

está obligado á la replantación de los pies muertos naturalmente.

**Art. 904.** Si el usufructo se ha constituido á título gratuito, el usufructuario está obligado á hacer las reparaciones indispensables para mantener la cosa en el estado en que se encontraba cuando la recibió.

**Art. 905.** El usufructuario no está obligado á hacer dichas reparaciones, si la necesidad de éstas proviene de vejez, vicio intrínseco ó deterioro grave de la cosa, anterior á la constitución del usufructo.

**Art. 906.** Si el usufructuario quiere hacer las reparaciones referidas, debe obtener antes el consentimiento del dueño; y en ningún caso tiene derecho de exigir indemnización de ninguna especie.

**Art. 907.** El propietario, en el caso del artículo 905, tampoco está obligado á hacer las reparaciones; y si las hace, no tiene derecho de exigir indemnización.

**Art. 908.** Si el usufructo se ha constituido á título oneroso, el propietario tiene obligación de hacer todas las reparaciones convenientes para que la cosa, durante el tiempo estipulado en el convenio, pueda producir los frutos que ordinariamente se obtenían de ella al tiempo de la entrega.

**Art. 909.** Si el usufructuario quiere hacer en este caso las reparaciones, deberá dar aviso al propietario, y previo este requisito, tendrá derecho para cobrar su importe al fin del usufructo.

**Art. 910.** La omisión del aviso oportuno al propietario, hace responsable al usufructuario de la destrucción, pérdida ó menoscabo de la cosa por falta de las reparaciones, y le priva del derecho de pedir indemnización si él las hace.

**Art. 911.** Toda disminución de los frutos que provenga de imposición de contribuciones, ó cargas ordinarias sobre la finca ó cosa usufructuada es de cuenta del usufructuario.

**Art. 912.** La disminución que por las propias causas se verifique, no en los frutos, sino en la misma finca ó cosa usufructuada, será de cuenta del propietario; y si éste, para conservar íntegra la cosa hace el pago, tiene derecho de que se le abonen los intereses de la suma pagada por todo el tiempo que el usufructuario continúe gozando de la cosa.

**Art. 913.** Si el usufructuario hace el pago de la cantidad, no tiene derecho de cobrar intereses, quedando compensados éstos con los frutos que recibe.

**Art. 914.** El que por sucesión adquiere el usufructo universal, está obligado á pagar por entero el legado de renta vitalicia ó pensión de alimentos.

**Art. 915.** El que por el mismo título adquiriera una parte alicuota, pagará el legado ó la pensión en proporción á su cuota.

**Art. 916.** El usufructuario particular de una finca hipotecada, no está obligado á pagar las deudas para cuya seguridad se constituyó la hipoteca.

**Art. 917.** Si la finca se embarga ó se vende judicialmente para el pago de la deuda, el propietario responde al usufructuario de lo que pierda por este motivo, si no se ha dispuesto otra cosa al constituir el usufructo.

**Art. 918.** Si el usufructo es de alguna herencia, ó de una parte alicuota de ella, el usufructuario podrá anticipar las sumas que para el pago de las deudas hereditarias correspondan á los bienes usufructuados, y tendrá derecho de exigir del propietario su restitución sin interés al extinguirse el usufructo.

**Art. 919.** Si el usufructuario se negare á hacer la anticipación de que habla el artículo que precede, el propietario podrá hacer que se venda la parte de bienes que baste para el pago de la cantidad

que aquél debía satisfacer, según la regla establecida en dicho artículo.

**Art. 920.** Si el propietario hiciere la anticipación por su cuenta, el usufructuario pagará el interés del dinero, según la regla establecida en el artículo 912.

**Art. 921.** Si los derechos del propietario son perturbados por un tercero, sea del modo y por el motivo que fuere, el usufructuario está obligado á ponerlo en conocimiento de aquél; y si no lo hace es responsable de los daños que resulten, como si hubiesen sido ocasionados por su culpa.

**Art. 922.** Los gastos, costas y condenas de los pleitos sostenidos sobre el usufructo, son de cuenta del propietario si el usufructo se ha constituido por título oneroso, y del usufructuario si se ha constituido por título gratuito.

**Art. 923.** Si el pleito interesa al mismo tiempo al dueño y al usufructuario, contribuirán á los gastos en proporción á sus derechos respectivos; si el usufructo se constituyó á título gratuito; pero el usufructuario en ningún caso estará obligado á responder por más de lo que produce el usufructo.

**Art. 924.** Si el usufructuario sin citación del propietario, ó éste sin la de aquél, ha seguido un pleito, la sentencia favorable aprovecha al no citado, y la adversa no le perjudica.

#### CAPÍTULO IV

##### *De los modos de extinguirse el usufructo.*

**Art. 925.** El usufructo se extingue:

- I. Por muerte del usufructuario;
- II. Por vencimiento del plazo por el cual se constituyó:

III. Por cumplirse la condición impuesta en el título constitutivo para la cesación de este derecho;

IV. Por la reunión del usufructo y de la propiedad en una misma persona; mas si la reunión se verifica en una sola cosa ó parte de lo usufructuado, en lo demás subsistirá el usufructo;

V. Por prescripción, conforme á lo prevenido respecto de los derechos reales;

VI. Por la renuncia del usufructuario, salvo lo dispuesto respecto de las renunciaciones hechas en fraude de los acreedores;

VII. Por la pérdida total de la cosa que era objeto del usufructo. Si la destrucción no es total, el derecho continúa sobre lo que de la cosa haya quedado;

VIII. Por la cesación del derecho del que constituyó el usufructo, cuando teniendo un dominio revocable llega el caso de la revocación;

IX. Por no dar fianza el usufructuario por título gratuito, si el dueño no le ha eximido de esa obligación.

**Art. 926.** El usufructo constituido á favor de sociedades que puedan adquirir y administrar bienes raíces, sólo durará treinta años; cesando antes, en el caso de que se disuelvan dichas sociedades.

**Art. 927.** El usufructo concedido por el tiempo que tarde un tercero en llegar á cierta edad, dura el número de años prefijados, aunque el tercero muera antes.

**Art. 928.** Si el usufructo está constituido sobre un edificio, y éste se arruina en un incendio, ó por vejez ó por algún otro accidente, el usufructuario no tiene derecho de gozar del solar ni de los materiales; mas si estuviere constituido sobre una hacienda, quinta ó rancho de que sólo forme parte el edificio arruinado, el usufructuario podrá continuar usufructuando el solar y los materiales.

**Art. 929.** Si el edificio es reconstruido por el dueño ó por el usufructuario, se estará á lo dispuesto en los artículos 906, 907, 908 y 909.

**Art. 930.** El impedimento temporal por caso fortuito ó fuerza mayor, no extingue el usufructo, ni da derecho de exigir indemnización del propietario.

**Art. 931.** El tiempo del impedimento se tendrá por corrido para el usufructuario, de quien serán los frutos que durante él pueda producir la cosa.

**Art. 932.** El usufructo no se extingue por mal uso que haga el usufructuario de la cosa usufructuada; pero si el abuso es grave, el propietario puede pedir que se le ponga en posesión de los bienes, obligándose bajo fianza á pagar anualmente al usufructuario el producto líquido de los mismos, por el tiempo que dure el usufructo, deducido el premio de administración que el juez acuerde.

**Art. 933.** Terminado el usufructo, los contratos que respecto de él haya celebrado el usufructuario, no obligan al propietario, y éste entra en posesión de la cosa, sin que contra él tenga derecho los que contrataron con el usufructuario para pedirle indemnización por la disolución de sus contratos, ni por las estipulaciones de éstos que sólo pueden hacer valer contra el usufructuario y sus herederos, salvo lo dispuesto en el artículo 877.

## CAPÍTULO V

### *Del uso y de la habitación.*

**Art. 934.** Los derechos y obligaciones del usuario y del que tiene el goce de habitación, se arreglan por los títulos respectivos, y, en su defecto, por las disposiciones siguientes.

**Art. 935.** Las disposiciones de los artículos 877, 893 y 921 á 932, son aplicables á los derechos de uso y habitación.

**Art. 936.** El uso da derecho para percibir de los frutos de una cosa ajena los que basten á las necesidades del usuario y su familia, aunque ésta se aumente.

**Art. 937.** El que tiene derecho de habitación, puede habitar en todas las piezas que están destinadas á este efecto; pero no usar de las demás partes del edificio ni coger los frutos de él. Puede además recibir á otras personas en su compañía.

**Art. 938.** El usuario y el que tiene derecho de habitación en un edificio, no pueden enajenar ni arrendar en todo ni en parte su derecho á otro, ni estos derechos pueden ser embargados por sus acreedores.

**Art. 939.** El que tiene derecho de uso sobre un ganado, puede aprovecharse de las crías, leche y lana en cuanto baste para su consumo y el de su familia.

**Art. 940.** Si el usuario consume todos los frutos de los bienes, ó el que tiene el derecho de habitación ocupa todas las piezas de la casa, quedan obligados á todos los gastos de cultivo, reparaciones y pago de contribuciones, lo mismo que el usufructuario; pero si el primero sólo consume parte de los frutos, ó el segundo ocupa sólo parte de la casa, no deben contribuir en nada, siempre que al propietario le quede una parte de frutos ó aprovechamientos bastante para cubrir los gastos y cargas.

**Art. 941.** Si los frutos que quedan al propietario no alcanzan á cubrir los gastos y cargas, la parte que falte será cubierta por el usuario ó por el que tiene derecho á la habitación.

## TÍTULO SEXTO

## DE LAS SERVIDUMBRES

## CAPÍTULO PRIMERO

*Disposiciones comunes á todas las servidumbres.*

**Art. 942.** La servidumbre es un gravamen impuesto sobre una finca ó heredad en provecho ó para servicio de otra, perteneciente á distinto dueño. La finca ó heredad en cuyo favor está constituida la servidumbre, se llama predio dominante; la finca ó heredad que la sufre, predio sirviente.

**Art. 943.** La servidumbre consiste en no hacer ó en tolerar. Para que al dueño del predio sirviente pueda exigirse la ejecución de un hecho, es necesario que esté expresamente determinado por la ley ó en el acto en que se constituyó la servidumbre.

**Art. 944.** Las servidumbres se constituyen para la subsistencia ó comodidad de un edificio ó del objeto á que éste se destina, ó para la comodidad ó usos de un objeto agrícola; las primeras se llaman urbanas y las segundas rústicas, sin consideración á que la finca esté en poblado ó en el campo.

**Art. 945.** Las servidumbres son continuas ó discontinuas; aparentes ó no aparentes.

**Art. 946.** Son continuas aquellas cuyo uso puede ser incesante sin la intervención de ningún hecho del hombre, como son la servidumbre de acequias y otras de la misma especie.

**Art. 947.** Son discontinuas aquellas cuyo uso

necesita algún hecho actual del hombre, como son las de senda, carril y otras de esta clase.

**Art. 948.** Son aparentes las que se anuncian por obras ó signos exteriores, dispuestos para su uso y aprovechamiento, como un puente, una ventana, un cauce ú otros semejantes.

**Art. 949.** Son no aparentes las que no presentan signo exterior de su existencia: como el gravamen de no edificar en cierto lugar, el de no levantar un edificio sino á una altura determinada, y otras semejantes.

**Art. 950.** Las servidumbres son inseparables de la finca á que activa ó pasivamente pertenecen.

**Art. 951.** Si las fincas mudan de dueño, la servidumbre continúa, ya activa, ya pasivamente, en el predio ú objeto en que estaba constituida, hasta que legalmente se extinga.

**Art. 952.** Las servidumbres son indivisibles. Si el predio sirviente se divide entre muchos dueños, la servidumbre no se modifica, y cada uno de ellos tiene que tolerarla en la parte que le corresponde. Si es el predio dominante el que se divide entre muchos, cada porcionero puede usar por entero la servidumbre, no variando el lugar de su uso ni agravándola de otra manera.

**Art. 953.** Las servidumbres provienen del contrato ó última voluntad de los propietarios, y de la ley, ya sea que las establezca expresamente, ya sea que las autorice en virtud de la prescripción.

**Art. 954.** Todo propietario tiene derecho de cercar y cercar su propiedad en todo ó en parte, á su costa, del modo que lo estime conveniente, salvas las servidumbres de uso público ó particular que debiere por justo título, incluso el de la prescripción.

## CAPÍTULO II

*De las servidumbres legales en general.*

**Art. 955.** Servidumbre legal es la que existe sin necesidad de convenio ni prescripción, y que como consecuencia natural de la respectiva posición de los predios, reconoce la ley, ya en utilidad pública ó comunal, ya en beneficio de los particulares.

**Art. 956.** Lo dispuesto en el capítulo XI de este título, con excepción de los artículos 1.040 y 1.043, es aplicable á las servidumbres legales en todos los casos en que respecto de ellas no esté establecido algún precepto especial.

## CAPÍTULO III

*De la servidumbre legal de aguas.*

**Art. 957.** Los predios inferiores están sujetos á recibir las aguas que, naturalmente y sin obra de hombre, caen de los superiores, así como la piedra ó tierra que arrastran en su curso.

**Art. 958.** Ni el dueño del predio inferior puede hacer obras que impidan dicha servidumbre, ni en el superior obras que la agraven.

**Art. 959.** El dueño de un predio en que existan obras defensivas para contener el agua, ó en que por la variación del curso de ésta sea necesario construir nuevas, está obligado, á su elección, ó á hacer las reparaciones ó construcciones, ó á tolerar que sin perjuicio suyo las hagan los dueños de

los predios que experimenten ó estén inminentemente expuestos á experimentar daño, á menos que las leyes especiales de policía le impongan la obligación de hacer las obras.

**Art. 960.** Lo dispuesto en el artículo anterior es aplicable al caso en que sea necesario desembarazar algún predio de las materias cuya acumulación ó caída impide el curso del agua con daño ó peligro de tercero.

**Art. 961.** Todos los propietarios que participan del beneficio proveniente de las obras de que tratan los artículos anteriores, están obligados á contribuir al gasto de su ejecución en proporción á su interés y á juicio de peritos. Los que por su culpa hubieren ocasionado el daño, serán responsables de los gastos.

**Art. 962.** El dueño del predio en que hay una fuente natural, ó que ha hecho construir un pozo brotante, aljibe ó presa para detener las aguas pluviales de su propio fundo, puede usar y disponer de su agua libremente.

**Art. 963.** Si hay aguas sobrantes que pasen á predio ajeno, puede adquirirse la propiedad de ellas por el dueño del fundo que las recibe, por el transcurso de diez años, que se contarán desde que el dueño de dicho predio haya construido obras destinadas á facilitar la caída ó el curso de las aguas.

**Art. 964.** Lo dispuesto en el artículo anterior no priva al dueño de la fuente, aljibe ó presa, de la facultad de sacar todo el aprovechamiento posible de sus aguas, dentro de los límites de su propiedad.

**Art. 965.** La propiedad que sobre las aguas pertenece 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 el artículo siguiente (1).

**Art. 966.** Nadie puede usar del agua de los ríos 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 río 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 la indemnización, salvo que los habitantes hubiesen adquirido el uso del agua por prescripción ó por otro título legal.

**Art. 967.** Las disposiciones de este Código acerca de las servidumbres de aguas, no innovan de modo alguno los derechos adquiridos legalmente hasta ahora sobre ellas.

**Art. 968.** El propietario de las aguas no podrá desviar su curso de modo que cause daño á un tercero, porque rebosen ó por otro motivo.

**Art. 969.** Si alguno hiciere pozo en su propiedad, aunque por esto disminuya el agua del abastecimiento en fundo ajeno, no está obligado á indemnizar.

(1) En la colección citada en la nota de la página 139, se hallan, en las páginas 175 á 182, las leyes de 5 de Junio de 1888, sobre vías fluviales generales de comunicación; la de 6 de Junio de 1894, sobre concesión á particulares y Compañías de aguas de jurisdicción federal para aprovecharlas en irrigación ó como potencia aplicable á industrias, y la de 17 de Diciembre de 1896, sobre revalidación de concesiones de aguas de jurisdicción federal, hechas con anterioridad por las autoridades de los Estados.

Las aguas que no están clasificadas por la primera de dichas leyes como de jurisdicción federal, son materia del derecho interior de cada entidad federativa.

**Art. 970.** 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 también á los de los predios inferiores, sobre los que se filtren ó caigan las aguas.

**Art. 971.** Se exceptúan de la servidumbre que establece el artículo anterior, los edificios, sus patios, jardines y demás dependencias.

**Art. 972.** El que haya de usar del derecho de hacer pasar aguas, de que trata el artículo 970, está obligado á construir el canal necesario en los predios intermedios, aunque haya en ellos canales para el uso de otras aguas.

**Art. 973.** 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 aquél, con tal de que no cause perjuicio al reclamante.

**Art. 974.** También se deberá conceder el paso de las aguas al través de los canales y acueductos, del modo más conveniente, con tal de que el curso de las aguas que se conducen por éstos y su volumen, no sufran alteración, ni las de ambos acueductos se mezclen.

**Art. 975.** En el caso del artículo 970, si fuere necesario hacer pasar el acueducto por un camino, río ó torrente públicos, deberá indispensable y previamente obtenerse el permiso de la autoridad bajo cuya inspección estén el camino, río ó torrente.

**Art. 976.** La autoridad sólo 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 río ó torrente.

**Art. 977.** El que, sin dicho permiso previo, pasare el agua ó la derramare sobre el camino, que-

dará obligado á reponer las cosas á su estado antiguo y á indemnizar el daño que á cualquiera se cause, sin perjuicio de las penas impuestas por los reglamentos de policía.

**Art. 978.** El que pretenda usar del derecho consignado en el artículo 970, debe previamente:

I. Justificar que puede disponer del agua que pretende conducir;

II. Acreditar que el paso que solicita es más 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 más;

V. Resarcir los daños inmediatos, con inclusión del que resulte por dividirse en dos ó más partes el predio sirviente, y de cualquiera otro deterioro.

**Art. 979.** En el caso á que se refiere la prescripción del artículo 973, el que pretenda el paso de las aguas deberá pagar, en proporción á la cantidad de éstas, el valor del terreno ocupado por el canal 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. 980.** 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. 981.** Si el que disfruta del acueducto necesitare ampliarlo, deberá costear las obras necesarias y pagar el terreno que nuevamente ocupe y los daños que cause, conforme á lo dispuesto en los números IV y V del artículo 978.

**Art. 982.** La servidumbre legal establecida por

el artículo 970, 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 ello, lo dispuesto en los artículos 990 á 995.

**Art. 983.** 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. 984.** Las concesiones de aguas que se hicieren por autoridad competente, se presume que son otorgadas sin perjuicio de otros derechos anteriormente adquiridos.

**Art. 985.** Todo el que se aproveche de un acueducto, ya pase por campo propio, ya por ajeno, debe construir y conservar los puentes, canales, acueductos subterráneos y demás obras necesarias, para que no se perjudique el derecho de otro.

**Art. 986.** 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. 987.** 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. 988.** 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 aquélla por las heredades vecinas, sin que sus respectivos dueños puedan reclamarle

otra cosa que una indemnización equivalente al perjuicio que les ocasione este gravamen.

**Art. 989.** La acción para reclamar esta indemnización es prescriptible, pero aunque prescriba no cesa por este motivo el paso obtenido.

**Art. 990.** El dueño del predio sirviente tiene derecho de señalar el lugar en donde ha de constituirse la servidumbre de paso.

**Art. 991.** Si el juez califica el lugar señalado de impracticable ó de muy gravoso al predio dominante, el dueño del sirviente debe señalar otro.

**Art. 992.** Si este lugar es calificado de la misma manera que el primero, el juez señalará el que crea más conveniente, procurando conciliar los intereses de los dos predios.

**Art. 993.** Si hubiere varios predios por donde pueda darse el paso á la vía pública, el obligado a la servidumbre será aquel por donde fuere más corta la distancia. Si ésta fuere igual, el juez designará cuál de los predios ha de dar el paso.

**Art. 994.** En la servidumbre de paso, el ancho de éste 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.

**Art. 995.** En caso de que hubiere habido antes comunicación entre la finca ó heredad y alguna vía pública, el paso sólo se podrá exigir á la heredad ó finca por donde últimamente lo hubo.

## CAPÍTULO V

### *De la servidumbre legal de medianería.*

**Art. 996.** Cuando hay constancia que demuestra quién fabricó la pared que divide los predios, el que la costeó es dueño exclusivo de ella; si conste

ta que se fabricó por los colindantes, ó no consta quién la fabricó, es medianera.

**Art. 997.** 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 común 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, sólo hay presunción de medianería hasta la altura de la construcción menos elevada.

**Art. 998.** 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 construídos 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 construída de modo que la albardilla cae hacia una sola de las propiedades;

V. Cuando la pared divisoria construída de mampostería, presenta piedras llamadas pasaderas, que de distancia en distancia salen fuera de la superficie sólo 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 ó 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 medianera.

**Art. 999.** 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. 1.000.** Las zanjas ó acequias abiertas en las heredades, se presumen también medianeras si no hay título ó signo que demuestre lo contrario.

**Art. 1.001.** Hay signo contrario á la medianera cuando la tierra ó broza sacada de la zanja ó acequia para abrirla ó limpiarla, se halla sólo 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. 1.002.** La presunción que establece el artículo anterior, cesa cuando la inclinación del terreno obliga á echar la tierra de un solo lado.

**Art. 1.003.** Los dueños de los predios están obligados á cuidar de que no se deterioren las paredes, zanjas ó setos medianeros; y si por el hecho de alguno de sus dependientes ó animales ó por cualquier otra causa que dependa de ellos, se deterioran, deben reponerlos, pagando los daños y perjuicios que se hubieren causado.

**Art. 1.004.** La reparación y construcción de las paredes medianeras, y el mantenimiento de los muros, setos vivos, zanjas ó acequias, también medianeros, se costearán proporcionalmente por todos los dueños que tengan á su favor esta medianería.

**Art. 1.005.** 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. 1.006.** 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 1.003 y 1.004.

**Art. 1.007.** El propietario de una finca contigua á una pared divisoria, no medianera, sólo puede darle este carácter en todo ó en parte, por contrato con el dueño de ella.

**Art. 1.008.** Todo propietario puede alzar la pared medianera, haciéndola á sus expensas é indemnizando de los perjuicios que se ocasionen por la obra, aunque sean temporales.

**Art. 1.009.** Serán igualmente de su cuenta todas las obras de conservación de la pared en la parte en que ésta haya aumentado en altura ó espesor, y las que en la parte medianera sean necesarias, siempre que el deterioro provenga de la mayor altura ó espesor que se haya dado á la pared.

**Art. 1.010.** 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. 1.011.** En los casos señalados por los artículos 1.008 y 1.010, la pared continúa medianera hasta la altura en que lo era antiguamente, aun cuando haya sido edificada de nuevo á expensas de uno solo; desde el punto donde comenzó la mayor altura, es propia exclusivamente del que la edificó.

**Art. 1.012.** Los demás propietarios que no ha-

yan contribuido á dar más elevación ó espesor la pared, podrán, sin embargo, adquirir en la parte nuevamente elevada, 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. 1.013.** 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 é introduciendo vigas hasta la mitad de su espesor, pero sin impedir el uso común 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 aquéllos.

**Art. 1.014.** Cuando los diferentes pisos de una casa pertenecieren á distintos propietarios, si los títulos de propiedad no arreglan los términos 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 común, estarán á cargo de todos los propietarios en proporción al valor de su piso;

II. Cada propietario costeará el suelo de su piso;

III. El pavimento del portal, puerta de entrada, patio común y obras de policía comunes á todos, se costearán á prorrata por todos los propietarios;

IV. La escalera que conduce al piso primero se costeará á prorrata 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. 1.015.** 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. 1.016.** Las servidumbres establecidas por utilidad pública ó comunal, para mantener expedita la navegación de los ríos y 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 éstos, por las reglas establecidas en este Código.

**Art. 1.017.** 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.

**Art. 1.018.** 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. 1.019.** Todo propietario podrá pedir que se arranquen los árboles plantados á menor distan-

cia de la señalada en el artículo que precede, y aun cuando sea mayor, si es evidente el daño que causan.

**Art. 1.020.** Si las ramas de algunos árboles se extienden sobre alguna heredad, jardines ó patios de los vecinos, el dueño de éstos tendrá derecho de recortarlas 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. 1.021.** Los árboles existentes en cerca medianera ó que señalen lindero, son también medianeros, y no pueden ser cortados ni sustituidos por 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. 1.022.** Ningún medianero puede, sin consentimiento del otro, abrir ventana ni hueco alguno en pared medianera.

**Art. 1.023.** El dueño de una pared no medianera, contigua á finca ajena, puede abrir en ella ventanas ó huecos para recibir luces á una altura 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 á la pared, y con red de alambre cuyas mallas tengan tres centímetros á lo más.

**Art. 1.024.** 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. 1.025.** No se pueden tener ventanas para asomarse, ni balcones ú otros semejantes voladizos sobre la propiedad del vecino, prolongándolos más allá del límite que separe las heredades. Tampoco pueden tenerse vistas de costado ú oblicuas sobre la misma propiedad, si no hay seis decímetros de distancia.

**Art. 1.026.** La distancia de que habla el artículo anterior, se mide desde la línea de separación de las dos propiedades.

## CAPÍTULO VIII

*De la servidumbre legal de desagüe.*

**Art. 1.027.** 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. 1.028.** Cuando un predio rústico ó urbano se encuentre enclavado entre otros, de manera que no tenga comunicación directa con algún camino, canal ó calle públicos, 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, previo 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. 1.029.** 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 público.

**Art. 1.030.** 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. 1.031.** Si fueren varios los propietarios de un predio, no se podrá imponer servidumbre sino con consentimiento de todos.

**Art. 1.032.** Si siendo varios los propietarios uno solo de ellos adquiere una servidumbre sobre otro predio, á favor del común, de ella podrán aprovecharse todos los propietarios, quedando obligado á los gravámenes naturales que traiga consigo y los pactos con que se haya adquirido.

## CAPÍTULO X

*Cómo se adquieren las servidumbres voluntarias.*

**Art. 1.033.** Las servidumbres continuas y aparentes se adquieren por cualquier título legal, inclusa la prescripción.

**Art. 1.034.** Las servidumbres continuas no aparentes, y las discontinuas, sean ó no aparentes, no podrán adquirirse por prescripción, sino por otro título legal.

**Art. 1.035.** Al que pretenda tener derecho á una servidumbre, toca probar, aunque esté en posesión de ella, el título en virtud del cual la goza.

**Art. 1.036.** La falta de título constitutivo de las servidumbres que no pueden adquirirse por prescripción, únicamente se puede suplir por confesión judicial ó reconocimiento hecho en escritura pública por el dueño del predio sirviente, ó por sentencia ejecutoriada que declare existir la servidumbre.

**Art. 1.037.** La existencia de un signo aparente de servidumbre entre dos fincas, establecido ó conservado por el propietario de ambas, se considera como título para que la servidumbre continúe activa y pasivamente, cuando las fincas pasan á propiedad de diferentes dueños, á no ser que al tiempo de dividirse la propiedad, se exprese lo contrario en el título de enajenación de cualquiera de ellas.

**Art. 1.038.** Al constituirse una servidumbre se entienden concedidos todos los medios necesarios para su uso; y extinguida aquélla, cesan también estos derechos accesorios.

**Art. 1.039.** Lo dispuesto en la parte final del artículo anterior, no comprende aquellos medios que se han obtenido por un título independiente de la servidumbre.