

CAPÍTULO XXIII.

SUMARIO.—Derechos reales limitativos del dominio según las legislaciones forales. A. DERECHO REAL DE SERVIDUMBRE.

Art. I. DERECHO ANTERIOR Y POSTERIOR AL CÓDIGO CIVIL.

§ 1.º *Especialidades acerca del derecho real de servidumbre en ARAGÓN.*—1. a. Servidumbres personales.—2. b. Servidumbres reales urbanas. 1.ª De luces y de vistas. 2.ª De aguas pluviales. 3.ª De medianería.—3. c. Servidumbres reales rústicas. 1.ª De paso. 2.ª De acueducto. 3.ª De pastos. 4.ª De leñas.—4. d. Servidumbres públicas. 1.ª De alera foral. 2.ª De boalar.—5. e. Doctrinas comunes á las servidumbres.

§ 2.º *Especialidades acerca del derecho real de servidumbres en CATALUÑA.*—6. a. Servidumbres personales.—7. b. Servidumbres reales urbanas. 1.ª De medianería (*mitjera*). 2.ª De vistas y de luces. 3.ª De aguas pluviales. 4.ª De paso por propiedad urbana.—8. c. Servidumbres reales rústicas.—9. d. Servidumbres públicas.—10. e. Doctrinas comunes á las servidumbres.

§ 3.º *Especialidades acerca del derecho real de servidumbre en NAVARRA.*—11. a. Servidumbres personales.—12. b. Servidumbres reales rústicas. 1.ª De paso. 2.ª De acueducto. 3.ª De pastos.—13. c. Servidumbres públicas.

§ 4.º *Especialidades acerca del derecho real de servidumbre en VIZCAYA.*—14. a. Servidumbres personales.—15. b. Servidumbres reales rústicas. 1.ª De paso. 2.ª De plantaciones.

§ 5.º *Especialidades acerca del derecho real de servidumbre en GUIPÚZCOA.*—16. a. Servidumbres reales rústicas.

§ 6.º *Jurisprudencia anterior y posterior al Código civil.* A. *Aragón.*—17. Derecho real de servidumbre.—18. Servidumbres rústicas.—19. Servidumbres de pastos.—20. Servidumbres públicas.—21. Doctrinas comunes á las servidumbres.—B. *Cataluña.*—22. Usufructo.—23. Derecho real de servidumbre.—C. *Navarra.*—24. Usufructo.—25. Servidumbres de pastos.—D. *Vizcaya.*—26. Servidumbres urbanas.—

Art. II. CÓDIGO CIVIL.

§ 1.º *Texto.*—27. Derecho supletorio.

§ 2.º *Explicación.*—28. Derecho supletorio.

Art. III. RÉGIMEN VIGENTE.

§ 1.º *Criterio de transacción.*—29. Reglas de Derecho.

§ 2.º *Resumen de fuentes legales del nuevo Derecho civil foral.*—30. Enumeración de las aplicables á las materias de este Capítulo.

ART. I.

DERECHO ANTERIOR Y POSTERIOR AL CÓDIGO CIVIL.

§ 1.º

Especialidades acerca del derecho real de SERVIDUMBRE en Aragón.

1. a. SERVIDUMBRES PERSONALES.—Sólo es especialidad de la legislación aragonesa en este punto el *usufructo foral ó viudedad*, cuya doctrina se explica en el lugar correspondiente (1).

2. b. SERVIDUMBRES REALES URBANAS.—1.ª *De luces y vistas.* Cualquiera puede abrir ventanas en pared común para fines de luz ó vistas, así como el vecino puede cerrarlas ó inutilizarlas levantando su edificación si el edificio en que se abrieron puede recibir luz por otro punto. En otro caso, las luces y vistas se establecerán por designación judicial (2). Es muy ocasionado á graves conflictos este precepto; pues si bien es verdad que contra el derecho de abrir ventanas en la pared común se da el de cerrarlas, edificando por parte del dueño del predio sirviente, cuando no exista otro lugar por donde dotar de vistas al dominante, se obliga á aquél á dejarle terreno suficiente para que no pierda las luces ó vistas; lo cual es muy duro si se atiende á su carácter de condueño en la pared medianera. Por eso varían mucho las prácticas, y son frecuentes y graves las cuestiones que con tal motivo se originan.

2.ª *De aguas pluviales.* Todos los propietarios tienen el deber de dar salida á las aguas de sus tejados de modo que no perjudiquen á sus vecinos, y á conducirlos por acueductos ú otros medios hasta los pozos públicos; así como de limpiar éstos á su costa, ó la parte que corresponda al frente de su casa (3). Así es que el que tenga que dar paso á estas aguas puede librarse de la servidumbre de acueducto permitiendo que descarguen sobre su finca las aguas de los tejados ajenos, ó sea constituyendo alguna de las servidumbres *stillicidii recipiendi*.

3.ª *De medianería.* Los Estatutos y Ordenanzas de Montes de Zaragoza, aplicables á la ciudad y huerta de la misma, mandados observar por R. C. de 22 de Mayo de 1772, aunque relativos á fincas

(1) *Derecho de familia*, apéndice al Tom. IV de la 1.ª edic. y V de la 2.ª y posteriores, núms. 49 al 55, Cap. XXXIII del mismo.

(2) *Observ. 6, De aqua plur. arcend.*, lib. VII.—Franco de Villalba, ob. cit., coment. á esta Observancia.—Sent. 14 Mayo 1861.

(3) F. de A., ún., *De aqua plur. arcend.*, lib. III.

rústicas, consignan las reglas siguientes acerca de la servidumbre de medianería, que debe tenerse por urbana: 1.^a La tapia que se construya entre dos heredades por convenio de los dueños se levantará en la margen intermedia, con tierra por mitad de una y otra heredad, y á costa de ambos dueños en igual proporción (1). 2.^a Los dueños de las heredades colindantes deberán construir de nuevo las tapias caídas sin culpa de ninguno de ellos; pero si cualquiera de los mismos quisiera mejorar su altura ú otras condiciones, no le será imputable al otro el exceso de coste por tal causa (2). 3.^a Cuando se negase cualquiera de los dueños á pagar la mitad del coste de la tapia medianera caída, alegando el acuerdo de dejar abierta su heredad, quedará relevado del pago de dicha obra siempre que se derriben las demás tapias hasta dejarla abierta por todas partes (3). 4.^a El que cerca de tapias su heredad, antes abierta, lindante con otra heredad cerrada, abonará al dueño de ésta la mitad del valor del cerramiento de que se aprovecha (4). 5.^a Si cayere la tapia ó pared medianera por haberse mojado al regar la heredad de uno de los dueños, deberá éste reedificarla á su costa (5). 6.^a El que al construir las tapias cerrase algún camino existente al lado de sus heredades, si el tal camino es antiguo, deberá volverlo á abrir como antes estaba (6). 7.^a Si alguno hiciere huerto dentro de la ciudad, no puede plantar árboles ni parras junto á las paredes de los edificios contiguos, sino que ha de plantarlos á distancia de vara y media de aquéllos, debiendo arrancarse las plantaciones hechas contra esta regla (7).

3. c. SERVIDUMBRES REALES RÚSTICAS.—1.^a De paso. Si los propietarios de tierras contiguas á una viña ó huerta hicieren plantaciones que cerrasen por todas partes el paso, impidiendo la extracción de frutos, su dueño podrá exigir que le dejen paso por el punto más próximo á la vía pública, y por donde lo tenía antes, y en su defecto, por la margen de las acequias de riego. El derecho de paso no existe cuando la viña ó huerto estén separados de la vía pública sólo por dicha acequia (8). Igual derecho de paso se sanciona en los Estatutos y Orde-

(1) Cap. CXXV de dichos Estatutos.—*Estatutos y Ordenaciones de los montes y huertas de la ciudad de Zaragoza*, edic. de los Sres. Savall y Penen. Zaragoza, 1861.

(2) Cap. CXXVI, ídem íd.

(3) Cap. CXXIX, ídem íd.

(4) Cap. CXXXI, ídem íd.

(5) Cap. CXXXIII, ídem íd.

(6) Cap. CLXXXIV, ídem íd.

(7) Cap. CXCIX, ídem íd.

También puede construirse horno contiguo á término ajeno, aun sin consentimiento del dueño, con tal que se haga en terreno propio.—Observ. 37. *De Generalibus privilegiis*, libro VI.

(8) F. de A., 3, *De consort. ejusd. rei*, lib. III.

nanzas de la ciudad de Zaragoza; y aparte de otras reglas de detalle, son dignas de notar las de que el paso debe tener de ancho codo y medio (1), y la carretera ó camino para conducir los frutos con carros, cuatro codos.

2.^a De acueducto. Consiste en el derecho de conducir aguas por el predio ajeno, pudiendo el que lo hace obrar como quiera en el mismo, siempre que no cause daño al poseedor (2). Destruída una acequia ó azud existentes en término ajeno, si fueren antiguos podrán construirse de nuevo aunque no conste el título de servidumbre, pero no si fueren modernos (3); y cuando no pudiera reconstruirse en el punto primitivo, podrá mudarse á otra parte del mismo término, previo reintegro del valor del terreno que se ocupe para la construcción de la acequia, aun contra la voluntad del propietario del mismo (4).

3.^a De pastos. Esta servidumbre tiene en Aragón un doble carácter, según que sea *privada* ó *pública*. La servidumbre de pastos *privada* ó particular consiste en el derecho de apacentar ganados en terrenos ajenos é imposibilita á sus dueños de reducir á cultivo los terrenos afectos á esta servidumbre, así como de gravarlos con otra en perjuicio de la anterior establecida (5). No obstante, procede la reducción á cultivo si la servidumbre de pastos se creó por costumbre, pero no cuando lo hubiere sido en virtud de contrato (6). El dueño de heredad situada en lugar donde no habite, no puede vedarla; pero sí podrá hacerlo en el caso contrario, y por un año nada más. Este precepto no tiene aplicación á los lugares regados ó huertas, porque en ellos no pueden paecer, sin pagar multa, los ganados que no sean de labor (7).

4.^a De leñas. La servidumbre de leñas es el derecho de tomar de terreno ajeno la leña necesaria al consumo de la familia; pero para ello es preciso que se hubiera constituido esta servidumbre por cualquier medio legal, porque, de otra suerte, la leña corresponde exclusivamente al propietario, y podrá disponer de ella aunque la finca radicare en diverso pueblo de aquel de que fuera vecino el dueño; cosa que no le permitía la legislación foral aragonesa (8), derogada en esa última

(1) Medida de Zaragoza.

(2) Observ. 1, *De aqua pluv. arcend.*, lib. VII.—Toda esta doctrina de los Fueros aragoneses sobre acueducto debe aplicarse en cuanto no sea contradictoria de la ley de Aguas de 13 de Junio de 1879, y, por tanto, restringido el precepto citado en el texto por el artículo 83 de la misma, trasladado á la pág. 514 de este Tomo.

(3) Observ. 1, *De finium regundorum*, lib. III, y 2. *De aqua pluv. arcend.*, lib. VII.

(4) Observ. 9, *De aqua pluv. arcend.*, lib. VII.

(5) Lissa, *Tyrocinium jurisprudentia*, etc. Cæsaraugustæ, 1703, tit. 3.º, lib. II.

(6) Casanate, *Consiliorum sive responsorum*. Cæsaraugustæ, 1606. *Consilium* 44, número 10.

(7) Observ. 9, *De pascuis*, lib. VII.

(8) Observ. 8, *De pascuis*, lib. VII.

prohibición (1). El propietario de monte ó terreno sujeto á la servidumbre de leñas, puede reducirlos á cultivo para proveer á las necesidades de su familia, aunque la servidumbre se hubiera adquirido mediante el pago de un canon anual (2).

4. d. SERVIDUMBRES PÚBLICAS.—1.^a *Alera foral*. Consiste en el derecho recíproco de los vecinos de un pueblo á introducir sus ganados á pastar en los términos de los pueblos inmediatos (3). Establecida esa servidumbre á fines de la primera mitad del siglo XIII, pudo por entonces, y algunos siglos después, creerse justificada, pero hoy no sucede lo propio: casi todos los terrenos se hallan roturados; la ganadería, como ramo de la riqueza nacional, ha perdido toda su antigua importancia y los exorbitantes privilegios que para su fomento se la otorgaran; el derecho de propiedad individual representa en los tiempos modernos un principio casi absoluto, que no consiente tantas y tamañas limitaciones, y por todos estos motivos, la alera foral es una servidumbre de más reducido uso, y de frecuentes complicaciones en la práctica, en donde pugnan, de una parte la integridad teórica y legal de los Fueros aragoneses que la mantienen, y de otra lo inadecuado de las circunstancias de la realidad en que han de aplicarse sus doctrinas, cuya derogación parece de evidente conveniencia.

Los pastores pueden utilizar también la *alera foral* para sus cabezas, con tal que las lleven con las de sus amos y no pasen de *cuarenta* (4). La *alera foral* se goza en los pueblos inmediatos por los puntos donde confrontan, *de sol á sol* y *de era á era*, no pudiendo, por tanto, pernoctar los ganados fuera de sus términos municipales bajo una multa (5). Se exceptúan de la *alera foral* las huertas, el *boalar* y las tierras en cultivo hasta que se hayan levantado los frutos (6). Como opuesto á la *alera foral* se prohíbe acotar, cerrar, roturar ó plantar terrenos en donde antes estuviera constituida con consentimiento de sus dueños, á no ser que, sin embargo de las roturaciones ó plantaciones, se establezca entrada libre para los ganados (7).

(1) Por el art. 1.^o del Dec. de Cort. de 8 de Junio de 1813.

(2) Cancr, ob. cit., part. 3.^a, cap. IV, núm. 54.

(3) F. de A., 2, *De pascuis gregibus*, etc., lib. III.—Observ. 35, *De generalibus privilegiis*, lib. VI, y 2.^a, *De pascuis*, lib. VII.

(4) Observ. 6, *De pascuis*, etc., lib. VII.—Es opinión general que este precepto se refiere á los pastores forasteros, pues los que fueran vecinos, como tales, tienen el derecho de *alera foral* sin necesidad de semejante permiso.

(5) Significa que han de salir con sol de las eras del pueblo y volver al mismo sitio antes de que se haya puesto. Observ. 10, *De pascuis*, etc., lib. VII, y 36, *De generalibus privilegiis*, etc., lib. VI.—*Manual del abog. arag. cit.*, lib. I, tit. 7.^o

(6) F. de A., 2, *De pascuis*, lib. III.—Observ. 9, *De pascuis*, lib. VII.—Observ. 35, *De generalibus privilegiis*, lib. VI.

(7) Observ. 4, *De pascuis*, lib. VII. Véanse Lissa, ob. cit., tit. 3.^o, lib. II, y Franco y Guillén, ob. cit., nota al art. 280.

2.^a *De boalar*. Recibe este nombre un terreno vedado, con destino al pasto de los ganados de labor. No podía constituirse sin real licencia cuando la extensión del terreno dedicado á este objeto alcanzase más de un tiro de ballesta; pero en otro caso bastaba la determinación del pueblo (1). Sólo podrán penetrar los ganados de los pueblos limítrofes en el *boalar* de los inmediatos cuando haya convenio recíproco (2).

5. e. DOCTRINAS COMUNES Á LAS SERVIDUMBRES.—Las servidumbres continuas se adquieren por la prescripción de *diez años* entre presentes, á ciencia y paciencia del dueño del predio sirviente, y entre ausentes, por *veinte años*, sin que parezca necesaria la buena fe, toda vez que la observancia no la exige (3).

La servidumbres discontinuas se adquieren en iguales condiciones y tiempo si el prescribente tuviere título; no teniéndolo, sólo se ganan por la posesión inmemorial (4). Las servidumbres de pastos, de leña y de abrevadero se ganan igualmente por prescripción inmemorial, sin necesidad de título (5). El que posee en nombre de otro, no está obligado á responder sobre la reclamación de alguna servidumbre, salvo el caso de que tenga algún derecho propio en la cosa que posee (6).

§ 2.^o

Especialidades acerca del derecho real de SERVIDUMBRE en Cataluña.

6. a. SERVIDUMBRES PERSONALES.—Se regulan por el Derecho romano, con la especialidad del *usufructo foral* ó derecho de *viudedad*

(1) Observ. 1., *De pascuis*, etc., lib. VII.—La facultad de determinar la extensión de las dehesas boyales corresponde al Gobierno, según la ley de 11 de Julio de 1856, y la fijada quedó exceptuada de la venta decretada por consecuencia de la desamortización civil.

(2) F. de A., 2, *De pascuis*, lib. III.—Observ. 35, *De generalibus privilegiis*, lib. VI.

(3) Observ. 7, *De prescrip.*, lib. II.

(4) Observ. 7 y 9, *De prescrip.*, lib. II.—Observ. 4, *De aqua pluv. arcend.*, lib. VII.

(5) Observ. 3, *De pascuis*, etc., lib. VII.—Observ. 9, *De prescrip.*, lib. II.

(6) Observ. 5, *De aqua pluv. arcend.*, lib. VII.

Proyecto de APÉNDICE al Código civil aragonés:

a) Servidumbres de leñas, pastos y abrevadero.

Art. 40. Las servidumbres de leñas, pacer y abrevar se adquieren por la prescripción inmemorial.

b) Servidumbres legales.

Art. 41. Las servidumbres legales se registrarán por lo dispuesto en este título, sin perjuicio de lo que se observe en cada caso de las antiguas ordenanzas y costumbres locales y generales, y de lo que en defecto de éstas se establece en las leyes, reglamentos y ordenanzas sobre policía urbana y rural, régimen especial de riegos y aprovechamientos comunales de los pueblos y comunidades.

otorgado á la vinda y á sus hijos herederos en el caso de la *tenuta* (1), cuya doctrina se expone en el *Derecho de familia* (2).

c) *Servidumbre de paso.*

Art. 42. Cuando una heredad no tenga paso ó camino público y haya que establecerlo mediante servidumbre sobre otras ajenas, se recabará por el dueño la conformidad de los colindantes á quienes afecte, y si no hubiere acuerdo, resolverá el Juzgado municipal oyendo á las partes y á los peritos nombrados, uno por cada interesado.

Si entre la heredad y el camino público existe una acequia, se dará el paso por ésta, previos los requisitos del párrafo anterior.

d) *Servidumbre de luces y vistas.*

Art. 43. El poseedor de un edificio puede abrir en la pared propia, medianera ó común á predio ajeno, ventanas de las dimensiones y á la altura que quiera para luces y vistas, pero deberá colocar en ellas rejas de hierro y red de alambre, cuyas mallas tengan á lo más dos centímetros de longitud.

El dueño del predio contiguo podrá en cualquier tiempo edificar en él y cerrar las ventanas, y aun sin edificar podrá oponerse á que por ellas se domine el predio si lo destinase á huerta ó jardín.

e) *Alera foral.*

Art. 44. Se llama «alera foral» el derecho que tienen los vecinos de un pueblo á introducir, de sol á sol, sus ganados en el término de otro pueblo inmediato, de manera que aquéllos tarden á entrar en éste tanto tiempo cuanto necesitaran para llegar á él, partiendo de las eras de su pueblo después de la salida del sol, y salgan con tiempo bastante para poder llegar á las mismas antes de que el sol se ponga.

Art. 45. Este derecho se ajustará á las siguientes reglas:

1.^a No podrá ejercitarse sino en los terrenos públicos, y sólo en la parte de ellos confrontante con el término del pueblo que lo disfrute, y según se tenga por costumbre.

2.^a Tendrá el carácter de recíproco entre pueblos inmediatos, y cesará de gravitar sobre cada uno en favor de otro, cuando en alguno de ellos se hubiera hecho imposible su ejercicio por consecuencia de la desamortización, sin haberse consignado ese derecho ó por cualquier otra causa no imputable al mismo.

3.^a No estarán sujetos á «alera foral» los terrenos exceptuados de la venta por el Estado en concepto de dehesas boyales, no otro cualquiera, á no ser que al otorgarse la excepción se hubiera tenido en cuenta la existencia de ese gravamen, y se hubiera cedido, no sólo para el ganado del pueblo, sino para el que hubiera de disfrutar de la alera.

f) *Servidumbres voluntarias. Mancomunidad de pastos.*

Art. 46. El derecho que tengan los vecinos de un pueblo á usufructuar con sus ganados las hierbas de los terrenos comunales de otro ú otros términos municipales, y recíprocamente, se regirá por las escrituras, concordias, concesiones y costumbres entre los pueblos ó sus representantes, otorgadas, convenidas ó respetadas, sean ó no de inmemorial.

Además se observarán las siguientes reglas:

1.^a Si alguno de los pueblos comprendidos en la misma comunidad dejare de poseer, por consecuencia de la desamortización ó por otras causas, los montes ó terrenos aprovechados por los demás pueblos comuneros, y éstos no pudieren ejercer su derecho en ellos, perderá el recíproco que tenía en los demás de la comunidad.

2.^a Los pueblos comuneros deberán contribuir á la defensa de los derechos de todas clases que cada uno de ellos tenga en los terrenos afectos á la mancomunidad de pastos, cuando sean desconocidos ó usurpados en todo ó en parte por otro de los pueblos comunes, ó por el Estado, corporaciones ó particulares, para lo cual el pueblo demandado judicial ó administrativamente deberá reclamar de los demás el auxilio legal y pecu-

(1) Enunciada en este APÉNDICE, al tratar del derecho real de *posesión*.

(2) Tom. IV de la 1.^a edic. y V de la 2.^a y posteriores de esta obra.

7. b. SERVIDUMBRES REALES URBANAS.—La base de toda esta doctrina es el Derecho romano, pero con muchas adiciones y especialidades del catalán, cuyas fuentes son las *Ordinaciones* ú Ordenanzas de *Sanctacilia* y el Privilegio *Recognoverum proceres* (1), siendo de advertir que estas fuentes se refieren también á las servidumbres rústicas. Trata de las siguientes servidumbres urbanas:

1.^a *De medianería (mitjera)*. Por costumbre, en las edificaciones en Cataluña, las paredes que separan edificios contiguos se cimentan por mitad en los solares de ambos, y cuando no se construyen á la vez las dos casas inmediatas, el que levanta la primera lo hace ocupando en esa proporción ambos solares, á su costa exclusiva y con el permiso del dueño inmediato, si bien se reintegrará de la pared medianera cuando éste levante á su vez la edificación, lo cual no podrá verificar ni cargar en la pared medianera que el vecino edificó sin abonar dicha mitad de coste, ó mediante otro convenio con el propietario vecino que le autorice para ello (2). Si la pared medianera antes construída no fuera bastante para soportar la carga de la nueva edificación, el dueño de ésta podrá destruirla, siendo sus materiales para el primer edificante que la construyó, y deberá aquél volver á levantarla con las condiciones necesarias (3). Las nuevas edificaciones pueden juntarse á la pared medianera anteriormente edificada, y por tal hasta entonces de la exclusiva propiedad del edificante, siempre que no exista hueco de luces adquiridas por prescripción de treinta años ó por escritura, debiendo en este caso dejar enfrente de dicho hueco un espacio ó patio de cuatro palmos de *destre* (4) en cuadro (5), cuyo espacio es conocido por *androna*. Ningún medianero puede sin licencia del vecino dirigir agua por cañerías de barro establecidas en la pared medianera, ni colocar otras de ninguna clase para el paso de aguas limpias ó sucias,

niario correspondiente, y el que se negare á prestarlos perderá el derecho de reciprocidad en los aprovechamientos de los restantes pueblos comuneros, sufriendolos en su término.

3.^a Para todos los efectos de este artículo se entenderá representado cada pueblo y término municipal por sus respectivos legajos, puntos, gremios ó ayuntamientos que administren los bienes objeto de la mancomunidad.

(1) Su historia externa se explica en el núm. 14, Cap. XXIII, Tom. I, 2.^a edic., y posteriores. Estas Ordenanzas fueron traducidas al castellano en 1817, por la Real Academia de Buenas Letras de Barcelona.—Ediciones de Barcelona de 1851 y de Lérida de 1866.—Vives, ob. cit., en el lugar correspondiente (tit. 2.^o, lib. IV del vol. II de las Consts. de Cat.), tom. VI, página 153-174, que reproduce la versión y las notas de la Academia.

(2) *Ord. de Sanct.*, 3.^a, *Recog. proc.*, cap. LIX.

(3) *Ord. de Sanct.*, 13.

(4) Medida de Cataluña, cuya *cana de destre* se dividía en doce palmos, y éstos en doce dozavos y equivalía á catorce palmos y dos quintos de la cana común de Cataluña.

(5) *Ord. de Sanct.*, 1.^a, 2.^a y 39.—*Recog. proc.*, cap. LVIII.

no siendo que el otro medianero las tenga ya establecidas (1). Pueden cursarse las aguas de fregadero cerca de la pared medianera construyendo una hilada de piedra y argamasa, con la cual se separe de la pared y de sus cimientos el fregadero y cañería del agua (2). Sólo por una contrapared de piedra y argamasa, de palmo y medio de espesor y de un palmo más alta de lo que fuere la tierra ó inmundicia, cabe construir letrina cerca de la pared medianera (3). Los hornos de alfarería se construirán á tres palmos de *destre* de la pared medianera, levantando á esta distancia otra pared (4); los pozos pueden iluminarse á dos palmos de *destre* de la pared medianera, así como los telares montarse á un palmo (5).

2.^a *De vistas y de luces.* No pueden tenerse vistas sobre predio de otro si antes no miran sobre el suyo (6). Por posesión de treinta años se considera prescrito el derecho de luces por *claraboya* (7) si se poseyó sin contradicción del vecino y de sus causantes (8), cuyo derecho se pierde con sólo el hecho de cerrar una vez voluntariamente la claraboya (9). También puede abrirse un hueco de luces en pared propia ó común que caiga al predio del vecino, mediante convenio de los dueños en escritura (10). Nadie puede adquirir posesión de claraboya, hecha en agujeros de tapia, que se *presume* de Derecho abierta en fraude del vecino, salvo el caso de acreditar que fué autorizado por él para abrirla, y por eso se prohíbe alegar la posesión de ventana que no esté abierta en pared de ladrillo (11). Tampoco puede abrirse ventana en la pared que toca la del vecino si éste tuviere otra ventana inmediata, á no ser que la nueva se abra á seis palmos de *destre* (12). Respecto á las vistas desde terrados, se mantiene igual principio que el ya citado, de que nadie tenga vistas sobre la propiedad del vecino á no ser que antes mire á terreno propio (13).

(1) *Ord. de Sanct.*, 6.^a y 7.^a

(2) *Ord. de Sanct.*, 8.^a

(3) *Ord. de Sanct.*, 19 y 45.—*Recog. proc.*, cap. LXV.

(4) *Ord. de Sanct.*, 55.

(5) *Ord. de Sanct.*, 54 y 21, respectivamente.

(6) *Ord. de Sanct.*, 11.—*Recog. proc.*, caps. LX y LXIII.

(7) Por claraboya ó *lucerna* se entiende la ventana de dos á tres palmos de *destre* de altura por medio de ancho.—*Ord. de Sanct.*, 50.

(8) *Ord. de Sanct.*, 1.^a, 2.^a y 14.—Se exceptúan de la 14, en cuanto al beneficio de la posesión, las pequeñas aberturas situadas en la parte inmediatamente inferior al tejado, y las que dejan entre sí los ladrillos que cierran alguna parte del edificio.—*Ord. de Sanct.*, 15.

(9) *Ord. de Sanct.*, 51 y 64.—*Recog. proc.*, cap. XLVI.

(10) *Ord. de Sanct.*, 41.

(11) *Ord. de Sanct.*, 20, 61, 62 y 63.

(12) *Ord. de Sanct.*, 46.

(13) *Ord. de Sanct.*, 66. Concuerdan la 12, 58 y 65, *idem id.*

3.^a *De aguas pluviales.* El derecho de verterlas recogidas por canal, ó gota á gota sobre la propiedad vecina, se pierde si al edificar se quitan las canales ó tejas (1), y del mismo modo se pierde el derecho de hacer pasar el agua por medio de canal colocado sobre predio ajeno si una vez se llega á levantar (2).

4.^a *De paso por propiedad urbana.* No puede alegarse la prescripción, por posesión de treinta años, de lo que sirve de paso al albergue ó casa de otro vecino, en tapias, paredes de ladrillo ó entablados (3).

Es común á todas las servidumbres urbanas que el vendedor de cualquiera casa ó albergue debe declarar las ocultas ó no aparentes que existan, bajo la pena de restituir la parte del precio en que se disminuye el valor de la casa vendida, según apreciación pericial (4).

8. c. SERVIDUMBRES REALES RÚSTICAS.—Existen varios preceptos fijando reglas sobre la plantación de árboles á cierta distancia de las heredades colindantes, tales como la de prohibir que se planten y existan árboles en las lindes á menos de doce ó seis palmos, según su clase, á no ser los olivos que lleven más de treinta años, que, sin embargo, podrán cortarse á plomo sus ramas y raíces, principalmente cuando puedan utilizarse para escalar una cerca ó casa; y no guardándose esas distancias respecto de los árboles que no sean olivos, deberán ser arrancados á requerimiento del vecino; junto á las acequias de riego se dejará una senda de dos palmos y medio de *destre* (5).

9. d. SERVIDUMBRES PÚBLICAS.—Existen varias disposiciones respecto de ellas, relativas las unas á edificaciones próximas á murallas y torres, derogadas por las de carácter general que, para el servicio del Estado, consignamos antes en la legislación común de Castilla (6). Se registran también otras sobre aguas que se rigen por la ley general de 13 de Junio de 1879, ya estudiada acerca de este punto (7); y, por último, se conocen algunas sobre aprovechamientos comunes de caminos públicos, pastos, leñas y carrascales (8).

10. e. DOCTRINAS COMUNES Á LAS SERVIDUMBRES.—Las servidumbres se ganan y pierden, en Cataluña, por prescripción de treinta años;

(1) *Ord. de Sanct.*, 42.

(2) *Recog. proc.*, cap. LXI.

(3) *Ord. de Sanct.*, 10.

(4) *Ord. de Sanct.*, 59.

(5) *Ord. de Sanct.*, 26, 27, 28, 32, 33 y 53 y 9 respectivamente.

(6) Núms. 22, 6.^o del 46 y 6.^o del 61.

(7) Núm. 7.^o del 22, 1.^o del 46 y 1.^o del 61, Cap. XVII de este Tomo.

(8) *Usat. Stratae* y *Const.* 1, tit. 3.^o, lib. IV, vol. I, *Const. de Cat.*