

16. Si los términos, en todo ó en parte, no pueden cómodamente dividirse, dice tambien el Sr. Elizondo (1), bien porque son oscuros los derechos probados por los contendientes en posesion ó propiedad, ó bien por otra causa, puede el juez dirigir los nuevos términos de otra suerte, por adjudicacion y condenacion *ex æquo et bono*, para quitar de en medio la oscuridad, á cuyo fin deberá ir él mismo á las heredades, para que con citacion de las partes, declaren los peritos por su medida, los términos de las heredades, cuya declaracion impone fin á la controversia de sus posesiones. Asimismo, si los mojones de una heredad entrasen en otra, y por ello creyese el juez que podrá haber alguna disputa, debe mandarlos poner de manera que esta quede evitada, condenando á aquel cuya heredad se aumente, á pagar al otro el valor de lo que crezca, debiendo todos en este punto, obedecer al juez, quien en el caso de resistencia podrá multarlos (2).

17. Despues de declarada ó terminada cuestion de division de términos, si se atreviese uno de los interesados á usurpar al otro, parte de su fundo, incurre en las penas establecidas por derecho contra los que despojan á los poseedores.

18. Como en las causas suscitadas entre los pueblos vecinos, suelen originarse muchos males, bien privados, bien públicos, será muy conveniente poner término á ellos en los casos dudosos, por medio de unas justas y arregladas transacciones que sofoquen las contiendas, aseguren el derecho de los pueblos, y cuya contravencion sea refrenada con la satisfaccion é indemnizacion de todos los perjuicios que se causen en lo sucesivo.

19. En este lugar creemos oportuno advertir, que el arreglo de los límites de los estados, así como la terminacion de sus diferencias, cuando no hayan convenido entre sí so-

(1) Tomo 2, pág. 120.

(2) Ley 10, tít. 5, part. 6.

bre la demarcacion de sus respectivos distritos, pertenece exclusivamente al congreso general, segun lo ordena la parte quinta del art. 50 de la constitucion federal.

CAPITULO IV.

De las servidumbres.

1. Se entiende por servidumbre, un derecho adquirido en bienes ajenos inmuebles, para recibir de éstos algun servicio ó utilidad. Tiene facultad para constituir servidumbre, cualquiera que sea propietario de una cosa, y cuya administracion no le está prohibida por interdiccion judicial. Tambien pueden constituir servidumbre, los que solo tienen el dominio útil por todo el tiempo en que éste dura, como el infitenta. Las servidumbres, por su naturaleza, son indivisibles (1).

2. Las servidumbres se dividen en naturales, legales y convencionales. Las naturales, llamadas tambien necesarias, son aquellas que dimanen de la situacion respectiva de propiedades ó fincas que están contiguas unas á otras. Las legales son aquellas que por la ley se hallan establecidas; y convencionales son las que dimanen de un convenio formal, ó de una posesion suficiente para presumir que lo hubo, ó de otro hecho de que se infiera la servidumbre. Pueden ser tambien continuas ó interrumpidas. Las primeras son aquellas cuyo uso es diario, y las segundas, las que solo se usan de tiempo en tiempo. Hay, ademas, otras varias clases de servidumbres, que se explicarán mas adelante.

3. El que tiene con otros la propiedad indivisa de una heredad, no puede sujetar á servidumbre ninguna parte de

(1) Ley 9, tít. 31, part. 3.

ella, sin el consentimiento de todos los demas. Tampoco puede, sin el mismo consentimiento, libertar de servidumbre al predio ó heredad sujeta á ella, en favor de la heredad comun.

4. El derecho de servidumbre comprende todos los demas derechos necesarios para poder usar de ella. Así, la servidumbre de sacar agua de una fuente ó pozo, comprende el derecho de entrar y pasar por una heredad, donde estuviere el pozo ó la fuente.

5. Este derecho, y el modo y tiempos en que puede hacerse uso de él, deben arreglarse por los términos ó pactos de su constitucion, debiendo siempre interpretarse con restriccion; limitándose á lo meramente preciso para que puedan usar de ella las personas á quienes fuere debida, á menos que otra cosa se hubiese establecido en los títulos de su constitucion.

6. La persona á cuyo favor está constituida la servidumbre, no es responsable del daño que por una consecuencia ó efecto natural de ella, pueda sobrevenir al edificio ó heredad sirviente; pero lo será cuando el daño provenga de alguna mudanza ó alteracion que haya hecho en las cosas afectadas á la servidumbre contra lo establecido en la constitucion de ésta.

7. Las servidumbres se constituyen de tres maneras: primero, por convencion; segundo, por disposicion testamentaria; y tercero, por el uso de prescripcion (1). El uso de la servidumbre que se trata de prescribir, ha de ser continuo, con buena fé, y no por fuerza ni por ruego ó favor; y con ciencia del dueño del predio sirviente, lo cual sirve de justo título y de tradicion; bien que si el prescribente apoyase su uso en título justo, bastará su buena fé con el trascurso del tiempo legal, sin necesidad de la ciencia del dueño. En cuanto al tiempo, conviene saber, que hay dife-

(1) Ley 14, tit. 31, part. 3.

rencia entre las continuas y las interrumpidas ó discontinuas, prescribiéndose aquellas por diez años entre presentes, y veinte entre ausentes, y éstas por tiempo inmemorial (1).

8. El tiempo para prescribir, se empieza á contar desde que comienza el uso de la servidumbre, si ésta fuese afirmativa; por ejemplo, el derecho de apoyar una viga en la pared ajena, y desde que el prescribente prohíbe al otro usar de la libertad que crea tener en las servidumbres negativas; v. g., la de prohibir al vecino que levante mas su casa.

9. Tres son tambien los modos de extinguirse las servidumbres: primero, por la confusion de los dominios, esto es, por pasar el predio dominante al dueño del sirviente ó al contrario; de suerte, que aunque despues vuelvan á separarse los dominios, no se renueva la servidumbre por este mero hecho (2); segundo, por remision ó condonacion que hace el dueño del campo á quien se debe la servidumbre (3), bastando que esta remision sea tácita, como si el dueño de la servidumbre permitiese al que sufre el gravámen, hacer alguna cosa por la cual se impida su uso (4); tercero, por el no uso de veinte años, sin diferencia entre presentes y ausentes, con respecto á las servidumbres rústicas discontinuas, y de tiempo inmemorial las continuas; de modo, que aunque éstas necesitan menos tiempo para adquirirse, sucede lo contrario para perderse (5). Las urbanas se pierden por el no uso de diez años entre presentes, y de veinte entre ausentes (6). Si uno de los dueños de un predio comun, usase de la servidumbre inherente á este predio, se conserva el derecho aun para los otros condueños que no hicieren uso de ella; y en el caso que dividiesen entre sí el predio,

(1) Ley 15 de dicho tit. 31.

(2) Ley 17, tit. 31 citado.

(3) La misma ley 17.

(4) Ley 19 del tit. citado.

(5) Ley 16, tit. 31, part. 3.

(6) Dicha ley 16.

solo perderá el derecho de servidumbre, aquel que no usó de ella despues de la division (1) : cuarto, por cumplirse el tiempo ó verificarse la condicion por la cual se estableció la servidumbre.

10. Hemos dicho en el número 1 de este capítulo, que en virtud del derecho de servidumbre, se recibe algun servicio ó utilidad de alguna cosa agena. Esta utilidad ó servicio puede reportarse, ya sufriendo el gravámen una finca para inmediato beneficio de otra, ya prestando aquella el servicio no en utilidad inmediata de otra finca, sino de la persona á cuyo favor se hubiese constituido este derecho. Las primeras se llaman reales, y las segundas personales : de unas y otras trataremos en los párrafos siguientes.

11. Las servidumbres reales pueden ser rústicas ó urbanas (2) : rústica es el gravámen que sufre una heredad en beneficio de otra : urbana es la que está constituida en la utilidad de los edificios que sirven para habitacion.

12. Las servidumbres rústicas pueden ser tantas cuantos gravámenes quieran sufrir los dueños en sus heredades ; pero las mas conocidas son las siguientes (3) : primera, el derecho de *senda*, ó el de pasar por la heredad agena para ir á la propia : segunda, el derecho de *camino*, ó el de pasar por la heredad agena con carretas ó bestias cargadas : tercera, el derecho de *acarreo*, ó el de acarrear por la heredad agena cuanto se necesite para beneficiar la propia : cuarta, el derecho de *conduccion de aguas* por la heredad agena (4) : quinta, el derecho de sacar agua de pozo ó fuente agena para sí, sus labradores y bestias de labor ó ganados (5) : sexta, el derecho de apacentar las bestias de labor en prado ó dehesa de otro (6) : sétima, el derecho de sacar cal, arena,

(1) Ley 18 del mismo tit.
(2) Leyes 1 y 2, tit. 31, part. 3.
(3) Ley 3, tit. 31, part. 3.
(4) Ley 4, tit. 31.
(5) Ley 6 de dicho título.
(6) Dicha ley 6.

pedras ú otro material que se encuentre en la heredad agena, para labrar en la propia (1).

13. El que tiene á su favor la servidumbre de *senda*, podrá pasar por la heredad agena á la suya, ó salir de ella solo ó acompañado, á pié ó á caballo, siempre que vaya uno en pos de otro ; pero no podrá entrar con carro ni llevar á mano bestia cargada. El derecho de camino da facultad al que le tiene, para pasar por la heredad agena á la suya, con carro ó bestias cargadas ; y el que tiene á su favor la de *acarreo*, no solo podrá pasar por la heredad agena á la suya con carro ó bestias cargadas, sino tambien llevar madera ó pedras arrastrando, y lo demas que necesitare para beneficiar su heredad. Si no se hubiese pactado la amplitud del camino para el acarreo, la ley concede ocho piés en terreno recto, y diez y seis en torcido (2).

14. La servidumbre de conduccion de agua, puede ser natural ó convencional. Es natural ó necesaria la del agua que corre de un predio superior á otro inferior, en cuyo caso el dueño de éste, está obligado en consecuencia de esta servidumbre, á dejar correr por su heredad las aguas, la tierra ó pedras que aquellas arrastran naturalmente en su corriente, y no puede construir dique, presa ú otra obra que impida ó embarace el uso de la servidumbre. El dueño del predio superior, tampoco puede hacer la servidumbre mas gravosa para el dueño del inferior, ni disminuir ó privar á éste del uso de las aguas corrientes (3). El dueño de una heredad, dentro de la cual hubiese fuente ó pozo, en el que tenga alguno la servidumbre de sacar agua, no puede permitir á otro que se aproveche de ella, á menos que por ser muy abundante, bastare para ambos (4).

15. Si el agua que corre naturalmente por terreno ó

(1) Ley 7 de dicho título.
(2) Ley 3, tit. 31, part. 3.
(3) Dicha ley 4.
(4) Ley 7 de dicho título.

heredad perteneciente á muchos, se estancase en la de alguno de ellos con perjuicio de algun vecino, podrá éste obligarle á que limpie y ponga expedito el sitio por donde antes corria, ó á que le permita á él hacerlo; y si alguna se estanca en acequia perteneciente á muchos dueños, debe cada uno limpiar la parte fronteriza de su heredad. Cualquiera que por un título legal tiene á su favor la servidumbre de conducir agua por tierras ajenas, para algun molino, ó para riego de alguna heredad suya, estará obligado á conservar á sus expensas el cauce, canal ó acequia, siempre en el mismo estado, y de modo que el agua no cause el menor perjuicio á los demas dueños de las heredades por donde pasa (1).

16. Las servidumbres urbanas tienen por objeto la construccion ó edificacion, el agua, la luz y las vistas. A las servidumbres que tienen por objeto la construccion, corresponden: primero, el derecho de apoyar un edificio sobre la pared del vecino: segundo, el derecho de meter vigas en la pared del vecino, con el fin de que apoyen ó descansen en ella: tercero, el derecho de prolongar el tejado, ó sacar parte del edificio sobre el área del vecino; pero sin que descansen en ella con el objeto de evitar las intemperies, ó cualesquiera otra cosa de utilidad ó recreo: cuarto, el derecho de prohibir al vecino que dé á su edificio mayor altura: quinto, el derecho de levantar mas su edificio (2), con tal que no lo prohiban los reglamentos de policía ó las ordenanzas municipales.

17. A las servidumbres que tienen por objeto el agua, corresponde: primero, el derecho de que las goteras ó agua llovediza recogida en canales, caiga sobre la finca propia: segundo, el derecho de tener abierto un agujero en la parte inferior de la pared del vecino, para recibir y dar salida á las aguas llovedizas.

(1) Ley 4 de dicho título.

(2) Ley 2, tít. 31, part. 3.

18. A las servidumbres de la tercera clase, corresponde: primero, el derecho de abrir ventanas en la pared comun ó del vecino: segundo, el derecho de impedir que el vecino, cuando construya alguna obra, cierre ó tape la ventana que mira á su área ó terreno: tercero, el derecho de prohibir al vecino que haga, plante ó construya algun edificio que intercepte las vistas de que disfruta la finca (1). En los casos que ocurran sobre esta clase de servidumbres urbanas, ténganse presentes los usos, costumbres y ordenanzas municipales de cada pueblo.

19. Tambien son gravámenes que disminuyen ó coartan el derecho de propiedad, el usufructo, el uso y la habitacion, que se conocen en el derecho con el nombre de servidumbres personales (2). Usufructo, es el derecho de disfrutar de una cosa ajena, sin perjuicio de su propiedad y sustancia. Se puede constituir sobre todo lo que es capaz de dar fruto ú otra utilidad, ya sea una cosa sola, ya un conjunto de bienes. Cuando la cosa que se disfruta es de aquellas que se consumen con el uso, como aceite, vino, etc., es un usufructo impropio, y se le da el nombre de cuasi usufructo.

20. Puede constituirse el usufructo de dos modos: primero, por la voluntad del hombre simplemente, ó bajo cualesquiera condiciones razonables que el propietario quiera imponer, ya sea por contrato ó por disposicion testamentaria: segundo, por ministerio de la ley, en los casos en que el usufructo es consecuencia de un derecho anteriormente reconocido, como el que adquiere el padre en los bienes adventicios del hijo que está bajo la patria potestad, y el que tiene el consorte viudo que pasa á segundas nupcias, en los bienes reservables á los hijos del anterior matrimonio (3).

21. El usufructuario tiene el derecho de adquirir y apro-

(1) Ley 2, tít. 31, part. 3.

(2) Leyes 20 y 27, del tít. 31, part. 3.

(3) Leyes 15, tít. 17, 5: 2, tít. 31, part. 3, y 7, tít. 14, lib. 10 N. R.

piarse todos los frutos que constituyen la renta ordinaria de la cosa usufructuada, esto es, los naturales, los industriales y civiles. De consiguiente, puede venderlos, donarlos por cualquier título (1); pero no puede enagenar el mismo derecho de usufructo, porque es personal. También pertenecen al usufructuario los frutos de lo que por accesion se une á la cosa usufructuada: las servidumbres que se deban á ésta, las crias de los animales, las minas y canteras que están ya beneficiándose al tiempo de constituirse el usufructo, pero no si faltare este requisito.

22. Los frutos naturales é industriales que están pendientes de los árboles, pertenecen al usufructuario, desde el momento en que empieza á gozar del usufructo, y al propietario luego que éste se extingue, sin hacerse mutuamente abono alguno por labores, semillas ú otros gastos de cultivo. Entendiéndose percibidos y no pendientes los frutos para los efectos expresados, desde que por obra del hombre se separan de hecho de la cosa que los produjo, aunque no estén recogidos; pero si la separacion se hubiere hecho por casualidad, no se consideran percibidos hasta que se recojan. Los frutos civiles corresponden al usufructuario, todo el tiempo que dure el usufructo, y son debidos desde cualquier instante de este tiempo. Esta doctrina se aplica á los alquileres de casas, arrendamientos y cualesquiera otros frutos civiles.

23. Cuando el usufructo recae sobre cosas de que no puede hacerse uso sin consumirlas, es decir, sobre cosas fungibles, como el dinero, granos ó líquidos, el usufructuario tiene el derecho de disfrutarlas, pero con la obligacion de devolver al otro al fin del usufructo, igual cantidad, calidad y valor, ó su estimacion. Si se constituye sobre cosas, que sin consumirse de pronto se deterioran poco á poco con el uso, como lienzos, vestidos ó muebles de una casa, el

(1) Leyes 20 y 24, tít. 31. part. 3.

usufructuario tiene el derecho de servirse de estas cosas para el uso á que están destinadas, y solo está obligado á devolverlas en el estado en que se hallen al fin del usufructo, con tal que el deterioro no proceda de dolo ó culpa suya, pues en tal caso habrá de indemnizar al propietario.

24. El usufructuario de un monte ó bosque, tiene derecho de hacer cortar el ramage de los árboles, arreglándose al uso constante de los propietarios; pero no puede cortar aquellos por el pié, so pena de pagar al propietario el valor que tuvieren. Cuando por hacer algunos reparos ú obras en la propiedad, sea necesario cortar alguno ó algunos de los árboles, podrá hacerlo el usufructuario, debiendo, en este caso, acreditar dicha necesidad, para satisfaccion del propietario. También podrá el usufructuario emplear para los reparos que tenga obligacion de hacer en la propiedad, los árboles caidos ó arrancados casualmente; pero también con la condicion de hacer constar al propietario la necesidad. Puede asimismo percibir cualesquiera productos anuales ó periódicos, de los árboles, segun el uso del país ó la costumbre de los propietarios. Pertenecen también á los usufructuarios, los árboles frutales que perecen, ó cualquiera otro arrancado ó caido por algun accidente, bajo la obligacion de reemplazarlos con otros.

25. El usufructuario de un estanque de pesca, puede pescar sus peces, dejando al fin del usufructo el mismo número de ellos que tenia cuando éste empezó. Esta disposicion es aplicable á los palomares, conejeras y otras cosas semejantes. Las crias de un hato de ganado ó de una yeguada que se tiene en usufructo, pertenecen al usufructuario, con la obligacion de reponer con éstas las cabezas que falten del hato ó yeguada; y si no lo hiciere así, habrá de pagar el valor de ellas cuando se acabe el usufructo. Si no hubiere crias, cumplirá el usufructuario con devolver el hato ó yeguada en el estado que tuviere al fin del usufructo. El usufructuario de un archivo ó protocolo, tiene