

se regirán por la ley especial de la materia en cuanto no se halle previsto en este Código (1).

SECCION TERCERA.

De la servidumbre de paso.

Art. 564. El propietario de una finca ó heredad enclavada entre otras ajenas y sin salida á camino público, tiene derecho á exigir paso por las heredades vecinas, previa la correspondiente indemnización.

Si esta servidumbre se constituye de manera que pueda ser continuo su uso para todas las necesidades del predio dominante estableciendo una vía permanente, la indemnización consistirá en el valor del terreno que se ocupe y en el importe de los perjuicios que se causen en el predio sirviente.

Cuando se limite el paso necesario para el cultivo de la finca enclavada entre otras y para la extracción de sus cosechas á través del predio sirviente sin vía permanente, la indemnización consistirá en el abono del perjuicio que ocasione este gravamen (2).

Art. 565. La servidumbre de paso debe darse por el punto menos perjudicial al predio sirviente, y, en cuanto fuere conciliable con esta regla, por donde sea menor la distancia del predio dominante al camino público (3).

(1) 105 de la Ley de aguas.—V. el 106.

(2) La Ley referente á las aguas ds mar y á los puertos de 7 de Mayo de 1880, y la Ley de aguas de 13 Junio de 1879.—Una y otra carecen de reglamento.

(3) Esta servidumbre forzosa, cuya utilidad han reconocido casi todas las legislaciones modernas, es de procedencia romana. El Der. castellano no la tenia establecida, pero si el Catalán, en cuyo derecho supletorio figura la legislación madre.

Su introducción se debe al emperador Antonio, que, según el proemio de la L. 12 Dig. "de relig.," la estableció en favor del que no tenia camino para visitar el sepulcro de su propiedad, y los intérpretes la hicieron extensiva á todos los predios, fundándose en la L. última Dig. "de servit. proed. urban.," en la L. 22, § 3 Dig. "famill. ercisc.," en la L. 44, § último "de legat. primo," y en la L. 12, tit. 7, lib. 11 Dig. entre otras.

Nuestro art. 564 corresponde al 506 Proy. 1851.—682 Franc.; 593, 594 Ital.; 2309 Port.; 847 Chil.; 1091 Méx.; 1236 Guat.; 543 Urug.; 696 y 704 Luis.; 479 Vaud.; 715 y 717 Hol.; 3068 Argent.

Art. 566. La anchura de la servidumbre de paso será la que baste á las necesidades del predio dominante (1).

Art. 567. Si, adquirida una finca por venta, permuta ó partición, quedare enclavada entre otras del vendedor, permutante ó copartícipe, éstos están obligados á dar paso sin indemnización, salvo pacto en contrario (2).

Art. 568. Si el paso concedido á una finca enclavada deja de ser necesario por haberla reunido su dueño á otra que este contigua al camino público, el dueño del predio sirviente podrá pedir que se extinga la servidumbre, devolviendo lo que hubiere recibido por indemnización.

(1) Concuera con la L. 9, lib. 8 Dig.—Explicase que no se haya tenido en cuenta preferentemente la distancia, pues acontece que, aun siendo relativamente corto el trayecto, los gastos son á veces de mayor consideración, como, por ejemplo, los de la construcción de un puente.

Una disposición análoga establece la legislación navarra relativamente á la servidumbre de acueducto: "Si carrera ovieren menester, prengan por el más cercano lugar et más guisado". Fuero, lib. 6°, tit. 5°, cap. 1.—Por lo que hace á la servidumbre de paso, es muy original el modo con que la legislación navarra señala esta servidumbre legal á las tierras interiores. Suponiendo una heredad enclavada y sin camino, y que los vecinos no quieren dar el paso, dice: "Vaya á su pieza ó viña cuando pudiere... dé voces como en apellido... por out viniere el primo home á eill, por aquel lugar debe haber camino." Fuero, lib. 5, tit. 12, cap. 4°.

El art. anotado es copia literal del 507 Proy. 1851, que á su vez es igual al 544 Urug.—683, 684 Franc.; 593 Ital.; 2310 Port.; 696 Luis.; 473 y 474 Vaud.; 716 y 717 Hol.; 3074 Argent.

V. Demolombe, t. 12, núm. 618; Aubry y Rau, § 243, y Pardesús, t. 1, núm. 219.

(2) La servidumbre de paso comprendía por Der. Romano las de "iter, actus y vía", las cuales fueron trasladadas á L. 3, tit. 31, Part. 3°, con los nombres de senda, carrera y vía.

S. "itineris": derecho de pasar por el fundo de otro á pié, á caballo ó en litera ("jus eundi," derivado de "ab eundo.") Prin. "Inst. de servitut." 2, 3, Fr. 7 y 12 prim. Dig. "de servit. proed. rustic." lib. 8, tit. 3, fr. 1, § 4 "de servit." 8, 1.

S. "actus": derecho de hacer pasar rebaños, animales de carga y también carros ("jus agendi," derivado de "ab agendo"). La anchura era de 4 pies, y comprendía la servidumbre, "itineris". Prin. "Inst. de serv." 2, 3, Fr. 1 y 7 prim. Dig. "de servit. proed. rustic." lib. 8, tit. 3, Fr. 12 Dig. "de servit." 8, 1; Fr. 17, § 2 Dig. "de aquepluv. asc. aut." 39, 3.

"Vía" (derivado de "ab vehendo"): comprende las dos precedentes y permite además servirse del camino para todos sus usos, como transportar piedra, maderas y tránsito de cualquiera clase de carruajes. Su anchura es de 8 pies en lo recto, y de 16 en las curvas. Prin. "Inst. de serv." 2, 3, Fr. 7 y 28, prin. Dig.; "de servit. proed. rustic." 8, 3; Fr. 13 Dig. "de servit." 8, 1.—S. del Trib. Sup. 17 En. y 5 Mayo 1873 y 24 Dic. 1877.

Nuestro art. 566 está copiado á la letra del 508 Proy. 1851, el cual, á su vez, es igual al 545 Urug.—1097 Méx., 1242 Guat., 698 Luis., 3075 Argent.

Lo mismo se entenderá en el caso de abrirse un nuevo camino que dé acceso á la finca enclavada (1).

Art. 569. Si fuere indispensable para construir ó reparar algún edificio, pasar materiales por predio ajeno, ó colocar en él andamios ú otros objetos para la obra, el dueño de este predio está obligado á consentirlo, recibiendo la indemnización correspondiente al perjuicio que se le irroque (2).

Art. 570. La servidumbre de paso y abrevadero para ganados conocida con los nombres de cañada, cordel y senda mestefia, continuará en la misma forma y bajo las mismas reglas que hoy se halla establecida (3).

SECCION CUARTA.

De la servidumbre de medianería.

Art. 571. La servidumbre de medianería se regirá por las disposiciones de este título y por las Ordenanzas y usos locales en cuanto no se opongan á él, ó no esté prevenido en el mismo (4).

(1) Igual en en el fondo al 595 Ital. y al 3073 Argent.—2311 Port., 549 Urug.; 697 Luis.

(2) Equivale al 596 Ital. y al 3076 Argent.—2313 Port., 849 Chil.; 548 Urug.

(3) 592 Ital.; 2314 Port.; 697 Luis.; 3077 Argent.—V. Pardessus, servidumbres, núm. 227.

(4) Designanse con los nombres de cañadas, cordeles y sendas mestefias, los caminos que tienen señalados los ganados para pasar de un lugar á otro.

Fija su concepto el art. 8 del R. D. de 28 Febrero de 1877, que organizó la Asociación general de ganaderos del Reino, y que á la letra dice así: "Art. 8º Las servidumbres pecuarias necesarias para la conservación de la cabaña española y el tráfico de reses son: cañadas, cordeles, veredas, coladas, abrevaderos, descansaderos y los pasos. Son cañadas, las vías pastoriles que cruzan varias provincias; su anchura es de 75 metros (90 varas). Son cordeles, las vías pastoriles que afluyen á las cañadas ó ponen en comunicación dos provincias limítrofes; su anchura es de 37'50 metros (45 varas). Son veredas, las vías pastoriles que ponen en comunicación varias comarcas de una misma provincia; su anchura es indeterminada, pero generalmente no pasa de 20'83 metros (25 varas). Son coladas, las vías pastoriles que median entre varias fincas de un término; su anchura, así como la extensión de los abrevaderos, es indeterminada.

Los pasos son la servidumbre que tienen algunas fincas, para que por ellas, levantados los frutos, puedan cruzar los ganados."

Según lo dispuesto por el art. 9 del citado R. D., dichas vías y las servidumbres pecuarias están bajo el cuidado y la vigilancia de los delegados de la Asociación general de ganaderos y de la Guardia civil, la cual presta especial protección á los pastores en sus marchas con los ganados, con arreglo al art. art. 7 del mismo Decreto, y será de la competencia de la autoridad

si Art. 572. Se presume la servidumbre de medianería mientras no haya un título, ó signo exterior, ó prueba en contrario:

1º En las paredes divisorias de los edificios contiguos hasta el punto común de elevación.

2º En las paredes divisorias de los jardines ó corrales sitos en poblado ó en el campo.

3º En las cercas, vallados y setos vivos que dividen los predios rústicos (1).

municipal, según el art. 10, el deslinde, conservación y restablecimiento de las vías y servidumbres pecuarias.

V. además las Rs. Os. 12 Dic. 1862 y 24 Ag. 1865 relativas al tránsito de ganados hacia terrenos de propios por los de dominio ajeno.

(1) El sistema de construcción adoptado por los romanos no dió lugar á estas servidumbres. Los edificios debían estar completamente aislados unos de otros y á distancia, según la Ley de las XII Tablas, de dos piés y medio de anchura ("ambitus"); pero es posible que, andando el tiempo, no se guardase estrictamente esta regla, pues algunas leyes del Digesto se refieren á la pared medianera. Ls. 8, 13 y 19, tit. 2, lib. 8 Dig.; L. 4, tit. 3, lib. 33 Dig.

Con todo, no llegaría á tomar importancia esta construcción, pues la escasez de los textos sobre este punto contrasta con la rica variedad que tocante á las servidumbres encierra el "Corpus juris."

El antecedente romano pasó desapercibido á Alfonso el Sabio, por lo cual la medianería, con ser uno de los puntos más interesantes en materia de servidumbres urbanas, ha venido rigiéndose por usos; y, en cuanto se refieren al interés general, por las leyes administrativas y ordenanzas municipales.

Cataluña tiene en las "Ordenaciones de Santacilia," en el "Privilegio Recognoverunt Proceres" y en las "Costumbres de Tortosa," importantísimas disposiciones iguales á las que han sancionado los mejores Códigos modernos, pudiendo decirse de ellas que constituyen un sistema completo de servidumbres rústicas y urbanas dignas de detenido estudio. Bástenos aquí dar una idea de la medianería.

Es costumbre general en el Principado que las paredes que separan las casas contiguas se construyan por ambos propietarios, levantándolas á lo largo, mitad en el solar de uno y mitad en el solar del otro, por lo cual, la pared así construida se reputa medianera ó común á ambos propietarios.

Mas como las casas no se edifican comunmente á un tiempo, resulta que el propietario que quiere construir pared medianera, según se acaba de expresar, ha de pedir consentimiento al vecino y satisfacer todo el coste de la pared, no pudiendo reclamar su mitad al otro propietario hasta que edifique su solar.

Esta costumbre está acorde con la Ord. 3ª, parte 1ª, y cap. 59 Recog. Proc., en cuya virtud no puede cargarse en la pared que el vecino hubiere construido, aunque el terreno sea medianero, sin haber satisfecho la mitad del importe de aquélla, salvo pacto en contrario.

Según la Ord. 13, si la pared no tiene condiciones para el peso que intente hacer gravitar el nuevo constructor, entrará éste obligado á deribarla y á reconstruirla, quedando los materiales del primer edificante.

Las Ords. 1ª, 2ª y 39 disponen que pueden hacerse las edificaciones con aproximación á la pared medianera ó de exclusiva propiedad del vecino, excepción hecha del caso de haber lucerna adquirida por la prescripción, ó por

Art. 573. Se entiende que hay signo exterior contrario á la servidumbre de medianería:

1º Cuando en las paredes divisorias de los edificios haya ventanas ó huecos abiertos.

2º Cuando la pared divisoria esté por un lado recta y á plomo en todo su paramento, y por el otro presente lo mismo en su parte superior, teniendo en la inferior relex ó retallos.

3º 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 contiguas.

4º Cuando sufra las cargas de carreras, pisos y armaduras de una de las fincas y no de la contigua.

5º Cuando la pared divisoria entre patios, jardines y heredades, esté construida de modo que la albardilla vierta hacia una de las propiedades.

6º Cuando la pared divisoria, construida de mampostería, presente piedras llamadas pasaderas, que de distancia en distancia salgan fuera de la superficie sólo por un lado y no por el otro.

Y 7º Cuando las heredades contiguas á otras defendidas por vallados ó setos vivos no se hallen cerradas.

En todos estos casos la propiedad de las paredes, vallados ó setos, se entenderá que pertenece exclusivamente al dueño de la finca ó heredad que tenga á su favor la presunción fundada en cualquiera de los signos indicados (1)

escritura, que entonces será necesario dejar por el lado de la abertura un espacio de cuatro palmos "destre" en cuadro (al cual se denomina vulgarmente "androna").

No es permitido á nadie hacer pasar por paredes medianeras agua en canales ó caños de barro sin permiso del propietario vecino, ni empotrar conductos de ninguna especie para conducir aguas á no ser que éste los tenga asimismo en dicha pared medianera (Ord. 6ª de la 1ª parte); y las aguas de fregadero sólo pueden conducirse inmediatas á la pared medianera haciendo un revestimiento de piedra y argamasa (Ord. 8ª).

Está prohibido construir letrinas cerca de la pared del vecino, sin hacer una contra pared de piedra y argamasa de un palmo y medio de espesor (Ord. 19, 1ª parte), y de un palmo de altura sobre el nivel de la inmundicia (Ord. 45).

Los pozos, según la Ord. 54, pueden abrirse á dos palmos de destre de la pared del vecino; y á tenor de la Ord. 55 no pueden construirse hornos de alfarería, sino á distancia de 3 palmos de destre y levantándose en la misma otra pared. La 21 ordena que no se apoyen en pared medianera telares de tejer, antes bien, "deben alejarse un palmo," para que el golpe de los telares no hiera dicha pared.

Nuestro art. 571 es copia del 511 Proy. 1851.—V. Sts. Tr. Sup. 14 Mayo 1861, 22 Mayo 1865, 15 En. 1869 y 19 Dic. 1879.

(1) Es copia literal del 512 Proy. 1851.—653 Franc.; 546 Ital.; 2336 Port.;

Art. 574. Las zanjas ó acequias abiertas entre las heredades se presumen también medianeras, si no hay título ó signo que demuestre lo contrario.

Hay signo contrario á la medianería cuando la tierra ó broza sacada para abrir la zanja ó para su limpieza se halla de un solo lado, en cuyo caso la propiedad de la zanja pertenecerá exclusivamente al dueño de la heredad que tenga á su favor este signo exterior (1).

Art. 575. La reparación y construcción de las paredes medianeras y el mantenimiento de los vallados, setos vivos, zanjas y acequias, también medianeros, se costeará por todos los dueños de las fincas que tengan á su favor la medianería, en proporción al derecho de cada uno.

Sin embargo, todo propietario puede dispensarse de contribuir á esta carga renunciando á la medianería, salvo el caso en que la pared medianera sostenga un edificio suyo (2).

Art. 576. Si el propietario de un edificio que se apoya en una pared medianera quisiera derribarlo, podrá igualmente renunciar á la medianería, pero serán de su cuenta todas las reparaciones y obras necesarias para evitar por aquella vez solamente, los daños que el derribo pueda ocasionar á la pared medianera (3)

852, 853 Chil.; 1102 Méx.; 1247 Guat.; 560 Urug.; 2718, 2719 Argent.; 673 Luis.; 681 Hol.; 441 Vaud.

Los expositores no están acordes en esta materia. V. Pothier, núm. 202; Duvergier, t. 3, núm. 187, nota A; Durantou, t. núm. 303; Aubry y Rau § 222; Marcadé acerca el art. 653, núm. 2; y de otra parte Toullier, t. 3, núm. 187, y Pardessus, t. 2, número 159.

(1) Concuerda casi á la letra con 513 Proy. 1851, el cual tiene su antecedente en el 654 Franc.;—547, 566 Ital.; 2337 Port.; 1103, 1104 Méx.; 1248, 1249 Guat.; 560 Urug.; 442 Vaud.; 682 Hol.

(2) Tomado á la letra del 514 Proy. 1851.—2348, 2349 Port.; 1105 á 1108 Méx.; 1250 á 1252 Guat.; 569, 570, 572 Urug.; 707 Hol. 453 á 456 Vaud., el cual añade: "cesa la presunción cuando la inclinación del terreno obliga á echar la tierra de un lado solamente."

(3) La pared medianera, según la L. 8 D. "de servit. præd. urban.," debe repararse por ambos propietarios; y según la L. 13, § 1 D. "de servit. præd. urban.," puede cada uno de ellos por su parte revocarla y pintarla, entendiéndose que, en caso de demolición, no podrá reclamarse por indemnización más valor que el de un remoque común, aunque las pinturas fueran preciosas.

La distribución proporcional relativa á los gastos, que establece nuestro art. 575, es un corolario de la regla general contenida en el § 3, tít. 28, lib. 3 Inst., y reproducida en la L. 6, tít. 15, Part. 6ª

El 515 Proy. 1851 es literalmente igual á nuestro art. 575.—655, 656 Franc.; 548, 549 Ital.; 2334, 2352 Port.; 858 Chil.; 1109, 1110 Méx.; 1254, 1255 Guat.; 561 Urug.; 2722 á 2724 Argent.; 674, 675 Luis.; 683 y 708 Hol.; 443 y 456 Vaud.

Art. 577. Todo propietario puede alzar la pared medianera, haciéndolo á sus expensas, é indemnizando los perjuicios que se ocasionen con la obra, aunque sean temporales.

Serán igualmente de su cuenta los gastos de conservación de la pared en lo que ésta se haya levantado, ó profundizado sus cimientos respecto de como estaban antes; y además la indemnización de los mayores gastos que haya que hacer para la conservación de la pared medianera por razón de la mayor altura ó profundidad que se le haya dado.

Si la pared medianera no pudiese resistir la mayor elevación, el propietario que quiera levantarla tendrá obligación de reconstruirla á su costa; y, si para ello fuere necesario darle mayor espesor, deberá darlo de su propio suelo (1).

Art. 578. Los demás propietarios que no hayan contribuido á dar más elevación, profundidad ó espesor á la pared, podrán, sin embargo, adquirir en ella los derechos de medianería, pagando proporcionalmente el importe de la obra y la mitad del valor del terreno sobre el que se le hubiere dado mayor espesor (2).

Art. 579. Cada propietario de una pared medianera podrá usar de ella en proporción al derecho que tenga en la mancomunidad; podrá, por lo tanto, edificar apoyando su obra en la pared medianera, ó introduciendo vigas hasta la mitad de su espesor, pero sin impedir el uso común y respectivo de los demás medianeros.

Para usar el medianero de este derecho ha de obtener previamente el consentimiento de los demás interesados en la medianería; y, si no lo obtuviere, se fijarán por peritos, las condiciones necesarias para que la nueva obra no perjudique á los derechos de aquéllos (3).

(1) Es copia literal de 516 Proy. 1851.—550 Ital.; 1111 Méx.; 1256 Guat. (2) Concuerda en parte con las Ls. 35 á 37, tit. 2, lib. 39 Dig.; y con las Ordenaciones 3^a y 13, parte 1^a y cap. 59 Recog. proc. vigentes en Cataluña.

Copiado casi á la letra del 518 Proy. 1851.—658, 659 Franc.; 553, 554 Ital.; 2331, 2332 Port.; 855 Chil.; 1113 á 1115 Méx.; 1258 á 1260 Guat. 564 Urug.; 2732, 2733 Argent.; 677, 678 Luis.; 685 Hol.; 446 Vaud.

(3) V. la nota anterior. Conviene literalmente con el 519 Proy. 1851.—660 Franc.; 555 Ital.; 2333 Port.; 1117 Méx.; 1262 Guat.; 564 Urug.; cop. 2735 Argent. 687 Hol.; 448 Vaud.

Tampoco pueden tenerse vistas de costado ó oblicuas sobre la misma propiedad, si no hay 60 centímetros de distancia (1).
Art. 583. Las distancias de que se habla en el artículo anterior se cuentan en las vistas rectas desde la línea exterior de la pared en los huecos en que no haya voladizos desde la línea de estos donde los haya, y para las oblicuas desde la línea de separación de las dos propiedades (2).

SECCION QUINTA

De las servidumbres de luces y vistas

Art. 580. Ningún medianero puede, sin consentimiento del otro, abrir en pared medianera ventana ni hueco alguno (1).

Art. 581. El dueño de una pared no medianera, contigua á finca ajena, puede abrir en ella ventanas ó huecos para recibir luces á la altura de las carreras, ó inmediatos á los techos, y de las dimensiones de 30 centímetros en cuadro, y, en todo caso, con reja de hierro remetida en la pared y con red de alambre.

Sin embargo, el dueño de la finca ó propiedad contigua á la pared en que estuvieren abiertos los huecos podrán cerrarlos, si adquiere la medianería y no se hubiere pactado lo contrario.

También podrá cubrirlos edificando en su terreno ó levantando pared contigua á la que tenga dicho hueco ó ventana (2).

Art. 582. No se puede abrir ventanas con vistas rectas, ni balcones ú otros voladizos semejantes, sobre la finca del vecino, si no hay dos metros de distancia entre la pared en que se construyan y dicha propiedad.

(1) Es una consecuencia del principio establecido en la L. 28, tit. 3 lib. 10 Dig.; "In re communi neminem dominorum jus facere quicquam invito altero posse," etc.

Conforme á la letra, con el 520 Proy. 1851.—657 Franc.; 551, 552 Ital.; 2330 Port.; 855, 857 Chil.; 1118 Méx.; 1263, 1264 Guat.; 563 Urug.; 2731 Argent.; 676 Luis.; 445 Vaud.; 684 Hol.

(2) Tiene su precedente en la L. 40, tit. 2, lib. 8 Dig. y en las Ls. 2^a y 15, tit. 31, Part. 3^a.

En Cataluña rige análoga disposición, por virtud de la Ordinac. 2^a, que prohíbe abrir ventana ú otra abertura en pared medianera; y la 63 declara hecha en fraude del vecino la practicada en agujero de tapia. Los intérpretes consideran complemento de esta última disposición la de la Ordinac. 61, explicándola en el sentido de que nadie puede alegar la posesión, y, por tanto, la prescripción de la ventana que no esté abierta en pared de ladrillo.

La observancia 6^a, lib. 7 de Aragón, sienta la doctrina contraria, permitiendo abrir en pared medianera ventanas, no sólo para luces, sino también para las vistas; pero restringe de otro lado esta facultad, concediendo al dueño del predio inmediato derecho para cerrar esas ventanas, entendiéndose