

6º Cuando la pared fuere divisoria entre un edificio del cual forme parte, y un jardín, campo, corral ó sitio sin edificio:

7º Cuando una heredad se halle cerrada ó defendida por vallados, cercas ó setos vivos y las contiguas no lo estén:

8º 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.

1104. En general se presume que en los casos señalados en el artículo anterior, la propiedad de las paredes, cercas, vallados ó setos, pertenece exclusivamente al dueño de la finca ó heredad que tiene á su favor estos signos exteriores.

1105. Las zanjas ó acequias abiertas entre las heredades, se presumen tambien medianeras, si no hay título ó signo que demuestre lo contrario.

1106. Hay signo contrario á la medianería cuando la tierra ó broza, sacada de la zanja ó acequia para abrirla ó limpiarla, se halla solo de un lado: en este caso se presume que la propiedad de la zanja ó acequia es exclusivamente del dueño de la heredad que tiene á su favor este signo exterior.

1107. La presuncion que establece el artículo anterior, cesa cuando la inclinacion del terreno obliga á echar la tierra de un solo lado.

1108. Los dueños de los predios están obligados á cuidar de que no se deteriore la pared, zanja ó seto medianeros; y si por el hecho de alguno de sus dependientes ó animales se deterioran, deben reponerlos, pagando los daños y perjuicios que se hubieren causado.

1109. La reparacion y construccion de las paredes medianeras, y el mantenimiento de los vallados, setos vivos, zanjas ó acequias, tambien medianeros, se costearán proporcionalmente por todos los dueños que tengan á su favor esta medianería.

1110. El propietario que quiera libertarse de las obligaciones que impone el artículo anterior, podrá hacerlo, renunciando á la medianería; salvo el caso en que la pared medianera sostenga un edificio suyo.

1111. El propietario de un edificio que se apoya en una pared medianera, puede al derribarlo, renunciar ó no á la medianería. En el primer caso serán de su cuenta todos los gastos necesarios para evitar ó reparar los daños que cause la demolicion. En el segundo, además de esta obligacion, queda sujeto á las que le imponen los artículos 1108 y 1109.

1112. El propietario de una finca contigua á una pared divisoria, no medianera, solo puede darle este carácter en todo ó en parte, por contrato con el dueño de ella.

1113. Todo propietario puede alzar la pared medianera, haciéndolo á sus expensas é indemnizando de los perjuicios que se ocasionen por la obra, aunque sean temporales.

1114. Serán igualmente de su cuenta todas las obras de conservacion de la pared en la parte en que esta haya aumentado en altura ó espesor, y las que en la parte medianera sean necesarias, siempre que el deterioro provenga de la mayor altura ó espesor que se haya dado á la pared.

1115. Si la pared medianera no puede resistir la mayor elevacion, el propietario que quiera levantarla, tendrá la obligacion de reconstruirla á su costa; y si fuere necesario darle mayor espesor, deberá darlo de su suelo.

1116. En los casos señalados por los artículos 1113 y 1115, la pared continúa medianera hasta la altura en que lo era antiguamente, aun cuando haya sido edificada de nuevo á expensas de uno solo; y desde el punto donde comenzó la mayor altura, es propia exclusivamente del que la edificó.

1117. Los demás propietarios que no hayan contribuido á dar mas elevacion ó espesor á la pared, podrán sin embargo 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.

1118. Cada propietario de una pared medianera podrá usar de ella en proporcion al derecho que tenga en la mancomunidad: podrá por tanto edificar, apoyando su obra en la pared medianera ó introduciendo vigas hasta la mitad de su espesor, pero sin impedir el uso comun y respectivo de los demás medianeros.

1119. En caso de resistencia por parte de los propietarios, se arreglarán por medio de peritos las condiciones necesarias para que la nueva obra no perjudique los derechos de aquellos.

1120. Cuando los diferentes pisos de una casa pertenecieren á distintos propietarios, si los títulos de propiedad no arreglan los términos en que deben contribuir á las obras necesarias, se guardarán las reglas siguientes:

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

2ª Cada propietario costeará el suelo de su piso:

3ª El pavimento del portal, puerta de entrada, patio comun y obras de policia comunes á todos, se costearán á prorata por todos los propietarios:

4ª 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 primero, y así sucesivamente.

CAPITULO VI.

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

1121. Nadie puede edificar ni plantar cerca de las plazas fuertes, fortalezas y edificios públicos, sino sujetándose á las condiciones exigidas en los reglamentos especiales de la materia.

1122. Las servidumbres establecidas por utilidad pública ó comunal, para mantener expedita la navegacion de los rios, la construccion ó reparacion 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 estos, por las reglas establecidas en este Código.

1123. Nadie puede 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 pueden 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.

1124. Nadie puede plantar árboles cerca de una heredad ajena, sino á la distancia de dos metros de la línea divisoria, si la plantacion se hace de árboles grandes, y de un metro, si la plantacion es de arbustos ó árboles pequeños.

1125. Todo propietario podrá pedir que se arranquen los árboles plantados á menor distancia de la señalada en el artículo que precede; y aun cuando sea mayor, si es evidente el daño que le causan.

1126. Si las ramas de algunos árboles se extienden sobre alguna heredad, jardines ó patios vecinos, el dueño de estos tendrá derecho de reclamar que se corten en cuanto se extiendan sobre sus propiedades; y si fueren las raices de los árboles vecinos las que se extendiesen en el suelo de otro, aquel en cuyo suelo se introduzcan, podrá hacerlas cortar por sí mismo dentro de su heredad; pero con prévio aviso al vecino.

1127. Los árboles existentes en cerca medianera, son tambien medianeros como la cerca; y cualquiera de los dueños tiene derecho de pedir su derribo; pero si el árbol es señal de lindero, no puede ser cortado ni sustituido con otro, sino de consentimiento de ambos.

CAPITULO VII.

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

Art. 1128. Ningun medianero puede sin consentimiento del otro abrir ventana ni hueco alguno en pared medianera.

1129. El dueño de una pared no medianera, contigua á finca ajena, puede 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 ménos, y en todo caso con reja de hierro remetida en la pared, y con red de alambre cuyas mallas tengan tres centímetros á lo mas.

1130. Sin embargo de lo dispuesto en el artículo anterior, 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 ó si adquiere la medianeria, apoyarse en la misma pared medianera, aunque de uno ú otro modo cubra los huecos ó ventanas.

1131. No se pueden tener ventanas para asomarse, ni balcones ú otros semejantes voladizos sobre la propiedad del vecino, prolongándolos mas allá del límite que separe las heredades. Tampoco pueden tenerse vistas de costado ú oblicuas sobre la misma propiedad, si no hay seis decímetros de distancia.

1132. La distancia de que habla el artículo anterior, se mide desde la línea de separacion de las dos propiedades.

CAPITULO VIII.

De la servidumbre legal de desagüe.

Art. 1133. 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.

1134. Cuando un predio rústico ó urbano se encuentre enclavado entre otros, de manera que no tenga comunicacion directa con algun camino, canal ó calle públicos, estarán obligados los dueños de los predios circunvecinos, á permitir por entre estos el desagüe del central. Las dimensiones y direccion del conducto de desagüe se fijarán por el juez, prévio informe de peritos y audiencia de los interesados, observándose en cuanto fuere posible las reglas dadas para la servidumbre de paso.

CAPITULO IX.

De las servidumbres voluntarias en general.

Art. 1135. Todo propietario de una finca ó heredad puede establecer en ella cuantas servidumbres tenga por conveniente, y en el modo y forma que mejor le pareciere, siempre que no sean contrarias al órden público.

1136. La constitucion de servidumbre se reputa como enajenacion en parte de la propiedad del predio sirviente: por lo mismo los que no pueden enagenar sus cosas sino con ciertas solemnidades ó condiciones, no pueden sin ellas imponer servidumbres sobre las mismas.

1137. Si fueren varios los propietarios de un predio, no se podrá imponer servidumbre sino con consentimiento de todos.

1138. Si siendo varios los propietarios, uno solo de ellos adquiriere una servidumbre sobre otro predio; á favor del comun, de ella podrán aprovecharse todos los propietarios; quedando obligados á los gravámenes naturales que traiga consigo y á los pactos con que se haya adquirido.

CAPITULO X.

Cómo se adquieren las servidumbres voluntarias.

Art. 1139. Las servidumbres continuas y aparentes se adquieren por cualquier título legal, inclusa la prescripcion.

1140. Las servidumbres continuas no aparentes, y las discontinuas, sean ó no aparentes, no podrán adquirirse por prescripcion, sino por otro título legal.

1141. Al que pretende tener derecho á una servidumbre, toca probar, aunque esté en posesion de ella, el título en virtud del cual la goza.

1142. La falta de título constitutivo de las servidumbres, que no pueden adquirirse por prescripcion, únicamente se puede suplir por confesion judicial ó reconocimiento hecho en escritura pública por el dueño del predio sirviente, ó por sentencia ejecutoriada que declare existir la servidumbre.

1143. La existencia de un signo aparente de servidumbre entre dos fincas, establecido ó conservado por el propietario de ambas, se considera como título para que la servidumbre continúe activa y pasivamente, cuando las fincas pasan á propiedad de diferentes dueños; á no ser que al tiempo de dividirse la propiedad, se exprese lo contrario en el título de enajenacion de cualquiera de ellas.

1144. Al constituirse una servidumbre se entienden concedidos todos los medios necesarios para su uso, y extinguida aquella, cesan tambien estos derechos accesorios.

1145. Lo dispuesto en la parte final del artículo anterior, no comprende aquellos medios que se han obtenido por un título independiente de la servidumbre.

CAPITULO XI.

Derechos y obligaciones de los propietarios de los predios entre los que está constituida alguna servidumbre voluntaria.

Art. 1146. El uso y la extension de las servidumbres establecidas por la voluntad del propietario, se arreglarán por los términos del título en que tengan su origen, ó en su defecto, por las disposiciones siguientes.

1147. El dueño del predio dominante puede hacer á su costa todas las obras necesarias para el uso y conservacion de la servidumbre.

1148. Está obligado tambien á hacer á su costa las obras que fueren necesarias para que al dueño del predio sirviente no se cause por la servidumbre mas gravámen que el consiguiente á ella; y si por su descuido ú omision se causare otro daño, estará obligado á la indemnizacion.

1149. Si el dueño del predio sirviente se hubiere obligado en el título constitutivo de la servidumbre á hacer alguna cosa ó costear alguna obra, se librá de esta obligacion abandonando su predio al dueño del dominante.

1150. El dueño del predio sirviente no podrá menoscabar de modo alguno la servidumbre constituida sobre este.

1151. El dueño del predio sirviente, si el lugar primitivamente designado para el uso de la servidumbre, llegase á presentarle graves inconvenientes, podrá ofrecer otro que sea cómodo al dueño del predio dominante; quien no podra rehusarlo, si no se perjudica.

1152. El dueño del predio sirviente puede ejecutar las obras que hagan menos gravosa la servidumbre, si de ellas no resulta perjuicio alguno al predio dominante.

1153. Si de la conservacion de dichas obras se siguiere algun perjuicio al predio dominante, el dueño del sirviente estará obligado á restablecer las cosas en su antiguo estado y á indemnizar de los daños y perjuicios.

1154. Si el dueño del predio dominante se opone á las obras

de que trata el artículo 1152, el juez decidirá previo informe de peritos.

1155. Cualquiera duda sobre el uso y extension de la servidumbre se decidirá en el sentido menos gravoso para el predio sirviente, sin imposibilitar ó hacer muy difícil el uso de la servidumbre.

1156. Si el predio dominante se dividiere entre diversos propietarios, la servidumbre quedará á favor de todos y cada uno, sin que pueda alterarse la forma de ella en perjuicio del sirviente. Mas si la servidumbre estaba establecida á favor de una sola de las partes del dominante, solo el dueño de esta parte podrá continuar disfrutándola.

CAPITULO XII.

De la extincion de las servidumbres voluntarias y legales.

Art. 1157. Las servidumbres voluntarias se extinguen:

1º Por reunirse en una misma persona la propiedad de ambos predios dominante y sirviente; y no reviven por una nueva separacion, salvo lo dispuesto en el artículo 1143; pero si el acto de reunion era resoluble por su naturaleza, y llega el caso de la resolucion, renacen todas las servidumbres como estaban ántes de la reunion.

2º Por el no uso:

Cuando la servidumbre fuere continua y aparente, por el no uso de diez años, si hubiere buena fe, y de quince si no la hubiere; contados desde el dia en que dejó de existir el signo aparente, de la servidumbre.

Cuando fuere discontinua ó no aparente, por el no uso de veinte años si hubiere buena fe, y de treinta si no la hubiere, contados 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. Si no hubo acto contrario ó prohibicion, aunque no se haya usado de la servidumbre, ó si hubo tales actos, pero continúa el uso, no corre el tiempo de la prescripcion.

3º Cuando los predios llegaren sin culpa del dueño del sirviente á tal estado, que no pueda usarse la servidumbre. Si en lo sucesivo los predios se restablecen de manera que pueda usarse de la servidumbre, revivirá esta, á no ser que desde el dia en que pudo volverse á usar, haya trascurrido el tiempo suficiente para la prescripcion.

4º Por la remision gratuita ú onerosa, hecha por el dueño del predio dominante.

5º Cuando constituida en virtud de un derecho revocable, se vence el plazo, se cumple la condicion ó sobreviene la circunstancia que debe poner término á aquel.

1158. El modo de usar la servidumbre puede prescribirse en el tiempo y de la manera que la servidumbre misma.

1159. Si el predio dominante pertenece á varios dueños pro indiviso, el uso de uno de ellos aprovecha á los demás para impedir la prescripcion.

1160. Si entre los propietarios hubiere alguno contra quien por leyes especiales no pueda correr la prescripcion, esta no correrá contra los demás.

1161. Las servidumbres legales establecidas en utilidad pública ó comunal, se pierden por el no uso de veinte años, si se prueba que durante este tiempo se ha adquirido, por el que disfrutaba aquellas, otra servidumbre de la misma naturaleza por distinto lugar.

1162. Si los predios entre los que está constituida una servidumbre legal, pasan á poder de un mismo dueño, deja de existir la servidumbre; pero separadas nuevamente las propiedades, revive aquella, aun cuando no se haya conservado ningun signo aparente.

1163. La servidumbre legal de luces y vistas puede perderse por el no uso en los términos que establece la fraccion 2ª del artículo 1157 con las distinciones siguientes:

1ª Si el dueño del predio dominante cierra voluntariamente el hueco ó ventana, se observará lo dispuesto en la fraccion 2ª citada, y perderá el derecho de volverla á abrir:

2ª Si la ventana ó hueco han sido cubiertos por el dueño del predio sirviente en virtud del derecho que le concede el artículo 1130, puede el dueño del dominante abrir la ventana por otro lugar que esté libre; y si se destruye la obra que obstruia la primera ventana, recobra desde luego el uso de ella.

1164. El dueño de un predio sujeto á una servidumbre legal puede por medio de convenio librarse de ella con las restricciones siguientes:

1ª Si la servidumbre está constituida á favor de todo un municipio ó poblacion, no surtirá el convenio efecto alguno 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.

2ª Si la servidumbre es de uso público; como la constituida en las márgenes de los predios ribereños, el convenio es nulo en todo caso:

3ª Si la servidumbre es de luces ó de vistas, el convenio en virtud del cual se renuncie á ella, se reputará como una nueva servidumbre de no hacer por parte del que antes disfrutaba las

lucos ó vistas; y se considerará como dominante al predio que antes era sirviente y viceversa:

4.^a Si la servidumbre es de paso ó de desagüe, el convenio se entenderá celebrado 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:

5.^a La renuncia de la servidumbre legal de desagüe solo será válida cuando no se oponga á los reglamentos de policía.

LECCION DECIMA SEXTA.

DE LAS SERVIDUMBRES PERSONALES.

Del usufructo que sea y sus especies.

1. Usufructo es el derecho de usar y de gozar de las cosas ajenas sin perjuicio de su propiedad y sustancia; se dice derecho, porque esta palabra unida á los verbos de hacer en lenguaje forense, denota la facultad y potestad de usar y de gozar; por que con la primera se concede al usufructuario la facultad de emplear la cosa fructifera para el uso y comodidad propia; y con la segunda, el de poder percibir todos los frutos, de adquirirlos por medio de la percepcion: no solo los naturales que provienen de la cosa fructifera, ya espontáneamente, ya por el trabajo del usufructuario, sino tambien los civiles y que vienen por ocasion de la misma. Finalmente se dice que sin perjuicio de su sustancia, para significar el modo con que ha de usar de la cosa, sin consumirla ni destruirla. [1]

1 LEY 20, Tit. 31, P. 3.—De las Servidumbres que son llamadas usufructo, e uso tan solamente.

Cumplidamente auemos mostrado en las leyes que son ante desta, de las servidumbres que deue vna casa a otra, o vn edificio a otro o vna heredad a otra. E agora queremos aqui mostrar de la tercera manera, de que fezimos emiente en la segunda ley deste Titulo; que es de la servidumbre, que ha vn ome en casa, o en heredad que es de otro, por pro de su persona, e non a pro señaladamente de su heredad. E dezimos, que la persona del ome en tres maneras puede auer tal servidumbre en las cosas ajenas. La pri-

2. El usufructo es legal, convencional ó testamentario, el primero procede de la ley, como el que tiene el padre en los bienes adventicios del hijo (v. N. 10. Lec. 3.^a) el segundo de la voluntad de los contrayentes, y el tercero de testamento. (v. L. 20 cit.)

Cómo y en qué cosas puede constituirse.

3. Puede constituirse el usufructo absoluta ó condicionalmente, por toda la vida de uno, ó á dia cierto. Son objeto de estas servidumbres todas las cosas que pueden dar fruto ó ser útiles al hombre; ora sean raices ó muebles que no se consuman por el uso. Impropiamente se llama usufructo el derecho de usar y de gozar las cosas fungibles; porque en estas no puede haber uso sin consuncion; pero como la naturaleza de estas es

mera es cuando vn ome otorga a otro para en toda su vida o a tiempo cierto el usufructo que saliere de alguu su heredamiento, o de alguna su casa, o de sus sieruos, o sus ganados, o de otras cosas de que pudiesse salir renta, o fruto. E tal otorgamiento como este puedese fazer por postura, e en testamento. Pero aquel a quien fuere otorgado poder de esquilmar alguna destas cosas sobredichas, deuea esquilmar a buena fe, dando primeramente recabdo, que la cosa en que ha el usufructo, non se pierda, nin se empeore por su culpa, nin por cobdicia quel mueua a esquilmarla mas de lo que conuiene. E que quando el finare, o se eumpliere en otra manera el tiempo a que la deuia esquilmar, que la cosa sea tornada a aquel que otorgo el usufructo della, o a quien el mandare, o a sus herederos si el fuere finado. E este, a quien es otorgado tal usufructo, gana todos los frutos, e las rentas de la cosa en quel fue otorgado, e puedese apronechar de los frutos della, e venderlos si quisiere; mas la cosa en que ha el usufructo, non la puede enagenar, nin empeñar. La segunda manera es, quando vn ome otorga tan solamente en su casa, o en su heredad, o en otras sus cosas, el uso. E de tal otorgamiento como este non se puede apronechar del tan lleneramente, aquel a quien es fecho, como del usufructo. Porque este que ha el uso tan solamente, non puede esquilmar la cosa, si non en lo que ouiere menester ende para su despensa; assi como si le otorgan uso en alguna huerta, que deue tomar de la fruta, o de la ortaliza, lo que ouiere menester para comer el, e su compañía; mas non para dar ende a otri, nin para vender. E esso mismo dezimos que seria, si vn ome otorgasse a otro uso en su prado, o en su viña, o en otra su cosa. Otrosi dezimos, que non puede ome enagenar, nin empeñar la cosa en que ha el uso. E avn dezimos, que deue dar buenos fiadores, que vsara de la cosa a buena fe, assi como buen ome, non faziendo daño en ella, por que se empeorasse, e se perdiessse, por su culpa.