

223. La propiedad intelectual, si es la científica, literaria ó artística, se pierde por el trascurso del tiempo por que respectivamente corresponde, segun dejamos expuesto anteriormente. Mas la que se concede por los privilegios de invencion ó introduccion termina:

1.º Cuando se ha concluido el tiempo señalado en la concesion.

2.º Cuando el interesado no acude á sacar la Real cédula dentro de los tres meses siguientes al dia en que presentó su solicitud.

3.º Cuando ni por sí ni por otra persona ha puesto en práctica el objeto del privilegio dentro de un año y un dia (1), debiendo, para acreditar que lo ha verificado, conformarse á las reglas dictadas al efecto por la administracion (2).

4.º Cuando abandona el privilegio; y se entiende tambien que lo abandona, si deja de ponerlo en práctica por un año y un dia.

5.º Cuando se prueba que el objeto privilegiado está en práctica en cualquier parte del reino, ó descrito en libros impresos, ó en láminas, estampas, modelos, planos ó descripciones que haya en el Conservatorio de Artes, ó que se ejecuta ó halla establecido en otro país, si fué presentado como nuevo ó de invencion (3).

224. Examinado ya lo perteneciente á la propiedad, pasamos á tratar de los demás derechos *en* la cosa, que no son ciertamente más que sus modificaciones y limitaciones, segun tenemos manifestado.

(1) Artículo 21 del Real decreto de 27 de Marzo de 1826, y Real orden de 11 de Enero de 1849.

(2) Aclaraciones cuarta y quinta de las de la Real orden de 14 de Junio de 1829, y Real orden de 11 de Enero de 1849.

(3) Artículo 21 del Real decreto de 27 de Marzo de 1826.

TITULO VII.

De las servidumbres.

SECCION PRIMERA.

DE LAS SERVIDUMBRES EN GENERAL.

225. Las prestaciones pasivas á que la propiedad inmueble está afecta, reciben el nombre de servidumbre. *Servidumbre es el derecho constituido en heredad ajena, por el que el señor de ella tiene que sufrir ó no hacer alguna cosa.* Definicion es esta que se refiere á la persona á quien se debe, porque con relacion al señor de la finca, lejos de ser derecho, es una limitacion del que naturalmente le corresponde. De ella se infiere que las servidumbres nunca pueden consistir en hacer; esta necesidad las cambiaria en obligaciones personales (1).

226. Las servidumbres son personales ó reales. Las personales están introducidas meramente en beneficio de la persona; las reales lo están inmediatamente en beneficio de una finca, y sólo por consecuencia ceden en provecho del poseedor, que es el que de ellas se utiliza. Unas y otras pertenecen á la clase de derechos *en* la cosa, segun ántes expusimos, y todas están íntimamente unidas á la finca á que afectan.

SECCION II.

DE LAS SERVIDUMBRES PERSONALES.

§ I.

Servidumbres personales en general.

227. Por servidumbre personal entendemos, *el derecho que tenemos constituido en cosa ajena para aprovecharnos, en todo ó en*

(1) La circunstancia de pagar cierto precio por el aprovechamiento de una finca, excluye toda idea de servidumbre. (Sentencia del Tribunal Supremo de 25 de Enero de 1861.)

parte, de ella ó de sus frutos. Tres son las servidumbres personales:

- 1.^a El usufructo.
- 2.^a El uso.
- 3.^a La habitacion (1).

§ II.

Usufructo.

228. Usufructo es *el derecho de disfrutar de las cosas ajenas, salva su esencia*. Esta definicion necesita ser explicada. Cuando decimos que el usufructuario tiene *el derecho de disfrutar*, significamos que puede aprovecharse de todos los productos de la cosa en que el usufructo está constituido: de las *cosas ajenas*, porque de las propias nos aprovechamos por derecho de dominio (2): cuando añadimos *salva su esencia*, damos á entender que el usufructuario deberá tratar de tal suerte la cosa, que se la conserve al señor sin deterioro y sin alteracion alguna; y por esta razon, el usufructo no puede consistir en las cosas que se consumen por el uso (3). El usufructo se puede constituir, ó por toda la vida del usufructuario, ó por cierto tiempo; y los derechos y obligaciones de los usufructuarios son los que pasamos á exponer.

(1) Leyes desde la 20 hasta la 27 inclusive, tít. XXXI, Part. III.

(2) La distincion que algunos antiguos intérpretes hacian entre el usufructo formal, esto es, el separado de la propiedad, y el causal, en que está unido á ella, es hija de una vana sutileza. El usufructo, en el sentido legal, sólo existe cuando constituye un derecho separado de la propiedad.

(3) Según el derecho romano, tampoco podia constituirse el usufructo en cosas que se consumen por el uso; pero sí un *cuasi usufructo*, á cuya terminacion por la muerte del usufructuario se debia devolver otro tanto de la especie que aquel habia recibido, ó su estimacion. Nuestros autores han aceptado esta doctrina, que no encuentra apoyo expreso en nuestras leyes, ni nos parece conforme á su espíritu. Al cuasi usufructo, dificilmente se le podrá señalar una diferencia esencial que le distinga del mútuo, con especialidad cuando se constituye en dinero, en granos ó en otras semejantes especies. Sin embargo, debemos advertir que en el proyecto del Código civil se reconoce el usufructo sobre bienes fungibles, de los cuales podrá usar libremente el usufructuario, y aún consumirlos, debiendo prestar fianza de restituir otro tanto de la misma especie y calidad. Arts. 444 y 449.

229. *Derechos del usufructuario*.—El primer efecto del usufructo es que al usufructuario le correspondan los frutos naturales, industriales y civiles (1), con tal que sean ordinarios, esto es, que provengan del uso á que esté destinada la cosa; y aún le corresponderán tambien los que procedan del aumento que pueda tener la heredad por aluvion y por fuerza del rio, como ya dejamos expuesto en otro lugar. Una diferencia interesante hay, sin embargo, no marcada por la ley, pero admitida por todos los jurisconsultos, entre los frutos naturales é industriales y los civiles: los naturales é industriales pendientes cuando empieza el usufructo, son del usufructuario, y del propietario los pendientes á su término; los frutos civiles, por el contrario, se proratean proporcionalmente al tiempo en que cada uno ha estado en el goce de la cosa. La razon de esta diferencia es que los frutos naturales é industriales se perciben de una vez, pero los civiles corresponden á todos los dias y á todos los momentos. Esta doctrina no se entiende de las rentas procedentes de prédios rústicos, que están en lugar de los frutos naturales: así, pues, si á la muerte del usufructuario estuvieren pendientes los frutos, las rentas pertenecerán al propietario; pero si ya los hubiere percibido el colono, la renta corresponderá á los herederos del usufructuario. Lo que decimos relativamente á los frutos naturales é industriales, no excluye la deduccion de impensas cuando se concluye el usufructo, pues en otro caso se violaria el principio que establece que ninguno pueda enriquecerse con perjuicio de otro.

230. El segundo derecho que da el usufructo es una emanacion del dominio que adquiere el usufructuario en los productos. En su virtud, puede enajenarlos libremente, pero no enajenar ni hipotecar la cosa que los produce (2), ni el mismo derecho de usufructo, que por ser personalísimo no puede comunicarlo ni transmitirlo (3).

231. Dependiendo de la vida del usufructuario este derecho, ó del trascurso del tiempo por que se constituyó, si se permitiera

(1) Ley 20, tít. XXXI, Part. III.

(2) Ley 20, tít. XXXI, Part. III.

(3) Ley 24 del mismo título y Partida. La cesion de usufructo hecha con ciertas reservas y limitaciones, y sin perjuicio del dueño de la propie-

su enajenación, vendría á quedar al arbitrio de aquél el hacer peor la condicion del dueño de la propiedad, y hasta podria producir el efecto de prolongar indefinidamente la duracion del usufructo. No hay este inconveniente respecto á la enajenación de los frutos que hubieren de corresponder al usufructuario mientras exista la servidumbre, pues de ella ningun perjuicio puede seguirse al propietario. La distincion que hace la ley de Partida en los términos expuestos, es por consiguiente fundada y razonable, y no vana y ociosa como algunos han pretendido. Tambien parece que está conforme con ella nuestra *Ley hipotecaria* (1).

232. *Obligaciones del usufructuario.*—Las obligaciones del usufructuario, ó se refieren al tiempo de constituirse el usufructo, ó al de su duracion, ó al de su término. Hablaremos de ellas con separacion.

233. *Obligaciones del usufructuario al constituirse el usufructo.*—Prudente y útil es que el usufructuario y el señor de la propiedad formalicen inventario suficientemente expresivo de las cosas en que consiste el usufructo, para evitar dudas y litigios al terminarse (2). Esta disposicion no la hallamos en nuestro derecho, aunque creemos que implicitamente la apoya cuando establece que el usufructuario ha de dar la caucion, llamada comunmente *fructuaria*, de que gozará de la cosa á ley de hombre de bien, y que la restituirá integra, concluido el usufructo (3). De esta obligacion de afianzar, como ya dejamos dicho en otro lu-

dad, equivale á la simple cesion de frutos, y no del derecho personal al usufructo, segun la doctrina legal admitida por la jurisprudencia de los tribunales. (Sentencia de 16 de Abril de 1859.)

(1) Por el párrafo II del artículo 107 de la *Ley hipotecaria*, se permite hipotecar, no el derecho de usufructo, sino el de percibir los frutos; pero quedando extinguida la hipoteca cuando concluye el mismo usufructo.

(2) *Navarra.*—Por las leyes de Navarra, la falta de formacion de inventario produce la extincion del usufructo foral, mas no del vitalicio ó convencional. (Sentencia de 3 de Febrero de 1859.)

(3) Ley 20, tit. XXXI, Part. III. La falta de caucion no puede ser motivo para que se extinga el usufructo, pero sí para autorizar al propietario á resistir la entrega de la cosa hasta que la caucion se preste, ó para pedir el secuestro ó depósito de los frutos si el usufructuario estuviere ya en la

gar, estaba ántes libre el padre que tenia un usufructo legal en los bienes de su hijo. Mas en el dia, el hijo puede hacer que en el registro se inscriban á su favor los bienes inmuebles que formen parte de su peculio, y que el padre ó la madre en su defecto, si pasaren á contraer segundo matrimonio, aseguren con hipoteca especial, si pudieren, los bienes que no sean inmuebles pertenecientes al mismo peculio (1). El que hizo donacion de un prédio reservándose el usufructo, tampoco tendrá que prestar caucion, ni aquel á quien el heredero propietario dispensare de esta obligacion (2).

234. *Obligaciones del usufructuario durante el usufructo.*—Consecuencia de lo que dejamos dicho es, que el usufructuario deberá conservar la cosa como un buen padre de familia, y aunque en ella puede hacer mejoras, se ha de entender siempre sin alterar su forma y su sustancia. Así es, que si el usufructo consiste en ganados, en cuyo caso le corresponderán la lana, leche, crias y demás utilidades que produzcan, debe reponer el número de cabezas muertas con las que nazcan; si en árboles ó viñas, reemplazar las plantas secas é inútiles, de las que podrá aprovecharse, con otras nuevas; y si en edificios, cuidarlos y repararlos de manera que no se arruinen ó deterioren por su culpa, pues si fuere sin culpa suya y por demasiada vejez de las casas, no ten-

tenencia del prédio. Esta doctrina establecida para Cataluña por sentencia del Tribunal Supremo de Justicia, dictada en 7 de Noviembre de 1859, la consideramos tambien extensiva á Castilla y conforme á las opiniones de los antiguos jurisconsultos, entre ellos Gregorio Lopez en su glosa á esta ley.

El usufructuario á quien el testador concedió la facultad de enajenar los bienes si tuviera necesidad de hacerlo, y sólo dió al propietario el derecho de percibir los existentes al fallecimiento del primero, no puede ser obligado á prestar la fianza de que habla la ley 20, tit. XXXI, Part. III. (Sentencia del Tribunal Supremo de 24 de Octubre de 1860.) Mas la expresada facultad concedida al usufructuario, no altera la naturaleza de la institucion respecto á los bienes existentes á su fallecimiento, hecha en favor de determinadas personas. (Sentencia de 7 de Marzo de 1876.)

(1) Artículos 69 de la Ley de Matrimonio civil, 202 de la *Ley hipotecaria*, 134 y 143 de su reglamento.

(2) Glosa 5.^a de Gregorio Lopez á la ley 20, tit. XXXI, Part. III.

drá responsabilidad alguna (1). Esta doctrina puede considerarse como una ampliacion de la que establece la conservacion íntegra de la cosa. Por la misma razon, y por la de que las cargas de la cosa corresponden á aquel á quien aprovechan sus productos, tiene el deber el usufructuario de pagar los tributos y obligaciones á que está afecta, y de hacer los reparos, no siendo cuantiosos, correspondiendo al juez graduarlos ó no de tales, si no hubiere avenencia entre los interesados (2).

235. *Obligaciones del usufructuario concluido el usufructo.*— La obligacion del usufructuario concluido el usufructo, es la de volver íntegramente la cosa en que consistió, con cuyo acto se cancela la fianza que para su seguridad se otorgó al constituirse. En el registro se hará constar tambien por medio de la inscripcion, que el usufructo queda extinguido (3).

§ III.

Uso.

236. Méenos frecuente que el usufructo es la *servidumbre de uso*. La definimos, *el derecho que tenemos de percibir de una cosa ajena, y salva su sustancia, lo que basta á las necesidades de la vida*. De la definicion se infiere, que el usuario puede percibir solamente lo que necesite para sí y para su familia, sin poder dar, vender ni trasmitir á otro los frutos percibidos, ni empeñar ni enajenar la cosa, ni arrendar la casa en que consista la servidumbre; mas no se entiende que está privado de recibir huéspedes, pues esto se lo permite la ley. Si el uso consistiere en ganados, puede el usuario aprovecharse, en cuanto le sea necesario para su gasto y el de su familia, de la leche, lana, cabritos y cor-

(1) Ley 22 del mismo título y Partida, y Gregorio Lopez en su glosa á esta ley.

(2) Dicha ley 22, y glosa de Gregorio Lopez.

(3) Párrafo II, artículo 1.º de la *Ley hipotecaria*. Nada decimos ahora del usufructo que el cónyuge que pasa á segundo matrimonio tiene en los bienes sujetos á reserva, ni tampoco del que corresponde al poseedor del mayorazgo en la mitad de los que constituyen la vinculacion, y que está obligado á reservar al inmediato sucesor. De uno y otro hablaremos en los lugares correspondientes.

deros, y tambien del estiércol para el abono de sus heredades; si en casa, morar en ella con su familia y huéspedes, y hacer uso de los almacenes, bodegas, lagares y demás oficinas en la parte necesaria; si en bestias de labor, puede emplearlas únicamente en servicio de sus tierras y no arrendarlas á otro. Las circunstancias particulares de aquel á cuyo favor está constituida, se puede decir que señalan los límites de esta servidumbre (1).

237. Por último, el usuario debe usar de la cosa como un buen padre de familia, dar caucion semejante á la fructuaria de que hemos hablado, y sólo pagar los gastos de cultivo, las reparaciones, los tributos y cargas de la finca, en el caso de que todos sus productos los absorba la servidumbre, pues si así no fuere, estará exento de esta obligacion (2).

§ IV.

Habitacion.

238. La última de las servidumbres personales es la de *habitacion*. Por ella entendemos, *el derecho de morar en casa ajena, salva su sustancia*. Diferénciase en sus efectos de la de usufructo de la casa, en que siempre es más limitada, y de la de uso, en que unas veces es más importante y otras ménos. Así, el que tiene el usufructo de una casa puede disfrutar de todas las piezas que la componen: el que tiene el uso, únicamente de las que necesite para sí y su familia, pero no sólo de las destinadas á su habitacion, sino tambien de los graneros, almacenes y demás oficinas; y el que tiene la habitacion, de todas las destinadas á ella, las cuales le es lícito dar en arrendamiento. Si el que constituye esta servidumbre no señala su duracion, subsistirá durante la vida de aquel á quien se ha concedido. Se exige tambien caucion en esta servidumbre, como en las dos ántes referidas, y que quien le tenga, use de ella como buen padre de familia (3).

(1) Leyes 20 y 22, tit. XXXI, Part. III.

(2) Leyes 20 y 21.

(3) Ley 27, tit. XXXI, Part. III. Esta ley no tiene otro objeto, se dice en el considerando de una sentencia del Tribunal Supremo, que fijar la duracion de la servidumbre de habitacion, cuando no se expresó al otorgar este derecho. (Sentencia de 14 de Junio de 1861.) No estamos conformes

Por último, el que tiene la habitación debe pagar las cargas y tributos á que está sujeta la parte del edificio destinada á aquel objeto; doctrina que no se halla expresamente en la ley, pero que es conforme con la equidad y con lo que respecto al uso dejamos expuesto (1).

SECCION III.

DE LAS SERVIDUMBRES REALES.

§ I.

Servidumbres reales en general.

239. *Servidumbre real ó predial es el derecho que tenemos en una propiedad ajena, para servirnos de ella en utilidad de otra nuestra.* Dos prédios, segun la definicion, ha de haber para que exista una servidumbre de esta naturaleza: el de aquel á cuyo favor se constituye, que se llama *dominante*, y el del que sufre el servicio, que se llama *serviente*. Los prédios deben estar inmediatos, ó próximos al ménos: por mediar una heredad entre ellos no habrá obstáculo á la constitucion de la servidumbre, á no ser que se haga imposible su uso; un monte intermedio, por ejemplo, podrá ser impedimento á la servidumbre de no perjudicar las vistas, y todo prédio intermedio lo será á la que tiene por objeto que parte de nuestro edificio descansa en el ajeno.

240. El objeto de las servidumbres reales es hacer de mejor condicion, más útil ó más ameno el prédio dominante. Sólo por la comodidad ó placer del poseedor no puede constituirse: el convenio en virtud del cual uno pudiera tomar fruta de la heredad de otro, ó pasear y recrearse en ella, seria una obligacion ó una servidumbre personal, no una servidumbre real.

con esta asercion; la ley no se encierra en tan estrechos límites, sino que comprende las doctrinas que expresamos en el texto, como fácilmente se puede comprobar con su lectura.

(1) El legado del derecho de habitar una casa imponiendo al legatario la obligacion de pagar alquileres, no constituye rigurosamente la servidumbre de habitación. (Sentencia del Tribunal Supremo de Justicia de 14 de Junio de 1861.)

241. Las servidumbres reales están de tal modo adherentes á los prédios, que los siguen siempre, sea quien quiera su poseedor. No admiten division; así es que se deben á todas las partes del prédio dominante, de suerte que cada una de ellas, vendida separadamente, conserva la servidumbre íntegra; y así es que tampoco pueden perderse parcialmente.

242. Las servidumbres prediales son, ó rústicas ó urbanas: esta es su principal division, y la que produce diferencias más importantes: de las afirmativas y negativas, continuas y discontinuas, trataremos de paso en esta misma seccion.

§ II.

Servidumbres rústicas.

243. Por servidumbre rústica entendemos *la constituida en una heredad á beneficio de otra heredad* (1). Su introduccion fué tan indispensable, que sin ella muchas veces seria ineficaz el dominio, del que puede considerarse complemento. Hija siempre de la situacion respectiva, admite tantas modificaciones cuantas son sus necesidades diferentes y la diversa voluntad de los otorgantes. Nos fijaremos aquí en las que por más usuales merecen expresion particular en las leyes.

244. Estas son:

1.^a La de *senda*, que es el derecho de pasar por heredad ajena para ir á la nuestra, á pié, á caballo ó en litera, solos ó acompañados, con tal que vaya uno tras otro, pero sin poder llevar carretas ó bestias cargadas á mano.

2.^a La de *carrera*, que más extensa que la anterior, permite el paso de bestias cargadas y de carretas. Por regla general, en la servidumbre de carrera está comprendida la de senda; pero esto no impide el que algunas veces, por la voluntad de los otorgantes suceda lo contrario.

3.^a La de *via*, que contiene las de senda y carrera, y autoriza á llevar piedras y maderas arrastrando, y cuanto necesita el prédio dominante. Su latitud es la que fijan los contratantes, y en

(1) Ley 1.^a, tit. XXXI, Part. III.

su defecto, ocho piés en línea recta, y diez y seis donde hay vuelta (1).

4.ª La de *acueducto*, que es la de conducir agua á nuestra heredad por cauce que pasa por la ajena. En ella, el dueño del prédio dominante debe evitar todo perjuicio al del sirviente, y conservar el cauce á su costa (2), porque la naturaleza de la servidumbre consiste sólo en sufrir y no en hacer. Por esto, si hubiere convenio para que lo contrario se verificara, la prestación no sería efecto de la servidumbre, sino de un contrato. El dueño de

(1) Ley 3.ª, tít. XXXI, Part. III.

Se puede considerar como una servidumbre general constituida en favor de los ganaderos, el derecho de tránsito para los ganados merinos que pasan de sierra á extremos por un espacio de noventa varas de ancho, llamado cañada, medida señalada por la ley 5.ª, tít. XXVII, lib. VII de la Novísima Recopilación. Y aunque por decreto de 8 de Junio de 1813, restablecido en 6 de Setiembre de 1836, se declaró que se considerarían cerradas y acotadas perpétuamente todas las tierras de dominio particular, sin embargo, habían de quedar libres y expeditas las cañadas, abrevaderos, caminos, travesías y servidumbres. Despues, por Real decreto de 23 de Setiembre de 1836, se dispuso que no se impidiera á los ganados de todas especies, trashumantes, estantes ó ribereños, el paso por su cañadas, cordeles, caminos ó servidumbres.

Aragon.—Por derecho aragonés, el que cierra el paso á la heredad vecina, de modo que el dueño no pueda sacar los frutos por otra parte, debe sufrir servidumbre para dicho fin. (Fuero ún., *De consort.*, lib. III.)

Navarra.—En Navarra se halla establecido expresamente que, si alguna heredad tuviese servidumbre de camino, y el dueño quisiera cerrarla, prestando la servidumbre por un extremo, no se le podrá impedir, siempre que no cause perjuicio ó incomodidad considerable al público ó á particulares interesados. (Cap. XII de la ley 110 de las Cortes de 1817 y 1818.)

Vizcaya.—El que estuviere construyendo un edificio, puede hacer pasar los materiales por heredad ajena, pagando al dueño el daño que le causare, y en el supuesto de no haber otro camino razonable y á propósito por donde conducirlos. (Ley 3.ª, tít. XXIV del Fuero.) Asimismo, en atención al gran número de heredades cerradas y amojonadas que hay en Vizcaya, se permite entrar y pasar por ellas, con tal que no se cause daño alguno, ni se entre con carro ni con bestia herrada. (Ley 8.ª, tít. XXXIV del Fuero.)

(2) Ley 4.ª, tít. XXXI, Part. III.

la finca de que sale el agua no podrá concederla á otro, á no ser que bastare para ambos (1).

245. Tales son las servidumbres rústicas más frecuentes. Las Partidas hacen especial mención de otras, como la de aprovecharse del agua de pozo ó fuente que está en la heredad de uno, los labradores y ganados de la de otro, cuyo derecho supone el tener entrada y salida en la posesion en que está el agua, siempre que tenga necesidad de ello (2); la de llevar á terreno ajeno los ganados para pastar en él; la de sacar de la propiedad de otro, arena, cal ó piedra, para hacer tinajas ó casas en que guardar los frutos en la heredad propia (3).

246. Debemos, por último, advertir que en éstas, como en todas las demás servidumbres, debe atenderse mucho á las costumbres y estatutos particulares de los pueblos.

(1) Ley 5.ª del mismo título y Partida.

Aragon.—En Aragon, lo mismo que en el resto de la monarquía, á nadie es lícito construir obras en heredad ajena para sacar agua y regar la suya; mas destruida la obra que ántes existia, se supone que la servidumbre era legítima, y por lo tanto puede levantarse nuevamente, aunque lo repugne el dueño y no pueda presentarse el título. (Obs. *fin. reg.*, libro IV: Obs. 2 y 9, *De aquá pluvie arcendá*, lib. VII.) En caso de que haya varias heredades que se rieguen de un mismo rio, segun dice Portoles y confirman Asso y de Manuel, los dueños de las más distantes á su nacimiento no podrán hacer obra que perjudique el derecho que tienen las más inmediatas, á no haber adquirido alguna servidumbre. Esto en igual caso debe practicarse en el resto de la nacion por la justicia que envuelve.

Navarra.—En Navarra, si una villa adquiere agua de otra, y hay entre ambas otra ó acueducto, no podrá pasar la compradora el agua sin consentimiento de la intermedia; pero si ésta no tuviese acueducto, aquélla puede pasarla sin oposicion ni contradicción. (Cap. X, tít. XII, lib. III del Fuero.)

Mas debemos advertir que las disposiciones de la ley de 13 de Junio de 1879, son aplicables á todas las provincias de la monarquía, y por consiguiente, derogan en lo que les sean contrarias las dictadas con anterioridad para cualquiera de ellas, con excepcion de los derechos á que se refiere el art. 257 de la misma ley, y que dejamos expresados en otro lugar. (Artículos 257 y 258.)

(2) Ley 6.ª, tít. XXXI, Part. III.

(3) Ley 7.ª del mismo título y Partida.

§ III.

Servidumbres urbanas.

247. Servidumbre urbana es *la constituida en un edificio á favor de otro edificio* (1). Las ordenanzas municipales de los pueblos (2) y la voluntad vária de los otorgantes modifican diversamente estas servidumbres. Las leyes refieren especialmente las siguientes:

1.^a La de construir una pared, columna ó pié derecho en la casa del vecino, en que descansa el todo ó parte de la nuestra (3). Algunos autores, siguiendo, no á las leyes, sino á los intérpretes del derecho romano, suponen que en esta servidumbre está obligado á la reparacion el dueño del prédio sirviente, y la llaman anómala; nosotros no podemos admitir esta doctrina, que confunde la servidumbre con el pacto que se la agrega, y proclamamos constantemente el principio de que las servidumbres no pueden consistir en hacer.

2.^a La de horadar la pared de la casa del vecino para introducir en ella vigas ú otros materiales (4), ó para abrir ventanas que den luz á la nuestra (5).

3.^a La de abrirlas en las paredes de nuestros propios edificios, á fin de que reciban la luz por ellas. Esta servidumbre necesita

(1) Leyes 1.^a y 2.^a del mismo título y Partida.

(2) *Cataluña*.—Dignas son de particular atención acerca de este punto, las ordenanzas que D. Jaime II hizo para la ciudad de Barcelona, en las cuales se trata con una minuciosidad y con un esmero poco comunes en época tan antigua, de las servidumbres urbanas, y alguna vez de las rústicas. Estas ordenanzas fueron traducidas al castellano en 1817 por la Real Academia de buenas letras de la ciudad de Barcelona. El carácter municipal que tienen, y la imposibilidad en que, atendida la naturaleza de esta obra, nos hallamos de descender á pormenores, nos obligan á limitarnos á esta sola indicación.

(3) Ley 2.^a, tit. XXXI, Part. III.

(4) La misma ley, la cual sólo hace expresión de vigas, *vel aliud tignum* añade G. Lopez, cuyas palabras traducimos en un sentido algo más ámplio que el literal, diciendo *ú otros materiales*.

(5) La citada ley 2.^a

más explicación. Por regla general, todos pueden abrir en su propiedad las ventanas que quieran; pero esta libertad natural, hija del dominio, se ha limitado en muchos pueblos, en que las ordenanzas municipales y la costumbre prohíben abrir las que caen á las propiedades inmediatas: en tal caso, el que quiera tenerlas ha de conseguir del vecino este derecho, y esto es lo que da lugar á la servidumbre. En pared de medianería no puede abrirlas uno de los dueños sin consentimiento del otro (1).

4.^a La de impedir al dueño de un edificio que le dé más elevación, quitando así las vistas ó luces al nuestro y pudiendo registrarle (2).

5.^a La de que el agua llovediza baje desde nuestra propiedad, por canales ó gota á gota, á la del vecino; con arreglo á la doctrina general, al dueño del prédio dominante corresponde la reparacion de las canales (3).

6.^a La de dar entrada á nuestra casa por la del vecino (4).

248. Prolijo sería enumerar todas las clases de servidumbres urbanas que pueden crear las diferentes combinaciones del interés individual, las ordenanzas locales y las costumbres de los pueblos. Observamos el silencio de nuestra legislación sobre una muy general, que es la de medianería ó pared comun á casas contiguas. Las leyes romanas no la conocieron, porque sus casas estaban independientes; y no cargando unas sobre otras como ahora. Las nuestras, con este vacío, dan lugar á que no sea uni-

(1) Gregorio Lopez en su glosa á la expresada ley.

No puede admitirse como doctrina legal, la de que es *precisamente* necesario para ser una pared medianera, que se construya sobre la línea divisoria de dos distintos fundos, en terreno de entrambos, ó que medie pacto concediendo este derecho, ó que haya habido el uso por todo el tiempo que previene la ley, ó por disposición testamentaria, pues legalmente puede existir aunque no concurren estos requisitos. (Sentencia del Tribunal Supremo de 22 de Mayo de 1865.)

(2) La misma ley citada.

(3) La misma.

Aragon.—Las leyes aragonesas establecen expresamente que nadie pueda echar las aguas á la casa del vecino sin tener constituida servidumbre. (Fuero único, *De aquá pluvie arcendá*, lib. III.)

(4) La misma ley 2.^a