

ARTICULO 529,

Todo lo dispuesto en la presente seccion, se entiende sin perjuicio de lo que determinen ó determinaren los reglamentos especiales (1).

Lo especial deroga á lo general, y en rigor no hacia falta esta disposicion común, pues en todos los artículos anteriores vienen salvándose los reglamentos.

SECCION IV.

DE LAS LUCES Y VISTAS EN LA PROPIEDAD DEL VECINO.

ARTICULO 530.

Ningun medianero sin consentimiento del otro puede abrir en pared medianera ventana ni hueco alguno (1).

Es el 675 Frances con la expresion *meme á verre dormant*, ni aun con cristal incrustado en una ventana que no puede abrirse; 596 Napolitano, 692 de la Luisiana, 607 Sardo, 466 de Vaud.

Eos qui jus uminis immittendi non habuerunt aperto pariete communi, nullo jure fenestras immississe respondi; ley 40, título 2, libro 8 del Digesto: vé el artículo 520 y lo que espongo en el 532.

ARTICULO 531.

El dueño de una pared no medianera, contigua á finca agena, puede abrir en ella ventanas ó huecos para recibir luces á la altura de las carreras ó inmediatas á los techos y de las dimensiones de pié en cuadro á lo más, y en todo caso con reja de hierro remetida en la pared y con red de alambre.

Sin embargo el dueño de la finca ó propiedad contigua á la pared en que estuvieren abiertas las ventanas ó huecos, podrá adquirir la medianería y cerrarlas, siempre que edifique apoyándose en la misma pared medianera.

Lo mismo podrá hacer, aunque no adquiriera la medianería, construyéndose pared contigua á su edificio (2).

1. Ningun medianero puede sin consentimiento del otro abrir ventana ni hueco alguno en pared medianera.—Art. 1128, tit. 6, cap. 7, lib. 2, cód. civ. vigente.—N. de los EE.

2. El dueño de una pared no medianera, contigua á finca agena, 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

El primer párrafo viene á ser el fondo de los 676 y 677 Franceses, 597 Napolitano, que añade nuestro tercer párrafo, y 598, 608 y 609 con igual adición y aun otra; omito citar los demás Códigos y hacer comentarios, pues que el artículo fué retocado y aprobado por la Academia.

ARTICULO 532.

No se pueden tener vistas rectas ó ventanas para asomarse, ni balcones ú otros semejantes voladizos sobre la propiedad del vecino, sino hay seis piés de distancia entre la pared en que se construyan y diha heredad.

Tampoco pueden tenerse vistas de costado ú oblicuas sobre la misma propiedad, si no hay dos piés de distancia (1).

678 Frances, 599 Napolitano, 611 Sardo: el 367 de Vaud exige la distancia de ocho piés: el 695 Holandés la de veinte palmos: el 693 de la Luisiana solo prohíbe que las galerías, balcones ú obras salientes, se prolonguen sobre la finca vecina más allá del límite que separa las dos.

En Derecho Romano hay las servidumbres de luces, y la de que no se perjudique á ellas *luminum et ne luminibus officatur*.

La primera consistia en que mi vecino tenia que sufrir se abriesen ventanas en su pared propia ó en la comun (medianera) para dar luces á la mia; leyes 4 y 40, título 2, libro 8 del Digesto: la segunda, en no poder haer él en su finca nada que perjudicase ó

la vivienda á que dá luz, tres metros á lo ménos, y en todo caso con reja de hierro remetida en la pared, y con red de alambre cuyas mayas tengan tres centímetros á lo más.—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 medianería, apoyarse en la misma pared medianera, aunque de uno ú otro modo cubra los huecos ó ventanas.—Arts. 1129 y 1130, tit. 6, cap. 7, lib. 2, cód. civ. vigente.—N. de los EE.

1. No se pueden tener ventanas para asomarse, ni balcones ú otros semejantes voladizos sobre la propiedad del vecino, prolongándolos más allá del límite que separa las heredades. Tampoco pueden tenerse vistas de costado ú oblicuas sobre la misma propiedad, si no hay seis decímetros de distancia.—Art. 1131, tit. 6, cap. 7, lib. 2, cód. civ. vigente.—N. de los EE.

disminuyese las luces de la mia; leyes 4, 15, 17 al principio, y 23 de dicho título.

Habia tambien las servidumbres *prospectus* (de vistas) *et ne prospectui officiat* (de no perjudicar á las vistas).

La de *vistas* consistia en sufrir que el vecino las tuviera sobre nuestra finca; la de no perjudicarlas en no poder hacer en nuestra finca nada que impidiese ó menguase las del vecino, leyes 3, 12, 15 y 16 del mismo título.

Las servidumbres *altius, tollendi, vel non tollendi*, solian tener tambien por objeto las vistas y luces.

La utilidad ó necesidad de estas pende de las restricciones puestas ó no por las leyes y reglamentos á la libertad natural que cada uno tiene de hacer en su cosa lo que quiera.

He dicho en el artículo 526, y por preferencia al mismo en el anterior, que por las leyes de las doce Tablas debia mediar entre casa y casa el espacio de dos piés y medio, que se llamaba *ambitus*. Podia pues, cada cual, guardada esta distancia, abrir ventanas en su pared propia, lo que no le era permitido hacer en la comun (medianera); ley 40, título 2, libro 8 del Código.

Posteriormente se impusieron, segun parece, nuevas restricciones respecto de las ciudades populosas. La ley 12, título 10, libro 8 del Código, dada para sola Constantinopla, marca las distancias que debia haber entre casa y casa, y segun fueren, permite abrir ventanas *prospectiva* (de vistas) ó *lucifera* para simple luz, *claraboyas*; estas segundas solo podian abrirse á la altura de seis piés sobre el pavimento.

Hay diferencia, dice la ley 16, título 2, libro 8 del Digesto, entre *lucis* y *vistas, nam prospectus* (vistas) *etiam ex inferioribus locis est; lumen* (luces) *ex inferiore loco esse non potest*.

La ley 2, título 31, Partida 3, habla de estas y otras servidumbres urbanas, pero sin poner restriccion alguna á la libertad natural.

Sobre la propiedad del vecino. Esté ó no cercada: y bien sea en poblado ó en des poblado.

Seis piés de distancia: si el terreno intermedio pertenece en comun á los dos vecinos, la línea de separacion para contarse los seis piés será lo que divida por mitad el mismo terreno.

Tampoco; este segundo párrafo es el 679 Frances, 600 Napolitano, 612 Sardo: el 468 de Vaud prescribe la distancia de tres piés; el 696 Holandés, cinco palmos.

De costado ú oblicuas. Si lo que se construye es un balcon ú otra obra saliente, el lado del balcon formará una vista recta, que dé de frente á la heredad vecina, y habrá de guardarse la distancia del artículo anterior. De él y de éste opinan generalmente los Jurisconsultos, que no deben tener aplicacion cuando las dos heredades se hallan separadas por una calle ó camino público, porque la seguridad y el ornato públicos están interesados en que haya vistas sobre las calles y plazas.

Si el derecho de vistas se adquiere por prescripcion, habrá de alimentarse rigurosamente poseido; *tantum prescriptum quantum possesum*; si eran, por ejemplo, dos las ventanas abiertas, respecto de ellas solas obrará la prescripcion y no podrá abrirse otra más.

Pero no podrá alegarse prescripcion por el que tenia ventanas abiertas, y al mismo tiempo una pared propia que impedia la vista en la heredad vecina. El dueño de ésta no tenia interés ni accion para oponerse á la apertura de las ventanas, mientras existiese la pared; y por lo tanto, el tiempo para la prescripcion solo habrá de contarse desde que aquella dejó de existir.

ARTICULO 533.

Las distancias de que se habla en el artículo anterior, se cuentan desde el filo de la pared en los huecos donde no haya coladizos; desde el filo exterior de estos, donde los haya; y para las oblicuas, desde la línea de separacion de las dos propiedades (1).

1. La distancia de que habla el artículo anterior, se mide desde la línea de separacion de las dos propiedades.—Art. 1132, tit. 6, cap. 7, lib. 2, cód. civ. vigente.—N. de los EE.

680 Frances, 697 Holandes, 601 Napolitano, 613 Sardo, 469 de Vaud.

SECCION VII.

DEL DESAGUE DE LOS EDIFICIOS.

ARTICULO 534.

El propietario de un edificio está obligado á construir sus tejados, de tal manera, que las aguas pluviales caigan sobre su propio suelo ó sobre la calle ó sitio público, y no sobre el suelo del vecino (1).

Es el 681 Frances, 700 Holandes, 694 de la Luisiana, 602 Napolitano, 615 Sardo, 471 de Vaud.

Aquí se establece por la ley la servidumbre convencional que los romanos llamaban *stillicidii non avertendi*, pues suponiendo que por la ley ó la costumbre era permitido al vecino tener su goterage sobre nuestro suelo, era necesario una servidumbre convencional por la que se privase de este derecho.

Conocian tambien los romanos la servidumbre contraria, ó *stellisidii avertendi*. Si por la ley ó la costumbre no podia el vecino tener goterage sobre nuestro suelo, para tenerlo era necesaria una servidumbre convencional; párrafo 1, título 3, libro 2, Instituciones; y leyes 1 y 2, título 2, libro 8 del Digesto. Se ve por esto, que sin duda por ser tan dilatado el Imperio Romano, la legislación ó más bien los reglamentos y usos locales variaban sobre este punto.

La ley 2, título 31, Partida 3, pone como necesaria la convension para que una casa

1. 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.—Cuando un predio rústico ó urbano se encuentre enclavado entre otros, de manera que no tenga comunicacion directa con algun camino, canal ó calles públicos, estarán obligados los dueños de los predios circunvecinos, á permitir por entre éstos el desagüe del central. Las dimensiones y direccion del conducto de desagüe, se fijarán por el juez, previo informe de peritos y audiencia de los interesados, observándose en cuanto fuere posible las reglas dadas para la servidumbre de paso.—Arts. 1133 y 1134 tit. 6, cap. 8, lib. 2, cód. civ. vigente.—N. de los EE.

tenga la "servidumbre de recibir el agua de los tejados de la otra que vengan por canal ó por caño ó de otra guisa." encierra, pues, el principio y disposicion de nuestro artículo.

Sobre su propio suelo: en esto consiste la servidumbre legal, para libertarse de ella, y descargar las aguas en el suelo del vecino, será necesaria una servidumbre convencional por parte de este; y el artículo no la prohíbe, porque se trata únicamente de interés privado, al que es lícito renunciar.

El artículo se funda en la máxima de derecho natural y escrito, *Hactenus cuique in suo facere licet, quatenus nihil immittat in alienum*; ley 8, párrafo 5, título 5, libro 8 del Digesto.

En el caso de servidumbre convencional contraria á este artículo, podrá elevarse el goterage, más no bajarse, porque lo primero aligera, y lo segundo agrava la servidumbre; ley 20, párrafo 5, título 2, libro 8 del Digesto. *Quod ex alto tenius cadat, et interrum viventi directum non perveniat ad locum servientem:* vé el artículo 543

SECCION VIII.

DE LA OBLIGACION DE PREVENIR UN DAÑO QUE AMENAZA.

ARTICULO 535.

Si un edificio ó pared amenazare ruina, podrá el propietario ser obligado á su demolicion ó á ejecutar las obras necesarias para evitar que se arruine.

Si no cumpliere el propietario, la autoridad podrá hacerla demoler á costa de aquel.

Lo mismo se observará cuando algun árbol corpulento amenazare caerse (1).

1. Este artículo concuerda con lo prevenido en el capítulo 7º, título 11 del Código de procedimientos; que dispone lo siguiente:—El interdicho de obra peligrosa puede tener por objeto:—1º La adopcion de medidas urgentes para evitar los riesgos que el mal estado de cualquiera construccion puede ofrecer:—2º La demolicion de la obra. —3º Cualquiera de los medios espresados en el artículo anterior, puede decretarse como medida urgente por la autoridad gubernativa ó administrativa con arreglo á sus facultades; y en este caso no procede el interdicho. —Pueden usar del interdicho de obra peligrosa:—1º El dueño de una propiedad contigua, que

667 de la Luisiana, "que da accion al vecino amenazado para obligar al propietario á demolerlo ó apuntarlo: entretanto si el vecino teme recibir algun daño por la caída, puede hacerse autorizar en justicia para apuntarlo segun la necesidad; y se reembolsará de los gastos sobre la misma cosa, cuando el peligro haya sido confirmado por peritos."

pueda resentirse ó perderse por la ruina de la obra:—2º Los que tengan necesidad de pasar por las inmediaciones del edificio ó construccion que amenase ruina.—Por necesidad para los efectos de la fraccion 2ª del artículo que precede, se entiende la que, á juicio del juez, no puede dejar de satisfacerse sin quedar privado el denunciante del ejercicio de algun derecho, ó sin que se le siga conocido perjuicio en sus intereses.—Si la peticion se dirige á que se adopten medidas urgentes de precaucion para evitar los riesgos que pueda ofrecer el mal estado de cualquier obra, debe el juez nombrar un perito, y acompañado de él y del escribano, pasar á inspeccionar por sí mismo la construccion.—El juez en vista de la obra y del dictámen del perito decretará inmediatamente las medidas oportunas para procurar la debida seguridad, ó las negará por no considerarlas necesarias ó por lo méus urgentes.—La determinacion del juez en el caso del artículo que precede, cualquiera que sea, es inapelable.—Si el juez decreta las medidas de seguridad, debe compeler á la ejecucion de ellas al dueño, á su administrador ó apoderado, y al inquilino, por cuenta de renta: en efecto de todos estos, deben ejecutarse por cuenta del actor, con reserva de su derecho para reclamar del dueño de la obra ó construccion los gastos que se ocasionen.—Si el interdicho tiene por objeto la demolicion de alguna obra ó edificio, debe el juez convocar á las partes á una junta con término de tres dias.—Si el juez lo estimare necesario, podrá, ántes ó despues de la junta, decretar una inspeccion ocular y pasar por sí mismo á practicarla, acompañado de un perito que nombre al efecto.—En el caso del artículo que precede, citará el juez á las partes para que asistan á la diligencia, si quisieren.—Dentro de los tres dias siguientes á la celebracion de la junta, ó á la inspeccion judicial en su caso, debe el juez dictar sentencia, que es apelable, cualquiera que sea, en ambos efectos: los autores se remitirán al tribunal superior con citacion de ambas partes.—Si habiéndose decretado la demolicion, resulta de la inspeccion ocular la urgencia de ella, debe el juez, ántes de remitir los autos al tribunal superior, decretar y hacer que se ejecuten las medidas de precaucion que estime necesarias.—El juez en caso de que decrete la demolicion, dispondrá que se haga bajo direccion de perito, á fin de evitar que al ejecutarla se cause perjuicio.—Arts. 1245 á 1258.—N. de los EE.

El artículo, en lo relativo á edificios y paredes, guarda conformidad con las leyes 15, título 30, y las 10 y 12, título 32, Partida 3. "Si los vecinos que están cerca de ellos temense de recibir ende daño, el Juegador del lugar puede é deve mandar á los señores que los enderezen, ó los derriben: tomando buenos Maestros é sabidores deste menester: é si el viere por aquello que le dixeren los Maestros que están atan mal parados, que non se pueden adobar, ó non lo quieren fazer aquellos cuyos son, é que ligeramente pueden caer, é fazer daño, estonce debe mandarlos derribar.

E si por ventura non estoviesen tan mal parados, dévenlos apremiar, que los enderezen é que den buenos fiadores á los vecinos, que no les venga ende daño:" la segunda parte de la ley 10, sobre poner á los vecinos en posesion del edificio ruinoso, nunca ha estado en práctica.

Las leyes de Partida fueron tomadas del título 2, libro 39 del Digesto, en que se trata estensamente de esta materia, *de damno infecto*, con particularidad en la ley 7.

La autoridad: sea á instancia de los vecinos que temen el daño ó de oficio, por denuncia de los arquitectos de ayuntamiento, que es lo mas frecuente, é informan como peritos en el caso de queja.

Pero, si ni los vecinos acuden á la autoridad, ni esta procede de oficio, y entretanto cayese el edificio ruinoso y causare daño, no podrá el dañado pedir su resarcimiento, *quia sua culpa damnum sit, passus qui tardius experiri ceperit*, ley 44 al principio, ni obligar al otro, *ut rudera tollat, si modo omnia quæ jaceant pro derelicto habeat*, ley 6 del título 2 citado, y la 11, título 32, Partida 3.

Cuando algun árbol, etc. Es conforme á las leyes 1 y 2, título 27, libro 43 del Digesto, y á la 12, título 32, Partida 3, mas clara y concreta que aquellas. "Arboles grandes mal raygados son á las vegadas cerca de heredades, ó de casas ajenas, que se temen los vezinos que si cayeren, que les farán daño, etc." "Si algunos omes buenos