

nece 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.

Art. 921. Nadie puede usar del agua de los rios 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 rio, 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 tambien á los de los predios inferiores sobre los que se filtren ó caigan las aguas.

Art. 925. Se exceptuan 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. Tambien se deberá conceder el paso de las aguas al traves 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, rio ó torrente públicos, deberá indispensable y previamente obtenerse el permiso de la autoridad bajo cuya inspección esten el camino, rio 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 rio 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 introducen, 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 necesita 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:

o 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:

o 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:

x 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:

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

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

x 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

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 demolición. 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-

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 demas 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 demas 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 demas 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