

raciones deben ser comunes. El poseedor exclusivo de una pared debe conservarla de tal manera que evite los daños que su degradacion podria ocasionar á los vecinos. Los caminos, puentes, etc., deben ser conservados por cuantos se sirven de ellos, sin esceptuar al dueño de la finca servicial; y este se halla obligado á facultar otro, si por inundacion ú otra causa el antiguo se hace impracticable. El que tiene derecho de conducir agua por una finca agena, tiene tambien el de construir en ella las obras necesarias al efecto. Cuando en el pasto no se ha regulado el modo, se observará la costumbre de treinta años; y en caso de duda, se extenderá á toda especie de bestias de carga, ganado vacuno ó lanar, pero no á los puercos, aves ni cabras, proscribiéndose siempre los animales nocivos ó agenos. Si ha variado durante los treinta años, el número medio de los tres primeros años servirá de regla; y en caso de no ser posible fijarle, se atenderá á la estension y calidad del prado, y nunca podrá meterse mas animales que los que podrian ser mantenidos en invierno con las yerbas de la finca beneficiada. No se cuentan los mamantones. No lleva consigo el pasto ni el derecho de cortar yerba, ni el de escluir al dueño servicial del uso, ni dañar su sustancia; y puede obligársele á hacer guardar sus animales. Las mismas disposiciones tienen lugar cuando se trata del corte de maderas, estraccion, etc. La estincion de la servidumbre por dejar de existir una de las dos fincas, no tiene lugar, si vuelve á restablecerse. Tambien se estingue por la confusion en una misma mano; pero revive si de nuevo se dividen, á no ser que se haya levantado la inscripcion de los registros públicos. La concedida á una persona hasta cierta edad, no concluye hasta cumplirse esta, á no ser que el agraciado muera antes. Acaban las servidumbres personales por muerte de la persona, á haberse concedido tambien para sus herederos, en cuyo caso no pasará de los de primer grado. El derecho de servidumbre prescribe cuando el obligado se ha opuesto y el derecho-habiente no ha ejercido durante tres años su derecho. El que ha hecho inscribir á nombre suyo una servidumbre en los registros públicos, la adquiere á los tres años.

En Prusia, el que pretende haber adquirido un derecho real por prescripcion de treinta años sobre una finca, debe probar que no se le ha concedido á título de tolerancia. Las servidumbres continuas, aparentes, así como aquellas que no disminuyen los rendimientos de la finca servicial, no tienen necesidad de inscripcion en el registro de hipotecas. La omision de ella respecto de los otros servicios territoriales, no impide su efecto contra el propietario, autor de la servidumbre, ó contra sus herederos, ó contra los adquirentes, con tal que la formalidad se llene en término de dos años, á contar desde la mudanza de posesion. El dueño de una finca servicial no tiene necesidad de ayudar de una manera activa el ejercicio del derecho, mas debe no hacer nada que pueda impedirle; pero si se hubiere adquirido por título oneroso, el dueño servicial debe tener su finca en estado de prestar servicio. Cuando ambos disfrutan, deben

contribuir proporcionalmente á los gastos. Si la finca se pierde por accidente ó fuerza mayor, no está obligado el dueño servicial á restablecerla; mas debe dejar que el otro lo haga, y contribuir á su restauracion, si despues quiere gozarla; y si no quiere ó no puede, y la servidumbre procede de título oneroso, debe devolver lo que recibió. El derecho de vistas lleva consigo el de abrir ventanas sobre la propiedad gravada. El derecho de tránsito con carruaje no complica el de animales ni viceversa. Puede acotar su campo el que está rodeado de pasto de animales. Concluyen las servidumbres por consentimiento tácito, cuando el derecho-habiente deja hacer al dueño servicial mudanzas que impiden absolutamente el ejercicio del derecho; mas si el perjuicio se causa insensiblemente, puede reclamarse antes de concluir la prescripcion. Pueden las servidumbres cesar por causa de utilidad pública, previa indemnizacion. Mientras esté inscrita una en el registro, no puede prescribirse por el no uso, escepto el caso de no reclamarse, cuando el perjuicio es insensible. Cuando hay confusion de derechos, si el dueño no quita las señales de la finca servicial ó la raya, la servidumbre del registro renace á la separacion de las fincas. En general, la materia de servidumbres se rige en Prusia por los usos locales.

En Inglaterra solo las servidumbres rústicas estan bien especificadas en la legislacion bajo el nombre de *commons*, y comenzaron por convenios entre el señor y terrateniente, y luego se han convertido en un derecho presunto. Para tomar una idea de cómo se considera por la Jurisprudencia inglesa la materia, es preciso subir á la division de las cosas en corporales é incorporales. Conócense allí bajo el título de *hereditament* (heredamiento) todo lo que puede ser heredado, sea corporal ó incorporal, real, personal ó misto. La principal division del heredamiento es la de corporal é incorporal, y es la misma que nuestra division de las cosas corporales é incorporales. Para el *heredamiento* incorporal comprenden allí mas materias que las que nosotros solemos atribuirle; pues son diez las señaladas: derecho de patronato, de diezmo, de comunidad ó servidumbre rústica, de vía, de oficios públicos, de dignidades, de franquicias, de pensiones, de anualidades y de rentas. De todos estos solo hacen á nuestro propósito el de vía y de comunidad, y debe advertirse que las servidumbres urbanas estan regidas por las ordenanzas locales. En cuanto á la de vía, el que tenga camino hasta su cercado, no puede hacerle pasar adelante sin prescripcion, á no ser que conduzca á puente, molino, etc. En cuanto á los derechos de comunidad, el primero es el derecho de criar ganados en las tierras de otro; el segundo, el de pescar en las aguas de otro; el tercero, el de tomar toda la leña necesaria del bosque de otro; y el cuarto, el de sacar césped de propiedad agena. Hay otros varios, como sacar carbon, piedra, mineral, etc.; pero siendo el de pasto el mas comun, se tratará mas de él.

En el *common* ó usufructo de pasto, parte del uso está en el dueño con la propiedad, y parte en los otros comuneros. Pueden disfrutar este de-

recho los caballos, ganado vacuno, ovejas, etc., pero no los puercos, cabras ni gansos. Debe ejercer el dueño sus facultades de modo que no perjudique al comunero; mas el derecho de este se considerará como supletorio del de aquel. Podrá el dueño cerrar su posesion siempre que no perjudique al derecho del otro. El comunero tendrá accion contra cualquiera que le perjudique en sus derechos, mas contra el robo de césped solo el amo podrá reclamar. Las tres cuartas partes de los que tengan derechos en comun, cuando sean muchos, dispondrán el modo de usar la propiedad, pudiendo los dueños, con consentimiento de las tres cuartas partes de los comuneros, arrendar las casas de labor por menos de cuatro años.

En las tierras sujetas á la mancomunidad, el dueño del suelo debe ejercer su derecho de manera que no perjudique al comunero. Pero al derecho de este cede el del otro; pues podrá, por ejemplo, hacer barrizales, aunque no deje bastante yerba; si se prueba haberse ejercido constantemente este derecho. Puede tambien cerrar parte del baldío, y en tal caso le surtirá la comunidad, con tal que deje suficiente para el otro, escepto cuando este tiene derecho de sacar tierra ó césped. Cuando el terrateniente cerca el campo, pueden oponerse los comuneros; pero cuando saca césped, solo el dueño. Hay presuncion de comunidad por posesion de treinta años, y derecho absoluto despues de sesenta.

#### ESTADOS ANGLO-AMERICANOS.

Los derechos de *common* son poco conocidos, aun cuando se disfrutan algunos en Nueva-York, y de ellos se ha hecho mencion en la pág. 232 y 276. Las servidumbres urbanas se rigen por reglas municipales, que en Nueva-York exigen para cada edificio lo menos seis piés de cimientó.

Ya dijimos que en este país se consideran las servidumbres como el goce de cosas comunes; esto es, bajo el aspecto contrario que nosotros las consideramos. En la servidumbre de agua, nosotros vemos el servicio que un dueño presta á otro dueño, y los anglicanos ven el uso del elemento comun del agua, ante cuyo derecho comun, uno cede y otro aprovecha. En las servidumbres de luces, vistas, ven ellos el uso de los elementos comunes de aire y luz; y así respecto de los demás. Por esto hay libertad completa de abrir ventanas: lo mismo que en el medianero de alzar pared y taparlas.

#### CUARTO SISTEMA.—ESLAVISMO.

##### RUSIA.

Aguas.—Medianería.—Vistas.—Via.

En Rusia, el dueño de un terreno que domina alguna corriente, tiene derecho á que el dueño inferior no alce dique que impida la salida de aguas y que el dueño de la ribera opuesta no continúe su dique hasta la

otra orilla. En caso de contestacion sobre la propiedad de un molino, vence el dueño del sitio donde está la máquina, y los dueños de los diques continuarán gozando solamente las ventajas estipuladas al tiempo de la construcción para la elevacion del dique, si no hay prescripcion en contrario. El dueño de una casa puede exigir que el vecino no respalde á la pared divisoria hornos ó cocinas; que no vierta aguas ó no deponga inmundicias á lo largo de su casa ó en su patio; que no practique puertas ó ventanas en la pared divisoria de los techos ó tejados de propiedades contiguas. En cuanto al derecho de vistas está limitado del modo siguiente: el que construye casa sobre el linde de su corral, no puede abrir vistas sobre el patio ó tejado de su vecino sin el consentimiento de este, dado ante el tribunal y registrado; pero esta licencia impide en lo sucesivo, al que la da, tapar las aberturas con construcciones. Cuando no se construye sobre el extremo límite de la finca, pueden abrirse vistas sin perjuicio del derecho del vecino á alzar en su finca una construcción cualquiera, aun cuando sea mas elevada. El derecho á una servidumbre lleva consigo el de tránsito sobre la finca servicial, siendo el camino de la anchura fijada.

#### QUINTO SISTEMA.—ORIENTALISMO.

*China*: dar salida al agua.—*India*: linderos.—Medianerías.—Rústicas.—Plantío medianero.—*Mahometismo*: deberes de sirviente á donante.—Medianería.—Industrias ofensivas.

En China se castiga la usurpacion de terreno en las calles, plazas, carreteras y cualquier otra via para el uso particular, así como abrir paso en pared propia para llevar las inmundicias á calles ó caminos; y solamente hay permiso para dar salida á las aguas. En cuanto á las demás relaciones de casas y campos, ya las indicamos en el tratado de las cosas.

En la India se pondrán por lindes árboles que no den mucha sombra, fosos ó zanjas; ó se entierran huesos, cenizas ú otras materias poco corruptibles para poder conservar la señal mas permanentemente. Por estas pruebas juzgará el Juez las cuestiones en inspeccion ocular, y si faltaren así como los escritos, se juzgará por el testimonio á lo menos de cuatro testigos ancianos. Estos para declarar se pondrán collares y vestidos encarnados; y no pudiendo decidir el punto, examinará el Juez á los montaneros y cazadores, los cuales se vestirán tambien de encarnado y tocarán el suelo con la frente. Un solo testigo no decide la cuestion, sino por arbitraje. Entre las cuestiones de límites, pone la fuerza del río que lleve de un lado á otro el terreno; si lleva parte, accede el dueño del límite á que se une; pero si lo lleva todo, es del antiguo dueño.

El que tiene ventana sobre predio del vecino no puede ser privado de ella; y si este quiere hacerla en la pared que mira á la ventana del otro, puede ser impedido antes de concluirla, si no pagará multa; pero conservará la ventana. Tambien se conservará la servidumbre del albañal que

uno tuviera por terreno ageno de tiempo atrás, ó la nueva que al construirse no hubiere sido impedida. No puede impedirse el disfrute de un edificio alto ó con saledizos para sombra, ni con puerta á los cuatro vientos. El que haya dejado construir servicio de gotera sobre su propiedad, no puede luego impedirlo.

Tampoco en las rústicas puede impedirse la de via. Pero no puede hacerse comun, depósito de inmundicia, ni foso, junto al terreno de otro. El árbol del coco de donde se estrae el aceite, no se plantará sino á distancia de dos cúbitos. Nadie puede cerrar la puerta ó paso por donde pasa el público, ni convertirle en urinario ó vertedero. Tampoco podrá hacerse este junto á una casa, ni echar las resultas de la limpieza de la casa ó del cuerpo, ni plantar árboles. Esto se castiga con penas severas, haciéndolo en jardines ó lugares públicos ó religiosos.

El fruto del árbol nacido en un lindero será comun; pero si todas las raíces estan de un lado pertenecerá á este. Es un crimen gravísimo sacar de raiz un árbol puesto de lindero, ó cortar los setos.

#### MAHOMETISMO.

La autoridad judicial debe obligar á vender la parte inferior de una propiedad que se deteriora por servicio á otras, ó de repararla ó tenerla en disposicion de prestar el servicio. El de lo alto cuidará de la escalera desde donde le sirve exclusivamente; y no podrá hacer variacion alguna que aumente al inferior la carga del servicio. Es curioso el caso de que el animal sobre el cual dos montan, pertenece, si no hay otra prueba, al que va delante: cuando uno le lleva de la brida y otro le arrea, se parte entre ambos; pero si un tercero va montado, será de este. El que repara un molino comun, se reintegrará de los productos.

No puede entrarse en casa del vecino sin su licencia, ni para reparar la pared medianera, ni para tomar objetos caidos, ó animales escapados. Se establece el principio de indivision en el muro medianero; y para ello se accede á la reclamacion del que pide la particion aun cuando el otro lo resista: y deberá verificarse no por lo ancho, sino en lo largo; pudiendo obligarse al vecino cuyas vigas descansan á hacerlas descansar en otro punto. En las dificultades que puedan surgir se sacará á subasta. Cuando por culpa de uno y no por bien público ó por vieja ha caido una pared, debe el culpable reponerla.

No se permiten construcciones en la via pública. Se manda cerrar todo agujero que pudiese hacer inducir servidumbre. Los que ponen establecimientos ofensivos, como hornos, casas de baños, etc., deben hacerlo con las precauciones convenientes para no dañar al vecino. No pueden macearse ó beldarse granos con incomodidad de los vecinos. El perjudicado por las ramas de un árbol puede cortarlas. Por reglas de correligionario y buena vecindad debe dejarse apoyar en la pared propia la madera del vecino, tomar agua ú otros actos de benevolencia.

## SECCION II.

SERVIDUMBRES PERSONALES.

Usufructo, uso y habitación.

PRIMER SISTEMA.—ROMANISMO.

### ESPAÑA.

Las sentencias van en la seccion primera.—Diferencia de las servidumbres personales.—Usufructo.—Derechos respectivos.—Fianza.—No enagenacion.—El de las cosas fungibles es quasi-usufructo.—Diferencia del préstamo.—Usufructo á tiempo.—Derecho á accion y servidumbre.—Vestido.—Montes.—Frutos pendientes.—No hay fianza en los peculios.—Paga contribuciones.—El universal paga deudas.—Acábase el usufructo.—Uso.—Habitacion.

De las servidumbres personales entre las cuales es la principal el usufructo, diremos que se diferencian de las llamadas reales en que los servicios de aquellas se prestan por la vida de una persona ó por cierto tiempo, pero siempre con la consideracion á una persona, á diferencia de los servicios de estas prestados á una cosa.

El usufructo es derecho de usar y disfrutar una cosa conservándola. Llámase el que la disfruta usufructuario, y propietario el que la tiene. Pues el que posee un usufructo (constituido por cualquiera de los tres medios antes esplicados de la ley, del juez y del dueño), hace suyos todos los frutos ordinarios ya naturales, ya civiles, ya industriales, aunque no los extraordinarios, que son los que no provienen del cuidado y labor del hombre, como el hallazgo de un tesoro; el que posee el usufructo, ó bien el usufructuario, no puede enagenar ni empeñar lo que disfruta, ni aun variar su forma de modo que no pueda volverse á su antiguo estado; antes al contrario ha de prestar fianzas de que concluido el usufructo por su muerte, ó por acabarse el tiempo durante el cual le fué concedido, se volverá la cosa al dueño de la propiedad en el mismo estado y forma que la tomó ó le fué entregada. Ni puede tampoco el usufructuario enagenar el derecho, aunque si los frutos que tiene facultad de percibir.

Pueden ser objeto del usufructo todas las cosas, excepto las que llaman fungibles, así tituladas por no poder usarse sin que se consuman por el que las usa. Sin embargo, á esta doctrina generalmente admitida, puede oponerse que no se halla prohibido dar una cosa fungible, una cuba de vino, por ejemplo; una cantidad en metálico ó papel moneda para que uno negocié por cierto tiempo ó por toda su vida, y se devuelva despues otro tanto al que se designe como dueño de la propiedad. Y aun cuando esta especie de usufructo se asemeja á un préstamo ó mútuo, que se dice por cierto tiempo ó por toda la vida del deudor, hay con todo la diferencia de que en los préstamos tiene el acreedor derecho á pedir los intereses del dinero, y en el usufructo el usufructuario obligacion de prestar fianza de volver la cosa, y en el presente caso la especie, concluido que sea su