

estará con justicia obligado á restablecer las cosas á su primitivo estado, é indemnizar los daños y perjuicios que se hubieren originado.¹ En caso de que los dueños del predio dominante y sirviente no estén acordes sobre las ventajas ó desventajas, por creer el uno que resulta perjuicio de las obras practicadas, mientras el otro juzga que no existe tal perjuicio, el juez decidirá, previo informe de peritos.² Cuando la cuestion versare sobre la extension y uso de la servidumbre, debe tenerse presente, por regla general, que la decision debe darse en el sentido menos gravoso para el predio sirviente; pero sin que por esto se imposibilite ó haga muy difícil el uso de la servidumbre.³ En otros términos y reduciendo el principio, se dirá que en caso de duda, las servidumbres se han de interpretar siempre en favor del predio gravado.

5.—Cuanto queda expuesto hasta aquí, se refiere solo á las servidumbres establecidas en favor del predio que tiene un solo dueño; pero hay casos en que la finca á que se debe la servidumbre se posee en comun por varios, y entonces, aunque se observarán las mismas reglas, hay que notar las siguientes prescripciones: Si el predio dominante se dividiese entre diversos propietarios, la servidumbre quedará á favor de todos y cada uno, sin que se pueda alterar la forma de ella en perjuicio del sirviente, porque se supone que dicha servidumbre es debida á todas las partes del predio dominante. Sin embargo, como puede suceder que el título mismo de la servidumbre la restrinja á favor de una sola parte del dominante, solo el dueño de esta parte podrá continuar disfrutándola con derecho.⁴

1 Art. 1153.—2 Art. 1154.—3 Art. 1155.—4 Art. 1156.

CAPITULO XII.

De la extincion de las servidumbres voluntarias y legales.

RESUMEN.

1. Causas por las cuales se extinguen las servidumbres.—2. Prescripcion de ellas y del modo de usarse.—3. En qué tiempo y con qué condiciones se pierden las servidumbres legales.—4. Efectos de la confusion de los predios en que está constituida una servidumbre legal. Modos de perder las de luces ó vistas.—5. Restricciones puestas por la ley á la pérdida por convenio de una servidumbre legal.

1.—Las servidumbres voluntarias se extinguen de varios modos, así como de varias maneras pueden crearse ó constituirse. Cinco son los reconocidos por la ley, á saber:

I. Se extingue la servidumbre cuando se reuné en una misma persona la propiedad de ambos predios, dominante y sirviente. Esta reunion de propiedad comunmente se ha llamado confusion; tiene lugar cuando el dueño del predio dominante adquiere en propiedad el predio sirviente, ó al contrario, cuando el dueño del sirviente adquiere el dominante; y en los dos casos se extingue la servidumbre, porque el que tiene la propiedad íntegra de una cosa, no puede tener sobre ella un simple desmembramiento ó gravámen; razon por la que, para constituir las servidumbres, dijimos en otra parte que es necesario que los predios pertenezcan á distintos dueños. Los gravámenes existentes antes de la confusion desaparecen y no reviven aunque se separen de nuevo los predios, á menos que se haya dejado y conservado un signo aparente de la servidumbre; pues entonces este reemplazaria el título respecto del gravámen, que habiendo podido evitarse con solo una manifestacion hecha en el título de

enajenacion, si no se hizo, indica la voluntad del propietario; sin embargo, esta circunstancia no es necesaria cuando el acto de la reunion ó confusion es resoluble por su misma naturaleza y llega el caso de la resolucion, porque debiendo volver las cosas al estado que tenian, renacen todas las servidumbres que existian antes de la reunion. Más claro todavía: cuando la confusion ó reunion se ha verificado con el fin de que sea perpetua, una vez extinguidas las servidumbres, no reviven si desde el principio no se pactó lo contrario; pero si la confusion fué temporal, resoluble ó condicional, tan luego como los predios lleguen á separarse por esta causa, renacen las servidumbres.

II. La segunda causa de la extincion de las servidumbres, es el no uso; mas para fijar el sentido legal de esta palabra en la materia de que hablamos, es necesario tener presentes la clasificacion y especies diversas de servidumbres, de la misma manera que se tuvieron para su adquisicion. Así es, que para que el no uso produzca la extincion de la servidumbre, es necesario que concurran algunas circunstancias, que varian segun ella es, y que pasamos á exponer. En las servidumbres continuas y aparentes se necesita el no uso de diez años si hubiere buena fé, y de quince si no la hubiere, contados desde el dia en que dejó de existir el signo aparente de la servidumbre. En las discontinuas ó no aparentes la regla es diferente. Para la extincion de estas se requiere el no uso de veinte años, si hubo buena fé, y de treinta si no la hubo, contando el tiempo en ambos casos desde el dia en que dejó de usarse, por haber ejecutado el dueño del fundo sirviente acto contrario á la servidumbre, ó por haber prohibido que se usara de ella. Cuando no hubo acto contrario

ni prohibicion, aunque no se haya usado de la servidumbre, ó si hubo tales actos pero continuó el uso, no corre el tiempo de la prescripcion, y por lo mismo permanece intacta la servidumbre.

III. Se extinguen, ó mejor dicho, cesan y se suspenden las servidumbres, cuando sin culpa del dueño del sirviente los predios llegan á tal estado, que no pueda usarse de ellas por cualquier accidente ó caso fortuito. Hemos dicho que se suspenden las servidumbres en este caso, porque si los predios se restablecen de manera que nuevamente pueda usarse de ellas, reviven; á no ser que desde el dia en que pudo volverse á tal uso, haya trascurrido el tiempo suficiente para la prescripcion, en cuyo caso esta es realmente la causa de que se extingan.

IV. Desaparecen las servidumbres por la remision gratuita ú onerosa hecha por el dueño del predio dominante. Segun los principios que anteriormente hemos expuesto, todo propietario tiene facultad de disponer á su arbitrio de sus cosas y por lo mismo de las servidumbres, que no son mas que un desmembramiento de la propiedad, ó un gravámen estimable en precio.

V. Por último, cuando constituida la servidumbre en virtud de un derecho revocable vence el plazo, se cumple la condicion ó sobreviene la circunstancia que debe poner término á aquel,¹ es natural que la servidumbre desaparezca. La razon es clara: la existencia de la servidumbre desde su origen ó creacion fué temporal ó condicional.

2.—El modo de usar de la servidumbre, como accidental á ella, no puede ser de distinta ni mejor condicion que la misma servidumbre; por lo mismo, puede prescri-

¹ Art. 1157.

birse aquel en el tiempo y de la misma manera que esta.¹ Si el predio dominante pertenece á varios dueños pro-indiviso ó se posee en comun, los copropietarios se consideran como una sola persona con relacion á esta propiedad; de manera, que los derechos de uno de ellos no pueden existir separados de los derechos de los demas, aprovechando por tanto el uso de uno á todos, cuando se trata de impedir la prescripcion.² Cuando existe entre los copropietarios alguno contra quien por leyes especiales no pueda correr la prescripcion, como por ejemplo, un menor, no correrá contra los demas,³ porque siempre se supone que el predio ó finca se posee pro-indiviso. Así es, que si la prescripcion no puede correr contra uno de los propietarios, este conservará sus derechos como si realmente los tuviera en ejercicio, y con estos derechos conserva los de los demas, puesto que están confundidos.

3.—El no uso es una prescripcion negativa, cuyo efecto es librar á la finca sirviente del gravámen que antes tenia; y la pérdida de este derecho por el predio dominante, es la presuncion de remision ó la pena de la negligencia y abandono de quien no quiso ejercitar sus derechos. Mas cuando se trata de servidumbres legales establecidas en utilidad pública ó comunal, para que tenga lugar la prescripcion se requiere, á mas de los veinte años del no uso, el que durante este tiempo se haya adquirido por el que disfrutaba aquellas, otra servidumbre de la misma naturaleza por distinto lugar.⁴ La razon de diferencia se funda en que el bien público es siempre preferible al interes privado.

4.—Esto supuesto, no es extraño que sean diversos los

1. Art. 1158.— 2. Art. 1159.— 3. Art. 1160.— 4. Art. 1161.

modos de constituirse y conservarse las servidumbres legales. Así, cuando los predios entre los que está constituida alguna servidumbre legal, pasan á poder de un mismo dueño, si bien deja de existir la servidumbre, revive esta tan luego como se separan las propiedades, aun cuando no se haya conservado ningun signo aparente,¹ como se exige para que revivan las voluntarias ó convencionales. En la servidumbre legal de luces y vistas existen tambien algunas diferencias. El no uso produce sus efectos en los mismos términos establecidos para las voluntarias, con solo las siguientes modificaciones:

I. Cuando el dueño del predio dominante cierra voluntariamente el hueco ó ventana, se observará, aunque la servidumbre sea legal, lo dispuesto respecto de las servidumbres voluntarias, perdiéndose además el derecho de volverlo á abrir:

II. Si la ventana ó hueco se han cubierto por el dueño del predio sirviente, en virtud del derecho que le concede la ley para construir pared contigua á la del vecino donde estuvieren abiertas ventanas ó huecos, ó para apoyarse en la misma pared, adquirió la medianería, aunque de uno ú otro modo cubra los huecos ó ventanas; pero el dueño del predio dominante puede abrir la ventana por otro lugar que esté libre. Mas si se destruye por voluntad ó accidente la obra que obstruía la primera ventana, se recobra desde luego el uso de ella,² lo que no sucederia si se tratara de servidumbres voluntarias.

5.—Debe advertirse que esto no significa que las servidumbres legales no puedan en ningun caso extinguirse voluntariamente. Cuando el dueño de un predio sujeto á servidumbre legal quisiera libertarse de ella por

1. Art. 1162.— 2. Art. 1163.

medio de convenio, podrá hacerlo, pero sujetándose á las siguientes restricciones:

I. Constituida una servidumbre á favor de todo un municipio ó poblacion, no surtirá efecto alguno el convenio respecto de toda la poblacion, si no se ha celebrado interviniendo el síndico del ayuntamiento; pero sí producirá accion contra cada uno de los particulares, que haya renunciado á dicha servidumbre:

II. Siendo la servidumbre de uso público, como la constituida en las márgenes de los predios ribereños, el convenio es nulo en todo caso, porque contra el bien general nada se puede pactar:

III. Si la servidumbre es de luces ó de vistas, el convenio en virtud del cual se renuncia á ella, se reputará como una nueva servidumbre de no hacer por parte del que antes disfrutaba las luces ó vistas, y se considerará como dominante al predio que antes era sirviente, y vice versa:

IV. En caso de ser de paso ó de desagüe la servidumbre, se entenderá celebrado el convenio con la condicion de que lo aprueben los dueños de los predios circunvecinos, ó por lo menos el del predio por donde nuevamente se constituya la servidumbre; porque sin dicha aprobacion se atacaria de una manera directa el derecho de propiedad:

V. La renuncia de la servidumbre legal de desagüe, solo será válida cuando no se oponga á los reglamentos de policía, ó lo que es lo mismo, cuando no sufra detrimento el bien público.¹

¹ Art. 1164.

TITULO SETIMO.

DE LA PRESCRIPCION.

CAPITULO I.

De la prescripcion en general.

RESUMEN.

1. Qué es la prescripcion.—2. Cuántas son sus especies.—3. Cosas que pueden prescribirse.—4. Renuncia de la prescripcion.—5. El que posee á nombre de otro no puede prescribir.—6. El copropietario ó coposeedor no puede prescribir contra sus copropietarios ó coposeedores.—7. La prescripcion legalmente adquirida aprovecha á los fiadores del que prescribe.—8. La prescripcion perfecta puede deducirse como accion ó como excepcion.—9. No puede considerarse de oficio.—10. Los bienes, derechos y acciones del Distrito federal, Baja California, Ayuntamientos y demas personas morales son prescriptibles.—11. Excepciones puestas por la ley á las reglas anteriores.

1.—La adquisicion del dominio por medio de la posesion fué desde la legislacion romana uno de los medios de adquirir, introducidos por el derecho civil. Este medio admitido en fuerza de las necesidades sociales, es enteramente legítimo, porque con él se ha consolidado el derecho de propiedad, defendiendo al mismo tiempo al órden público de grandes perturbaciones y asegurando la paz de las familias. En efecto, sin respetar la posesion adquirida con título justo por un grande trascurso de tiempo, se daria ocasion á pleitos continuados, pues no teniendo límites las acciones sobre propiedad, la negligencia de los dueños haria perpetuar las dudas sobre el