

SECCION SEGUNDA

DE OTRAS LIMITACIONES DEL DOMINIO

Artículo 729.—Nadie puede edificar ni plantar cerca de las plazas fuertes, fortalezas y castillos, sin cumplir las condiciones exigidas por las ordenanzas y reglamentos especiales del ramo.

ORÍGENES

Leyes 22 y 24, tit. XXXII, Partida 3.^a

CONCORDANCIAS

Concuerta con: Ley 9.^a, tit. X, lib. VIII, Código Romano.

COMENTARIO

Para seguridad del Estado, se consignaron ya en las Partidas algunas disposiciones que tenían por objeto el prohibir la edificación cerca de las plazas fuertes y fortalezas. La distancia que debía haber entre éstas y las obras que se ejecutasen, era la de quince pies; pero el descubrimiento de la pólvora y los adelantos de la guerra, han hecho necesarias mayores distancias; además, han cambiado tanto las circunstancias y el modo de ser de los pueblos, que hoy sería insuficiente lo dispuesto en las Partidas sobre esta materia, y hay que acudir, cuando de ella se trata, á leyes y reglamentos especiales. Por el art. 10, tit. II, tratado VI de las Ordenanzas militares, se dispuso ya que no permitiesen los gobernadores construir casas, ni reparar las ya edificadas en la circunferencia y distancia de 1.500 varas de las fortificaciones: por Real Orden de 12 de Agosto de 1790, confirmada por otra de 26 del mismo mes de 1806, se permitió la continuacion y reparacion de los edificios existentes, siempre que se hiciera con conocimiento de los capitanes generales; pero se prohibió el aumentarlos en su planta ó elevacion y el construir otros nuevos sin Real licencia. Posteriormente se han dictado leyes, reglamentos y circulares, legislando sobre la materia conforme las circunstancias lo han exigido, todo lo cual sale de la esfera del Derecho civil y no es por tanto de nuestra competencia el tratarlo.

Artículo 830.—No se puede edificar ni hacer plantaciones que embarecen el uso de las riberas y la navegacion, ó que obstruyan el paso de los caminos y calles, si no es con sujecion á las reglas establecidas en las leyes y reglamentos especiales.

ORÍGENES

Leyes 3.^a, 4.^a, 6.^a, 7.^a y 8.^a, tit. XXVIII, Partida 3.^a

Leyes 3.^a, 18, 23 y 24, tit. XXXII, Partida 3.^a
Leyes 2.^a, 4.^a y 5.^a, tit. VI, lib. IV, Fuero Real.

Ley 19, tit. IV, lib. IV del mismo Código.
Ley 1.^a y siguientes, tit. VII, lib. VI, Novísima Rec.

Ley 1.^a, tit. XXXV, lib. VII de la misma.
Ley 13 Junio 1879.

CONCORDANCIAS

Concuerta sustancialmente con: Art. 650 Cód. Francia.—534 Italia.—661 Luisiana.—524 Bolivia.—438 Vaud.—236 Tesino.—501 Neufchatel.—572 Nápoles.—565 Cerdeña.—Leyes 1.^a tit. XII; 1.^a, tit. XIII, lib. XLIII; 24, tit. II, libro XXXIX, Digesto.—Párr. 4.^o, tit. I, lib. II, Instituta.

JURISPRUDENCIA

No deben impedirse bajo pretexto de supuestos perjuicios, las obras verdaderamente necesarias ó útiles que en nada menoscaben los intereses de otro (Sent. 26 Octubre de 1855).

Puede construirse molino ú otro artefacto movido por el agua, con tal que no se perjudique al inmediato que tenga igual motor, conforme á la ley 18, tit. XXXII, Partida 3.^a (Sentencia 3 Mayo 1860).

El Real Decreto de 7 de Abril de 1848 sobre conservacion y mejora de caminos vecinales, y el reglamento para su ejecucion, como del órden administrativo, no tienen aplicacion á las cuestiones judiciales en que se ventila el derecho de propiedad de una servidumbre (Sentencia 1.^o Abril 1862).

Cuando no solamente por la escritura de venta de tierras y uso de aguas, sinó por una serie de actos positivos, se demuestra que en la enajenacion no se comprendieron más aguas que las sobrantes despues de las necesarias para el movimiento de unos molinos, la sentencia que declara que el dueño del molino no tiene derecho de distraer agua para moverle, infringe la ley del contrato, y la 1.^a, tit. I, lib. X de la Nov. Rec. (Sent. 7 Enero 1870).

La ley 18, tit. XXXII, Partida 3.^a, declara que se puede hacer molino cerca de otro, no tomándole agua ni embargándogela (Sent. 16 Febrero 1877).

COMENTARIO

Varias disposiciones contienen las leyes prohibiendo hacer en los ríos, riberas, caminos y calles toda clase de obras que pongan obstáculos á la navegacion y paso público. No se podía construir en las calles y plazas sin permiso del Rey ó del concejo segun establecian las Partidas; y si se hacía entorpeciendo la circulacion estaban obligados á derribar las obras hechas los que las ejecutaron, incurriendo además en la multa de treinta sueldos, con arreglo á la Nov. Rec., si alguno cerrare la calle.

Con relacion á los caminos, el que plantaba ó edificaba impidiendo su libre tránsito, debía deshacer á su costa lo construído, incurria en la pena de cien maravedís para el fisco, y era á la vez responsable del daño que las obras produjeran.

Por último, en beneficio de la navegacion y del libre uso de las riberas, playas y ríos, se impusieron algunas servidumbres públicas, para evitar que por medio de obras ó plantaciones, se entorpeciese el uso de aquéllos y se perjudicasen los derechos legítimamente adquiridos.

Hoy esta materia, estudiada en parte en la ley de Aguas de 1879, pertenece á la Administracion y ha sido objeto de leyes especiales como el reglamento de 8 de Abril de 1848 en cuanto á caminos vecinales, el de 19 de Enero de 1867 para carreteras ó caminos ordinarios, el de 8 de Julio de 1859 y 8 de Setiembre de 1878 para ferro-carriles, y otros muchos coetáneos y posteriores, que con Reales Ordenes, Decretos y la ley de Aguas citada, forman la parte dispositiva vigente en esta materia.

Artículo 831.—No pueden construirse pozos, cloacas, hornos, depósitos ú otras obra^s

análogas que perjudiquen á otros propietarios, ó que sean destinados á usos peligrosos y nocivos, sinó en la forma que se prescribe por las leyes especiales y reglamentos de salubridad.

ORÍGENES

Ley 19, tit. XXXII, Partida 3.^a
Ley 7.^a del mismo título y Partida.
Ley 1.^a, tit. III, lib. I, Nov. Rec.
Ley 5.^a, tit. XL, lib. III, Nov. Rec.

CONCORDANCIAS

Concuerta con: Art. 674 Cód. Francia.—703 Holanda.—688 y siguientes Luisiana.—554 Bolivia.—595 Nápoles.—490 y 491 Friburgo.—574 Italia.—2338 Portugal.—462 al 465 Vaud.—525 Neufchatel.—Leyes 13, tit. II, lib. VIII; 17, párr. 2.^o, tit. V, lib. VIII; 24, párr. 12, tit. II, lib. XXXIX; 27, párr. 10, tit. II, lib. IX, Digesto.

JURISPRUDENCIA

Sent. 24 Setiembre 1866.
No son aplicables las leyes 12 y 13, tit. XXXIII, Partida 3.^a cuando se trata de la remocion de hornos de pan cocer, por el perjuicio que pueden ocasionar á los predios contiguos, porque no se ocupan aquellas leyes de determinar las reglas de construccion de los hornos, ni se refieren á las obras que no son nuevas. Tampoco puede tener aplicacion la ley 11, tit. XXIX, lib. III, Nov. Rec., que tratando de los hornos que se construyeran en lo sucesivo, no hizo referencia á los que estaban ya construídos con anterioridad á la misma ley (Sent. 17 Setiembre 1866).

Artículo 832.—Cualquiera puede cortar las ramas de los árboles que obstruyeren el paso de los caminos.

Igualmente pueden ser cortadas de la heredad vecina á que perjudiquen por el dueño de la misma, previo mandato judicial.

ORÍGENES

Ley 28, tit. XV, Partida 7.^a

CONCORDANCIAS

Concuerta en parte con: Art. 672 Cód. Francia.—714, con adiciones, Holanda.—687 Luisiana.—551 Bolivia.—459 Vaud.—478 Friburgo.—

264 Tesino.—523 Neufchatel.—581 Italia.—593 Nápoles.—606 Cerdeña, que exceptúa los olivos.—Leyes 1.ª, párrs. 2.º y 7.º, tit. XXVII, lib. XLIII; 6.ª, párr. 2.º, tit. VII, lib. XLVII, Digesto.

COMENTARIO

La ley 28 del tit. XV, Partida 7.ª, dispone que cuando las ramas cuelguen sobre heredad ó edificio ajenos, puede su dueño acudir al juez del lugar, el cual, probado el perjuicio que aquéllas causan al reclamante, procederá á mandar cortar todo el árbol ó las ramas solamente, segun recaiga dicho perjuicio en edificio ó heredad, cuya sentencia podrá ser ejecutada por el mismo demandante si el dueño del árbol no la cumpliese.

La misma ley limita esta clase de dominaciones en interes público, disponiendo que cualquiera puede cortar las ramas que obstruyen el paso en los caminos; pero esta facultad está hoy á la vez limitada por los deberes marcados á la Administracion, que es la encargada de la policia de los caminos, y de dictar las reglas necesarias para su seguridad y libre uso.

Artículo 833.—No pueden hacerse cortas, concesiones ni enajenaciones de usos en los montes del Estado sin permiso de la Administracion, la cual concederá á la vez el establecimiento en ellos de los pasos y abrevaderos necesarios para los ganados.

ORÍGENES

Ordenanzas 22 Diciembre 1833.
Real Decreto 1.º Setiembre 1860.
Ley 24 Mayo 1863.
Reglamento 17 Mayo 1865.
Real Decreto 3 Marzo 1877.

Règlemento para el régimen de la Asociacion general de Ganaderos de la misma fecha, y otras varias disposiciones administrativas relativas á uno y otro ramo.

COMENTARIO

Estas reglas ó limitaciones, establecidas únicamente en favor de la repoblacion de los montes y del fomento de la ganadería, entran de lleno en la esfera del Derecho administrativo. Sus disposiciones, por lo tanto, no pueden ser objeto de nuestro estudio.

Artículo 834.—El propietario está obliga-

do á demoler un edificio, ó á ejecutar otras obras en los casos siguientes:

Primero. Para conservar los derechos legítimamente adquiridos por otras personas.

Segundo. Cuando amenaza ruina algun edificio.

Tercero. Cuando amenaza caerse algun árbol corpulento sobre heredad contigua.

Cuarto. Cuando el agua, arrastrando en su corriente piedras, cieno y otras materias, se detiene en algun campo y no pudiendo continuar su curso se vierte sobre otro lugar ó se estanca, causando daño á los campos inmediatos.

ORÍGENES

Leyes 1.ª á la 26, tit. XXXII, Partida 3.ª
Ley 24, nota 5.ª, tit. XXIII, lib. VII, Novísima Rec.
Ley 2.ª, tit. XXXII, lib. VII, Nov. Rec.
Ley 7.ª, tit. XIX, lib. III, Nov. Rec.

CONCORDANCIAS

Concuerta en parte con: Art. 667 Cód. Luisiana, «que da accion al vecino amenazado para obligar al propietario á demolerlo ó apuntarlo; entre tanto, 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».—Leyes 6.ª y 7.ª, tit. II, lib. XXXIX; 1.ª y 2.ª, tit. XXVII, lib. XLIII, Digesto.

COMENTARIO

Esta clase de limitaciones impuestas al dominio, son las que en nuestro Derecho se conocen con el nombre de denuncia de obra nueva y de obra vieja. Mediante la primera pueden evitarse los daños que por construcciones nuevas se causen á los dueños de predios vecinos, ó que impidan el disfrute de servidumbres y derechos legalmente adquiridos por otras personas.

Algunos casos en que puede ésta ejercitarse por razon de interes público hemos estudiado ya. Cuando se edifica cerca de los muros y fortalezas, en las plazas y calles impidiendo su libre uso, ó en las riberas y ríos navegables, puede obligarse al autor de las obras á demolerlas. De la misma manera, cuando se atacan

los derechos privados, ya impidiendo el disfrute de alguna servidumbre constituida á favor de otra persona, como la de vistas, ya haciendo peligrar ó caer la pared ajena, ó causando daño á la propiedad del vecino, bien por dejar caer en su predio el agua recogida en canales de edificio ó torre construida nuevamente, bien ejecutando obras que impidan correr las aguas produciendo su estancamiento, pueden los perjudicados, ya por sí ó por medio de sus representantes, exigir la suspension de las obras á sus dueños ó maestros y oficiales que en ellas trabajen, y obligarles á deshacerlas, cuyo derecho debe ejercitarse acudiendo al juez para que ordene lo procedente en cada caso.

El modo de ejercitarse la denuncia de obra nueva y de obra vieja, se hallaba marcado ya en las leyes del tit. XXXII, Partida 3.ª, que sobre este punto formaban un tratado completo de procedimientos; pero hoy han dejado de regir aquellas leyes, porque, como asunto exclusivo del Derecho procesal, ha sido comprendido entre los interdictos por la ley de Enjuiciamiento civil, á la cual nos remitimos, y con esto terminamos la materia de servidumbres, haciendo constar que no estudiamos otras clases de limitaciones impuestas al dominio, porque entran de lleno en la esfera del Derecho administrativo.