

se retrotrae á las ya adquiridas en 1804. El destino que da á las cosas un padre de familia tiene valor de título cuando las fincas dominante y sirviente le han pertenecido al mismo tiempo; pero si dispone de una de ellas por contrato, y nada espresa sobre servidumbre marcada por señal, esta será el distintivo. El título constitutivo de servidumbre respecto de aquella en que no cabe la prescripción, solo puede reemplazarse por uno en que la reconozca el dueño de la finca sirviente. Una servidumbre lleva consigo otras necesarias á su ejecución.

Los derechos del dueño de la finca dominante son hacer las obras necesarias para utilizar su derecho, pero á costa suya, á no haberse pactado lo contrario, y aun en este caso puede librarse el dueño de la finca cediéndola. En caso de división de la finca dominante, el servicio se debe todo á cada una siempre que la carga del sirviente no se agrave. El dueño de la finca servicial no puede disminuir ni hacer incómodo el ejercicio; pero si con el transcurso se hubiere hecho mas onerosa ó le impidiere hacer reparaciones, podria ofrecerle otro punto donde tomar el servicio si era posible. El dueño de la finca dominante nada puede hacer que agrave la carga. Estinguense las servidumbres cuando no puede usarse de las cosas, pero reviven cuando se reponen, á no haber prescrito. Tambien acaban por consolidación, por el desuso de treinta años que corren segun las servidumbres ó desde que cesa el disfrute en las discontinuas, ó cuando se ha ejecutado un acto contrario en las continuas.

El modo se prescribe como la servidumbre misma. El uso del condueño impide la prescripción por desuso de los otros y tambien la impide la inmunidad del menor.

Nada notable ha variado Nápoles en la legislación francesa, mas en Cerdeña deben tenerse presentes algunas disposiciones. Cuando se hallan en mal estado las obras que sirven para contener aguas que pudieran en caso de rompimiento perjudicar á otras fincas, los dueños de estas pueden pedir autorización judicial para hacer la compostura á costa del dueño si este no la verifica. Tambien deberá acudir al tribunal el dueño que deseando cercar su heredad en punto donde se use la reciprocidad de pastos, quisiera renunciar á él por su parte. Entre las señales de no medianería se espresa el hueco dejado en la pared al construirla hasta una anchura de la mitad de su espesor. No son señal las adarajas ó piedras salientes. No está dispensado de contribuir á las reparaciones necesarias por causa del medianero que hubiese abandonado su derecho. Cuando la pared medianera sostiene un edificio, el dueño de él puede renunciar á la medianería derribándole; pero sujetándose á la responsabilidad del derribo. Al apoyar basura, maderas, tierra, etc., contra la pared medianera, deben tomarse precauciones para no dañarla. Cuando en edificios urbanos el contiguo estuviese en suelo mas alto, su dueño costeará en calidad de cimientó la porción hecha hasta tocar el suelo y lo mas elevado será en comun. Cuando los diferentes pisos son de diversos dueños, costearán todos los gastos de utilidad comun proporcionalmente

al valor de su piso, pero las piezas intermedias á los pisos, los desvanes y boardillas corresponden al piso mas próximo, y el dueño debe hacer el piso de su cuarto, las bóvedas, cielos rasos y techos.

En cuanto á la señal de no medianería sacada del lado á que está puesto el vallado, se exigen tres años, y respecto de los árboles limítrofes no pueden cortarse sino de comun acuerdo. Respecto de las construcciones limítrofes se dispone que cuando una está levantada á menos de metro y medio de distancia de la propiedad del vecino, este puede hacer medianera la pared del otro, indemnizando del valor del suelo y de la mitad de la pared, á no ser que el propietario quisiera prolongar su edificio hasta el límite del otro, en cuyo caso solo recibirá por la mitad de la pared. Para no hallarse en este caso es preciso construir á tres metros de distancia (tres varas y media), y esto será preciso cuando en la pared haya ventanas. Cuando se construya en terreno adyacente á una era, solo podrá alzarse á dos metros y medio (tres varas) ó á una altura en que no se impidan los rayos del sol. En la escavacion de zanjas ó canales debe dejarse hasta la finca vecina otro tanto como la anchura del foso, á no ser junto á pared medianera, en cuyo caso solo lo necesario para no dañar á esta. En la plantación entre linderos se dispone á falta de reglamentos á tres metros los árboles troncales, la mitad los que no lo son, y á medio metro las viñas, setos, etc.; en cuanto á las ventanas toleradas se dispone que no impiden al vecino adquirir medianería y que no podrá taparlas sino levantando la pared. La prohibición de vistas al campo ó heredad del vecino no tiene lugar cuando hay en frente un camino ó una calle, aun cuando sea mas estrecha. El que ha adquirido por convenio el derecho de tener vistas sobre la propiedad vecina, no puede oponerse al derecho de construcción del otro á no tener título ó prescripción de treinta años despues de oposición; mas si no ha habido esta, la prescripción no podrá impedir la obra. En el caso de la finca enclavada por consecuencia de venta, cambio ó partición, los causantes estan obligados á dar paso sin indemnización; y cuando el paso es innecesario se exentan las fincas y se devuelve la indemnización. En el caso de dar paso al agua para el uso de determinada heredad por la de otro, el propietario de aquella necesita probar que las aguas son suficientes al uso que las destina, y que la manera de llevarlas es la menos dañosa, esceptuando las casas, corrales, eras y jardines; mas pagará al propietario de la heredad atravesada el valor en tasación, el quinto y la indemnización de daños.

Pueden crearse por convención derechos de utilidad ó agrado sobre una finca agena, pero el derecho será personal y vitalicio.

Declárase continuo y aparente el derecho de tomar agua por medio de una construcción, y cuando no se haya determinado la cantidad, se entenderá la necesaria. En la distribución sucesiva, el tiempo que el agua tarda en llegar á la heredad de uno, corre por cuenta de esta; y por lo mismo, el agua que queda al concluir el turno entre la heredad y el caño ó la cola de agua, le pertenece. En punto al establecimiento de servidum-

bres, se establece la escepcion de que por prescripcion de treinta años se estingue una de tránsito cuando hay otros mejores. El propietario puede establecer servidumbres sobre la finca sujeta á usufructo, no dañando al usufructuario. La servidumbre concedida por un condueño está en suspenso; pero los otros condueños ó causantes no pueden hacer nada para impedir el derecho parcial concedido.

En punto á los derechos del dueño dominante se pone la escepcion de determinar el modo y tiempo de las obras para que la finca servicial solo padezca la carga inevitable; y en cuanto a los gastos de construccion, si ambos dueños disfrutan el usufructo, los costearán ambos en proporcion de su goce. El derecho de conducir agua no impone carga especial ni da derecho al terreno de los lados ni al de debajo; el arrendador está obligado á todas las reparaciones; mas si la falta de agua no procede de culpa suya, no estará obligado á indemnizacion de daños, pero sufrirá rebaja en el precio del arriendo. La falta de agua debe padecerse por igual á quien tocara disfrutarla cuando ha ocurrido; entre muchos por el de título mas reciente, y si son simultáneos, por el de posesion inferior.

En punto á estincion de servidumbres hay, además de lo dicho en Francia, que la establecida por el marido en favor de los bienes dotales, ó por el enfitéuta en favor de la finca enfitéutica, no se estinguen por la disolucion del matrimonio ó del enfitéusis. En la servidumbre de conduccion de aguas, la prescripcion causa estincion, aun cuando queden las obras. Y en fin, se declara que el uso de una servidumbre en otra forma que la convenida, no impide la prescripcion.

En Vaud se hacen algunas variaciones á la legislacion francesa. Por ejemplo, en la de aguas naturales se dice que el propietario superior podrá reunir sus aguas en zanjás y acueductos, y hacerles desaguar en la finca inferior. No puede, bajo pretesto de riego, quitarse aguas a los molinos. Las aguas flovedizas y las abandonadas que van naturalmente a los cañiceros, están á disposicion del primer ocupante que tiene la finca en frente, salvos los reglamentos de policia, y esceptuándose las que corren con autorizacion administrativa en canales cerrados. Declárase el derecho de acotamiento con las precauciones convenientes.

En cuanto á los muros medianeros de campo se pone el caso de no ser de la misma naturaleza las fincas, pues entonces pertenece a la mas preciosa la pared medianera; prefiriéndose, por ejemplo, el jardin al cañamar, a este la viña, esta al prado, el prado al monte. Si las fincas no están al nivel, la pared pertenece á la que está fundada sobre ella. Entre las señales de no medianeria se cuentan las aberturas existentes, como puertas y ventanas, ó signos de estas antiguas aberturas, como marcos, ó cuando hay una alcantarilla. Se da facultad á los medianeros para apoyar sus obras en la pared é introducir hasta la mitad vigas. En cuanto á la presuncion de no medianeria, sacada de haber echado hacia un lado la tierra de una zanja, cesa cuando esto procede de la naturaleza inclinada del terreno. No se permite plantar sino á distancia de veinte piés de la li-

nea divisoria de ambas fincas, los árboles troncales, castaños y nogales. Para los árboles frutales se señala la mitad. Cuando la separacion está realizada por un arroyo ó camino público, la línea divisoria se supone su medio de él. No puede pedirse por el medianero la corta de árboles, cuando el propietario prueba que están plantados hace diez años. La cerca no puede hacerse á menos de pié y medio de distancia de la línea divisoria, ó de tres piés si es jardin ó viña. En cuanto á la construccion de pozo ó cisterna debe hacerse á seis piés de una pared, á no ponerse en el intermedio otra que impida el daño; y lo mismo se establece respecto de una fragua ú horno á la distancia de tres piés. En cuanto á los establos ó almacenes de materias corrosivas, es preciso también hacer de su lado una pared, y se prohíbe respaldar una chimenea contra la pared del vecino. En punto á las vistas rectas ú oblicuas, cuando se han adquirido por título ó prescripcion, el vecino no puede edificar á menos de diez y ocho piés en las rectas, ó de seis en las oblicuas. Respecto del paso desde la finca enclavada, se dispone que cuando esta se une á otra lindera de un camino, cesa la servidumbre y hay que volver la indemnizacion.

La legislacion de Friburgo, fundada en la francesa, la varia en los particulares siguientes. El permiso de plantar es á distancia de veinte piés de la línea divisoria, esceptuando en parajes deshabitados. En punto á medianeria de fincas rústicas se sigue la regla de Vaud, sobre preferencia á la finca mas preciosa; y a la superior cuando no están a nivel. Cuando hay aberturas se tapan a medias, sin que valga prescripcion en contrario. Cuando diversas partes contiguas de un mismo edificio pertenecen á dueños propietarios, ninguno de ellos puede hacer innovaciones perjudiciales a los otros; las partes medianeras deben ser separadas á medias, y el techo proporcionalmente por cada uno. En cuanto á la construccion de establos, almacenes de sal ó materias corrosivas, se fija la necesidad de hacer contramuro. En punto á las vistas se prohíbe tenerlas á menos de nueve piés de distancia en las rectas, y tres en las oblicuas; y no pueden hacerse en estos casos ni aun las ventanas de ordenanza, y cuando se disfrutan por título ó prescripcion, no puede el vecino edificar á menos de diez y ocho piés en las rectas y seis en las oblicuas. Cuando los dueños colindantes están de acuerdo en plantar seto vivo, pueden hacerlo en la línea divisoria; pero si no lo está uno de ellos, el otro debe dejar dos piés de distancia, y el seto no puede esceder de cuatro piés de altura, lo mismo que la estacada. La pared divisoria puede construirse en el lindero y hacerse medianera, lo mismo que la de edificios. De la misma manera puede abrirse zanja divisoria; pero si hay algo que temer de la escavacion, se dejará la distancia requerida.

En Baden se hace una tercer especie de servidumbres además de las reales y personales, á saber: las heredables, y se llaman tales los diezmos, las rentas y los censos. La exencion del diezmo debe probarse por título ó prescripcion de treinta años, pues se fija el principio de que no hay tierra sin amo. Cualquier persona diferente del señor local que pre-

tendiere tener derecho á diezmo, debe presentar los títulos en que se apoya este derecho, lo mismo por la tierra recién desmontada, que por la cultivada hace tiempo. A falta de costumbre ó convenio, se seguirá para el cobro de diezmo las reglas de que todo fruto de tierra desmontada está sujeto á diezmo; no lo están los frutos de huertas, animales ni bosques. Los frutos naturales que se hallan en el fondo de la tierra, como las trufas, piedras y metales están exentos del diezmo. El valor de este es ordinariamente la décima parte, y debe recogerlos el dueño de la finca, pero no puede sacarlos de ella, y el dueño debe á su costa y riesgo atroparlos. El señor no puede exigir indemnización cuando la autoridad permite dejar erial ó en barbecho el terreno. El señor diezmero solo tiene deber de contribuir á las cargas extraordinarias. Ninguna calidad personal del dueño de la finca extingue el diezmo, y si el señor mismo adquiere la propiedad, vuelve á renacer el diezmo cuando ambas calidades se separan. El derecho de diezmo se pierde por el no uso como cualquiera otra servidumbre. En Baden se arreglan á la legislación francesa, en punto á servidumbres reales.

En Holanda se hacen solamente algunas variaciones á la legislación francesa. Entre las señales de no medianería se dice que si las construcciones no tienen la misma elevación, no hay presunción de medianería sino hasta la altura de la obra menos elevada. También hay señal de no medianería cuando la pared apoya una construcción ó terrado sin que haya obras del otro lado. El permiso de apoyar construcciones ó vigas en la pared medianera, es hasta la mitad del espesor, y con la restricción de no resultar ningún daño á la pared; y cada uno de los dueños puede poner de su lado tejado ó conducto de aguas llovedizas para hacerlas caer sobre su heredad ó sobre la vía pública, si los reglamentos no lo prohíben. No puede hacerse un muro medianero sin la voluntad del dueño. La altura fijada para las paredes de separación entre vecinos, es de tres *anas* de elevación á lo menos, y cada vecino puede alzar una pared en lugar de una separación de madera ó plantación, mas no al contrario. De la prohibición de practicar aberturas en la pared medianera, se exceptúa el caso de elevarla á su costa. Se ha tomado de los códigos alemanes la facultad de hacer andamios sobre el terreno del vecino ó atravesar por él con materiales de la obra, salvo indemnización.

Ninguno tiene derecho á hacer correr sus aguas ó inmundicias por los conductos de otro, si no ha adquirido este derecho. Todas las obras que amenacen ruina sobre el terreno vecino, deben ser demolidas á la primera insinuación. Los objetos comunes á dos fincas vecinas, deben ser conservados á medias. Cuando haya que limpiar pozos de inmundicia, se pasará sucesivamente de una heredad á otra. Cada cual de los propietarios riberiegos puede pescar, andar en barco, dar de beber al ganado y sacar agua para su uso en la zanja medianera. Un vecino puede obligar á los demás á plantar nuevos setos, cuando habiendo sido las antiguas medianeras han servido de linderos á las heredades. Entre otras se-

ñales de no medianería es una la de estar solo una de las fincas acotadas. Se da facultad al vecino sobre cuyo campo se estendiesen las ramas de los árboles plantados en el inmediato, para cortarlas, si el dueño no lo hubiese hecho á la primera requisición, y con tal de no entrar en el campo de este. El derecho de tránsito cesa desde que no es necesario, sin que pueda revocarse la prescripción para conservarle; mas los senderos, vías ó caminos comunales á varios vecinos, y que les sirven de salida á la vía pública, no pueden suprimirse sino de comun consentimiento. Esto se refiere á los derechos entre vecinos; pues en cuanto á las servidumbres propiamente dichas, se varía del modo siguiente. No pueden imponerse á una persona ni imponer á favor de una persona, y consisten en sufrir ó no hacer algo y continuar en la reedificación con tal que no se agraven. El que tiene servicio de luces puede abrir la primera vez cuantos agujeros juzgue convenientes, mas luego no puede aumentar el número. La servidumbre de paso de aguas no comprende la de inmundicias. El que tiene derecho de meter vigas, puede renovar las maderas podridas, mas no aumentar el número. El que quiera conservar el derecho de ir embarcado en el agua de una finca vecina, debe contribuir á la reparación necesaria. En la servidumbre de sendero, vía ó camino, se sigue la misma regla que en España. Cuando la finca servicial pasa á muchos dueños, queda gravada cada parte en lo necesario para su ejercicio. Las servidumbres se constituyen por título ó prescripción, y aquel debe constar en los registros públicos. El dueño de la finca inferior que ha usado de la fuente de la finca superior, no empezará su prescripción sino desde que haya terminado obras aparentes destinadas á facilitar la caída y curso del agua. Uno de los condueños puede por hecho propio, y sin saberlo los otros, adquirir una servidumbre en favor de la finca comun. En punto á la extinción de servidumbres se declara, que si una de las fincas no se pierde enteramente, continuará el servicio segun lo permita la situación de las fincas. Se extingue por el no uso de treinta años, pero no comienzan á contarse sino desde el día en que se ha hecho un acto aparente y contrario al servicio. Si la finca beneficiada se ha puesto en un estado que ha hecho la servidumbre imposible, los treinta años se contarán desde el momento en que pudo restablecerse á su anterior estado y no se hizo.

TERCER SISTEMA. — GERMANISMO.

Berna: aparentes y no aparentes.—No se adquieren ni pierden por prescripción.—*Baviera*: generalmente el Derecho romano.—*Austria*: lo mismo.—*Prusia*: sistema de registro.—*Inglaterra*: servidumbres rústicas, llamadas *commons*.—En las urbanas, las ordenanzas municipales.

En Berna se conoce la distinción de las servidumbres en aparentes y no aparentes; y no pueden adquirirse sobre raíces sino judicialmente. Se admiten presunciones de la decisión; por ejemplo, cuando se hace mención de ellas en la posesión dada al dueño de la finca servicial ó cuando se da posesión de signos aparentes al dueño de la finca dominante.

No puede adquirirse ni perderse por prescripción ninguna servidumbre. El aumento, alteración ó división de la finca á que se debe la servidumbre, en nada la cambiará; mas su ejercicio está limitado á las necesidades de la finca dominante y la posibilidad de la servicial, sin perjudicar su sustancia, salvos los títulos de uso.

En Baviera se define la servidumbre carga impuesta sobre una heredad en provecho de otra persona diferente que el propietario. El que tiene derecho de apoyar una viga sobre la pared de otro, debe soportar los gastos de viga y pared; mas cuando el derecho consiste en apoyar toda una construcción, entonces debe el dueño de la pared conservarla en buen estado ó cedérsela al vecino. La servidumbre *altius non tollendi* no impide poner azoteas con flores. Puede uno estar obligado á alzar su casa cuando la levanta el vecino. Teniendo el derecho de levantar algo sobre el suelo del vecino, no puede este, en caso de plantación, impedir estenderse las ramas de su lado. El que tiene derecho de paso, le ejerce por sí, sus criados y personas que concurren á su casa. El de los animales debe hacerse con el látigo en el aire. El derecho de sacar agua para los animales y dársela, lleva consigo el de tránsito.

El derecho de pasto se aplica á todos los animales; y cuando el número se halla determinado, los que no tienen un año no se cuentan. El derecho de pastar no da el de cortar yerba; y el mismo propietario no puede enviar bestias ni hacer otro uso dañoso á la servidumbre. Todos los demás casos penden de las ordenanzas municipales y disposiciones administrativas. Conócense las servidumbres afirmativas, negativas, continuas, discontinuas, reales, personales, rústicas y urbanas. Los modos de adquirir son el contrato, el testamento y la prescripción; y en la duda de si una servidumbre es real ó personal, se presumirá lo primero. Es requisito para constituirla ser enteramente dueño de la finca servicial, y cuando se la ha constituido antes de la adquisición de la finca, no comienza sino desde esta época. El usufructuario no puede gravar la finca sino por el tiempo del usufructo, mas puede ganar para ella un servicio perpétuo. El continuo se establece por prescripción de diez y veinte años; pero es necesario cuarenta cuando no se exhibe ni principio de prueba por escrito, ni de que el dueño haya conocido, sabido y sufrido la existencia. Los servicios discontinuos se establecen por la inmemorial, á no ser que se presente título y se demuestre el conocimiento y paciencia del dueño, en cuyo caso son diez y veinte. La prueba de que el uso no ha sido por tolerancia, corresponde al de la finca servicial, si la posesión lleva ya diez años. La prescripción para adquirir las servidumbres adquiridas por título oneroso, se efectúa por la mitad del tiempo ordinario. Las mudanzas de dueño en nada afectan á las servidumbres; y existen, no solo para el todo, sino para las partes; pero el dueño de la finca beneficiada solo debe hacer lo necesario para el ejercicio de su derecho, y nunca lo cómodo, sino cuando no perjudicare al otro. En cambio, este no puede hacer nada que impida al otro el ejercicio. Como la servidumbre

es indivisible, cuando se ha constituido en favor de muchas personas, se ejerce solidariamente; pero las dudas se resuelven de la manera mas estricta. Estinguense los servicios, por espirar el plazo, si son temporales; por acabarse el derecho del constituyente; por la confusión de dominio; pero en tal caso, renacen cuando las heredades se dividen; por la pérdida de la finca, en cuyo caso solo se restablece el servicio en cuanto se restablece el uso; por la renuncia tácita ó espresa; mas por lo que se hace de una servidumbre, no se pierde el uso de otras que hubiere sobre la misma finca. En la renuncia tácita hecha por el no uso, debe distinguirse entre las servidumbres continuas y discontinuas: aquellas se acaban por el no uso de diez ó veinte años, á condicion que el dueño de la finca servicial haya hecho algo contrario al servicio; y las discontinuas se acaban por el no uso de cuarenta años, sin que haya necesidad de hecho en contrario. No puede haber en esto cuestión de mala fé, pero no debe confundirse con el no uso el abuso, que no hace perder el servicio, á no haber convenio ó ley conminatoria en contrario.

Se parece mucho á la de España la doctrina de Austria sobre servidumbres; y se requiere para la validez que se hallen inscriptas en los registros públicos. Los gastos ó cargas ocasionados debe soportarlos el dueño de la finca beneficiada; y deben ser interpretadas las servidumbres restrictivamente. El propietario no puede trasladar un servicio de una finca á otra. Las urbanas mas usadas son: la de apoyar en la casa de otro una parte de su casa, una viga sobre la pared del vecino, de abrir una ventana en la pared lateral del vecino para tener luz ó vistas, de construir techo ó balcon sobre el suelo de otro, de conducir el humo por la chimenea del vecino, de hacer caer sobre finca ajena las aguas llovedizas, de verter ó conducir el agua sobre la propiedad vecina. Por todas ellas, el dueño de una casa tiene derecho de hacer algo sobre la finca ajena. Está obligado el dueño á no hacer en la de no edificar mas alto ó no rebajar; de no privar á la finca beneficiada de aire, de luz ó vistas; de no dirigir las aguas llovedizas mas que sobre la finca vecina.

Las principales servidumbres rústicas son: la de senda, sacar agua ó dar de beber, guardar y apacentar el ganado, cortar madera y coger leña, bellota y hojas, cazar, pescar ó coger pájaros, esplotar canteras, sacar arena y hacer cal. Cuando al derecho de luces no se une el de vistas, la ventana debe ser fija y alambrada. El que tiene derecho de gotera y desea levantar el techo, lo hará de modo que el servicio no sea mas gravoso. El que tiene derecho á las aguas llovedizas de un vecino, debe hacer todas las obras necesarias. El derecho de senda lleva consigo el de hacerse trasportar por hombres; y el de servicio de paso de animales lleva de servirse de un carreton; pero el derecho de pasar á pié no comprende el de ir montado; ni el de pasar animales, el que estos lleven carretas. La presunción de paredes y cercas continuas es de ser medianeras, á no haber signos en contrario. Puede utilizarse el muro medianero hasta la mitad de su espesor, sin perjuicio del vecino; y las repa-