

demnizar al vecino colindante de los daños y perjuicios que por ellas se le sigan.

Sin embargo; el propietario que quiera libertarse de las obligaciones á que acabamos de referirnos, puede hacerlo renunciando la medianería, menos en el caso en que la pared medianera sostenga un edificio suyo (art. 1,110, Cód. civ.). 1

El abandono en este caso no es sólo de los materiales de que están formados la pared, el seto ó el vallado, sino también de la mitad del terreno sobre el cual están construídos; pues aun cuando esta mitad pertenece al vecino que renuncia la medianería, forma con aquéllos un todo, y por consiguiente, el abandono que hace de su parte en ellos comprende el terreno.

La facultad de libertarse de las obligaciones que impone la medianería, renunciándola, cesa en los casos siguientes:

1.º Cuando la pared medianera sostiene un edificio perteneciente al propietario que rehusa contribuir á los gastos de reparación y conservación de ella; porque siendo indispensable para la existencia del edificio, no habrá razón para dejar al vecino su propiedad con sus cargas é inconvenientes conservando para sí sus ventajas.

2.º Cuando es preciso hacer las reparaciones por culpa del que renuncia la medianería, pues entonces está obligado á ellas, no por las ventajas ó utilidades que le proporciona ésta, sino en virtud del principio de moral y de justicia que nos manda reparar el mal que se haya causado por nuestra culpa.

Pardessus y Demolombe sostienen, que la renuncia de la medianería hecha por uno de los propietarios para libertarse del deber de contribuir á las reparaciones que demanda la pared medianera, no impone al otro la obligación de aceptar la renuncia ni le priva de la facultad de renunciar también á la medianería; porque esta facultad es recíproca y pueden usar de ella ambos propietarios, dejando que la pared se arruine, ó repartiéndose los materiales y el suelo. 2

Por la renuncia de la medianería hecha por uno de los copropietarios, adquiere el otro la propiedad exclusiva de la pared mediane-

1 Artículo 1,005, Código civil de 1,884.

2 Tomo I, núm. 168; Tomo XI, núm. 389.

ra, la cual no le exime de la obligación de conservarla y repararla; porque la renuncia se hizo por el vecino para libertarse del deber de contribuir á los gastos de reparación, é implica la existencia de ese deber de parte del otro vecino, sin que le sea lícito dejar de cumplirlo, permitiendo que se arruine la pared, para aprovecharse de los materiales y del terreno en que fué construído.

El propietario de un edificio que se apoya en una pared medianera, puede, al derribarlo, renunciar ó no á la medianería. Pero en el primer caso son de su cuenta todos los gastos necesarios para evitar ó reparar los daños que cause la demolición; y en el segundo, además de esta obligación, tiene la de reponer los deterioros que sus dependientes causaren en la pared, pagando los daños y perjuicios que de ellos resultaren (art. 1,111, Cód. civ.). 1

La copropiedad de una cosa da derecho á cada uno de los dueños de servirse de ella aplicándola á los usos á que está destinada por su naturaleza, sin más limitación que el respeto al derecho de los demás, que impide que uno solo abuse de la cosa común ó que se sirva de ella exclusivamente.

Este mismo principio rige respecto de la medianería; y en tal virtud, cada uno de los vecinos copropietarios de la pared medianera, puede usar de ella en proporción al derecho que tenga en la mancomunidad, y puede construir y edificar, recargando las construcciones contra ella, ó metiendo vigas hasta la mitad de su espesor, sin el consentimiento del otro y á pesar de su oposición, pero sin impedir el uso común: á diferencia de lo que pasa en la comunidad, en la cual uno de los condueños no puede hacer ninguna innovación sin el consentimiento de los demás (art. 1,118, Cód. civ.). 2

Como pudiera ser que los demás propietarios que gozan del derecho de medianería opusieran resistencia á la ejecución de las obras, á pretexto de que sufren perjuicio, el Código civil ordena, á fin de evitar contiendas, que se arreglen por medio de peritos las condiciones necesarias para que la nueva obra no perjudique los derechos de

1 Artículo 1,006, Código civil de 1,884.

2 Artículo 1,013, Código civil de 1,884, primera parte. Los preceptos contenidos en los artículos 1,118 y 1,119 del Código de 1,870, se reunieron en uno en el de 1,884.

aquéllos, dejando así satisfechos los legítimos intereses de todos (artículo 1,119, Cód. civ.). 1

En virtud de aquel mismo principio, todo propietario puede alzar la pared medianera, haciéndolo á sus expensas é indemnizando los perjuicios que cause aunque sean temporales (art. 1,113, Cód. civ.). 2

Los términos absolutos del precepto que sanciona tal derecho, demuestran que no señala condición alguna para su ejercicio, y que basta la voluntad del copropietario, sin que tenga necesidad de expresar los motivos que lo impulsan á alzar la pared.

Sin embargo, todos los autores están de acuerdo en que el ejercicio de una facultad debe fundarse en la conveniencia ó la necesidad y no ser inspirada por el propósito deliberado de perjudicar al otro propietario; pues el levantamiento de la pared medianera hecho por uno solo de los colindantes, sin el consentimiento del otro, impone una servidumbre legal á aquélla; y es de esencia de las servidumbres que no puedan constituirse sino para el provecho ó beneficio de los predios.

Pero el ejercicio de la facultad á que nos referimos impone al propietario que usa de ella, según hemos dicho, la obligación de hacer la obra á su costa y de indemnizar los perjuicios que se ocasionen por ella, aunque sean temporales, así como las erogaciones que demanden todas las obras de conservación de la pared en la parte en que ésta haya aumentado de altura y espesor, y las que en la parte medianera sean necesarias, si el deterioro proviene de la mayor altura ó espesor que se haya dado á la pared (art. 1,114, Cód. civ.). 3

Estas obligaciones son enteramente justas, porque desde la altura en que se alza la pared por uno de los propietarios, deja de ser medianera y le pertenece exclusivamente, y porque el aumento de peso que reporta es una causa de reparaciones más frecuentes, que no es justo que se hagan á prorata por el vecino que ninguna utilidad recibe, sino antes bien molestias y perjuicio, que le deben ser completamente indemnizados.

Resulta, pues, que el ejercicio de la facultad que la ley otorga á

1 Artículo 1,013, segunda parte, Código civil de 1,884.

2 Artículo 1,008, Código civil de 1,884.

3 Artículo 1,009, Código civil de 1,884.

los propietarios de alzar la pared medianera, les impone la obligación de pagar:

1.º El valor de la obra:

2.º El importe de las obras de conservación en la parte que haya aumentado de altura ó espesor, y de las necesarias en la parte medianera, cuando el deterioro provenga de la mayor altura ó espesor que se haya dado á la pared:

3.º La indemnización de los perjuicios que se causen por la obra, aunque sean temporales.

Cuando la pared medianera no se halla en estado de soportar la altura, el propietario que quiera levantarla tiene obligación de reconstruirla á su costa; y si fuere necesario darle mayor espesor, debe darlo de su suelo (art. 1,115, Cód. civ.). 1

En los casos expresados, esto es, cuando uno de los propietarios alza la pared medianera, y cuando por la debilidad de ésta para soportar la mayor altura es preciso reconstruirla y darle mayor espesor, continúa siendo medianera hasta la altura en que lo era antiguamente, aunque la edificación se haya hecho á expensas de uno solo; y desde el punto donde comenzó la mayor altura, es exclusivamente propia del que edificó (art. 1,116, Cód. civ.). 2

Si no fuera así, se autorizaría una injusticia, despojando sin causa alguna, á uno de los propietarios, para beneficiar á otros, lo cual sería un verdadero atentado.

Según se infiere de los artículos 1,101 y 1,112 del Código civil, la medianería se adquiere de dos maneras: ó construyéndose la pared, zanja ó acequia, cerca, seto ó vallado á expensas de los propietarios de las fincas ó heredades colindantes; ó por contrato celebrado entre el que pretende la servidumbre y el dueño de la pared no medianera. 3

Es decir, que según los preceptos citados, la medianería de la pared divisoria sólo se adquiere en todo ó en parte, por contrato con el dueño de ella, en el cual la voluntad de los interesados determina el precio y las demás condiciones.

1 Artículo 1,010, Código civil de 1,884.

2 Artículo 1,011, Código civil de 1,884.

3 Artículos 996 y 1,007, Código civil de 1884.

En el caso en que uno de los propietarios haya alzado la pared medianera á sus expensas, los demás que no hayan contribuido á esta obra ó á darle mayor espesor á la pared, pueden adquirir en la parte nuevamente elevada los derechos de medianería, pagando proporcionalmente el valor de la obra y la mitad del valor del terreno sobre que se hubiere dado mayor espesor (art. 1,117, Código civil). 1

Creemos que al sancionar la ley esta facultad, establece otro modo de adquirir la medianería, la expropiación por causa de interés privado, que obliga de tal manera, que no puede rehusarse á ella el propietario, si el que la pretende satisface las condiciones que aquélla señala.

Desde luego se comprende la diferencia que existe entre estos modos de adquirir la medianería: en el contrato, la voluntad de los contratantes es la norma que rige las obligaciones que contrae el que adquiere la medianería en cuanto al importe y manera de pago del precio, sin que estén obligados á atender al costo y al valor actual de la pared divisoria; y en la expropiación, la ley señala como base invariable de la indemnización, el pago previo y proporcional del valor de la obra y la mitad del valor del terreno sobre que se hubiere dado mayor espesor.

El derecho de adquirir la medianería es imprescriptible, como todo derecho facultativo sancionado por la ley; y según la opinión de respetables autores, es absoluto, en el sentido de que no hay obligación de justificar el interés de necesidad ó utilidad y de que el vecino no puede rehusar la concesión de la medianería, á pretexto de que puede causarle molestia ó hacer imposible el uso al cual ha destinado la pared; por ejemplo, unas ventanas, cuya supresión puede pretender después el que adquiere la servidumbre. 2

La facultad de adquirir la medianería se ejerce por todas aquellas personas que tienen el derecho de propiedad sobre el predio contiguo, ó alguno de los derechos de que aquél se compone; y en conse-

1 Artículo 1,012, Código civil de 1,884.

2 Aubry y Rau, tomo II, pág. 431; Demolombe, tomo XI, núms. 357 y 360; Merlin, Repertoire, v.º Vue, § 3, núm. 8; Pardessus, tomo I, núm. 153; Zachariæ, § 239.

cuencia, pueden adquirirla el propietario, el usufructuario, el usuario y el enfiteuta.

La medianería se extingue de tres maneras:

1.ª Por contrato ó última voluntad:

2.ª Por renuncia, cuando el propietario quiere librarse de las obligaciones que la medianería impone:

3.ª Por prescripción, cuando el propietario ha tolerado durante el tiempo de la ley que su vecino usara de la pared medianera como dueño exclusivo de ella. 1

Existe otra especie de comunidad, á la que impropriamente se le llama medianería, porque no separa dos predios; pero que, como dice Danvila, participa del carácter de la verdadera medianería, en el sentido de que se aplica á las cosas comunes que no son susceptibles de división sin el consentimiento de todos los interesados. 2

La medianería á que aludimos es una especie de comunidad, que antes de ahora se ha designado con el nombre de servidumbre, 3

En virtud de esa comunidad, cuando los diferentes pisos de un edificio pertenecen á diversas personas, existe una mezcla extraña de derechos de distinta naturaleza, de medianerías y de servidumbres recíprocas, por lo cual cada uno es propietario exclusivo de un piso; pero ciertas partes del edificio, como las paredes maestras, el techo, etc., son comunes ó medianeras, y cada una de ellas reporta servidumbres de diversas especies en provecho de las demás.

Para determinar los derechos y obligaciones de cada uno de los propietarios, hay que atender á lo que determinen sus títulos de propiedad; y sólo á falta de éstos, ó por su insuficiencia, y cuando no ha habido ningún convenio entre aquéllos, se deben regir los términos en que han de contribuir á las obras necesarias por las reglas siguientes, prescritas por el artículo 1,120 del Código civil: 4

1.ª Las paredes maestras, el tejado ó azotea y las demás cosas de uso común, estarán á cargo de todos los propietarios en proporción al valor de su piso:

1 Merlin, Repertoire v.º Mitoyoneté: Rolland de Villargues, Repertoire v.º Mitoyoneté, § 5.

2 Libro del propietario, pág. 271.

3 Demolombe' tomo XI, núm. 425; Danvila, loco cit.

4 Artículo 1,014, Código civil de 1,884.

2.<sup>a</sup> Cada propietario costeará el suelo de su piso:

3.<sup>a</sup> El pavimento del portal, puerta de entrada, patio común y obras de policía comunes á todos, se costearán á prorata por todos los propietarios:

4.<sup>a</sup> La escalera que conduce al piso primero, se costeará á prorata entre todos, excepto el dueño del piso bajo: la que desde el piso primero conduce al segundo, se costeará por todos, excepto por los dueños del piso bajo y del primero, y así sucesivamente.

Aunque el Código civil no lo declara expresamente, se deduce de la naturaleza misma del derecho de propiedad que cada uno tiene en el piso que le corresponde, que puede hacer en él todos los cambios que quisiere ó estimare convenientes, á condición de que no cause perjuicio á los demás propietarios ni ponga en peligro la solidez del edificio.

¿Podrá el dueño del piso superior usando de ese derecho, levantar las paredes que le pertenecen y aun construir un nuevo piso sin el consentimiento de los demás propietarios?

Creemos, siguiendo la opinión de Demolombe, que el propietario del piso superior no tiene derecho de construir otro, aun cuando ~~medite~~ por medio de un juicio pericial que no se perjudicará el edificio por el aumento del peso de aquél; porque no se trata de una simple medianería, á la cual se puedan aplicar los preceptos que para ella establece la ley, sino de una comunidad *sui generis*, que tiene por objeto un edificio con una forma y una altura determinadas, que no puede alterar uno de los copropietarios sin el consentimiento de los demás. 1

Por otra parte, se debe tener presente que la construcción de un nuevo piso causa siempre perjuicio á los demás propietarios, ya por el aumento de peso que reportan las paredes, ya porque priva de la luz y de ventilación á los pisos inferiores y aumenta las molestias que necesariamente produce el mayor número de inquilinos ó de moradores.

Cuando una casa, cuyos diversos pisos pertenecen á distintas personas, se destruye por caso fortuito, ó su estado de vetustez demanda su pronta reparación, y unas pretenden reconstruir el edificio y

1 Tomo XI, núm. 437.

otras se niegan, no puede obligarse á éstas á contribuir á los gastos de la obra, y cada una de ellas tiene derecho para exigir la licitación del suelo y de los materiales. 1

Para concluir diremos, que cada uno de los propietarios puede libertarse de la obligación de hacer las reparaciones á que le obliga su título ó la ley, abandonando el piso que le corresponde; pero tal abandono, sólo lo liberta de esa obligación para lo futuro y no del tiempo pasado, pues las cargas de éste son correlativas del goce y de los beneficios que se han recibido durante él.

## VI

### De la distancia que conforme á la ley se requiere para ciertas construcciones y plantaciones.

Entre las servidumbres legales enumera el artículo 1,121 del Código la prohibición de edificar y plantar cerca de las plazas fuertes, fortalezas y edificios públicos, si no es sujetándose á las condiciones exigidas en los reglamentos especiales de la materia. 2

Esta prohibición, que debe su origen al derecho Romano y que fué reproducida por la legislación de las Partidas, así como las servidumbres públicas, están reglamentadas por las leyes especiales del derecho público administrativo, cuyo estudio es extraño á la materia que nos ocupa; y éste es sin duda el motivo por el cual declara el Código, después del precepto á que nos referimos, que las servidumbres establecidas por causa de utilidad pública ó comunal para mantener expedita la navegación de los ríos y la construcción y reparación de las vías públicas, y para las demás obras comunales de esta clase, se arreglan y resuelven por leyes y reglamentos especiales; y á falta de éstos, por reglas establecidas por el mismo Código (art. 1,122, Código civil.). 3

1 Demolombe, tomo XI, núm. 440; Aubry y Rau, tomo II, pág. 417; Mourlon, tomo I, núm. 1,753.

2 Artículo 1,015, Código civil de 1,884.

3 Artículo 1,016 Código civil de 1,884.