los predios, están obligados a cuidar de que no se deteriore la pared, zanja o seto de propiedad común; y si por el hecho de alguno de sus dependientes o animales, o por cualquier otra causa que dependa de ellos, se deterioraren, deben reponerlos, pagando los daños y perjuicios que se hubieren causado.
- Art. 957.- La reparación y construcción de las paredes de propiedad común y el mantenimiento de los vallados, setos vivos, sanjas, acequias, también comunes, se costearán proporcionalmente por todos los dueños que tengan a su favor la copropiedad.
- Art. 958.- El propietario que quiera librarse de las obligaciones que impone el artículo anterior, puede hacerlo renunciando a la copropiedad, salvo el caso en que la pared común sostenga un edificio suyo.
- Art. 959.- El propietario de un edificio que se apoya en una pared común, puede al derribarlo renunciar o no a la copropiedad. En el primer caso serán de su cuenta todos los gastos necesarios para evitar o reparar los daños que cause la demolición. En el segundo, además de esta obligación queda sujeto a las que le imponen los artículos 956 y 957.
- Art. 960.- El propietario de una finca contigua a una pared divisoria que no sea común, sólo puede darle este carácter en todo o en parte, por contrato con el dueño de ella.
- Art. 961.- Todo propietario puede alzar la pared de propiedad común, haciéndolo a sus expensas, e indemnizando de los perjuicios que se ocasionaren por la obra aunque sean temporales.
- Art. 962.- Serán igualmente de su cuenta todas las obras de conservación de la pared en la parte en que ésta haya aumentado su altura, o espesor, y las que en la parte común sean necesarias, siempre que el deterioro provenga de la mayor altura o espesor que se haya dado a la pared.
- Art. 963.- Si la pared de propiedad común no puede resistir a la elevación, el propietario que quiera levantarla tendrá la obligación de reconstruirla a su costa; y si fuere necesario darle mayor espesor, deberá darlo de su suelo.
- Art. 964.- En los casos señalados por los artículos 961 y 962, la pared continúa siendo de propiedad común hasta la altura en que lo era antiguamente, aun cuando haya sido edificada de nuevo a expensas de uno sólo, y desde el punto donde comenzó la mayor altura, es propiedad del que la edificó.
- Art. 965.- Los demás propietarios que no hayan contribuido a dar más elevación o espesor a la pared, podrán sin embargo, adquirir en la parte nuevamente elevada los derechos de copropiedad, pagando proporcionalmente el valor de la obra

y la mitad del valor del terreno sobre que se hubiere dado mayor espesor.

- Art. 966.- Cada propietario de una pared común podrá usar de ella en proporción al derecho que tenga en la comunidad; podrá, por tanto, edificar, apoyando su obra en la pared común o introduciendo vigas hasta la mitad de su espesor, pero sin impedir el uso común y respectivo de los demás copropietarios. En caso de resistencia de los otros propietarios, se arreglarán por medio de peritos las condiciones necesarias para que la nueva obra no perjudique los derechos de aquéllos.
- Art. 967.- Los árboles existentes en cerca de copropiedad o que señalen lindero, son también de copropiedad, y no pueden ser cortados ni substituidos con otros, sin el consentimiento de ambos propietarios, o por decisión judicial pronunciada en el juicio contradictorio, en caso de desacuerdo de los propietarios.
- Art. 968.- Los frutos del árbol o del arbusto común, y los gastos de su cultivo serán repartidos por partes iguales entre los copropietarios.
- Art. 969.- Ningún copropietario puede, sin consentimiento del otro, abrir ventana ni hueco alguno en pared común.
- Art. 970.- Los propietarios de cosa indivisa no pueden enajenar a extraños su parte alícuota respectiva, si el partícipe quiere hacer uso del derecho del tanto. A este efecto, el copropietario notificará a los demás, por medio de notario o judicialmente, la venta que tuviere convenida, para que dentro de los ocho días siguientes hagan uso del derecho del tanto. Transcurridos los ocho días, por el solo lapso del término se pierde el derecho. Mientras no se haya hecho la notificación, la venta no producirá efecto legal alguno.
- Art. 971.- Si varios propietarios de cosa indivisa hicieren uso del derecho del tanto, será preferido el que represente mayor parte, y siendo iguales, el designado por la suerte salvo convenio en contrario.
- Art. 972.- Las enajenaciones hechas por herederos o legatarios de la parte de herencia que les corresponda, se regirán por lo dispuesto en los artículos relativos.
- Art. 973.- La copropiedad cesa: por la división de la cosa común; por la destrucción o pérdida de ella; por su enajenación y por la consolidación o reunión de todas las cuotas en un solo copropietario.
- Art. 974.- La división de una cosa común no perjudica a tercero, el cual conserva los derechos reales que le pertenecen antes de hacerse la partición, observándose, en su caso, lo dispuesto para hipotecas que graven fincas susceptibles de ser fraccionadas y lo prevenido para el adquirente de buena fe que inscriba su título en el Registro Público.
- Art. 975.- La división de bienes inmuebles es nula si no se hace con las mismas forma-