

## TITULO SEXTO.

## DE LAS SERVIDUMBRES.

(Del art. 1043 al 1164).

## SUMARIO.

- 1.—Qué es servidumbre. Derechos del propietario.
- 2.—En qué consisten las servidumbres. Manera de constituir las.
- 3.—Qué servidumbres son continuas y cuáles discontinuas. De las aparentes y de las no aparentes.
- 4.—La servidumbre es indivisible. De qué manera subsiste cuando se dividen el predio sirviente ó dominante.
- 5.—Qué es servidumbre legal. Es aplicable á ella todo lo comun á servidumbres, salvo las disposiciones particulares de la ley.
- 6.—De la caída natural de las aguas.
- 7.—De las construcciones para facilitar su curso. Quién puede hacerlas y quiénes han de contribuir á ellas.
- 8.—De la propiedad y derechos sobre las aguas de fuente, pozo, aljibe ó presa.
- 9.—Qué limitaciones tienen los derechos sobre aguas que son de uso comun.
- 10.—El propietario del agua no puede impedir el uso de ella para las necesidades de la vida.
- 11.—Prohibiciones respectivas á la propiedad de aguas.
- 12.—Servidumbre de acueducto. Condiciones para ejercitarla.
- 13.—Casos en que para ello se necesita el permiso de la autoridad.
- 14.—Paso de aguas por canal ageno. Obligaciones del dueño de ellas.
- 15.—Qué limitaciones tiene la servidumbre de acueducto.
- 16.—El propietario tiene derecho de dar salida á las aguas estancadas en su campo, por el predio ageno.
- 17.—De cuenta de quién son los gastos de conservación y reparacion del acueducto.
- 18.—Quién tiene derecho á la servidumbre de paso. A qué está obligado el que la constituye.
- 19.—Qué predio tiene obligacion de conceder el paso. Quiénes deben designar el lugar para él. Qué anchura debe tener el paso.
- 20.—En qué casos puede solicitarse el deslinde ó amojonamiento. A cargo de quién son los gastos.
- 21.—Qué pared se reputa medianera. Cuáles se presumen serlo.
- 22.—Qué signos contradicen la medianería. El dueño de la finca que tiene á su favor estos signos se reputa propietario exclusivo de la pared divisoria.
- 23.—Las zanjas ó acequias se presumen medianeras. Signo contrario de medianería.
- 24.—Obligaciones de los partícipes en la medianería. Puede renunciarse el derecho de medianería. Cómo puede adquirirse por quien no lo tiene.
- 25.—El que derriba un edificio apoyado en pared medianera, puede ó no renunciar su derecho á la medianería. Sus obligaciones en uno ú otro caso.
- 26.—Los dueños de pared, seto, vallado, zanja ó acequia medianeros, son responsables por los deterioros que ellos mismos, sus dependientes ó animales causen en aquellos.
- 27.—Qué derechos dá la servidumbre de medianería.
- 28.—El propietario de pared medianera puede alzarla ó engrosarla. A cargo de quién son los gastos de conservación y reparacion de la parte nuevamente elevada ó engrosada de la pared.
- 29.—Hasta qué altura subsiste en ese caso la servidumbre de medianería.
- 30.—Reglas para determinar á cargo de quién son los gastos de conservación y reparacion, cuando son de diferentes dueños los distintos pisos de un edificio.
- 31.—Las servidumbres establecidas por utilidad pública se rigen por leyes especiales.
- 32.—Prohibicion de plantar ó edificar

- cerca de las fortalezas, plazas fuertes ó edificios públicos. Qué construcciones no pueden hacerse sino con ciertas condiciones cerca de pared agena ó medianera.
- 33.—A qué distancia puede plantarse árbol cerca de heredad ó finca agena. Derechos del dueño de ésta cuando no se guarda la distancia, ó cuando las ramas ó raíces caen ó se introducen en sus propiedades.
  - 34.—El árbol medianero puede ser derribado á petición de los propietarios. Excepcion.
  - 35.—Con qué condiciones puede abrirse ventana en pared medianera. Circunstancias de la abierta en pared contigua á otra propiedad. Derechos del dueño de ésta.
  - 36.—De las vistas sobre predio ageno.
  - 37.—Prohibicion de hacer caer las aguas pluviales sobre suelo del vecino. Derechos del propietario de un predio rústico para obtener el desagüe de éste.
  - 38.—Quiénes y qué servidumbres voluntarias pueden establecer.
  - 39.—De la servidumbre activa ó pasiva de un predio perteneciente á varios propietarios.
  - 40.—Qué servidumbres no se adquieren por prescripcion. Derechos accesorios á la servidumbre constituida.
  - 41.—Cómo se prueba la existencia de la servidumbre. En qué casos subsiste la establecida entre dos predios pertenecientes á un mismo dueño, cuando llegan á separarse.
  - 42.—Reglas sobre el uso y extension de las servidumbres.
  - 43.—Derechos y obligaciones del dueño del predio dominante.
  - 44.—Cómo puede librarse de una servidumbre por constituir, el dueño del predio sirviente.
  - 45.—Derechos del mismo relativos á la servidumbre.
  - 46.—Las servidumbres voluntarias se extinguen por la reunion de los predios sirviente y dominante en una misma persona. Cuando reviven por la separacion.
  - 47.—Se extinguen tambien por el no uso. Distincion.
  - 48.—Se extinguen igualmente por la destruccion del predio sirviente. Cuando reviven reparado éste.
  - 49.—Cómo se prescribe el modo de usar de la servidumbre. Casos en que ésta no se prescribe por el no uso.
  - 50.—Cómo se prescriben las servidumbres legales. Si los predios dominante y sirviente llegan á tener un mismo dueño se extingue la servidumbre. Pero revive separados los predios.
  - 51.—Particularidades de la prescripcion de la de luces y vistas.
  - 52.—Condiciones y efectos de los convenios sobre servidumbres legales.

## CAPITULO PRIMERO.

*Disposiciones comunes á todas las servidumbres.*

- 1.—La servidumbre es un gravámen impuesto sobre una finca ó heredad en servicio ó para provecho de otra, perteneciente á distinto dueño. La finca ó heredad á cuyo favor está constituida la servidumbre, se llama predio dominante; y la finca ó heredad que la sufre, predio sirviente. Todo propietario tiene derecho de cerrar y cercar su propiedad en todo ó en parte, á su costa del modo que lo estime conveniente; salvo las servidumbres de uso público ó particular, que debiere por justo título incluso el de prescripcion.—Arts. 1043 y 1055.
- 2.—Las servidumbres consisten en no hacer ó en tolerar, y todas provienen de contrato, última voluntad de los propieta-



rios ó de la ley, ya sea que las establezca expresamente, ya sea que las autorice en virtud de la prescripción. Para que al dueño del predio sirviente pueda exigirse la prestación de un hecho, es necesario que esté expresamente determinado por la ley ó en el acto en que se constituyó la servidumbre.—Arts. 1044 y 1054.

3.—Las servidumbres se constituyen para la subsistencia ó comodidad de un edificio ó del objeto á que éste se destina, ó para la comodidad y usos de un objeto agrícola: las primeras se llaman urbanas y las segundas rústicas, sin consideración á que la finca esté en poblado ó en el campo. Se llaman servidumbres continuas, aquellas cuyo uso es ó puede ser incesante sin intervencion de ningun hecho del hombre: tales son las servidumbres de luces, y otras de la misma especie. Aquellas cuyo uso necesita algun hecho actual del hombre, son discontinuas; como son las de senda, carril y otras de la misma clase. Son aparentes las que se anuncian por obras ó signos exteriores, dispuestos para su uso y aprovechamiento; como un puente, una ventana, un cáuce y otras semejantes. No aparentes son aquellas 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.—Arts. 1045, 1046, 1047, 1048, 1049 y 1050.

4.—Las servidumbres son inseparables de la finca á que activa ó pasivamente pertenecen: 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. Las servidumbres son indivisibles: si el predio se dividiere entre muchos dueños, la servidumbre no se modifica, y cada uno de ellos tiene que tolerarla en la parte que le corresponda; y si el predio dominante es el que se divide entre muchos, cada porcionero puede usar por entero de toda la servidumbre, no variando el lugar de su uso ni agravándolo de otra manera.—Arts. 1051, 1052 y 1053.

## CAPITULO SEGUNDO.

*De las servidumbres legales en general.*

5.—Servidumbre legal es la que existe y reconoce la ley, sin necesidad de convenio ni prescripción, como consecuencia natural de la respectiva posición de los predios, ya en utilidad pública ó comunal, ya en beneficio de los particulares. El uso y extension de estas servidumbres se arreglarán por las disposiciones de la ley, siendo aplicables á ellas todas las disposiciones contenidas en el capítulo XI de este título, en todos los casos en que respecto de las servidumbres legales no esté establecido algun precepto especial.—Arts. 1056 y 1057.

## CAPITULO TERCERO.

*De la servidumbre legal de aguas.*

6.—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. Ni el dueño del predio inferior puede hacer obra que impida dicha servidumbre, ni el del superior obras que la agraven.—Arts. 1058 y 1059.

7.—El dueño de un predio en que existan obras defensivas para contener el agua, ó en que por la variación del curso de ésta sea necesario construir nuevas, está obligado á su elección, 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 menos que las leyes especiales de policía le impongan la obligación de hacer las obras. Lo dicho es igualmente aplicable al caso en que sea necesario desembarazar algun predio de las materias cuya acumulación ó caída impide el curso del agua con daño y peligro de tercero. Todos los propietarios que participan del beneficio de las obras de que se trata, 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.—Arts. 1060, 1061 y 1062.

8.—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. Si hay aguas sobrantes que pasen á predio ageno, 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 las obras destinadas á facilitar la caida ó curso de las aguas; sin que tal derecho prive al dueño de la fuente, aljibe ó presa de sacar todo el aprovechamiento posible de sus aguas, dentro de los límites de su propiedad.—Arts. 1063, 1064 y 1065.

9.—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 *privada* de las aguas, está sujeto á lo que se expresa á continuacion y en los números siguientes. 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 las barcas ó balsas ó el uso de otros medios de transporte fluvial; sin que para ello valga la prescripcion ni otro título. En iguales términos queda prohibido impedir ó embarazar el uso de las riberas en cuanto fuere necesario para los mismos fines.—Arts. 1066, 1067 y 1068.

10.—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 que se construyan las obras indispensables, para satisfacer esta necesidad del modo ménos gravoso para el propietario; pero tendrá derecho á la indemnizacion *de los perjuicios que por tal motivo se le causen*; salvo que los habitantes hubiesen adquirido el uso de la agua por prescripcion ó por otro título legal. Las disposiciones del Código civil acerca de

(\*) En el Código civil se entiende por "Estado" el territorio nacional; aunque cuando se individualiza un lugar determinado del mismo, se entiende la fraccion potítica determinada, ya sea Estado, ya territorio.

servidumbres de aguas no innovan de modo alguno los derechos adquiridos legalmente hasta ahora sobre ellas.—Arts. 1069 y 1070.

11.—El propietario de las aguas no podrá desviar su curso, de modo que cause daño á un tercero por que rebosen ó por otro motivo. Las concesiones de aguas que se hicieren por autoridad competente, se presume que son otorgadas sin perjuicio de otros derechos anteriormente adquiridos. Si alguno hiciere pozo en su propiedad, aunque por esto disminuya el agua del abierto en fundo ageno, no está obligado á indemnizar.—Arts. 1071, 1087 y 1072.

12.—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: se exceptúan de esta servidumbre los edificios, sus patios, jardines y demas dependencias. El propietario que pretenda usar de aquel derecho debe previamente: justificar que puede usar del agua que pretende conducir: acreditar que el paso que solicita, es el más conveniente y ménos oneroso para tercero: pagar el terreno que ha de ocupar el canal, segun estimacion de peritos y un diez por ciento más; y resarcir los daños inmediatos, con inclusion del que resulte de dividirse en dos ó más partes el predio sirviente, y de cualquier otro deterioro.—Arts. 1073, 1074 y 1081.

13.—Si en el caso anterior 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; y si el dueño de las aguas, sin dicho permiso previo, pasare agua ó la derramare sobre el camino, quedará obligado á reponer las cosas á su antiguo estado, y á indemnizar el daño que á cualquiera resulte; sin perjuicio de incurrir en las penas impuestas en los reglamentos de policía. Unicamente con entera sujecion á éstos podrá la autoridad conceder el permiso, y obligando al dueño de la 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. La servidumbre legal de que se trata, trae consigo el derecho de tránsito para personas y animales, y el de la 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 del tránsito las prescripciones contenidas en el número 19 del capítulo siguiente.—Arts. 1078, 1080, 1079 y 1085.

14.—El que haya de usar el derecho de hacer pasar aguas por fundos ajenos, está obligado á construir el canal necesario en ellos, aunque haya canales para el uso de otras aguas; pero el que tiene en su predio un canal para el uso de las aguas que le pertenecen, puede impedir la apertura de otro nuevo, ofreciendo dar paso por aquel, con tal que no cause perjuicio al reclamante. En ese caso, el que pretenda el paso de las aguas, deberá pagar, en proporción á la cantidad de éstas, el valor del terreno ocupado por el canal en que se introduzcan, y los gastos necesarios para su conservación; sin perjuicio de la indemnización debida por el terreno que sea necesario ocupar de nuevo, y por los otros gastos que ocasione el paso que se le concede. También se deberá conceder el paso del agua al travez de los canales y acueductos *por encima ó por debajo* y del modo más conveniente, con tal de que el curso de las aguas que se conducen por éstos, y su volúmen, no sufran alteración, ni las de ambos acueductos se mezclen.—Arts. 1075, 1076 1082 y 1077.

15.—La cantidad de agua que puede hacerse pasar por un acueducto establecido en predio ajeno, no tendrá otra limitación que la que resulte de la capacidad que por las dimensiones convenidas se haya fijado al mismo acueducto. Si el que disfruta de éste necesitare ampliarlo, deberá construir las obras necesarias y pagar el terreno que nuevamente ocupe según estimación de peritos, y un diez por ciento más; y resarcir los daños inmediatos, incluso el que resulte de la mayor amplitud del canal, y cualquiera otro deterioro.—Arts. 1083 y 1084.

16.—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.—Art. 1086.

17.—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 demás obras necesarias para que no se perjudique el derecho de otro; y si los aprovechados fueren varios, la obligación recaerá sobre todos á proporción de su aprovechamiento, si no hubiere pres-

cripción ó convenio en contrario. Las mismas personas en sus casos respectivos están obligadas á la limpia, construcciones y reparaciones del acueducto para que el curso del agua no se interrumpa.—Arts. 1088, 1089 y 1090.

## CAPITULO CUARTO.

### *De la servidumbre legal de paso.*

18.—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 indemnización equivalente al perjuicio que les ocasione este gravámen. La acción para pedir la indemnización referida es prescriptible; pero aun cuando ella se prescriba, no cesa por tal motivo el paso obtenido.—Arts. 1091 y 1092.

19.—En el caso de que hubiere habido ántes comunicación entre la finca ó heredad y la vía pública, el paso solo se podrá exigir á la heredad ó finca por donde últimamente lo hubo. *Fuera de ese caso*, el dueño del predio sirviente tiene derecho de señalar el lugar en donde ha de constituirse la servidumbre de paso: si el juez califica el lugar señalado de impracticable ó de muy gravoso al predio dominante, el dueño del sirviente debe señalar otro; y si este lugar es calificado de la misma manera que el primero, el juez señalará el que crea conveniente, procurando conciliar los intereses de los dos predios. Si hubiere varios por donde pueda darse el paso á la vía pública, el obligado á la servidumbre será aquel por donde fuere mas corta la distancia; ó si ésta fuere igual por dos predios, el juez designará cuál de éstos ha de dar el paso. En la servidumbre de paso, el ancho de éste 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.—Arts. 1098, 1093, 1094, 1095, 1096 y 1097.

20.—Todo propietario tiene derecho de pedir al que lo sea de las heredades contiguas, el apeo, deslinde ó amojonamiento de las que respectivamente les pertenecen, si ántes no se



ha hecho el deslinde ó se ha borrado el linderó por el tiempo. Los gastos del apeo se harán á prorata por el que lo promueva y los propietarios colindantes; pero el juez podrá á su *prudente* arbitrio eximir de la obligacion de contribuir á los gastos, á los colindantes que sean notoriamente pobres.—Artículos 1099 y 1100.

### CAPITULO QUINTO.

#### *De la servidumbre legal de medianería.*

21.—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. Se presume que hay medianería mientras no haya signo exterior que demuestre lo contrario: en las paredes de los edificios contiguos, hasta el punto comun de elevacion: en las paredes divisorias de los jardines ó corrales, situados en poblado ó en el campo; y 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 ménos elevada.—Arts. 1101 y 1102.

22.—Hay signo contrario á la medianería: cuando hay ventanas ó huecos abiertos en las paredes divisorias de los edificios: cuando conocidamente toda la pared, vallado, cerca ó seto vivo están contruidos sobre el terreno de una de las fincas, y no por mitad entre los de una y otra de las dos contiguas: cuando la pared soporta las cargas de carreras, pasos y armaduras de una de las posesiones y no los de la contigua: cuando la pared divisoria entre patios, jardines y otras heredades, está contruida de modo que la albardilla cae hácia una sola de las propiedades: cuando la pared divisoria, contruida 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: cuando la pared fuere divisoria entre un edificio del cual forma parte, y un jardin, campo, corral ó sitio sin edificio: cuando una heredad se halle cerrada ó defendida por vallados, cercas, ó setos vivos, y las contiguas no lo estén; ó cuando la cerca que en-

cierra completamente una heredad, es de distinta especie de la que tiene la vecina en sus lados contiguos á la primera. En todos los casos precedentes generalmente se presume que la propiedad de las paredes, cercas, setos ó vallados, pertenecen exclusivamente al dueño de la finca ó heredad que tiene á su favor estos signos exteriores.—Arts. 1109 y 1104.

23.—Las zanjas ó acequias abiertas entre las heredades, se presumen medianeras si no hay título ó signo que demuestre lo contrario. 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; pues 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; pero cesa esta presuncion cuando la inclinacion del terreno obliga á echar la tierra de un solo lado.—Arts. 1105, 1106 y 1107.

24.—La construccion y reparacion 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. El propietario que quiera libertarse de esa obligacion, podrá hacerlo, renunciando á la medianería, salvo el caso en que la pared medianera sostenga un edificio suyo. El propietario de un edificio contiguo á una pared divisoria, no medianera, solo puede darle á la pared ese carácter en todo ó en parte, por contrato con el dueño de ella.—Arts. 1109, 1110 y 1112.

25.—El propietario de un edificio que se apoya en una pared medianera, puede al derribarlo, renunciar ó nó 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; y en el segundo, además de esa obligacion, queda sujeto á contribuir proporcionalmente á los gastos de construccion, conservacion y reparacion de la pared que continúa siendo medianera.—Art. 1111.

26.—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 perjuicios que se hubieren causado.—Art. 1108.

27.—Cada propietario de una pared medianera podrá usar