

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

DE LA SERVIDUMBRE LEGAL DE MEDIANERÍA.

anterior, cesa cuando la inclinación del terreno obliga á echar la tierra de un solo lado.

Art. 956. Los dueños de los predios están obligados á cuidar de que no se deterioren la pared, zanja ó seto medianeros; y si por el hecho de alguno de sus dependientes ó animales, ó por cualquiera otra causa que dependa de ellos, se deterioran, deben reponerlos, pagando los daños y perjuicios que se hubieren causado.

Art. 957. La reparación y construcción de las paredes medianeras, y el mantenimiento de los vallados, setos vivos, zanjas ó acequias, también medianeros, se costearán proporcionalmente por todos los dueños que tengan á su favor esta medianería.

Art. 958. El propietario que quiera libertarse de las obligaciones que impone el artículo anterior, podrá hacerlo, renunciando á la medianería; salvo el caso en que la pared medianera sostenga un edificio suyo.

Art. 959. El propietario de un edificio que se apoya en una pared medianera, puede al derribarlo, renunciar ó no á la medianería. En el primer caso serán de su cuenta todos los gastos necesarios para evitar ó reparar los daños que cause la derribación. En el segundo, además de esta obligación, queda sujeto á las que le imponen los artículos 956 y 957.

Art. 960. El propietario de una finca contigua á una pared divisoria, no medianera, solo puede darle este carácter en todo ó en parte, por contrato con el dueño de ella.

Art. 961. Todo propietario puede alzar la pared medianera, haciéndolo á sus expensas é indemnizando de los perjuicios que se ocasionen por la obra, aunque sean temporales.

Art. 962. Serán igualmente de su cuenta todas las obras de conservación de la pared en la parte en que esta haya aumentado en la altura ó espesor, y las que en la parte medianera sean necesarias, siempre que el dete-

DE LA SERVIDUMBRE LEGAL DE MEDIANERÍA.

rioro provenga de la mayor altura ó espesor que se haya dado á la pared.

Art. 963. Si la pared medianera no puede resistir la mayor elevación, el propietario que quiera levantarla tendrá la obligación de reconstruirla á su costa; y si fuere necesario darle mayor espesor, deberá darlo de su suelo.

Art. 964. En los casos señalados por los artículos 961 y 963, la pared continúa medianera hasta la altura en que lo era antiguamente aun cuando haya sido edificada de nuevo á expensas de uno solo; y desde el punto donde comenzó la mayor altura, es propia exclusivamente del que la edificó.

Art. 965. Los demás propietarios que no hayan contribuido á dar mas elevación ó espesor á la pared, podrán sin embargo exigir que en la parte nuevamente elevada se les concedan 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. 966. Cada propietario de una pared medianera podrá usar de ella en proporción 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 demás 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.

Art. 967. 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:

I. Las paredes maestras, el tejado ó azotea y las demás cosas de uso comun, estarán á cargo de todos los propietarios en proporción al valor de su piso:

DISTANCIAS PARA CIERTAS CONSTRUCCIONES Y PLANTACIONES.

II. Cada propietario costeará el suelo de su piso:

III. El pavimento del portal, puerta de entrada, patio comun y obras de policía comunes á todos, se costearán á prorata por todos los propietarios:

IV. 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.

Capítulo VI.

De la distancia que, conforme á la ley, se requiere para ciertas construcciones y plantaciones.

Art. 968. 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. 969. Las servidumbres establecidas por utilidad pública ó comunal, para mantener expedita la navegación de los rios, la construcción ó reparación 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 estos, por las reglas establecidas en este Código.

Art. 970. 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 sujeción en el modo, á cuantas condiciones se prevengan en los mismos reglamentos, ó que en falta de ellos, se determinen por juicio pericial.

LUCES Y VISTAS EN LA PROPIEDAD DEL VECINO

Art. 971. Nadie puede plantar árboles cerca de una heredad ajena, sino á la distancia de dos metros de la línea divisoria, si la plantación se hace de árboles grandes, y de un metro, si la plantación es de arbustos ó árboles pequeños.

Art. 972. 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.

Art. 973. Si las ramas de algunos árboles se extienden sobre alguna heredad, jardines ó patios vecinos, el dueño de estos 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 previo aviso al vecino.

Art. 974. Los árboles existentes en cerca medianera ó que señalen lindero, son tambien medianeros, y no pueden ser cortados ni sustituidos con otros, sino de consentimiento de ambos propietarios, ó por decisión judicial pronunciada en juicio contradictorio, en caso de desacuerdo de los propietarios.

Capítulo VII.

De las luces y vistas que, conforme á la ley, pueden tenerse en la propiedad del vecino.

Art. 975. Ningun medianero puede sin consentimiento del otro abrir ventana ni hueco alguno en pared medianera.

Art. 976. El dueño de una pared no medianera, contigua á finca ajena, 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 la vivienda á que da luz, tres metros á lo menos, y en todo caso con reja de hierro remetida en la pared, y con red de alambre cuyas mallas tengan tres centímetros á lo mas.

Art. 977. 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.

Art. 978. No se pueden tener ventanas para asomarse, ni balcones ú otros semejantes voladizos sobre la propiedad del vecino, prolongándolos mas allá del límite que separe las heredades. Tampoco pueden tener vistas de costado ú oblicuas sobre la misma propiedad, si no hay seis decímetros de distancia, midiéndose ésta desde la línea de separación de las dos propiedades.

Capítulo VIII.

De la servidumbre legal de desagüe.

Art. 979. El propietario de un edificio está obligado á construir sus tejados y azoteas de tal manera, que las aguas pluviales no caigan sobre suelo ó edificio vecino.

Art. 980. Cuando un predio rústico ó urbano se encuentre enclavado entre otros, de manera que no tenga comunicación directa con algun camino, canal ó calle públicos, ó que aun cuando la tengan no pueda hacer uso de ella para el desagüe por la topografía del terreno, estarán obligados los dueños de los predios circunvecinos á permitir por entre éstos el desagüe del central. Las dimensiones y dirección del conducto de desagüe se fijarán por el juez, prívio informe de peritos y audiencia

de los interesados, observándose en cuanto fuere posible las reglas dadas para la servidumbre de paso.

Capítulo IX.

De las servidumbres voluntarias en general.

Art. 981. Todo propietario de una finca ó heredad puede establecer en ella cuantas servidumbres tenga por conveniente, y en el modo y forma que mejor le pareciere, siempre que no sean contrarias al orden publico.

Art. 982. La constitución de servidumbre se reputa como enajenación en parte de la propiedad del predio sirviente; por lo mismo los que no pueden enajenar sus cosas sino con ciertas solemnidades ó condiciones, no pueden sin ellas imponer servidumbres sobre las mismas.

Art. 983. Si fueren varios los propietarios de un predio, no se podrá imponer servidumbre sino con consentimiento de todos.

Art. 984. Si siendo varios los propietarios, uno solo de ellos adquiere una servidumbre sobre otro predio, á favor del comun, de ella podrán aprovecharse todos los propietarios; quedando obligados á los gravámenes naturales que traiga consigo y á los pactos con que se haya adquirido.

Capítulo X.

Cómo se adquieren las servidumbres voluntarias.

Art. 985. Las servidumbres continuas y aparentes se adquieren por cualquier título legal inclusa la prescripción.

Art. 986. Las servidumbres continuas no aparentes, y las discontinuas, sean ó no aparentes, no podrán adquirirse por prescripción, sino por otro título legal.