

DISPOSICIONES COMUNES A TODAS LAS SERVIDUMBRES.

Art. 894. El usuario y el que tiene derecho de habitación, no pueden enajenar ni arrendar en todo ni en parte su derecho.

Art. 895. El que tiene derecho de uso sobre un ganado, puede aprovecharse de las crias, leche y lana en cuanto baste para su consumo y el de su familia.

Art. 896. Si el usuario consume todos los frutos de los bienes, ó el que tiene el derecho de habitación ocupa todas las piezas de la casa, quedan obligados á todos los gastos de cultivo, reparaciones y pago de contribuciones lo mismo que el usufructuario; pero si el primero solo consume parte de los frutos, ó el segundo ocupa solo parte de la casa, no deben contribuir en nada, siempre que al propietario le quede una parte de frutos ó aprovechamientos bastante para cubrir los gastos y cargas.

Art. 897. Si los frutos que quedan al propietario no alcanzan á cubrir los gastos y cargas, la parte que falte será cubierta por el usuario ó por el que tiene derecho á la habitación.

## TITULO SEXTO.

### DE LAS SERVIDUMBRES

#### Capítulo I.

**Disposiciones comunes á todas las servidumbres.**

Art. 898. La servidumbre es un gravámen impuesto sobre una finca ó heredad en provecho ó para servicio de otra, perteneciente á distinto dueño. La finca ó heredad en cuyo favor está constituida la servidumbre,

DISPOSICIONES COMUNES A TODAS LAS SERVIDUMBRES.

se llama predio dominante: la finca ó heredad que la sufre, predio sirviente.

Art. 899. La servidumbre consiste en no hacer ó en tolerar. Para que al dueño del predio sirviente pueda exigirse la ejecución de un hecho, es necesario que esté expresamente determinado por la ley ó en el acto en que se constituyó la servidumbre.

Art. 900. Las servidumbres se constituyen para la subsistencia ó comodidad de un edificio, ó del objeto á que este se destina, ó para la comodidad y usos de un objeto agrícola: las primeras se llaman urbanas y las segundas rústicas, sin consideracion á que la finca esté en poblado ó en el campo.

Art. 901. Las servidumbres son continuas ó discontinuas; aparentes ó no aparentes.

Art. 902. Son continuas aquellas cuyo uso es ó puede ser incesante sin la intervencion de ningun hecho del hombre, como son la servidumbre de luces y otras de la misma especie.

Art. 903. Son discontinuas aquellas cuyo uso necesita algun hecho actual del hombre, como son las de senda, carril y otras de esta clase.

Art. 904. Son aparentes las que se anuncian por obras ó signos exteriores, dispuestos para su uso y aprovechamiento; como un puente, una ventana, un cauce ú otros semejantes.

Art. 905. Son no aparentes las que no presentan signo exterior de su existencia; como el gravámen de no edificar en cierto lugar; el de no levantar un edificio sino á una altura determinada, y otras semejantes.

Art. 906. Las servidumbres son inseparables de la finca á que activa ó pasivamente pertenecen.

Art. 907. Si las fincas mudan de dueño, la servidumbre continúa, ya activa, ya pasivamente, en el predio ú objeto en que estaba constituida, hasta que legalmente se extinga.

Art. 908. Las servidumbres son indivisibles. Si el

predio sirviente se divide entre muchos dueños, la servidumbre no se modifica, y cada uno de ellos tiene que tolerarla en la parte que le corresponde. Si es el predio dominante el que se divide entre muchos, cada porcionero puede usar por entero la servidumbre, no variando el lugar de su uso ni agravándola de otra manera.

Art. 909. Las servidumbres provienen de contrato ó última voluntad de los propietarios, y de la ley, ya sea que las establezca expresamente, ya sea que las autorice en virtud de la prescripción.

Art. 910. Todo propietario tiene derecho de cerrar y cercar su propiedad en todo ó en parte, á su costa, del modo que lo estime conveniente; salvas las servidumbres de uso público ó particular, que debiere por justo título, incluso el de la prescripción.

## Capítulo II.

### De las servidumbres legales en general.

Art. 911. Servidumbre legal es la que existe sin necesidad de convenio ni prescripción, y que como consecuencia natural de la respectiva posición de los predios, reconoce la ley, ya en utilidad pública ó comunal, ya en beneficio de los particulares.

Art. 912. Lo dispuesto en el capítulo XI de este título, con excepción de los artículos 992 y 995, es aplicable á las servidumbres legales en todos los casos en que respecto de ellas no esté establecido algun precepto especial.

## Capítulo III.

### De la servidumbre legal de aguas.

Art. 913. Los predios inferiores están sujetos á reci-

bir las aguas que, naturalmente y sin obra del hombre, caen de los superiores; así como la piedra ó tierra que arrastran en su curso.

Art. 914. Ni el dueño del predio inferior puede hacer obras que impidan dicha servidumbre, ni el del superior obras que la agraven.

Art. 915. El dueño de un predio en que existan obras defensivas para contener el agua, ó en que por la variación del curso de esta sea necesario construir nuevas, está obligado, á su elección, ó á hacer las reparaciones ó construcciones, ó á tolerar que sin mas perjuicio suyo que el indispensable, las hagan á costa propia los dueños de los predios que experimenten ó esten inminentemente espuestos á experimentar daño; á menos que las leyes especiales de policía le impongan la obligación de hacer las obras.

Art. 916. Lo dispuesto en el artículo anterior, es aplicable al caso en que sea necesario desembarazar algun predio de las materias cuya acumulación ó caída impide el curso del agua con daño ó peligro de tercero.

Art. 917. Todos los propietarios que participen del beneficio proveniente de las obras de que tratan los artículos anteriores, están obligados á contribuir al gasto de su ejecución, en proporción á su interés y á juicio de peritos. Los que por su culpa hubieren ocasionado el daño, serán responsables de los gastos.

Art. 918. Si en un predio hay aguas sobrantes que pasen á predio ageno, puede adquirirse la propiedad de ellas por el dueño del fundo que las recibe, por el transcurso de diez años, que se contarán desde que el dueño de dicho predio haya construido obras destinadas á facilitar la caída ó el curso de las aguas.

Art. 919. Lo dispuesto en el artículo anterior, no priva al dueño de la fuente, aljibe ó presa de la facultad de sacar todo el aprovechamiento posible de sus aguas, dentro de los límites de su propiedad.

Art. 920. La propiedad que sobre las aguas perte-

neces al Estado, no perjudica los derechos que sobre ellas hayan adquirido las corporaciones ó particulares por título legítimo, según lo que se establece en las leyes especiales sobre bienes de propiedad pública. El ejercicio de la propiedad de las aguas, está sujeto á lo que se dispone en los artículos siguientes.

90 Art. 921. Nadie puede usar del agua de los ríos ni de sus riberas, de modo que perjudique la navegación, ni hacer obras que impidan el libre paso de los barcos ó balsas, ó el uso de otros medios de transporte fluvial, sin que para ello valga la prescripción ni otro título. El que, conforme al artículo anterior esté usando del agua de un río, cualquiera que sea su título, no podrá impedir el uso de la que sea necesaria para el abasto de las personas de una población, posesión ó finca rústica, ni oponerse á las obras indispensables para satisfacer esta necesidad del modo menos gravoso para el propietario; pero tendrá derecho á indemnización, salvo que los habitantes hubiesen adquirido el uso del agua por prescripción ó por otro título legal.

Art. 922. El propietario de las aguas no podrá desviar su curso, de modo que causen daño á un tercero, porque rebosen ó por otro motivo.

Art. 923. Si alguno hiciere pozo en su propiedad, aunque por esto disminuya el agua del abierto en fundo ajeno, no está obligado á indemnizar.

Art. 924. Todo el que quiera usar agua de que pueda disponer, tiene derecho de hacerla pasar por los fundos intermedios, con obligación de indemnizar á sus dueños; así como también á los de los predios inferiores sobre los que se filtren ó caigan las aguas.

Art. 925. Se exceptúan de la servidumbre que establece el artículo anterior, los edificios, sus patios, jardines y demas dependencias.

Art. 926. El que haya de usar el derecho de hacer pasar aguas, de que trata el artículo 924, está obligado á construir el canal necesario en los predios intermedios,

aunque haya en ellos canales para el uso de otras aguas.

Art. 927. El que tiene en su predio un canal para el curso de aguas que le pertenecen, puede impedir la apertura de otro nuevo, ofreciendo dar paso por aquel, con tal de que no cause perjuicio al reclamante.

Art. 928. También se deberá conceder el paso de las aguas al través de los canales y acueductos, del modo mas conveniente, con tal de que el curso de las aguas que se conducen por estos, y su volumen, no sufran alteración, ni las de ambos acueductos se mezclen.

Art. 929. En el caso del artículo 924, si fuera necesario hacer pasar el acueducto por un camino, río ó torrente públicos, deberá indispensable y previamente obtenerse el permiso de la autoridad bajo cuya inspección estén el camino, río ó torrente.

Art. 930. La autoridad solo concederá el permiso con entera sujeción á los reglamentos de policía, y obligando al dueño del agua á que la haga pasar, sin que por el tránsito se impida, estreche ni deteriore el camino, ni se embarace ó estorbe el curso del río ó torrente.

Art. 931. El que, sin dicho permiso previo, pasare el agua ó la derramare sobre el camino, quedará obligado á reponer las cosas á su estado antiguo, y á indemnizar el daño que suprimirlas cause; sin perjuicio de las penas impuestas por los reglamentos de policía.

Art. 932. El que pretenda usar del derecho consignado en el artículo 924, debe previamente:

I. Justificar que puede disponer del agua que pretende conducir:

II. Acreditar que el paso que solicita es el mas conveniente para el uso á que destina el agua:

III. Acreditar que dicho paso es el menos oneroso para los predios por donde debe pasar el agua:

IV. Pagar el valor del terreno que ha de ocupar el canal, según estimación de peritos, y un diez por ciento mas:

V. Resarcir los daños inmediatos, con inclusión del

que resulte por dividirse en dos ó mas partes el predio sirviente, y de cualquiera otro deterioro.

Art. 933. En el caso á que se refiere la prescripción del artículo 927, el que pretenda el paso de aguas deberá pagar, en proporción á la cantidad de estas, el valor del terreno ocupado por el canal en que se intröducen, y los gastos necesarios para su conservación; sin perjuicio de la indemnización debida, por el terreno que sea necesario ocupar de nuevo, y por los otros gastos que ocasione el paso que se le concede.

Art. 934. La cantidad de agua que puede hacerse pasar por un acueducto establecido en predio ajeno, no tendrá otra limitación que la que resulte de la capacidad que por las dimensiones convenidas se haya fijado al mismo acueducto.

Art. 935. Si el que disfruta del acueducto necesitare ampliarlo, deberá costear las obras necesarias, y pagar el terreno que nuevamente ocupe y los daños que cause, conforme á lo dispuesto en las fracciones IV y V del artículo 932.

Art. 936. La servidumbre legal establecida por el artículo 924, trae consigo el derecho de tránsito para las personas y animales, y el de conducción de los materiales necesarios para el uso y reparación del acueducto, así como para el cuidado del agua que por él se conduce; observándose respecto de aquella lo dispuesto en los artículos 944 á 948.

Art. 937. Las disposiciones concernientes al paso de las aguas son aplicables al caso en que el poseedor de un terreno pantanoso quiera desecarlo ó dar salida por medio de cauces á las aguas estancadas.

Art. 938. Las concesiones de aguas que se hicieren por autoridad competente, se presume que son otorgadas sin perjuicio de otros derechos anteriormente adquiridos.

Art. 939. Todo el que se aproveche de un acueducto, ya pase por campo propio, ya por ajeno, debe cons-

truir y conservar los puentes, canales, acueductos subterráneos y demas obras necesarias, para que no se perjudique el derecho de otro.

Art. 940. Si los que se aprovecharen fueren varios, la obligación recaerá sobre todos á proporción de su aprovechamiento, si no hubiere prescripción ó convenio en contrario.

Art. 941. Lo dispuesto en los dos artículos anteriores comprende la limpia, construcciones y reparaciones para que el curso del agua no se interrumpa.

## Capítulo IV.

### De la servidumbre legal de paso.

Art. 942. El propietario de una finca ó heredad, enclavada entre otras ajenas, sin salida á la vía pública, tiene derecho de exigir paso para el aprovechamiento de aquella por las heredades vecinas; sin que sus respectivos dueños puedan reclamarle otra cosa que una indemnización equivalente al perjuicio que les ocasione este gravámen.

Art. 943. La acción para reclamar esta indemnización es prescriptible; pero aunque prescriba, no cesa por este motivo el paso obtenido.

Art. 944. El dueño del predio sirviente tiene derecho de señalar el lugar en donde ha de construirse la servidumbre de paso.

Art. 945. Si el juez califica el lugar señalado de impracticable ó de muy gravoso al predio dominante, el dueño del sirviente debe señalar otro.

Art. 946. Si este lugar es calificado de la misma manera que el primero, el juez señalará el que crea mas conveniente, procurando conciliar los intereses de los dos predios.

Art. 947. Si hubiere varios predios por donde pueda darse el paso á la vía pública, el obligado á la servidumbre será aquel por donde fuere mas corta la distancia. Si esta fuere igual, el juez designará cual de los predios ha de dar el paso.

Art. 948. En la servidumbre de paso, el ancho de este será el que baste á las necesidades del predio dominante, á juicio del juez; no pudiendo exceder de cinco metros ni bajar de dos, sino por convenio de los interesados.

## Capítulo V.

### De la servidumbre legal de medianería.

Art. 949. Cuando haya constancia que demuestre quien fabricó la pared que divide los predios, el que la costeó es dueño exclusivamente de ella: si consta que se fabricó por los colindantes, ó no consta quien la fabricó, es medianera.

Art. 950. Se presume la medianería, mientras no haya signo exterior que demuestre lo contrario:

I. En las paredes divisorias de los edificios contiguos, hasta el punto comun de elevación:

II. En las paredes divisorias de los jardines ó corrales situados en poblado ó en el campo:

III. En las cercas, vallados y setos vivos que dividen los predios rústicos. Si las construcciones no tienen una misma altura solo hay presunción de medianería hasta la altura de la construcción menos elevada.

Art. 951. Hay signo contrario á la medianería:

I. Cuando hay ventanas ó huecos abiertos en las paredes divisorias de los edificios:

II. Cuando conocidamente toda la pared, vallado, cerca, ó seto están contruidos sobre el terreno de una

de las fincas, y no por mitad entre una y otra de las dos contiguas:

III. Cuando la pared soporta las cargas de carreras, pasos y armaduras de una de las posesiones y no de la contigua:

IV. Cuando la pared divisoria entre patios, jardines y otras heredades, está construido de modo que la albardilla cae hácia una sola de las propiedades:

V. Cuando la pared divisoria construida de mampostería presenta piedras llamadas pasaderas, que de distancia en distancia salen fuera de la superficie solo por un lado de la pared y no por el otro:

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

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

VIII. 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.

Art. 952. 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.

Art. 953. Las zanjas ó acequias abiertas entre las heredades se presumen tambien medianeras, si no hay título ó signo que demuestre lo contrario.

Art. 954. 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.

Art. 955. La presunción que establece el artículo