

obtener que se supriman, y aun cubrirlas haciendo otras construcciones; á no ser que el dueño de la pared en que existen las ventanas haya adquirido por prescripción el derecho de vista, pues en tal caso, lejos de poder usar de aquella facultad, está obligado á no construir sino á la distancia que previene la ley.

Debemos manifestar en apoyo de esta teoría, que la prohibición legal á que nos referimos no impone una servidumbre, sino que simplemente reglamenta el ejercicio del derecho de propiedad, señalándole sus justos y verdaderos límites; y que aquél que abra ventanas á una distancia menor de la legal, comete una verdadera usurpación por la cual establece un estado de cosas constitutivo de hecho de una servidumbre de vista, que es continua y aparente, y por tanto prescriptible.

Tal teoría ha tenido sus contradictores, pero en cambio tiene en su apoyo la autoridad del mayor número de respetables juriscónsultos. <sup>1</sup>

## VIII

### De la servidumbre legal de desagüe.

Los predios inferiores no están sujetos á recibir las aguas de los superiores, sino cuando caen naturalmente y sin obra del hombre, y por consiguiente, no están sujetos á recibir las que se reúnen artificialmente y por medio de una obra.

De aquí se infiere la regla siguiente, sancionada por el artículo 1,133 del Código civil, según la cual, el propietario de un edificio está obligado á construir sus tejados y azoteas de tal manera, que las aguas pluviales no caigan sobre el suelo del vecino; y debe arre-

<sup>1</sup> Duranton, tomo V, núm. 326, Duvergier sobre Toullier, tomo III, núm. 334; Marcadé, tomo II, núm. 634; Demante, tomo II, núm. 535. *bis* II; Solon, núms. 303 y 305; Coulon, Quest. de droit, tomo I, pág. 328; Aubry y Rau, tomo II, § 196; Demolombe, tomo XII, núms. 580 y 581; Laurent, tomo VIII, núms. 61 y 62; y otros muchos autores.

glarse de modo que se pierdan en su propio fundo ó que tengan salida para la vía pública. <sup>1</sup>

Aunque el uso de la cosa propia, limitado por el interés de la de otro, es también, según Berlier, una servidumbre, todos los autores opinan que la regla á que nos referimos nada tiene de común con las servidumbres.

En efecto: no hace más que reconocer y sancionar el derecho de propiedad, y está muy lejos de imponerle restricciones de ninguna especie: ó lo que es lo mismo, esa regla es una aplicación de la general, que permite al propietario hacer en el predio de su propiedad lo que le parezca, siempre que no cause perjuicio á su vecino.

Pero esto no quiere decir que el propietario esté obligado á conservar en su predio el agua pluvial que hubiere caído de sus tejados ó azoteas, pues si se encuentra enclavado, tiene derecho de exigir á sus vecinos paso para las aguas que hubiere recibido.

El artículo 1,134 del Código civil, vigilando por el interés público, á la vez que por el privado, y fundándose en las consideraciones que motivaron la servidumbre legal de paso, declara, que cuando un predio rústico ó urbano se encuentra enclavado entre otros de manera que no tenga comunicación directa con algún camino, canal ó calle públicos, están obligados los dueños de los predios circunvecinos, á permitir por entre éstos el desagüe del central. <sup>2</sup>

Según el mismo precepto, las dimensiones y dirección de conducto de desagüe, se deben fijar por el juez, previo informe de peritos y audiencia de los interesados, observándose en cuanto fuere posible las reglas dadas para la servidumbre de paso. En consecuencia, nuestros lectores pueden aplicar, con la restricción indicada, los principios y teorías que establecimos en el artículo III de esta lección.

<sup>1</sup> Artículo 1,027, Código civil de 1,884. Este precepto fué reformado en los términos siguientes, dándole á la prohibición que contiene mayor amplitud: «El propietario de un edificio está obligado á construir sus tejados y azoteas de tal manera, que las aguas pluviales no caigan sobre suelo ó edificio vecino.»

<sup>2</sup> Artículo 1,028, Código civil de 1,884.