

493. Los acreedores del usufructuario pueden hacer anular la renuncia que este hubiere hecho, en perjuicio de ellos.

494. Si una sola parte de la cosa sujeta à usufructo es destruida, el usufructo se conserva sobre lo que permanece.

495. Si el usufructo es establecido sobre un edificio y este fuere destruido por un incendio, ú otro caso fortuito, ó se cayere por vejes, el usufructuario no tendrá derecho de gozar ni del suelo ni de los materiales.

Pero si el usufructo se hallaba establecido sobre una heredad de la cual hacia parte el edificio, el usufructuario gozará del suelo y de los materiales.

496. Los derechos del uso y de la abitacion se establecen y pierden del mismo modo que el usufructo.

497. No se puede gozar de ellos sin dar previamente caucion y sin hacer estados è inventarios como en el usufructo.

498. El usuario y el que tiene un derecho de habitacion deben gozar de sus respectivos derechos como buenos padres de familia.

499. Los derechos de uso y de habitacion se reglan por el título que los ha establecido, y conforme à sus disposiciones reciben mas ó menos estencion.

500. Si el título no se esplica sobre la estencion de estos derechos, ellos son reglados del modo siguiente.

501. El que tiene el uso de los frutos da una heredad, solo puede escijir la parte que sea necesaria para sus necesidades, y las de su familia.

Tambien puede escijir un aumento, para las necesidades de los hijos que le han sobrevenido despues de la concesion del uso.

502. El usuario no puede ceder ni arrendar su derecho à otro.

503. El que tiene un derecho de habitacion en una casa, puede permanecer en ella con su familia, aun cuando no se hubiera casado en la época en que este derecho le fue concedido.

504. El derecho de habitacion se limita à lo que es necesario para la habitacion de aquel à quien este derecho ha sido concedido, y de su familia.

Del uso y de la habitacion

505. El derecho de habitacion no puede ser cedido ni arrendado.

506. Si el usuario consume todos los frutos del fundo, ó si ocupa la totalidad de la cosa, está sujeto à los gastos del cultivo, à las reparaciones de conservacion y al pago de las contribuciones como el usufructuario.

Si solo toma una parte de los frutos, ò no ocupa mas que una parte de la casa, él contribuye à prorrata de lo que goza.

TÍTULO CUARTO.

De las servidumbres.

507. Una servidumbre es una carga impuesta sobre una heredad, para el uso y utilidad de otra heredad, perteneciente à distinto propietario.

508. La servidumbre no establece alguna preeminencia de una heredad sobre otra.

509. La servidumbre trae su origen, ò de la situacion natural de los lugares, ò de las obligaciones impuestas por la ley, ó de las convenciones celebradas entre los propietarios.

510. Las heredades inferiores están sujetas à las que están mas elevadas, para recibir las aguas que corren de ellas naturalmente, sin cooperacion de la mano del hombre.

El propietario de la heredad inferior no puede levantar diques que impidan el curso de dichas aguas, à menos que se dirijan à hacerles variar de direccion, sin perjuicio de la heredad superior.

El propietario de la heredad superior no puede hacer cosa alguna que agrave la servidumbre de la heredad inferior.

511. El que tiene una fuente ó manantial de agua en su heredad, puede usar de ella à su voluntad, salvo el derecho que el propietario de la heredad inferior pueda haber adquirido por título ò por prescripcion.

512. La prescripcion en este caso no puede adquirirse, sino por un goze no interrumpido por el tiempo de veinte años contados desde el momento en que el pro-

Servidumbres que se derivan de la situacion de los lugares.

propietario de la heredad inferior ha hecho y terminado obras manifiestas destinadas para facilitar la caída y recurso del agua en su propiedad.

513. El propietario de la fuente no puede mudar su curso cuando él suministra á los habitantes de una población grande ó pequeña, el agua que les es necesaria; pero si los habitantes no han adquirido ó prescripto el uso, el propietario puede reclamarles una indemnización, la cual será tazada por peritos en razon del daño que se le siga.

514. Cuando el agua corriente, que sea del dominio de particulares, pasare contigua á una heredad, el dueño de esta podrá servirse de ella á su tránsito, para regar sus tierras, pero sin causar algun perjuicio al propietario del agua.

Aquel cuya heredad es atravesada por dicha agua, puede usar de ella en el espacio que corre dentro de su propiedad; pero con la obligacion de volverla á la salida de su tierra á su curso ordinario.

Si se movieren pleitos entre los propietarios, á los cuales estas aguas pueden ser útiles, los jueces y tribunales deben conciliar en sus sentencias, el interés de la agricultura con el respeto debido á la propiedad; y en todos los casos deben ser observados los reglamentos particulares sobre el curso y el uso de las aguas.

516. Todo propietario puede obligar á su vecino al deslinde y amojonamiento de sus propiedades contiguas. Los gastos de dicha obra son comunes.

517. Todo propietario puede cerrar su heredad, salva la escepcion puesta en el art. 543.

518. Las servidumbres establecidas por la ley tienen por objeto la utilidad pública ó comunal ó la utilidad de los particulares.

519. Las establecidas para la utilidad pública, tienen por objeto la construcción de caminos y otras obras públicas ó comunales.

Todo lo que mira á esta especie de servidumbre, se determina por las leyes ó reglamentos particulares.

520. La ley sujeta á los propietarios á diferentes obligaciones, á los unos respecto de los otros, sin necesidad de convencion alguna.

De las servidumbres establecidas por la ley.

Estas obligaciones son relativas á la pared y cercas divisorias, á las vistas sobre la propiedad del vecino, á los caños ó albañales de los techos al derecho de tránsito.

521. Toda pared que separa dos edificios, se presume medianera, si no hay título ó pruebas de lo contrario.

522. La reparacion y redificacion de una pared medianera, son á cargo de todos los que tienen derecho á ella, y con proporcion al derecho de cada uno.

Sin embargo todo coopropietario de una pared medianera, puede eximirse de contribuir á su reparacion y redificacion abandonando el derecho de medias, con tal que la pared medianera no sostenga un edificio que le pertenezca.

523. Todo coopropietario puede colocar en la pared medianera soleras ó vigas en todo el espesor de la pared, menos dos pulgadas. Sin perjuicio del derecho que tiene el vecino de hacer rebajar la viga hasta la mitad de la pared, en el caso que él mismo quiera poner vigas en el mismo lugar ó fabricar en él una chimenea.

524. Todo coopropietario puede hacer levantar la pared medianera; pero él solo debe pagar el gasto de la elevacion, y las reparaciones de conservacion, sobre la altura de la cerca comun.

525. Si la pared medianera no esta en estado de soportar la elevacion, el que quiera levantarla debe hacerla reedificar desde su simiento á sus espensas; y el exceso de espesor debe tomarse de su lado.

526. El vecino que no ha contribuido á la elevacion puede adquirir el derecho de medias pagando la mitad del gasto que ha costado, y el valor de la mitad del suelo ocupado por el aumento del espesor, si lo hay.

527. Todo propietario contiguo á una pared, tiene derecho de hacerla medianera en todo ó en parte, pagando al dueño de la pared la mitad de su valor, ó la mitad del valor de la porcion que él quiere volver medianera, y la mitad del valor del suelo sobre el cual está edificada la pared.

528. Ningun vecino puede practicar en una pared medianera algun agujero, ni apoyar en ella alguna obra

De la pared y cerca medianeras.

sin el consentimiento del otro copropietario; y si este se negase, sin haber hecho reglar por medio de peritos los medios necesarios para que la nueva obra no dañe á los derechos del otro.

529. Cada uno puede obligar á su vecino para contribuir á la edificación y reparacion de la cerca que hace la separacion de sus casas y solares, situados en la capital y pueblos del estado: la altura de la cerca se fijará según los reglamentos que formen las respectivas municipalidades.

530. Cuando los diferentes pisos ó cuerpos de una casa pertenecen á diversos propietarios, si los títulos de propiedad no ordenan el modo con que deben hacerse las reparaciones y redificaciones, estas se practicarán del modo siguiente.

Las paredes maestras y el techo son á cargo de todos los propietarios, cada uno en proporcion del valor del cuerpo que le pertenece, el propietario de cada cuerpo hace el suelo de su respectivo piso.

El propietario del primer cuerpo hace la escalera que conduce á él; el propietario del segundo hace la que conduce á su casa comenzando del primer cuerpo, y así de los demás.

531. Cuando se redifica una pared medianera ó una casa, las servidumbres activas y pasivas se continúan respecto de la nueva pared ó de la nueva casa, pero sin que se puedan agravar y con tal que la redificacion se haga antes que se adquiera la prescripcion.

532. Toda sanja ó cerca entre dos heredades cercadas por todos lados, se presume medianera; si no hay título ó pruebas de lo contrario.

533. La sanja ó cerca medianera, debe ser conservada á espensas comunes.

534. Se prohíbe plantar árboles altos ó bajos en los citios inmediatos á una finca de distinto propietario, si no es á la distancia designada por los reglamentos particulares: por falta de reglamentos: los árboles grandes deben plantarse á la distancia de cinco varas de la línea divisoria de las dos heredades, y los árboles pequeños á la distancia de una vara de la misma línea.

535. El vecino puede exigir que los árboles y valla-

dos que se plantaren á menor distancia, sean arrancados. Aquel, sobre cuya propiedad se estienden las ramas de los árboles del vecino, puede obligar á este á cortar dichas ramas.

Si son las raices las que se estienden sobre su heredad, tiene derecho de cortarlas él mismo.

536. Los árboles que se encuentran en la cerca medianera son tambien medianeros, y cada uno de los dos propietarios tiene derecho de requerir que sean derribados.

537. El que hace cavar un poso ó lugares comunes cerca de una pared medianera ó no medianera,

El que quiere construir cerca de ella una chimenea, fragua ú horno, ó arrimar á ella un establo, ó establecer á su inmediacion un almacén de sal ó montón de materias corrosivas, está obligado á dejar la distancia prevenida por los reglamentos de la materia, ó á hacer las obras prescriptas, por los mismos reglamentos, para precaver danar al vecino.

538. Ningun vecino puede sin el consentimiento del otro practicar en la pared medianera alguna ventana ó abertura de cualquiera manera que sea, aunque se sierre con vidriera fija.

539. El propietario de una pared no medianera contigua á la heredad de otro, puede practicar en dicha pared luces ó ventanas, con tal que se sierren con rejas de hierro, y vidrieras fijas, y que dichas rejas disten unas de otras cuatro pulgadas á lo mas.

540. Estas ventanas ó luces no pueden fabricarse sino á la altura de dos varas y una cuarta, sobre el suelo de la sala, si está al nivel de la calle, y vara y tres cuartas sobre el piso en los cuerpos altos.

541. No se pueden fabricar para mirar, ni valcones, ni otros semejantes miradores sobre la heredad de su vecino, si no es á distancia de dos varas entre la pared en que se practica y la heredad agena.

542. Todo propietario debe fabricar sus techos de manera que las aguas llovedisas corran sobre su terreno, ó sobre el camino público, pero no puede hacerlas caer sobre la propiedad de su vecino.

543. El propietario cuya heredad está metida dentro

De la distancia y de las obras intermedias ordenadas para ciertas construcciones.

De las vistas sobre la propiedad del vecino.

De los techos

Del derecho de tránsito.

de otra, y que no tiene salida al camino público, puede reclamar un tránsito sobre la heredad de sus vecinos para el cultivo y aprovechamiento de su propia heredad, con la obligación de una indemnización en proporción del daño que pueda ocasionar.

544. El tránsito debe practicarse, por lo regular, del punto por donde el paso sea mas corto de la heredad encerrada al camino público. No obstante puede fijarse en el lugar que cause menos daño al vecino.

545. La acción en indemnización en el caso previsto por los dos artículos anteriores es prescriptible; y debe continuarse el tránsito aunque no sea admisible la acción de pedir indemnización.

De las servidumbres establecidas por el hecho del hombre.

546. Es permitido á los propietarios establecer sobre sus propiedades, ó en favor de ellas las servidumbres que tengan por conveniente con tal que los servicios establecidos no sean impuestos ni á la persona ni en favor de la persona sino solamente contra una heredad, y en favor de una heredad; y con tal que dichos servicios no sean contrarios al orden público ni á las buenas costumbres.

El uso y la estercion de las servidumbres establecidas de este modo se gobiernan por el título que las constituye, en defecto de título por las reglas siguientes.

547. Las servidumbres se establecen, ó para el uso de los edificios, ó para las heredades de tierras.

Las de la primera especie se llaman *urbanas*, ya estén situados en la ciudad ó en el campo los edificios, á los cuales se deben.

Las de la segunda especie se llaman *rurales*.

548. Las servidumbres son continuas ó discontinuas.

Las continuas son aquellas cuyo uso es ó puede ser continuo, sin necesidad de hecho actual del hombre; tales son el curso de las aguas, las goteras, los caños, las vistas, y otras de esta especie.

Las servidumbres discontinuas son aquellas que para que sean ejercidas necesitan del hecho actual del hombre, como los derechos de posesión ó tránsito, el de sacar agua de un pozo, el de pasturaje y otros semejantes.

549. Las servidumbres son manifiestas ó no manifiestas.

Las manifiestas son las que se anuncian con obras exteriores: tales como una puerta, una ventana, una canchera.

Las servidumbres no manifiestas son aquellas que no tienen señal exterior de su existencia, como por ejemplo, la prohibición de edificar sobre cierto terreno ó de no edificar mas que determinada altura.

550. Las servidumbres continuas y manifiestas se adquieren por título, ó por la posesión de veinte años.

551. Las servidumbres continuas no manifiestas, y las servidumbres discontinuas manifiestas ó no manifiestas solamente pueden establecerse por títulos.

La posesión aun inmemorial no basta para establecerlas; sin embargo no pueden atacarse las servidumbres de esta naturaleza y de cualquiera otra que se hayan adquirido hasta el presente por las leyes que han estado vigentes.

552. El destino de padre de familia vale por título, respecto de las servidumbres continuas y aparentes.

553. Solo hay destino de padre de familia cuando se prueba que las dos heredades actualmente divididas, han pertenecido al mismo propietario; y que por él las cosas se han puesto en el estado, del cual resulta la servidumbre.

554. Si el propietario de dos heredades entre las cuales existe un signo aparente de servidumbre dispone de una de ellas, sin que el contrato contenga alguna convención relativa á la servidumbre, esta continúa existiendo activa ó pasivamente en favor ó en contra de la heredad enagenada.

555. El título constitutivo de la servidumbre respecto de aquellas que no se pueden adquirir por la prescripción, solamente puede ser reemplazado por un título que reconozca la servidumbre, y emanado del propietario de la heredad sujeta.

556. Cuando se establece una servidumbre, se presume que se concede todo lo que es necesario para usar de ella.

Así la servidumbre de sacar agua de la fuente de otro, importa necesariamente el derecho de tránsito.

Como se establece la servidumbre

De los derechos del propietario de un predio, al cual se debe alguna servidumbre.

557. Aquél á quien es debida una servidumbre tiene derecho de hacer todas las obras necesarias para su uso y conservacion.

558. Estas obras deben hacerse por sus espensas y no á las del propietario de la heredad sujeta, á menos que el título del establecimiento de la servidumbre no diga lo contrario.

559. En el caso en que el propietario del fundo sujeto, esté encargado por el título de hacer á sus espensas las obras necesarias para el uso ó conservacion de la servidumbre, él puede librarse siempre de la carga, abandonando la heredad sujeta al propietario de la heredad á la cual se debe la servidumbre.

560. Si la heredad á cuyo favor se ha establecido la servidumbre, viene á dividirse, la servidumbre permanece en favor de cada porción, pero sin que se agrave la condicion de la heredad sujeta. Así por ejemplo si se trata de un derecho de tránsito, todos los copropietarios están obligados á ejercerlo por el mismo lugar.

561. El propietario de la heredad deudora de la servidumbre nada puede hacer que se dirija á disminuir su uso ó á hacerlo mas incomodo.

Así el no puede mudar el estado de los lugares, ni trasportar el ejercicio de la servidumbre á un lugar diferente de aquel en que ella fué primitivamente asignada.

Sin embargo, si esta asignacion primitiva ha venido á ser mas honerosa al propietario de la heredad sujeta, ó si le impide hacer reparaciones ventajosas á su propiedad, él podrá ofrecer al propietario de la otra heredad un lugar igualmente cómodo para el ejercicio de sus derechos, y este no podrá reusarle.

562. De su parte el que tiene un derecho de servidumbre no puede usar de ella sino conforme á su título, sin poder hacer ni en la heredad que debe la servidumbre, ni en la heredad á que se debe, mudanza alguna que agrave la condicion de la primera.

563. Las servidumbres cesan, cuando las cosas se encuentran en tal estado que no se puede hacer uso de ellas.

564. Ellas reviven si las cosas se establecen de modo que se puedan usar, á menos que haya transcurrido un

tiempo suficiente para hacer presumir la extincion de la servidumbre, así como se dispone en el artículo 566.

De la extincion de las servidumbres.

565. Toda servidumbre se extingue cuando la heredad á quien se debe y la que la debe se reunen en las mismas manos.

566. La servidumbre se extingue por el no uso en el espacio de veinte años.

567. Los veinte años comienzan á correr segun las diversas especies de servidumbres, desde el dia en que se ha cesado de gozar de ellas cuando se trata de servidumbres descontinuas, ó desde el dia en que se ha practicado un acto contrario á la servidumbre, cuando se trata de servidumbres continuas.

568. El modo de la servidumbre puede prescribirse como la misma servidumbre, y en los mismos términos.

569. Si la heredad en cuyo favor se ha establecido la servidumbre pertenece á muchos propietarios, el goze de uno impide la prescripcion respecto de todos.

570. Si entre los copropietarios se encuentra uno contra quien no ha podido correr la prescripcion, como un menor, este habrá conservado el derecho de todos los demás.

Lo tendrá entendido el gobernador del estado para su cumplimiento, y dispondrá se publique, imprima y circule.—Dado en el palacio del Congreso de Oajaca á 2 de setiembre de 1828.

José Mariano Irigoyen, Diputado Presidente.—Luis Morales, Senador Presidente.—Francisco Monterrubio, Diputado Secretario.—Francisco Maria Ramirez de Aguilar Senador Secretario.

Por tanto mando á todas las autoridades, que guarden y hagan guardar, cumplir y ejecutar el precedente decreto en todas sus partes.—Dado en Oajaca á 4 de setiembre de 1828.

Joaquin Guerrero.

*Ignacio Lopez Ortigosa,
Secretario.*