1034

Terminado el usufructo, los contratos que respecto de él haya celebrado el usufructuario, no obligan al propietario; y este entrará en posesion de la cosa, sin que contra él tengan derecho los que contrataron con el usufructuario, para pedirle indemnizacion por la disolucion de sus contratos, ni por las estipulaciones de estos, que solo pueden hacer valer contra el usufructuario y sus herederos.

CAPITULO V.

Del uso y de la habitacion.

ART. 1035

Los derechos y obligaciones del usuario y del que tiene el goce de habitacion se arreglan por los títulos respectivos, y en su defecto por las disposiciones siguientes.

1036

Las disposiciones de los artículos 975, 976, 977, 993, 1022, 1023, 1024, 1025, 1026, 1027, 1028, 1029, 1030, 1031, 1032 y 1033, son aplicables á los derechos de uso y habitacion.

1037

El uso da derecho para percibir de los frutos de una cosa ajena los que basten á las necesidades del usuario y su familia, aunque esta se aumente.

1038

El que tiene derecho de habitacion, puede habitar en todas las piezas que están destinadas á este efecto; pero no usar de las demas partes del edificio ni coger los frutos de él. Puede ademas recibir á otras personas en su compañía.

1039

El usuario y el que tiene el derecho de habitacion en un edificio, no pueden enajenar ni arrendar en todo ni en parte su derecho á otro; ni estos derechos pueden ser embargados por los acreedores del usuario.

1040

El que tiene derecho de uso sobre un ganado, puede aprovecharse de las crias, leche y lana en cuanto baste para su consumo y el de su familia.

1041

Si el usuario consume todos los frutos de los bienes, ó el que tiene el derecho de habitacion ocupa todas las piezas de la casa, quedan obligados á todos los gastos de cultivo, reparaciones y pago de contribuciones lo mismo que el usufructuario; pero si el primero solo consume parte de los frutos, ó el segundo ocupa solo parte de la casa, no deben contribuir en nada, siempre que al propietario le quede una parte de frutos ó aprovechamientos bastante para cubrir los gastos y cargas.

1042

Si los frutos que quedan al propietario no alcanzan á cubrir los gastos y cargas, la parte que falte será cubierta por el usuario ó por el que tiene derecho á la habitacion.

TITULO SESTO.

DE LAS SERVIDUMBRES.

CAPITULO I.

Disposiciones comunes á todas las servidumbres.

ART. 1043

La servidumbre es un gravámen impuesto sobre una finca ó heredad en provecho ó para servicio de otra, perteneciente á distinto dueño. La finca ó heredad en cuyo favor está constituida la servidumbre, se llama predio dominante: la finca ó heredad que la sufre, predio sirviente.

1044

La servidumbre consiste en no hacer ó en tolerar. Para que al dueño del predio sirviente pueda exigirse la ejecu-

cion de un hecho, es necesario que esté expresamente determinado por la ley ó en el acto en que se constituyó la servidumbre.

1045

Las servidumbres se constituyen para la subsistencia ó comodidad de un edificio, ó del objeto á que este se destina, ó para la comodidad y usos de un objeto agrícola: las primeras se llaman urbanas y las segundas rústicas, sin consideracion á que la finca esté en poblado ó en el campo.

1046

Las servidumbres son continuas ó discontinuas; aparentes ó no aparentes.

1047

Son continuas aquellas cuyo uso es ó puede ser incesante sin la intervencion de ningun hecho del hombre; como son la servidumbre de luces y otras de la misma especie.

1048

Son discontinuas aquellas cuyo uso necesita algun hecho actual del hombre; como son las de senda, carril y otras de esta clase.

1049

Son aparentes las que se anuncian por obras ó signos exteriores, dispuestos para su uso y aprovechamiento; como un puente, una ventana, un cauce ú otros semejantes.

1050

Son no aparentes las que no presentan signo exterior de su existencia; como el gravámen de no edificar en cierto lugar; el de no levantar un edificio sino á una altura determinada, y otras semejantes.

1051

Las servidumbres son inseparables de la finca á que activa ó pasivamente pertenecen.

1052

Si las fincas mudan de dueño, la servidumbre continúa, ya activa, ya pasivamente, en el predio ú objeto en que estaba constituida, hasta que legalmente se extinga.

1053

Las servidumbres son indivisibles. Si el predio sirviente se divide entre muchos dueños, la servidumbre no se modifica, y cada uno de ellos tiene que tolerarla en la parte que le corresponde. Si es el predio dominante el que se divide entre muchos, cada porcionero puede usar por entero la servidumbre, no variando el lugar de su uso ni agravándola de otra manera.

1054

Las servidumbres provienen del contrato ó última voluntad de los propietarios, y de la ley, ya sea que las establezca expresamente, ya sea que las autorice en virtud de la prescripcion.

1055

Todo propietario tiene derecho de cerrar y cercar su propiedad en todo ó en parte, á su costa, del modo que lo estime conveniente; salvas las servidumbres de uso público ó particular, que debiere por justo título, incluso el de la prescripcion.

CAPITULO II.

De las servidumbres legales en general.

ART. 1056

Servidumbre legal es la que existe sin necesidad de convenio ni prescripcion, y que como consecuencia natural de la respectiva posicion de los predios, reconoce la ley, ya en utilidad pública ó comunal, ya en beneficio de los particulares.

1057

Lo dispuesto en el capítulo XI de este título, con excep-

cion de los artículos 1146 y 1149, es aplicable á las servidumbres legales en todos los casos en que respecto de ellas no esté establecido algun precepto especial.

CAPITULO III.

De la servidumbre legal de aguas.

ART. 1058

Los predios inferiores están sujetos á recibir las aguas que, naturalmente y sin obra del hombre, caen de los superiores; así como la piedra ó tierra que arrastran en su curso.

1059

Ni el dueño del predio inferior puede hacer obras que impidan dicha servidumbre, ni el del superior obras que la agraven.

1060

El dueño de un predio en que existan obras defensivas para contener el agua, ó en que por la variacion del curso de esta sea necesario construir nuevas, está obligado, á su eleccion, ó á hacer las reparaciones ó construcciones, ó á tolerar que sin perjuicio suyo las hagan los dueños de los predios que experimenten ó estén inminentemente expuestos á experimentar daño; á ménos que las leyes especiales de policía le impongan la obligacion de hacer las obras.

1061

Lo dispuesto en el artículo anterior, es aplicable al caso en que sea necesario desembarazar algun predio de las materias cuya acumulacion ó caida impide el curso del agua con daño ó peligro de tercero.

1062

Todos los propietarios que participan del beneficio proveniente de las obras de que tratan los artículos anteriores, están obligados á contribuir al gasto de su ejecucion en proporcion á su interes y á juicio de peritos. Los que por su culpa hubieren ocasionado el daño, serán responsables de los gastos.

1063

El dueño del predio en que hay una fuente natural, ó que ha hecho construir un pozo brotante, aljibe ó presa para detener las aguas pluviales de su propio fundo, puede usar y disponer de su agua libremente.

1064

Si hay aguas sobrantes que pasen á predio ajeno, puede adquirirse la propiedad de ellas por el dueño del fundo que las recibe, por el trascurso de veinte años, que se contarán desde que el dueño de dicho predio haya construido obras destinadas á facilitar la caida ó el curso de las aguas.

1065

Lo dispuesto en el artículo anterior, no priva al dueño de la fuente, aljibe ó presa de la facultad de sacar todo el aprovechamiento posible de sus aguas, dentro de los límites de su propiedad.

1066

La propiedad que sobre las aguas pertenece al Estado, no perjudica los derechos que sobre ellas hayan adquirido las corporaciones ó particulares por título legítimo, segun lo que se establece en las leyes especiales sobre bienes de propiedad pública. El ejercicio de la propiedad de las aguas, está sujeto á lo que se dispone en los artículos siguientes.

1067

Nadie puede usar del agua de los rios, de modo que perjudique la navegacion, ni hacer en ellos obras que impidan el libre paso de los barcos ó balsas ó el uso de otros medios de trasporte fluvial; sin que para ello valga la prescripcion ni otro título.

1068

En iguales términos queda prohibido impedir ó embarazar el uso de las riberas en cuanto fuere necesario para los mismos fines.

1069

El propietario del agua, sea cual fuere su título, no podrá impedir el uso de la que sea necesaria para el abasto de las personas ó ganados de una posesion ó finca rústica, ni oponerse á las obras indispensables para satisfacer esta necesidad del modo ménos gravoso para el propietario; pero tendrá derecho á la indemnizacion, salvo que los habitantes hubiesen adquirido el uso del agua por prescripcion ó por otro título legal.

1070

Las disposiciones de este Código acerca de las servidumbres de aguas no innovan de modo alguno los derechos adquiridos legalmente hasta ahora sobre ellas.

1071

El propietario de las aguas no podrá desviar su curso, de modo que causen daño á un tercero, porque rebosen ó por otro motivo.

1072

Si alguno hiciere pozo en su propiedad, aunque por esto disminuya el agua del abierto en fundo ajeno, no está obligado á indemnizar.

1073

Todo el que quiera usar agua de que pueda disponer, tiene derecho de hacerla pasar por los fundos intermedios, con obligacion de indemnizar á sus dueños; así como tambien á los de los predios inferiores, sobre los que se filtren ó caigan las aguas.

1074

Se exceptúan de la servidumbre que establece el artículo anterior, los edificios, sus patios, jardines y demas dependencias.

1975

El que haya de usar el derecho de hacer pasar aguas, de que trata el artículo 1073, está obligado á construir el canal necesario en los predios intermedios, aunque haya en ellos canales para el uso de otras aguas.

1076

El que tiene en su predio un canal para el curso de aguas que le pertenecen, puede impedir la apertura de otro nuevo, ofreciendo dar paso por aquel, con tal de que no cause perjuicio al reclamante.

1077

Tambien se deberá conceder el paso de las aguas al traves de los canales y acueductos, del modo mas conveniente, con tal de que el curso de las aguas que se conducen por estos, y su volúmen, no sufran alteracion, ni las de ambos acueductos se mezclen.

1078

En el caso del artículo 1073, si fuere necesario hacer pasar el acueducto por un camino, rio ó torrente públicos, deberá indispensable y previamente obtenerse el permiso de la autoridad bajo cuya inspeccion estén el camino, rio ó torrente.

1079

La autoridad solo concederá el permiso con entera sujecion á los reglamentos de policía, y obligando al dueño del agua á que la haga pasar, sin que por el tránsito se impida, estreche ni deteriore el camino, ni se embarace ó estorbe el curso del rio ó torrente.

1080

El que, sin dicho permiso previo, pasare el agua ó la derramare sobre el camino, quedará obligado á reponer las cosas á su estado antiguo, y á indemnizar el daño que á cualquiera se cause; sin perjuicio de las penas impuestas por los reglamentos de policía.

1081

El que pretenda usar del derecho consignado en el artículo 1073, debe previamente:

1º Justificar que puede disponer del agua que pretende conducir:

2º Acreditar que el paso que solicita, es el mas conveniente y el ménos oneroso para tercero:

3º Pagar el valor del terreno que ha de ocupar el canal, segun estimacion de peritos, y un diez por ciento mas:

4º Resarcir los daños inmediatos, con inclusion del que resulte por dividirse en dos ó mas partes el predio sirviente, y de cualquiera otro deterioro.

1082

En el caso á que se refiere la prescripcion del artículo 1076, el que pretenda el paso de aguas, deberá pagar, en proporcion á la cantidad de estas, el valor del terreno ocupado por el canal en que se introducen, y los gastos necesarios para su conservacion; sin perjuicio de la indemnizacion debida por el terreno que sea necesario ocupar de nuevo, y por los otros gastos que ocasione el paso que se le concede.

1083

La cantidad de agua que puede hacerse pasar por un acueducto establecido en predio ajeno, no tendrá otra limitacion que la que resulte de la capacidad que por las dimensiones convenidas se haya fijado al mismo acueducto.

1084

Si el que disfruta del acueducto, necesitare ampliarlo, deberá costear las obras necesarias, y pagar el terreno que nuevamente ocupe y los daños que cause, conforme á lo dispuesto en los números 3º y 4º del artículo 1081.

1085

La servidumbre legal establecida por el artículo 1073, trae consigo el derecho de tránsito para las personas y animales, y el de conduccion de los materiales necesarios para el uso y reparacion del acueducto, así como para el cuidado del agua que por él se conduce; observándose respecto de ella lo dispuesto en los artículos 1093 al 1098.

1086

Las disposiciones concernientes al paso de las aguas son

aplicables al caso en que el poseedor de un terreno pantanoso quiera desecarlo ó dar salida por medio de cauces á las aguas estancadas.

1087

Las concesiones de aguas que se hicieren por autoridad competente, se presume que son otorgadas sin perjuicio de otros derechos anteriormente adquiridos.

1088

Todo el que se aproveche de un acueducto, ya pase por campo propio, ya por ajeno, debe construir y conservar los puentes, canales, acueductos subterráneos y demas obras necesarias, para que no se perjudique el derecho de otro.

1089

Si los que se aprovecharen fueren varios, la obligacion recaerá sobre todos á proporcion de su aprovechamiento, si no hubiere prescripcion ó convenio en contrario.

1090

Lo dispuesto en los dos artículos anteriores comprende la limpia, construcciones y reparaciones para que el curso del agua no se interrumpa.

CAPITULO IV.

De la servidumbre legal de paso.

ART. 1091

El propietario de una finca ó heredad, enclavada entre otras ajenas, sin salida á la vía pública, tiene derecho de exigir paso para el aprovechamiento de aquella, por las heredades vecinas; sin que sus respectivos dueños puedan reclamarle otra cosa que una indemnizacion equivalente al perjuicio que les ocasione este gravámen.

1092

La accion para reclamar esta indemnizacion es prescriptible; pero aunque prescriba, no cesa por este motivo el paso obtenido.

1093

El dueño del predio sirviente tiene derecho de señalar el lugar en donde ha de constituirse la servidumbre de paso.

1094

Si el juez califica el lugar señalado de impracticable ó de muy gravoso al predio dominante, el dueño del sirviente debe señalar otro.

1095

Si este lugar es calificado de la misma manera que el primero, el juez señalará el que crea mas conveniente, procurando conciliar los intereses de los dos predios.

1096

Si hubiere varios predios por donde pueda darse el paso á la vía pública, el obligado á la servidumbre será aquel por donde fuere mas corta la distancia. Si esta fuere igual por dos predios, el juez designará cuál de estos ha de dar el paso.

1097

En la servidumbre de paso el ancho de este será el que baste á las necesidades del predio dominante, á juicio del juez; no pudiendo exceder de cinco metros ni bajar de dos, sino por convenio de los interesados.

1098

En caso de que hubiere habido ántes comunicacion entre la finca ó heredad y alguna vía pública, el paso solo se podrá exigir á la heredad ó finca por donde últimamente lo hubo.

1099

Todo propietario tiene derecho de pedir al que lo sea de las heredades contiguas, el apeo, deslinde ó amojonamiento de las que respectivamente le pertenecen, si ántes no se ha hecho el deslinde ó si se ha borrado el lindero por el tiempo.

1100

Los gastos del apeo se harán á prorata por el que lo promueve y los propietarios colindantes; pero el juez podrá á su arbitrio eximir de la obligacion de contribuir á los gastos, á los colindantes que sean notoriamente pobres.

CAPITULO V.

De la servidumbre legal de medianería.

ART. 1101

Cuando hay 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, ó no consta quién la fabricó, es medianera.

1102

Se presume la medianería, mientras no haya signo exterior que demuestre lo contrario:

1º En las paredes divisorias de los edificios contiguos, hasta el punto comun de elevacion.

2º En las paredes divisorias de los jardines ó corrales, situados en poblado ó en el campo:

3º En las cercas, vallados y setos vivos que dividen los predios rústicos. Si las construcciones no tienen una misma altura, solo hay presuncion de medianería hasta la altura de la construccion menos elevada.

1103

Hay signo contrario á la medianería:

1º Cuando hay ventanas ó huecos abiertos en las paredes divisorias de los edificios:

2º Cuando conocidamente toda la pared, vallado, cerca ó seto están construidos sobre el terreno de una de las fincas, y no por mitad entre una y otra de las dos contiguas:

3º Cuando la pared soporta las cargas de carreras, pasos y armaduras de una de las posesiones y no de la contigua:

4º Cuando la pared divisoria entre patios, jardines y

otras heredades, está construida de modo que la albardilla cae hácia una sola de las propiedades:

5º Cuando la pared divisoria, construida de mampostería, presenta piedras llamadas pasaderas, que de distancia en distancia salen fuera de la superficie solo por un lado de la pared y no por el otro:

6º Cuando la pared fuere divisoria entre un edificio del cual forme parte, y un jardin, campo, corral ó sitio sin edificio:

7º Cuando una heredad se halle cerrada ó defendida por vallados, cercas ó setos vivos y las contiguas no lo estén:

8º Cuando la cerca que encierra completamente una heredad, es de distinta especie de la que tiene la vecina en sus lados contiguos á la primera.

1104

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

1105

Las zanjas ó acequias abiertas entre las heredades, se presumen tambien medianeras, si no hay título ó signo que demuestre lo contrario.

1106

Hay signo contrario á la medianería cuando la tierra ó broza, sacada de la zanja ó acequia para abrirla ó limpiarla, se halla solo de un lado: en este caso se presume que la propiedad de la zanja ó acequia es exclusivamente del dueño de la heredad que tiene á su favor este signo exterior.

1107

La presuncion que establece el artículo anterior, cesa cuando la inclinacion del terreno obliga á echar la tierra de un solo lado.

1108

Los dueños de los predios están obligados á cuidar de

que no se deterioren la pared, zanja ó seto medianeros; y si por el hecho de alguno de sus dependientes ó animales se deterioran, deben reponerlos, pagando los daños y perjuicios que se hubieren causado.

1109

La reparacion y construccion de las paredes medianeras, y el mantenimiento de los vallados, setos vivos, zanjas ó acequias, tambien medianeros, se costearán proporcionalmente por todos los dueños que tengan á su favor esta medianería.

1110

El propietario que quiera libertarse de las obligaciones que impone el artículo anterior, podrá hacerlo, renunciando á la medianería; salvo el caso en que la pared medianera sostenga un edificio suyo.

1111

El propietario de un edificio que se apoya en una pared medianera, puede al derribarlo, renunciar ó no á la medianería. En el primer caso serán de su cuenta todos los gastos necesarios para evitar ó reparar los daños que cause la demolicion. En el segundo, ademas de esta obligacion, queda sujeto á las que le imponen los artículos 1108 y 1109.

1112

El propietario de una finca contigua á una pared divisoria, no medianera, solo puede darle este carácter en todo ó en parte, por contrato con el dueño de ella.

1113

Todo propietario puede alzar la pared medianera, haciéndolo á sus expensas é indemnizando de los perjuicios que se ocasionen por la obra, aunque sean temporales.

1114

Serán igualmente de su cuenta todas las obras de conservacion de la pared en la parte en que esta haya aumentado en altura ó espesor, y las que en la parte medianera