

Art. 385. El deslinde se hará en conformidad con los títulos de cada propietario, y, á falta de títulos suficientes, por lo que resultare de la posesión en que estuvieren los colindantes (1).

Art. 386. Si los títulos no determinasen el límite ó área perteneciente á cada propietario, y la cuestión no pudiera resolverse por la posesión ó por otro medio de prueba, el deslinde se hará distribuyendo el terreno objeto de la contienda en partes iguales (2).

Art. 387. Si los títulos de los colindantes indicasen un espacio mayor ó menor del que comprende la totalidad del terreno, el aumento ó la falta se distribuirá proporcionalmente (3).

#### CAPITULO IV.

##### DEL DERECHO DE CERRAR LAS FINCAS RUSTICAS.

Art. 388. Todo propietario podrá cerrar ó cercar sus heredades por medio de paredes, zanjas, setos vivos ó muertos, ó de cualquiera otro modo, sin perjuicio de las servidumbres constituidas sobre las mismas (4).

#### CAPITULO V.

##### DE LOS EDIFICIOS RUINOSOS Y DE LOS ARBOLES QUE AMENAZAN CAERSE

Art. 389. Si un edificio, pared, columna ó cualquier otra construcción amenazase ruina, el propietario estará obligado á su demolición, ó á ejecutar las obras necesarias para evitar su caída.

Si no lo verificare el propietario de la obra ruinosa, la Autoridad podrá hacerla demoler á costa del mismo (5).

Art. 390. Cuando algún árbol corpulento amenazare caerse

(1) 2065 L. Enj. Civ.—Copiado casi literalmente el 2341 Port.

(2) 2065 L. Enj. Civ.—Tomado á la letra del 2342 Port.

(3) 2070 L. Enj. Civ.—Copiado á la letra el 2343 Port.

(4) 15 L. caza 10 En. 1879.

Art. 1º D. de Gortes 1813—Arts. 1, 2, y 6 R. O. 6 Oct. 1834.—L. 24 Nov. 1836.—R. O. 25 Nov. 1847—647 Franc.; 2346 Port.

(5) Tit. D. de damno infecto et de suggrundis et protectionibus 39, 2.

L. 15, tit. 39, y Ls. 10, 11 y 12, tit. 32, Part. 3ª

72, 73 L. municipal 2 Oct. 1877.—1676 á 1685 L. Enj. Civ.—R. O. 21 Mar. 1879.—535 Proy. 1851.

de modo que pueda causar perjuicio á una finca ajena, ó á los transeuntes por una vía pública ó particular, el dueño del árbol está obligado á arrancarlo y retirarlo, y si no lo verificare se hará á su costa por mandato de la Autoridad (1).

Art. 391. En los casos de los dos artículos anteriores, si después de notificada la denuncia se cayere un edificio, ó el árbol por efecto de su mala condición, el propietario será responsable de los perjuicios que se hayan ocasionado con ello (2).

#### TITULO III

##### De la comunidad de bienes.

Art. 392. Hay comunidad cuando la propiedad de una cosa ó de un derecho pertenece pro indiviso á varias personas.

A falta de contratos ó de disposiciones especiales, se regirá la comunidad por las prescripciones de este título (3).

Art. 393. El concurso de los partícipes, tanto en los beneficios como en las cargas, será proporcional á sus respectivas cuotas.

Se presumirán iguales, mientras no se pruebe lo contrario, las porciones correspondientes á los partícipes en la comunidad (4).

Art. 394. Cada partícipe podrá servirse de las cosas comunes, siempre que disponga de ellas conforme á su destino y de manera que no perjudique el interés de la comunidad, ni impida á los copartícipes utilizarlas según su derecho (5).

Art. 395. Todo copropietario tendrá derecho para obligar á

(1) Ls. 1 y 2, tit. 27, lib. 43, Dig.—L. 12, tit. 32, Part. 3ª.—Copiado en parte el 535 Proy. 1851.

(2) Fr. 4 D. stipulat prætoris 46, 5.—601 Cód. penal 1870.

(3) Fr. 5 D. de usufructu 7, 1; Fr. 25 D. quibus modis usufr. amitt. 7, 4; Fr. 36 D. de servit. præd. urb. 8, 2; Fr. 6, § 1, D. communia prædiorum 8, 4; Fr. 19 D. com. div. 10, 3; Fr. de commodati 13, 6; Fr. 64 de evictionibus 21, 2; Fr. 83 D. pro socio 17, 2; Fr. 7, § 4 quibus modis pignus 20, 6; Fr. 66, § 2 D. de legatis II; Fr. 5 D. de stipul. servorum 45, 3; Fr. 25, § 1 D. de verb. signif. 50, 16.

L. 11, tit. 10, Part. 5ª; Ls. 1 y 2, tit. 15, Part. 6ª

R. O. 21 Jun. 1871; 8 L. Hip. 24, 322 Regl. id.—2175 Port.; 2304 Chil.; 2266 Guat.; 673 Ital.

(4) Fr. 29 pr. D. pro socio 17, 2; Fr. 6, 76 D. eodem; Fr. 63, § 5 D. eodem, Fr. de rei vind. 6, 1; Fr. 2 pr. Fr. 9, § 12 D. de hæred. instit. 28, 5; Fr. 7, § 2 D. de rebus dubiis 34, 5; Fr. 23 D. ad. Sc. Trebell. 36, 1.

Anál.: 674 Ital., 2305, 2309, 2310 Chil.; 2267, 2268, 2272 Guat.; 1853 Franc.

(5) Fr. 8, 13 pr. § 1 Fr. 19 § 1, 2 D. de servitutibus prædiorum urban. 8, 2; Fr. 27, § 1 D. ad legem Aquiliam 9, 2.

106 L. Hip.—Igual al 675 Ital.; 1859 Franc.; 1270 Pori.



los partícipes á contribuir á los gastos de conservación de la cosa ó derecho común. Sólo podrá eximirse de esta obligación el que renuncie á la parte que le pertenece en el dominio (1).

Art. 396. Cuando los diferentes pisos de una casa pertenezcan á distintos propietarios, si los títulos de propiedad no establecen los términos en que deben contribuir las obras necesarias y no existe pacto sobre ello, se observarán las reglas siguientes:

1.<sup>o</sup> Las paredes maestras y medianeras, el tejado y las demás cosas de uso común, estarán á cargo de todos los propietarios en proporción al valor de su piso.

2.<sup>o</sup> Cada propietario costeará el suelo de su piso. El pavimento del portal, puerta de entrada, patio común y obras de policía comunes á todos, se costearán á prorrata por todos los propietarios.

3.<sup>o</sup> La escalera que desde el portal conduce al piso primero se costeará á prorrata entre todos, excepto el dueño del piso bajo; la que desde el primer piso conduce al segundo se costeará por todos, excepto los dueños de los pisos bajo y primero, y así sucesivamente (2).

Art. 397. Ninguno de los condueños podrá, sin consentimiento de los demás, hacer alteraciones en la cosa común, aunque de ellas pudieran resultar ventajas para todos (3).

Art. 398. Para la administración y mejor disfrute de la cosa común serán obligatorios los acuerdos de la mayoría de los partícipes.

No habrá mayoría sino cuando el acuerdo esté tomado por los partícipes que representan la mayor cantidad de los intereses que constituyan el objeto de la comunidad.

Si no resultare mayoría, ó el acuerdo de ésta fuere gravemente perjudicial á los interesados en la cosa común, el Juez proveerá, á instancia de parte, lo que corresponda, incluso nombrar un Administrador.

(1) Conforme con el Der. Rom. Fr. 52, § D. pro socio 17, 2; L. 4 D. de edificiis privatis 8, 10; bien que el prop. que no pagaba los gastos perdía la propiedad á favor del que hizo los reparos.—L. 26, tit. 32, Part. 3.<sup>o</sup>

Equivale al 676 Ital.; 1859 Franc.; 2178 Port.; 2271 Guat.; 1270 Port.

(2) Tomado lit. del 521 Proy. 1851.—664 Franc.; 562 Ital.; 2335 Port.

(3) Fr. 5, pár. 15 D. commodati 13, 6; Fr. 28 D. comm. div. 10, 3; Fr. 2 D. de servitutibus 8, 1 D. Fr. 8, 26; 27, pár. 1, D. de servit. præd. urb. 8, 2; Fr. 11 D. si servibus incidetur 8, 5; Fr. 10 pr. D. de aquæ pluviae arc. act. 39, 3; L. 1, 4 C. de comm. rerum alien. 4, 52.

Equivale al 677 Ital.; 1859 Franc.; 1270 Port.

Quando parte de la cosa perteneciére privadamente á cada partícipe ó á algunos de ellos, y otra fuere común, sólo á ésta será aplicable la disposición anterior (1).

Art. 399. Todo condueño tendrá la plena propiedad de su parte y la de los frutos y utilidades que le correspondan, pudiendo en su consecuencia enajenarla, cederla ó hipotecarla, y aun sustituir otro en su aprovechamiento, salvo si se tratare de derechos personales. Pero el efecto de la enajenación ó de la hipoteca con relación á los condueños estará limitado á la porción que se le adjudique en la división al cesar la comunidad (2).

Art. 400. Ningún copropietario estará obligado á permanecer en la comunidad. Cada uno de ellos podrá pedir en cualquier tiempo que se divida la cosa común.

Esto no obstante, será válido el pacto de conservar la cosa indivisa por tiempo determinado que no exceda de diez años. Este plazo podrá prorrogarse por nueva convención (3).

Art. 401. Sin embargo de lo dispuesto en el artículo anterior, los copropietarios no podrán exigir la división de la cosa común, cuando de hacerla resulte inservible para el uso á que se destina (4).

Art. 402. La división de la cosa común podrá hacerse por los interesados, ó por árbitros ó amigables componedores nombrados á voluntad de los partícipes.

En el caso de verificarse por árbitros ó amigables componedores, deberán formar partes proporcionadas al derecho de cada uno, evitando en cuanto sea posible los suplementos á metálico (5).

Art. 403. Los acredores ó cesionarios de los partícipes po-

(1) 678 Ital.; 1270 Port.

(2) Fr. 54 D. familiae erciscundae 10, 2; Fr. 7, pár. 13 Fr. 14, pár. 1; 3 Fr. 24; pár. 1 D. comm. div. 10, 3 Fr. 68 pr. D. pro socio 17, 2; L. 1, § C. comm. div. 3, 37; L. 14 C. de contrah. emtione 4, 38; L. 3, 4 C. de comm. rerum alienat. 4, 52; L. 12 C. de donationibus 8, 54.

Igual en el fondo al 679 Ital.

(3) Fr. 77, pár. 20 D. de legatis II; Fr. 8 pr. Fr. 14, pár. 2, 3 D. comm. div. 10, 3; L. 5 C. eodem 3, 37; Fr. 16, pár. 1 pro socio 17, 2.

L. 11, tit. 10, Part. 5.<sup>o</sup>, y Ls. 1 y 2, tit. 15, Part. 6.<sup>o</sup>  
8, 20, 397, 398 L. 24, 322, 333 Regl. Hisp.; 2180, 2185 Port.; 681 Ital.; 815 Franc.

(4) Concuerda casi lit. con el 683 Ital.; 2180 Port.

(5) Según el Der. Rom., la división podía verificarse amigablemente ó judicialmente.

Fr. 20, pár. 3 D. familiae ercisc. 10, 2; Fr. 3, pár. 1 D. comm. div. 10, 3; L. 1, C. fam. ercisc. 3 36.  
2181 y 2182 Port.



drán concurrir á la división de la cosa común y oponerse á la que se verifique sin su concurso. Pero no podrán impugnar la división consumada, excepto en caso de fraude, ó en el de haberse verificado no obstante la oposición formalmente impuesta para impedirla, y salvo siempre los derechos del deudor ó del cedente para sostener su validez (1).

Art. 404. Cuando la cosa fuere esencialmente indivisible, y los condueños no convinieren en que se adjudique á uno de ellos indemnizando á los demás, se venderá y repartirá su precio (2).

Art. 405. La división de una cosa común no perjudicará á tercero, el cual conservará los derechos de hipoteca, servidumbre ú otros derechos reales que le pertenecieran antes de hacer la partición. Conservarán igualmente su fuerza, no obstante la división, los derechos personales que pertenezcan á un tercero contra la comunidad (3).

Art. 406. Serán aplicables á la división entre los partícipes en la comunidad las reglas concernientes á la división de la herencia (4).

#### TITULO IV.

##### DE ALGUNAS PROPIEDADES ESPECIALES.

#### CAPITULO PRIMERO.

##### DE LAS AGUAS.

###### SECCION PRIMERA.

###### Del dominio de las aguas.

Art. 407. Son de dominio público:

1.º Los ríos y sus cauces naturales.

2.º Las aguas continuas ó discontinuas de manantiales y arroyos que corran por sus cauces naturales, y estos mismos cauces.

3.º Las aguas que nazcan continua ó discontinuamente en terrenos del mismo dominio público.

(1) Análogo al 680 Ital.; 882 Franc.

(2) Igual virtualmente al 2183 Port.

(3) 105 L. Hip., y 102 Regl. id.

(4) Copiado el 684 Ital.; 2186 Port.; 2313 Chil.; 2275 Guat.

4.º Los lagos y lagunas formados por la naturaleza en terrenos públicos y sus álveos.

5.º Las aguas pluviales que discurran por barrancos ó ramblas cuyo cauce sea también del dominio público.

6.º Las aguas subterráneas que existan en terrenos públicos.

7.º Las aguas halladas en la zona de trabajos de obras públicas, aunque se ejecuten por concesionario.

8.º Las aguas que nazcan continua ó discontinuamente en predios de particulares, del Estado, de la provincia ó de los pueblos, desde que salgan de dichos predios.

Y 9.º Los sobrantes de las fuentes, cloacas y establecimientos públicos (1).

Art. 408. Son de dominio privado:

1.º Las aguas continuas ó discontinuas que nazcan en predios de dominio privado, mientras discurran por ellos.

2.º Los lagos y lagunas y sus álveos formados por la naturaleza en dichos predios.

3.º Las aguas subterráneas que se hallan en estos.

4.º Las aguas pluviales que en los mismos caigan, mientras no traspasen sus linderos.

Y 5.º Los cauces de aguas corrientes, continuas ó discontinuas, formados por aguas pluviales, y los de los arroyos que atraviesen fincas que no sean de dominio público.

En toda acequia ó acueducto, el agua, el cauce, los cajeros y las márgenes serán consideradas como parte integrante de la heredad ó edificio á que vayan destinadas las aguas. Los dueños de los predios por los cuales ó por cuyos linderos pase el acueducto, no podrán alegar dominio sobre él, ni derecho al aprovecha-

(1) En esta materia, nuestra L. de aguas de 1866 estableció con original maestría, sin desatender los precedentes del Derecho antiguo, las reglas de que han partido la Ley de 1879, las Rs. disps. de 1880, y en que están inspiradas las disps. del actual Código. El Der. Romano no está desprovisto de materia tan importante, pudiendo consultarse con fruto, además de la legis. madre, las Partidas, los Fs. Viejo y Juzgo, el de Valencia, el de Sepúlveda, y las Constit. de Cataluña (Usatge "stratae," Ordin. de Sanctacilia).

Corresponde, á nuestro art. 407, la L. 4, pár. 1, tít. 7, lib. 1; 1, tít. 1, lib. 43, y 1, pár. 3 y 4, tít. 12, lib. 43 Dig.—L. 6, tít. 28, Part. 3.ª

Concuerdan los núms. del art. 407 y la L. de Ag. de 1879 como sigue: núms. 1, 2 y 3 con el art. 4;—núm. 4 con el 17;—núm. 5 con el 2;—núm. 6 con el 18;—núm. 7 con el 12;—núm. 8 con el 5;—núm. 9 con el 13;—y completan á los expresados números los arts. 30 y 31 de dicha Ley.

386 Proy. 1851.—538 Franc.; 427 Ital.; 380 Port.; 595, 596 Chil.; 802 Méj.; 509 Guat.; 430 Urug.