

yen las unas y empiezan las otras. De aquí dimanó el derecho de pedir apeo, deslinde ó amojonamiento, que compete á todo propietario, á fin de obligar á los dueños de las heredades contiguas, por los medios que marca la ley, á poner linderos en el límite de sus heredades, ó á registrar y reponer los antiguos, si se habian borrado por el tiempo,¹ con el objeto de averiguar si cada cual conserva todo y solo el terreno que le pertenece. Este derecho concedido á los propietarios es de tal manera una consecuencia de su propiedad, que una vez verificado el deslinde, los gastos del apeo se harán á prorata por el que lo promueva y los propietarios colindantes. Sin embargo, el juez podrá á su arbitrio eximir de la obligacion de contribuir á los gastos, á los colindantes que sean notoriamente pobres.² Por último, advertiremos que el derecho de pedir el deslinde y amojonamiento, así como la obligacion de hacerlo, solo tiene lugar entre diversos propietarios y en predios distintos.

CAPITULO V.

De la servidumbre legal de medianería.

RESUMEN.

1. Qué es medianería.— 2. Cuándo se presume su existencia.— 3. Cuándo la no existencia.— 4. Obligaciones de los medianeros. Modo de extinguirse sus obligaciones.— 5. Hasta qué altura es medianera una pared reconstruida y aumentada por uno solo de los medianeros.— 6. Qué uso pueden hacer los medianeros de una pared perteneciente á distintos dueños.— 7. Derechos y obligaciones de los propietarios de diversos pisos de una casa.

1.—Medianería es el derecho que los propietarios de fincas contiguas tienen de aprovecharse de una pared, cerca ó de cualquier otro medio divisorio, para los usos

¹ Art. 1099.— ² Art. 1100.

del edificio ó heredad. La medianería constituye una especie de comunidad; y decimos solo una especie, porque sabido es que una cosa es comun cuando pertenece en totalidad á cada uno de los copropietarios, sin que pueda determinarse la parte de cada uno de ellos, como por ejemplo, una heredad ó una casa comprada en comun. La pared medianera solo es comun en cuanto á que sus partes ó mitades son inseparables; pero se puede señalar la parte ó mitad correspondiente á cada uno, que es la que se encuentra sobre su propiedad ó suelo. Ni podría ser de otra suerte: siempre se presume que la pared medianera ha sido construida á expensas de los dos propietarios y por mitad, sobre el suelo de cada uno de ellos; y cuando hubiere sido construida por uno solo en la frontera de una heredad, se cree que el vecino ha adquirido una parte por título oneroso ó gratuito. Esta presuncion nace de la falta de datos; mas si los hubiere, que demuestren claramente quién fabricó la pared que divide los predios, el que la costeó será el dueño exclusivo de ella, si no ha habido título de enajenacion.¹

2.—De lo dicho se deduce que la medianería puede constituirse por voluntad de los colindantes ó por disposicion de la ley. Por voluntad de los copropietarios, cuando ambos á sus expensas y por mitad, sobre el suelo de cada uno de ellos, han construido pared ú otro medio divisorio. Por disposicion de la ley, siempre que por falta de signos exteriores que demuestren que la pared es de uno solo de los propietarios, presume la medianería en los siguientes casos:

I. En las paredes divisorias de los edificios contiguos hasta el punto comun de elevacion:

¹ Art. 1101.

II. En las paredes divisorias de los jardines ó corrales situados en poblado ó en el campo:

III. 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 menos elevada,¹ porque se presume que solo hasta esa altura hubo interes comun.

3.—En general se presume que la propiedad de las paredes, cercas, vallados y setos pertenece exclusivamente al dueño de la finca ó heredad, si tiene á su favor los signos exteriores que á continuacion se expresan,² ó lo que es lo mismo; que no existe servidumbre de medianería cuando los signos exteriores hacen presumir lo contrario. Hay signos exteriores de que no existe medianería:

I. Cuando hay ventanas ó huecos abiertos en las paredes divisorias de los edificios:

II. Cuando conocidamente toda la pared, vallado, cerca ó seto están contruidos sobre el terreno de una de las fincas, y no por mitad entre una y otra de las dos contiguas:

III. Cuando la pared soporta las cargas de carreras, pasos y armaduras de una de las posesiones y no de la contigua:

IV. Cuando la pared divisoria entre patios, jardines y otras heredades está contruida de modo que la albardilla cae hácia una sola de las propiedades:

V. 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:

¹ Art. 1102.—² Art. 1104.

VI. Cuando la pared fuese divisoria entre un edificio del cual forme parte, y un jardin, campo, corral ó sitio sin edificio:

VII. Cuando una heredad se halle cerrada ó defendida por vallados, cercas ó setos vivos y las contiguas no lo estén:

VIII. Cuando la cerca que encierra completamente una heredad, es de distinta especie de la que tiene la vecina en sus lados contiguos á la primera.¹

La presuncion que exista en pró ó en contra de la medianería, subsiste mientras que no se demuestre por los medios legales la verdad de los hechos. Tambien las zanjás ó acequias que sirvan únicamente para cerrar ó separar las heredades, se consideran como medianeras mientras que no aparezca título bastante ó señal cierta que manifieste lo contrario.² La única señal que indica no haber medianería, es el hallarse hácia uno solo de los lados de la zanja ó acequia la tierra ó broza sacada de ella para abrirla ó limpiarla,³ porque en estos casos con razon se presume que el dueño de la heredad no quiso ocupar la propiedad ajena al abrir la zanja ó acequia. Sin embargo, esta presuncion desaparece cuando la inclinacion de los terrenos obliga á echar la tierra á un solo lado.⁴

4.—Expuestas las reglas que sirven para averiguar la existencia ó no existencia de la medianería, es conveniente exponer tambien las obligaciones y derechos correlativos de los medianeros, con relacion á esta servidumbre. Los dueños de los predios en que se halle constituida la servidumbre de medianería, deben cuidar que no sufran detrimento la pared, zanja ó seto medianeros; reponer-

¹ Art. 1103.—² Art. 1105.—³ Art. 1106.—⁴ Art. 1107.

los si por el hecho de alguno de sus dependientes ó animales se deterioran; pagar los daños y perjuicios que se hubieren ocasionado;¹ costear proporcionalmente al provecho disfrutado, la reparacion y construccion de las paredes, vallados, setos vivos, zanjas ó acequias medianeras.² La justicia de estas prescripciones es notoria, principalmente si se comparan con el conocido principio de que el que está á lo provechoso de una cosa, debe estar tambien á lo gravoso de ella. Sin embargo, todo propietario puede dispensarse de contribuir á estas cargas, renunciando á la medianería; porque renunciado el derecho, es consiguiente y natural el libertarse de la obligacion correlativa. Hay, no obstante, una justa y natural excepcion, que tiene lugar cuando la pared medianera sostiene un edificio propio del que renuncia la medianería, pues no se concibe cómo pueda renunciarse á la medianería y servirse de ella al mismo tiempo para sostener su edificio.³ En caso de que el propietario de un edificio que se apoya en una pared medianera quisiere derribarlo, puede, al hacerlo, ó renunciar la medianería ó conservar á salvo su derecho: si lo primero, no tendrá mas responsabilidad que reparar los daños ocasionados por la demolicion: si lo segundo, además de la obligacion anterior, queda sujeto á las cargas de todo medianero, como son: cuidar, reparar y construir el objeto en que consiste la servidumbre.⁴ Como á nadie se puede obligar á transferir el dominio de sus cosas sin su consentimiento, para que el propietario de una finca contigua á una pared divisoria pueda adquirir la medianería en todo ó en parte de su extension, deberá obtener previamente el consentimiento del dueño de ella, por contrato ó por cualquier

1 Art. 1108.— 2 Art. 1109.— 3 Art. 1110.— 4 Art. 1111.

otro medio.¹ Si las circunstancias ó necesidades obligan á uno de los medianeros á levantar la pared medianera, y los copropietarios no están conformes en hacer los gastos de mayor elevacion, podrá hacerlos el interesado á sus expensas, indemnizando los perjuicios que se ocasionen por la nueva obra, aunque sean solo temporales.²

5.—Es una consecuencia natural del derecho de propiedad adquirido sobre la nueva pared, hacer tambien todos los gastos de conservacion en la parte que se haya aumentado en altura ó espesor, y todas las obras necesarias en la parte medianera, siempre que la necesidad y el deterioro provengan de la mayor altura ó espesor que se haya dado á la pared;³ y como puede suceder que la pared medianera no tenga la capacidad bastante para resistir sin detrimento la mayor elevacion, el propietario que quiera levantarla tendrá obligacion de reconstruirla á su costa; y si fuere necesario darle mayor espesor, será necesario darlo de su propio suelo.⁴ Pero aunque la pared medianera se haya edificado de nuevo á expensas y por conveniencia de uno solo de los medianeros, continúa medianera hasta la altura en que antiguamente lo era; y desde el punto donde comenzó la mayor elevacion, será propia exclusivamente del que la edificó,⁵ pues si sufrió alguna alteracion fué ocasionada por la conveniencia del que intentó sacar mayores ventajas de su reconstruccion. Los demas propietarios que no hayan contribuido á dar mayor elevacion ó espesor á una pared, podrán sin embargo adquirir en la parte nuevamente elevada los derechos de medianería, si pagan proporcionalmente el valor de la obra y la mitad del valor del terreno sobre que

1 Art. 1112.— 2 Art. 1113.— 3 Art. 1114.— 4 Art. 1115.— 5 Art. 1116.

se hubiere dado mayor espesor.¹ Si no fuera así, podría temerse que el vecino se negara á contribuir á los gastos de la mayor elevacion, con la esperanza de adquirir despues la medianería por un precio inferior al que resulte de los gastos de reconstruccion.

6.—La medianería da derecho de usar de una pared medianera en proporcion al derecho que se tenga en la mancomunidad; por lo mismo se podrá edificar apoyando la nueva obra en la pared medianera, ó introduciendo vigas hasta la mitad de su espesor. Pero para hacer uso de estos derechos, fundados precisamente en la naturaleza de la medianería, deben tomarse todas las precauciones necesarias á fin de evitar los daños y perjuicios, y respetar el uso comun y respectivo de los demas medianeros;² mas si por una parte es conveniente y justo que un propietario requiera el consentimiento de los demas medianeros antes de emprender las mejoras, por otra no es menos justo y conveniente que la facultad de conceder ó negar no quede enteramente al arbitrio de ellos, haciendo de este modo ilusorio el derecho de medianería. Así es que en caso de resistencia infundada ó de oposicion injusta de parte de alguno de los propietarios, se arreglarán por medio de peritos las condiciones indispensables para que la nueva obra no perjudique los derechos ajenos, ó se calculará el valor de la indemnizacion cuando sea absolutamente imposible impedir algun perjuicio.³

7.—La conservacion de una cosa necesaria ó útil para varias personas, debe ser á cargo de todos los que gozan de las comodidades que de ella resultan. Por regla general, los títulos de propiedad reglamentan los térmi-

1 Art. 1117.—2 Art. 1118.—3 Art. 1119.

nos en que debe contribuirse á las obras necesarias; pero si en dichos títulos nada se dispone acerca de los derechos y obligaciones de los propietarios, es preciso investigar lo que conforme á la ley y la justicia deba practicarse. Los casos mas frecuentes y que mas dificultades pueden ofrecer, se presentan en los edificios de diferentes pisos pertenecientes á distintos dueños: la ley, fundada en el principio antes sentado, nos da para los casos dichos las siguientes prescripciones:

I. Las paredes maestras, el tejado ó azoteas y las demas cosas de uso comun, estarán á cargo de todos los propietarios, en proporcion al valor de su piso:

II. Cada propietario costeará el suelo de su piso:

III. El pavimento del portal, puerta de entrada, patio comun y obras de policia comunes á todos, se costearán á prorata por todos los propietarios:

IV. La escalera que conduce al piso primero se costeará á prorata entre todos, excepto el dueño del piso bajo: la que del piso primero conduce al segundo, se costeará por todos, excepto por los del piso bajo y primero, y así sucesivamente.¹ Estas reglas son bastantes para hacer la aplicacion del principio general, á todos los casos que pueden presentarse.

1 Art. 1120.

CAPITULO VI.

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

RESUMEN.

1. Plantaciones ó edificaciones cerca de establecimientos militares ó públicos. Obras cerca de los rios ó vías públicas. Obras nocivas ó gravosas cerca de pared ajena ó medianera.—2. Distancia de los árboles cerca de una heredad ajena. Derechos del propietario si no se guarda dicha distancia. Otros de que disfruta si las ramas ó raíces de los árboles se extienden sobre su fundo. Arboles medianeros. Cuándo pueden ser derribados y por quién.

1.—El interes general nunca debe posponerse al particular, ni el ejercicio del derecho privado se extiende jamas hasta perjudicar la riqueza y seguridad públicas. Por lo mismo, el derecho de disponer libremente de las heredades, haciendo en ellas cuanto convenga á los dueños, está en muchos casos limitado por ciertas servidumbres protectoras del bien público; así la conservacion y defensa de los mismos intereses privados, obligan á respetar todas las medidas encaminadas á guardar el órden de la sociedad, aunque estas medidas limiten su derecho de propiedad. En tal razon está fundada la prohibicion de edificar ó plantar cerca de las plazas fuertes, fortalezas y edificios públicos, si no es sujetándose á las condiciones que se exigen en los reglamentos especiales de la materia,¹ cuyo objeto principal es conservar la mayor defensa posible en bien comun. Una razon análoga existe respecto de las servidumbres constituidas por utilidad pública ó comunal, con el fin de mantener expedita la navegacion de los rios, la construccion ó reparacion de

¹ Art. 1121.

las vías públicas y las demas obras comunales de este género; pero como estas materias son mas bien de derecho administrativo, las leyes de este y los reglamentos especiales arreglarán y resolverán las dificultades que pudieran presentarse, y solo á falta de disposiciones especiales habrá que recurrir á las prescripciones de la ley civil.¹ Esta, atendiendo tanto al bien general como al particular, sábiamente dispuso que nadie pueda construir cerca de una pared ajena ó medianera, pozos, cloacas, acueductos, hornos, fraguas, chimeneas, establos, depósitos de materias corrosivas, máquinas de vapor ú otras fábricas destinadas á usos que puedan ser peligrosos ó nocivos, sin guardar las distancias prescritas por los reglamentos, ó sin construir las obras de resguardo necesarias y con sujecion en el modo, á cuantas condiciones se prevengan en los mismos reglamentos, ó que en falta de ellos se determinen por juicio pericial.² Nada es tan difícil como establecer un derecho comun sobre distancias y obras intermedias; por esto hay que atenerse á los reglamentos, y en caso que estos falten, al juicio pericial; pues aun cuando no existan los primeros, siempre estará expedito el segundo medio que propone la ley.

2.—Ni la utilidad pública ó comunal, ni el interes de los particulares, objeto de las servidumbres legales, pueden, en materias tan vagas y atendido el progreso de las ciencias y de las artes, circunscribirse á casos y límites seguros y perfectamente determinados. Si la servidumbre tiene por objeto la utilidad pública ó comunal, como evitar la insalubridad, los incendios y cualesquiera otros accidentes de graves trascendencias, nunca podrán los particulares renunciar ni pactar algo contrario al bien ge-

¹ Art. 1122.—² Art. 1123.

neral. Tampoco se puede gravar á nadie sin su consentimiento, y por esta razon se ha prohibido la plantacion de árboles cerca de las heredades ajenas, pues las raíces y sombra de ellos podrian perjudicarlos; y solo se permite á distancia de dos metros de la línea divisoria, si la plantacion se ha de verificar de árboles grandes, y de un metro si la plantacion es de arbustos ó de árboles pequeños.¹ De manera, que los propietarios vecinos tienen derecho de pedir la destruccion de los árboles plantados á menor distancia, y aun en caso de que esta sea mayor, tambien podrá pedirse que se arranquen, si el daño que ocasionan es evidente.² Si no obstante el haberse observado la distancia legal en la plantacion, las ramas de algunos árboles se extienden sobre las heredades, jardines ó patios vecinos, el dueño de estos tendrá derecho de reclamar y pedir se corten las ramas tanto cuanto baste para evitar el daño que le causen. Si las raíces son las que se introducen en suelo ajeno, podrá el dueño de este, previo aviso que debe dar al vecino,³ cortarlas por sí mismo dentro de su heredad, por ser mayor el daño ocasionado por las raíces que por las ramas, á causa de que roban el jugo de la tierra. Cuando los árboles han nacido en la cerca medianera, no pueden menos que ser medianeros ó comunes; por cuya razon, los propietarios medianeros tienen derecho á los frutos y demas aprovechamientos, en la parte que linda con su heredad. Pero como la comunidad es odiosa y ocasiona muchos pleitos y disgustos, cualquiera de los dueños tiene derecho de pedir su derribo, salvo el caso de que los árboles sirvan de señal ó lindero, pues no podrán entonces, sin consentimiento de ambos,⁴ ser cortados ni sustituidos con otros.

¹ Art. 1124.—² Art. 1125.—³ Art. 1126.—⁴ Art. 1127.

CAPITULO VII.

De las luces y vistas que conforme á la ley pueden tenerse en la propiedad del vecino.

RESUMEN.

1. Necesidad del consentimiento del dueño del predio sirviente para constituir estas servidumbres. Facultad del dueño de pared no medianera para establecerlas sin este requisito. Altura á que deben abrirse las ventanas ó huecos.—2. Derechos del propietario de la finca contigua.—3. Distancia á que pueden tenerse ventanas, balcones ó voladizos. Modo de medir esta distancia.

1.—La constitucion de estas servidumbres reconoce por fundamento las restricciones puestas por la ley y reglamentos á la libertad natural que cada propietario tiene para hacer de sus cosas el uso que le parezca mas conveniente. La servidumbre de luces tiene por objeto dar claridad á las habitaciones ó casas, por medio de aberturas practicadas á cierta altura en las paredes ó fincas. Desde luego se ve que nadie podrá tomar luz por la pared del vecino, si puede darla á sus edificios sirviéndose de una pared que le pertenezca. En caso de no ser esto posible, habrá que recurrir al auxilio de la servidumbre, que se constituirá y arreglará conforme á los términos de la concesion ó convenio. La servidumbre de vistas consiste en sufrir que el vecino las tenga sobre una finca ajena, sin que sea permitido hacer en ella nada que la impida ó disminuya. La misma palabra, *vistas*, indica que esta servidumbre es mas extensa y distinta de la de luces. Las vistas pueden ser de dos especies: derechas, que se practican en una pared paralela á la línea divisoria de los predios; y oblicuas, que se encuentran en una pared perpendicular á esta línea y formando con ella ángulo recto.

Si la pared está situada en la línea divisoria de los dos predios, habrá que distinguir si esta es ó no medianera, para averiguar los derechos de los vecinos. En el primer caso ningun medianero puede, sin consentimiento del otro, abrir ventana ni hueco alguno en la pared medianera.¹ Si ambos dueños convienen voluntariamente, no hay duda que entonces deberá estarse á los términos del convenio; sin descuidar, no obstante, la observancia de los reglamentos y ordenanzas de policía. No siendo medianera la pared contigua á finca ajena, podrá el dueño abrir en ella ventanas ó huecos para recibir luces á una altura tal, que la parte inferior de la ventana diste del suelo de la vivienda á que da luz, tres metros á lo menos; procurando en todo caso, poner en ella una reja de hierro remetido en la pared, con una red de alambre cuyas mallas tengan tres centímetros á lo mas.²

2.—Por lo mismo que parece tan fácil remediar las necesidades de luz, ocurren frecuentes dificultades acerca de la extension y circunstancias con que pueden usarse y constituirse estas servidumbres. Pudiera creerse que es un obstáculo que impide ó dificulta las construcciones, la ventana ó hueco abierto en una pared vecina; pero no es así, puesto que el centro y suelo pertenecen al que trata de construir, lo que basta para dejar expedita su libertad. En otros términos: el dueño de la finca ó propiedad contigua á la pared en que estuviesen abiertas las ventanas ó huecos, podrá construir pared contigua á ella, y si llegare á obtener la medianería, podría apoyarse en la misma pared medianera, aunque de uno ú otro modo cubra los huecos y ventanas existentes.³ No solo el derecho de propiedad se podría alegar en pró del cons-

1 Art. 1128.—2 Art. 1129.—3 Art. 1130.

tructor, sino tambien el ornato público y las artes. No siendo la pared medianera, podrá lícitamente el dueño de ella abrir ventanas, balcones ú otros voladizos que quiera, siempre que el predio del vecino se encuentre á una prudente distancia; de manera que no podrá prolongarlos mas allá del límite que separe las heredades, porque seria invadir la propiedad ajena.

3.—Las vistas de costado ú oblicuas sobre propiedad vecina se disfrutan por medio de ventanas, balcones, etc., pudiendo colocarse á gusto de los dueños, sin mas limitacion que conservar cierta distancia entre ellos y el predio vecino. La ley, queriendo evitar las cuestiones que pudieran originarse, cuidó de marcar la distancia que debe haber entre la pared donde se construyen los balcones ó ventanas y la heredad del vecino, fijando seis decímetros.¹ El punto de partida para calcular la distancia antes dicha, es la línea de division ó separacion de las dos propiedades.²

CAPITULO VIII.

De la servidumbre legal de desagüe.

RESUMEN.

1. Obligacion de los propietarios con relacion á esta servidumbre.—2. Deber que tienen de concederla en el caso y con las condiciones que expresa la ley.

1.—En el curso del presente título se habrá podido observar que las servidumbres no pueden imponerse á voluntad de uno de los dueños y sin el consentimiento

1 Art. 1131.—2 Art. 1132.