

del valor del terreno sobre el que se la hubiere dado mayor espesor (1).

660 Frances, 687 Holandes, 577 Sardo, 581 Napolitano, 685 de la Luisiana, 448 de Vaud.

El que no reconstruyó la pared, conserva todavía la medianería hasta el punto en que principia la mayor elevacion. De otro modo, no habria propietario que, cuando tuvise medios para reconstruir á su voluntad, y careciese de ellos el vecino, no hiciera exclusivamente suya una propiedad que deberia ser comun.

Pero el vecino debe pagar la mitad de lo que ha costado la reconstruccion, incluso el valor de la mitad del suelo ocupado para dar á la pared mayor espesor. Sin esto podria temerse que el vecino se negase á contribuir para la mayor elevacion con la esperanza de adquirir despues la medianería por un precio inferior al coste, ó gastos de la reconstruccion.

En el caso del párrafo 1 del artículo anterior, el vecino adquirirá la medianería de la mayor elevacion, pagando solamente la mitad de los gastos hechos para ella.

ARTICULO 520.

Cada propietario de una pared medianera podrá usar de ella en proporcion al derecho que tenga en la mancomunidad: podrá por lo 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 las demas medianeros.

Para usar de este derecho ha de obtener previamente el medianero el consentimiento de los demas interesados en la medianería; y en caso de negativa deberán arreglarse por medio de peritos las condiciones necesarias para que la nueva obra no perjudique los derechos de aquellos (2).

1. Los demas propietarios que no hayan contribuido á dar más 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.—Art. 1117, tít. 6, cap. 5, lib. 2, cód. civ. vigente.—N. de los EE.

2. Cada propietario de una pared medianera

632 Frances, 681 de la Luisiana, 583 Napolitano, 450 de Vaud, 579 Sardo, y el 580 añade, que "Para arrimar á la pared medianera montones de estiércol, leña, tierra, etc., se tomen precauciones para evitar que la dañen." El 689 Holandes habla solo de huecos, y exige espresamente y sin alternativa el consentimiento.

In re communi neminem dominorum jus facere quicquam, invito altero posse. Unde manifestum est, prohibendi jus esse, ley 28 al principio, título 3. libro 10 del Digesto.

Las medianeros tienen derechos y obligaciones: si es justo y prudente que el uno requiera el consentimiento del otro antes de hacer las obras, no ha de quedar al arbitrio del segundo impedir las por su simple negativa, y hacer ilusoria, al menos parcialmente, la medianería.

Hasta la mitad de su espesor; porque hasta la mitad es de cada uno de ellos.

El artículo 657 Frances dice: "En todo el espesor de la pared menos dos pulgadas;" le siguen el 678 Napolitano, 575 Sardo, 676 de la Luisiana. El 445 de Vaud solo permite como el nuestro, hasta la mitad del espesor; y lo mismo el 684 Holandes, añadiendo: "Con tal que de esto no resulte daño alguno á la misma pared."

No perjudique los derechos. La simple incomodidad no deberá tenerse en cuenta. Si los peritos declaran que puede hacerse la obra, y no pudiere evitarse absolutamente algun pequeño perjuicio, será precisa la indemnizacion.

ARTICULO 521.

Cuando los diferentes pisos de una casa pertenecen á distintos propietarios, si los títulos

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 demas medianeros.—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.—Arts. 1118 y 1119, tít. 6, cap. 5, lib. 2, cód. civ. vigente.—N. de los EE.

de propiedad no arreglan los términos en que deberán contribuir á las obras necesarias, se guardarán las reglas siguientes:

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

Cada propietario costeará el suelo de su piso: el pavimento del portal, puerta de entrada, patio comun, y obras de policia, comunes á todos, se costearán á prorata por todos los propietarios.

La escalera que desde el portal 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 los dueños de los pisos bajo y primero y así sucesivamente (1).

664 Frances, 451 de Vaud: el 684 Sardo añade: "Todos los gastos de una utilidad comun, *les alles*, pozos, acueductos, puertas, cisternas, son á cargo de todos en proporcion al valor de las diferentes piezas del piso: las letrinas lo son en proporcion de la apertura de inmision.

Los cuartos intermedios á los pisos, *les galeatas, mansardes*, se consideran pertenecer al piso mas inmediato. El propietario debe hacer el suelo de su piso, así como las bóvedas, *plafons, lambris, etc.*, de las piezas que le pertenecen.

El 585 Napolitano dice: "El suelo que pisa como se halla construido, sea en bóveda ó con vigas."

1. 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:—1.ª Las paredes maestras, el tejado ó azotea y las demas cosas de uso comun, estarán á cargo de todos los propietarios, en proporcion al valor de su piso:—2.ª Cada propietario costeará el suelo de su piso:—3.ª El pavimento del portal, puerta de entrada, patio comun y obras de policia comunes á todos, se costearán á prorata por todos los propietarios;—4.ª 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.—Art. 1120, tít. 6, cap. 5, lib. 2, cód. civ. vigente.—N. de los EE.

Las demas cosas de uso comun. Esta no se encuentra en el artículo Frances y ha sido tomado del Sardo, que pone ejemplos, y es notoriamente justo y equitativo.

La escalera, etc. El artículo 664 Frances pone á cargo de solo el propietario del primer piso la escalera que conduce á él; y Rogron dice: "Esta disposicion choca á primera vista, porque la escalera que conduce al primer piso, sirve para todos los superiores y así sucesivamente.

Pero se ha preferido dar una regla sencilla y uniforme para evitar contiendas, por la dificultad de calcular siempre con exactitud la parte de cada uno. "Desde luego se echa de ver lo débil de esta reflexion: admitida para un caso, debia serlo para todos, porque son idénticos: lo cierto es que la escalera del primer piso sirve para los propietarios de todos los otros; y lo necesario y útil para todos debe ser á cargo de todos: á pesar de esto, los Códigos arriba citados han seguido al Frances.

SECCION V.

DE LA DISTANCIA Y OBRAS INTERMEDIAS QUE SE REQUIEREN PARA CIERTAS CONSTRUCCIONES Y PLANTACIONES.

ARTICULO 522.

Nadie puede edificar ni plantar cerca de las plazas fuertes y fortalezas, sin sujetarse á todas las condiciones exigidas por las ordenanzas y reglamentos particulares de la materia (1).

Por la ley 22, título 32, Partida 3, debia dejarse el espacio de quince piés entre el nuevo edificio y el muro ó castillo: fué tomada de la 9, título 10, *De aedificiis privatis*, libro 8 del Código, donde, y especialmente en la ley 12, hay un reglamento muy minucioso acerca de restricciones para edificar:

1. 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.—Art. 1121, tít. 6, cap. 6, lib. 2, cód. civ. vigente.—N. de los EE.

el descubrimiento de la pólvora y artillería han hecho necesarias mayores distancias.

La 14, título 34, libro 3 del Código, prohíbe edificar de modo que se quite á la era del vecino el viento suficiente para la trilla

ARTICULO 523.

Tampoco puede edificarse á las inmediaciones de los templos y palacios reales, sino á la distancia que determinen los reglamentos particulares, y sujetándose en el modo á los usos recibidos en la materia (1).

La ley 24, título 32, Partida 3, prohíbe arrimar á las iglesias, casas, tiendas y todo otro edificio, "Porque la Iglesia es Casa Santa de Dios."

La 17, título 12, *De operibus publicis*, libro 8 del Código; prohíbe también edificar cerca del palacio de los Príncipes, y da la razón, *Nam imperio magna ab universis secreta debentur*; pero ni una ni otra marcan distancias.

ARTICULO 524.

Las servidumbres, establecidas por utilidad pública ó comunal, tienen por objeto mantener espedita la navegacion de los rios, la construccion ó reparacion de los caminos, y las otras obras públicas ó comunales.

Todo lo concerniente á esta clase de servidumbres se determina por las leyes y reglamentos especiales (2).

650 Frances, 572 Napolitano, 565 Sardo, 438 de Vaud.

Por Derecho Romano no se podia hacer en un rio público ni en sus riberas cosa alguna, *quo statio iterve navigio deterior sit, aut quo aqua aliter fluat*; y por rio público entendian el de curso perenne, navegable ó nó; es decir, casi todos; leyes 1, título 12, y 1, título 13, libro 43 del Digesto. "Flumi-

1. El presente artículo no está en práctica entre nosotros.—N. de los EE.

2. Las servidumbres establecidas por utilidad pública ó comunal para mantener expedita la navegacion de los rios y 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 éstos, por las reglas establecidas en este Código.—Art. 1122, tit. 6, cap. 6, lib. 2, cód. civ. vigente.—N. de los EE.

num publicorum communi est usus, sicuti viarum publicarum." Ley 24 al principio, título 2, libro 39 del Digesto. Las riberas eran públicas como los mismos rios en lo necesario para el uso de estos, "sed proprietates earum illorum erat, quorum prædiis hærebant; párrafo 4, título 1, libro 2, Instituciones.

Esto mismo se halla en las leyes 6, 7 y 8, título 28, en la 18, título 32, Partida 3, y en la 7, título 26, libro 7 de la Novísima Recopilacion.

ARTICULO 525.

Nadie puede construir cerca de una pared ajena ó medianera pozos, cloacas, acueductos, hornos, fraguas, chimeneas, establos, depósitos de materias corrosivas, artefactos que se muevan por el vapor ú otras fábricas destinadas á usos peligrosos y nocivos, sin guardar las distancias prescritas por los reglamentos y usos del pais, ó sin construir las obras de resguardo necesarias, y con sujecion, en el modo, á todas las condiciones que los mismos reglamentos previenen.

A falta de reglamentos se recurrirá á juicio pericial (1).

674 Frances, 688 al 691 de la Luisiana, 595 Napolitano, 462 al 465 de Vaud, 703 Holandes, que enumeran y tasan los casos, añadiendo chimeneas y almacenes de sal ó materias corrosivas.

El 598 Sardo añade: "Ni establecer en la vecindad de la propiedad de otro artefactos puestos en movimiento por el vapor ú otros de los que se siga peligro de incendio ó de *scoppio* grave, ó de exhalaciones nocivas, sin ejecutar las obras y guardar las distancias

1. 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.—Art. 1123, tit. 6, cap. 6, lib. 2, cód. civ. vigente.—N. de los EE.

que segun los casos fueren prescritas en los reglamentos vigentes, y en su defecto establecidas á juicio de peritos á fin de evitar todo daño al vecino.

La ley 13, título 2, libro 8 del Digesto, prohíbe arrimar á la pared comun todo lo que pueda tostarla ó quemarla; la 19, los acueductos y lo que tenga humedad asidua. La 17, párrafo 2, título 5, libro 8, los estercoleros ó muladares. Sin embargo, la ley 24, párrafo 12, título 2, libro 39 del Digesto, dice, que puedo abrir pozo en mi casa, aunque por esto se corten las aguas del vecino, "quia jure meo usus sum;" con tal que "non tam alte fodiam in meo, ut paries tuus stare non possit." Segun la 27, párrafo 10, título 2, libro 9 del Digesto, se podia tener horno y hogar "secundum parietem communem," afianzando al vecino por el daño que de esto podia sobrevenirle.

La ley 19, título 32, Partida 3, copió la citada 24 Romana sobre el pozo ó fuente con la notable equitativa adición: "Fueras ende, si este que lo quisiere fazer, non lo oviesse menester; mas se moviesse maliciosamente por fazer mal á otro." "Si modo non hoc animo fecit, ut tibi noceat, sed ne sibi noceat," dice de un caso casi idéntico la ley 2, párrafo 9, título 3, libro 39 del Digesto.

U otras fábricas destinadas, etc. Es difícil y poco seguro, atendido el progreso de las artes y ciencias, fijar taxativamente los casos, como hacen algunos Códigos; y fuera de desear, porque este artículo contiene servidumbres ó restricciones del derecho de propiedad, segun el que "in suo alii hactenus facere licet, quatenus nihil in alienum immitat; ley 8, párrafo 5, título 5, libro 8 del Digesto.

Pero ni la utilidad pública ó comunal, ni el interes de los particulares, objeto de las servidumbres legales, (artículo 483) pueden en materia tan vaga y progresiva circunscribirse á casos y límites ciertos: cuando manifestamente se atreviese alguna de las tres causas indicadas, la servidumbre ó restriccion de la propiedad es consiguiente.

Y adviértase que cuando las servidumbres

como algunas de este artículo tienen por objeto la utilidad pública ó comunal, como evitar la insalubridad y los incendios, de nada servirán las renunciaciones y pactos particulares contra ellas, porque "Jus publicum privatorum pactis mutari non potest;" ley 38, título 14, libro 2 del Digesto.

Los reglamentos y usos del pais. Nada hay tan difícil como establecer un derecho comun en cuanto á las distancias y obras intermedias, ni mas sabio que dejarlas absolutamente bajo el imperio de los reglamentos y usos locales: aun cuando alguna vez falten los primeros, nunca faltarán los segundos.

Si se faltó á estos en alguno de los dos extremos, podrá pedirse la demolicion de la obra.

ARTICULO 526.

Nadie puede plantar árboles cerca de una heredad ajena, sino á distancia de ocho pies de la línea divisoria, si la plantacion se hace de árboles altos y robustos; y á la de dos pies, si la plantacion es de arbustos ó árboles bajos,

Todo propietario tiene derecho á pedir que se arranquen los árboles plantados á menor distancia de su heredad (1).

671 Frances que se remite á los reglamentos existentes y á los usos constantes y reconocidos: á falta de ellos señala distancias algo menores que las de nuestro artículo. Siguen al Frances el 713 Holandes, 592 Napolitano. El 603 Sardo exige alguna mayor distancia que el Frances y es mas detallado; pero añade que, si existe una pared ó tapia de separacion, no es necesario guardar distancias, con tal que las plantas no pasen de la altura de la pared.

1. 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.—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—Arts. 1124 y 1125, tit. 6, cap. 6, lib. 2, cód. civ. vigente.—N. de los EE.

El 604 viene á disponer lo mismo para las plantaciones en los bosques ó las orillas de canales, caminos, etc.

El 458 de Vaud, mas minucioso tambien que el Frances, exige distancias mucho mayores que los otros Códigos, como son de 10 y 20 piés.

En la ley 13 (su epigrafe *de lege Solonis*), título 1, libro 10 del Digesto, refiriéndose á la de las doce Tablas, tomada de la que "Athenis Solon dicitur tulisse," se lee, "si quis sepem ad alienum prædium fixerit, infoderitque, terminum ne excedito: Si mæceriam, pedem relinquito: Si vero donum, pedes duos: Si sepulchrum, aut scrobem foderit, quantum profunditatis habuerint, tantum spatii relinquito: Si puteum, passus latitudinem: at vero oleam, aut ficum, ab alieno ad novem pedes plantato: cæteras arbores, ad pedes quinque." En la ley 1, título 42, libro 11 del Código, se prohíbe á los dueños de las heredades, por donde vaya un acueducto público, plantar árboles á menos de 15 piés de distancia; y la 1, título 1, libro 8, tambien del Código, proveyó el caso en que las raíces de los árboles perjudiquen á los cimientos de un edificio vecino.

Que se arranquen: primera parte del 672 Frances: como en el artículo anterior se puede pedir la demolición. Esta acción es prescriptible como todas, y se prescribirá por el lapso de 30 años y silencio del vecino despues de la plantación; pero en este caso podrá todavía usar de la acción del artículo siguiente, pues se concede aún respecto de los árboles plantados á la debida distancia. "Si quo tempore pullulaverint, excidantur;" ley 1, título 42, libro 11 del Código.

ARTICULO 527.

Si las ramas de algunos árboles se extendieren sobre una heredad, jardines ó patios vecinos, tendrá el dueño de estos derecho á reclamar que se corten, en cuanto se extiendan sobre su propiedad; y si fueren las raíces de los árboles vecinos las que se extendieren en suelo de otro, aquel en cuyo suelo se introduzcan, podrá

hacerlas cortar por sí mismo dentro de su heredad (1).

672 Frances, 593 Napolitano, 687 de la Luisiana: el 714 Holandes, añade: "Podrá tambien cortar las ramas, si el vecino rehusa hacerlo al primer requerimiento, y con tal que no entre en la propiedad del vecino."

El 606 Sardo, exceptúa los olivos, respecto de los cuales quiere que se observen los reglamentos y usos locales.

Cuando el árbol ageno perjudicaba á un predio urbano, podia el dueño de este cortarlo por entero, si requerido el dueño del árbol no lo hacia, ley 1, párrafo 2, título 27, libro 43 del Digesto; perjudicando la sombra del árbol á un predio rústico, debia cortarse su ramage hasta la altura de 15 piés por el mismo dueño del árbol, y en defecto suyo por el del predio, párrafo 7 de la misma ley. Cuando el árbol echaba raíces en heredad vecina, no era permitido al dueño de esta cortarlas, pero tenia una acción equivalente, ley 6, párrafo 2, título 7, libro 47 del Digesto. En el artículo anterior he citado la ley del Código, para el caso en que las raíces del árbol perjudiquen á los cimientos de una casa.

El árbol puesto en el confin de dos heredades pertenecia á los dueños de ellas, si echaba raíces en ambas: arraigándose en una sola, pertenecia al dueño de ella, ley 7 al fin, título 1, libro 41 del Digesto y párrafo 31, título 1, libro 2, Instituciones.

La ley 28, título 15, Partida 7, siguió á las Romanas en cuanto á los árboles, cuyas ramas perjudicaban á los edificios ó heredades, ménos en lo de los quince piés; si perjudicaban al paso de un camino público, cualquiera podia cortarlos.

1. Si las ramas de algunos árboles se extendieren sobre alguna heredad, jardines ó patios vecinos, el dueño de éstos tendrá derecho de reclamar que se corten en cuanto se extiendan sobre sus propiedades; y si fueren las raíces 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.—Art. 1126, tit. 6, cap. 6, lib. 2, cód. civ. vigente.—N. de los EE.

Segun la 43, título 28, Partida 3, si el árbol de la heredad vecina echó sus principales raíces en la mia, se hace mio; si echó solo algunas, se hace comun: ¡¡raro modo de juzgar!! por las raíces subterráneas y no por el tronco y ramas que están á la vista.

El capítulo 10, título 2, libro 6 del Fuero de Navarra, es largo y muy curioso sobre el modo de cortar las ramas de árbol ageno pendientes sobre nuestra heredad, y coger ó hacer nuestra su fruta: el 9 autoriza á cualquier vecino para cortarlas cuando embarazasen un camino, en términos, que dos bestias cargadas que se encuentran de frente, no puedan pasar.

Si las ramas:: se extendieren: Supónese que los árboles han sido plantados á la distancia marcada en el artículo anterior, pues que de otro modo, cuelguen ó no las ramas sobre mi finca, tengo acción para pedir que los árboles sean arrancados: *quia non licet quicquam immittere in alienum*, ley 8, párrafo 5, título 5, libro 8 y título 27, libro 43 del Digesto.

¿Si el dueño del predio, sobre el que cuelgan las ramas, calla, hará suyos los frutos que de ellas cayeren sobre su suelo? Por la ley única, título 28, libro 43 del Digesto, nó: imputese á sí mismo el no haber hecho uso del derecho que le asiste para hacerlas cortar: calla y consiente que cuelguen, consiente, pues, en la consecuencia legal de que el fruto siga al dueño del árbol: el Fuero de Navarra disponia lo contrario, aun de los que no se caian.

A falta de costumbre legítima en contrario, yo seguiria el Derecho Romano.

Si fueren las raíces:: podrá hacerlas cortar por sí mismo.

No puede cortar las ramas, y si las raíces sin prévio requerimiento. Dicese para fundar esta diferencia, que las raíces causan mas daño que las ramas, pues chupan la sustancia del suelo, y que es indiferente el modo y tiempo de cortarlas, cuando para el corte de las ramas hay épocas fijas y métodos particulares.

He citado la ley Romana que negaba es-

ta facultad, *residere eas vicino non licebit: agere autem licebit non esse ejus, sicuti tignum, aut tectorium, immisum habere.*

Debia, pues, acudirse al Juez como en el caso de las ramas, y no hacerse la justicia por su mano: yo tengo por más prudente y conforme al mejor órden público la disposición Romana, porque *Non est singulis concedendum, quod per Magistratum publice possit fieri, ne occasio sit majoris tumultus faciendi*, 176 de *regulis juris*: la Comisión opinó por el artículo Frances.

ARTICULO 528.

Los árboles existentes en un seto vivo medianero son tambien medianeros como el seto; y cualquiera de los dueños tiene derecho á pedir su derribo (1).

673 Frances, 710 Holandes, párrafo 2, 594 Napolitano, 660 de Vaud, 590 Sardo, el cual añade: "Los árboles que sirven de mojones, no pueden ser derribados sino de comun acuerdo."

"Prope confinium arbor posita, si etiam in vicium fundum radices egerit, communis est:: pro regione cujusque prædit," ley 8 al fin y 9 al principio, título 2, libro 41 del Digesto. "arbor, quæ in confinio nata est:: item lapis, etc., è regione cujusque finium, utriusque sunt," ley 19 al principio, título 3, libro 10 del Digesto.

El árbol nacido en la medianería no puede ménos de ser medianero ó comun, y cada uno de los propietarios tiene derecho á la porción de frutos y demás aprovechamientos en la estension ó parte que linda con su heredad. Pero como la comunión es odiosa y ocasion de pleitos, cada uno de los propietarios puede pedir el corte ó derribo del árbol, como único medio de salir de ella.

Sin embargo, la excepcion del artículo Sardo, que dejo copiada, es evidentemente justa, y deberá observarse: véel artículo 510.

1. Los árboles existentes de 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.—Art. 1127, tit. 6, cap. 6, lib. 2, cód. civ. vigente.—N. de los EE.