

CODIGO CIVIL (LIBRO SEGUNDO)

EL CONGRESO DE LA REPÚBLICA DE VENEZUELA

Decreta:

el siguiente

CÓDIGO CIVIL

Gaceta Oficial N° 2.990 del 26 de julio de 1982

LIBRO SEGUNDO, DE LOS BIENES DE LA PROPIEDAD Y DE SUS
MODIFICACIONES

TÍTULO I, DE LOS BIENES

CAPÍTULO I, De los bienes inmuebles

CAPÍTULO II, De los bienes muebles

CAPÍTULO III, De los bienes con relación a las personas a quienes pertenecen

TÍTULO II, DE LA PROPIEDAD

CAPÍTULO I, Disposiciones generales

CAPÍTULO II, Del derecho de accesión respecto del producto de la cosa

CAPÍTULO III, Del derecho de accesión respecto de lo que se incorpora o se une a la
cosa

TÍTULO III, DE LAS LIMITACIONES DE LA PROPIEDAD

CAPÍTULO I, Del usufructo, del uso, de la habitación y del hogar

CAPÍTULO II, De las limitaciones legales a la propiedad predial y de las servidumbres
prediales

TÍTULO IV, DE LA COMUNIDAD

TÍTULO V, DE LA POSESIÓN

**LIBRO SEGUNDO, DE LOS BIENES DE LA PROPIEDAD Y DE SUS
MODIFICACIONES**

TÍTULO I, DE LOS BIENES

Artículo 525

Las cosas que pueden ser objeto de propiedad pública o privada son bienes
muebles o

inmuebles.

CAPÍTULO I, De los bienes inmuebles

Artículo 526

Los bienes son inmuebles por su naturaleza, por su destinación o por el objeto
a que se

refieren.

Artículo 527

Son inmuebles por su naturaleza:

Los terrenos, las minas, los edificios y, en general, toda construcción adherida de modo

permanente a la tierra que sea parte de un edificio.

Se consideran también Inmuebles:

Los árboles mientras no hayan sido derribados:

Los frutos de la tierra y de los árboles, mientras no hayan sido cosechados e separadas

del suelo;

Los hatos, rebaños, piaras y cualquier otro conjunto de animales de cría, mansos o

bravíos, mientras no sean separados de sus pastos o criaderos:

Las lagunas, estanques, manantiales, aljibes y toda agua corriente;

Los acueductos, canales o acequias que conducen el agua a un edificio o terreno y

forman parte del edificio o terreno a que las aguas se destinan.

Artículo 528

Son inmuebles por su destinación: las cosas que el propietario del suelo ha puesto en él

para su uso, cultivo y beneficio, tales como:

Los animales destinados a su labranza;

Los instrumentos rurales:

Las simientes:

Los forrajes y abonos;

Las prensas, calderas, alambiques, cubas y toneles

Los viveros de animales.

Artículo 529

Son también bienes inmuebles por su destinación, todos los objetos muebles que el

propietario ha destinado a un terreno o edificio para que permanezcan en él

constantemente, o que no se puedan separar sin romperse o deteriorarse o sin romper o

deteriorar la parte del terreno o edificio a que estén sujetos.

Artículo 530

Son inmuebles por el objeto a que se refieren:

Los derechos del propietario y los del enfiteuta sobre los predios sujetos a enfiteusis;

Los derechos de usufructo y de uso sobre las cosas Inmuebles y también el de habitación,

Las servidumbres prediales y la hipoteca;

Las acciones que tiendan a reivindicar inmuebles o a reclamar derechos que se refieran a

los mismos.

CAPÍTULO II, De los bienes muebles

Artículo 531

Los bienes son muebles por su naturaleza, por el objeto a que se refieren o por determinarlo así la Ley.

Artículo 532

Son muebles por su naturaleza los bienes que pueden cambiar de lugar bien por sí

mismos o movidos por una fuerza exterior.

Artículo 533

Son muebles por el objeto a que se refieren o por determinarlo así la Ley, los derechos,

las obligaciones y las acciones que tienen por objeto cosas muebles; y las acciones o

cuotas de participación en las sociedades civiles y de comercio, aunque estas sociedades

sean propietarias de bienes inmuebles. En este último caso, dichas acciones o cuotas de

participación se reputarán muebles hasta que termine la liquidación de la sociedad.

Se reputan igualmente muebles las rentas vitalicias o perpetuas a cargo del Estado o de

los particulares, salvo, en cuanto a las rentas del Estado, las disposiciones legales sobre

Deuda Pública.

Artículo 534

Los materiales provenientes de la demolición de un edificio y los reunidos para construir

uno nuevo, son muebles mientras no se hubieren empleado en la construcción.

Artículo 535

La palabra mueblaje, comprende los muebles destinados al uso y adorno de las

habitaciones, como tapices, camas, sillas, espejos, relojes, mesas, porcelanas y demás

objetos semejantes.

Comprende también los cuadros y las estatuas que forman parte de los muebles de una

habitación, pero no las colecciones de cuadros, estatuas, porcelanas, ni las que ocupan

galerías o cuartos particulares.

Artículo 536

La expresión casa amueblada, comprende sólo el mueblaje; la expresión casa con todo lo

que en ella se encuentra, comprende todos los objetos muebles, exceptuándose el dinero

o los valores que lo representen, los créditos u otros derechos, cuyos documentos se

encuentren en la misma.

Artículo 537

Las disposiciones contenidas en los dos artículos anteriores no tendrán aplicación cuando

las expresiones a que se refieren resulten con un sentido diferente en la intención de

quien las empleare.

CAPÍTULO III, De los bienes con relación a las personas a quienes pertenecen

Artículo 538

Los bienes pertenecen a la Nación, a los Estados, a las Municipalidades, a los establecimientos públicos y demás personas jurídicas y a los particulares.

Artículo 539

Los bienes de la Nación, de los Estados y de las Municipalidades, son del dominio público

o del dominio privado.

Son bienes del dominio público: los caminos, los lagos, los ríos, las murallas, fosos,

puentes de las plazas de guerra y demás bienes semejantes.

No obstante lo establecido en este artículo, las aguas de los ríos pueden apropiarse de la

manera establecida en el Capítulo II, Título III de este Libro.

El lecho de los ríos no navegables pertenece a los ribereños según una línea que se

supone trazada por el medio del curso del agua. Cada ribereño tiene derecho de tomar en

la parte que le pertenezca todos los productos naturales y de extraer arenas y piedras, a

condición de no modificar el régimen establecido en las aguas ni causar perjuicios a los

demás ribereños.

Artículo 540

Los bienes del dominio público son de uso público o de uso privado de la Nación, de los

Estados y de las Municipalidades.

Artículo 541

Los terrenos de las fortificaciones o de las murallas de las plazas de guerra que no tengan

ya ese destino, y todos los demás bienes que dejen de estar destinados al uso público y a

la defensa nacional, pasan del dominio público al dominio privado.

Artículo 542

Todas las tierras que, estando situadas dentro de los límites territoriales, carecen de otro

dueño, pertenecen al dominio privado de la Nación, si su ubicación fuere en el Distrito

Federal o en Territorios o Dependencias Federales, y al dominio privado de los Estados si

fuere en éstos.

Artículo 543

Los bienes del dominio público son inalienables; los del dominio privado pueden

enajenarse de conformidad con las leyes que les conciernen.

Artículo 544

Las disposiciones de este Código se aplicarán también a los bienes del dominio p privado,

en cuanto no se opongan a las leyes especiales respectivas.

TÍTULO II, DE LA PROPIEDAD

CAPÍTULO I, Disposiciones generales

Artículo 545

La propiedad es el derecho de usar, gozar y disponer de una cosa de manera exclusiva,

con las restricciones y obligaciones establecidas por la Ley.

Artículo 546

El producto o valor del trabajo o industria lícitos, así como las producciones del ingenio o

del talento de cualquier persona, son propiedad suya, y se rigen por las leyes relativas a

la propiedad en general y las especiales sobre estas materias.

Artículo 547

Nadie puede ser obligado a ceder su propiedad, ni a permitir que otros hagan uso de ella,

sino por causa de utilidad pública o social, mediante juicio contradictorio e indemnización

previa.

Las reglas relativas a la expropiación por causa de utilidad pública o social se determinan

por leyes especiales.

Artículo 548

EL propietario de una cosa tiene el derecho de reivindicarla de cualquier poseedor o

detentador, salvo las excepciones establecidas por las leyes.

Si el poseedor o detentador después de la demanda judicial ha dejado de poseer la cosa

por hecho propio, está obligado a recobrarla a su costa por cuenta del demandante; y, si

así no lo hiciere, a pagar su valor, sin perjuicio de la opción que tiene el demandante para

intentar su acción contra el nuevo poseedor o detentador.

Artículo 549

La propiedad del suelo lleva consigo la de la superficie y de todo cuanto se encuentre

encima o debajo de ella, salvo lo dispuesto en las leyes especiales.

Artículo 550

Todo propietario puede obligar a su vecino al deslinde de las propiedades contiguas: y de

acuerdo con lo que establezcan las leyes y ordenanzas locales, o en su defecto, los usos

del lugar y la clase de la propiedad, a construir, a expensas comunes, las obras que las

separen.

Artículo 551

Cualquiera puede cerrar su fundo, salvo los derechos de servidumbre que pertenezcan a

terceros.

CAPÍTULO II, Del derecho de accesión respecto del producto de la cosa

Artículo 552

Los frutos naturales y los frutos civiles pertenecen por derecho de accesión al propietario

de la cosa que los produce.

Son frutos naturales los que provienen directamente de la cosa, con o sin industria del

hombre, como los granos, las maderas, los partos de los animales y los productos de las

minas o canteras.

Los frutos civiles son los que se obtienen con ocasión de una cosa, tales como los

intereses de los capitales, el canon de las enfiteusis y las pensiones de las rentas

vitalicias.

Las pensiones de arrendamiento se colocan en la clase de frutos civiles.

Los frutos civiles se reputan adquiridos día por día.

Artículo 553

La persona que recoge los frutos de una cosa está en la obligación de reembolsar los

gastos necesarios de semilla, siembra, cultivo y conservación que haya hecho un tercero.

CAPÍTULO III, Del derecho de accesión respecto de lo que se incorpora o se une a la cosa

SECCIÓN I, Del derecho de accesión respecto de los bienes inmuebles

Artículo 554

El propietario puede hacer en su suelo o debajo de él toda construcción, siembra,

plantación o excavación y sacar por medio de ellas todos los productos posibles, salvo las

excepciones establecidas en el Capítulo de las servidumbres prediales y lo que dispongan

leyes especiales y los reglamentos de policía.

Artículo 555

Toda construcción, siembra, plantación u otras obras sobre o debajo del suelo, se

presume hecha por el propietario a sus expensas, y que le pertenece, mientras no conste

lo contrario, sin perjuicio de los derechos legítimamente adquiridos por terceros.

Artículo 556

El propietario del suelo que ha hecho construcciones, plantaciones u otras obras con

materiales ajenos, debe pagar su valor. Quedará también obligado, en caso de mala fe o

de culpa grave, al pago de los daños y perjuicios; pero el propietario de los materiales no

tiene derecho a llevárselos, a menos que pueda hacerlo sin destruir la obra construida o

sin que perezcan las plantaciones.

Artículo 557

El propietario del fundo donde se edificare, sembrare o plantare por otra persona, hace

suya la obra; pero debe pagar, a su elección, o el valor de los materiales, el precio de la

obra de mano y demás gastos inherentes a la obra, o el aumento de valor adquirido por el

fundo. Sin embargo, en caso de mala fe, el propietario puede optar por pedir la

destrucción de la obra y hacer que el ejecutor de ella deje el fundo en sus condiciones

primitivas y le repare los daños y perjuicios.

Si tanto el propietario como el ejecutor de la obra hubieren procedido de mala fe, el

primero adquirirá la propiedad de la obra, pero debe siempre reembolsar el valor de ésta.

Artículo 558

Si el valor de la construcción excede evidentemente al valor del fundo, el propietario

puede pedir que la propiedad de todo se le atribuya al ejecutor de la obra, contra pago de

una justa indemnización por su fundo y por los daños y perjuicios que se le hubieren

ocasionado.

Artículo 559

Si en la construcción de: un edificio se ocupare de buena fe una parte del fundo contiguo,

y la construcción se hubiere hecho con conocimiento y sin oposición del vecino, el edificio

y el área podrán declararse propiedad del constructor, quien, en todo caso, quedará

obligado a pagar al propietario del suelo el valor de la superficie ocupada, y, además, los

daños y perjuicios.

De no haber habido conocimiento por parte del vecino, el constructor, fuera del pago de

los daños y perjuicios, está en la obligación de pagar a aquél el duplo del valor de la

superficie ocupada.

Artículo 560

Si las plantaciones, siembras o construcciones se han ejecutado por un tercero con

materiales de otro, el dueño de estos materiales no tiene derecho a reivindicarlos; pero

puede exigir indemnización del tercero que hizo uso de ellos, y también del propietario del

suelo, mas sólo sobre la cantidad que este último quede debiendo al ejecutor de la obra.

Artículo 561

Las agregaciones e incrementos de terreno que se forman sucesiva e imperceptiblemente

en los fundos situados a orillas de los ríos o arroyos, se llaman aluvión, y pertenecen a los

propietarios de estos fundos.

Artículo 562

El terreno abandonado por el agua corriente que insensiblemente se retira de una de las

riberas sobre la otra, pertenecen al propietario de la ribera descubierta. El dueño de la

otra ribera no puede reclamar el terreno perdido.

Este derecho no procede respecto de los terrenos abandonados por el mar.

Artículo 563

Los dueños de las heredades colindantes con lagunas o estanques, adquieren el terreno

descubierto por la disminución natural de las aguas.

Artículo 564

Si un río arranca por fuerza súbita parte considerable y conocida de un fundo ribereño, y

la arroja hacia un fundo inferior, o sobre la ribera opuesta, el propietario de la parte

desprendida puede reclamar la propiedad dentro de un año. Pasado este término no se

admitirá la demanda, a menos que el propietario del fundo al cual se haya adherido la

parte desprendida no hubiere aun tomado posesión de ella.

Artículo 565

Las islas, islotes y otras formaciones de la capa terrestre, que aparezcan en los ríos o

lagos interiores navegables, o en los mares adyacentes a las costas de Venezuela,

pertenecen a la Nación.

Artículo 566

Cuando en un río no navegable se forme una isla u otra agregación de terreno,

corresponderá a los dueños de cada ribera la parte que quede entre ella y una línea

divisoria tirada por medio del cauce, dividiéndose entre los dueños de cada ribera,

proporcionalmente a la extensión del frente de cada heredad, a lo largo del río.

Artículo 567

Las disposiciones de los dos artículos anteriores no se aplican al caso en que las islas y

demás agregaciones de terrenos de que se trata en ellos, provengan de un terreno de la

ribera transportado al río por fuerza súbita. El propietario del fundo del cual se haya

desprendido el terreno, conservará la propiedad del mismo.

Artículo 568

Si un río, variando su curso, rodea, haciendo una isla, el todo o parte de un fundo

ribereño, el dueño conservará la propiedad del fundo rodeado.

Artículo 569

Si un río forma nuevo cauce, abandonando el antiguo, éste pertenecerá a los propietarios

de los fundos confinantes en ambas riberas, y se lo dividirán hasta el medio del cauce,

según el frente del terreno de cada uno.

Artículo 570

Los animales de un vivero que pasaren a otro, serán de la propiedad del dueño de éste,

salvo la acción por indemnización si la atracción se ha efectuado por artificio o fraude.

SECCIÓN II, Del derecho de accesión respecto de los bienes muebles

Artículo 571

El derecho de accesión cuando tiene por objeto cosas muebles pertenecientes a

diferentes dueños, se regula por los principios de la equidad. Las disposiciones siguientes

servirán de regla al Juez para decidir en los casos no previstos según las circunstancias

particulares

Artículo 572

Cuando, dos cosas muebles, pertenecientes a diferentes dueños se hayan unido

formando un todo, pero pudiendo separarse sin notable deterioro, cada propietario

conservará la propiedad de su cosa y podrá pedir su separación.

Respecto de las cosas que no pueden separarse sin notable deterioro de cualquiera de

ellas, el todo corresponderá al propietario de la cosa que forme la parte más notable o

principal, con la obligación de pagar a los demás propietarios el valor de las cosas unidas.

Se considera la parte más notable o principal, aquélla a la cual se ha unido otra para su

uso, adorno, perfección o complemento.

Si la cosa incorporada fuere mucho más preciosa que la principal, y se hubiere empleado

sin el consentimiento de su propietario, éste podrá, a su elección, apropiarse el todo,

pagando al propietario de la cosa principal su valor, o pedir la separación de la cosa

incorporada, aunque de ello pueda resultar el deterioro de la otra

Artículo 573

Si de dos cosas unidas para formar un todo, la una no pudiese considerarse como

accesoria de la otra, se reputará principal la más notable por su valor o por su volumen, si

los valores son aproximadamente iguales.

Artículo 574

Cuando se hubiere formado una cosa con la mezcla de varias materias pertenecientes a

diversos dueños, si las materias pueden separarse sin daño o deterioro, el que no haya

consentido en su mezcla tendrá derecho a pedir su separación.

Si las materias no pueden separarse o si la separación no puede efectuarse sin daño o

deterioro, el objeto formado se hará común en proporción al valor de las materias

pertenecientes a cada uno.

Artículo 575

Si la materia perteneciente a uno de los propietarios pudiere considerarse como principal,

y fuese muy superior a la otra en valor, y no pudieren separarse las dos materias, o si su

separación ocasionare deterioro, el propietario de la materia superior en valor tendrá

derecho a la propiedad de la cosa producida por la mezcla, pagando al otro el valor de su

materia.

Artículo 576

Si una persona hubiere hecho uso de materias que no le pertenecían para formar una

cosa de nueva especie, puedan o no estas materias volver a tomar su primera forma, el

dueño de ellas tendrá derecho a la propiedad de la cosa nuevamente formada,

indemnizando a la otra persona del valor de la obra de mano.

Artículo 577

Cuando alguien haya empleado materia, en parte propia y en parte ajena, para formar una

cosa de nueva especie, sin que ninguna de las dos materias se haya transformado

enteramente, pero de manera que la una no pueda separarse de la otra sin grave

inconveniente, la cosa se hará común, a los dos propietarios, en proporción, respecto al

uno, del valor de la materia que le pertenecía, y respecto al otro, de la materia que le

pertenecía y del valor de la obra de mano.

Artículo 578

Si la obra de mano fuere de tal manera importante que exceda en mucho al valor de la

materia empleada, la industria se considerará entonces como la parte principal, y el

artífice tendrá derecho a retener la cosa nuevamente formada, reembolsando el valor de

la materia a su propietario.

Artículo 579

Cuando la cosa se haga común entre los propietarios de las materias de que se haya

formado, cada uno de ellos podrá pedir su venta por cuenta de los interesados.

Artículo 580

Siempre que el propietario de la materia empleados sin su consentimiento pueda reclamar

la propiedad de la cosa, tendrá la elección de pedir la restitución de otro tanto de materia

de la misma calidad o su valor.

Artículo 581

Quienes hayan empleado materias ajenas sin el asentimiento de sus propietarios, sea

respecto de bienes muebles o inmuebles, podrán ser condenados a pagar daños y

perjuicios, quedando a salvo las acciones penales conducentes.

TÍTULO III, DE LAS LIMITACIONES DE LA PROPIEDAD

CAPÍTULO I, Del usufructo, del uso, de la habitación y del hogar

Artículo 582

Los derechos de usufructo, uso y habitación se regulan por el título de donde se deriven,

supliendo la Ley únicamente en cuanto no provee el título, salvo los casos en que ella

disponga otra cosa.

SECCIÓN I, Del usufructo

Artículo 583

El usufructo es el derecho real de usar y gozar temporalmente de las cosas cuya

propiedad pertenece a otro, del mismo modo que lo haría el propietario.

Artículo 584

El usufructo se constituye por la Ley no por la voluntad del hombre.

Puede constituirse sobre bienes muebles o inmuebles, por tiempo fijo, pero no a

perpetuidad, puramente o bajo condición.

Puede constituirse a favor de una o de varias personas simultánea o sucesivamente.

En caso de disfrute sucesivo, el usufructo sólo aprovechará a las personas que existan

cuando se abra el derecho del primer usufructuario.

Cuando en la constitución del usufructo no se fije tiempo para su duración, se entiende

constituido por toda la vida del usufructuario. El usufructo establecido en favor de

Municipalidades u otras personas jurídicas, no podrá exceder de treinta años.

Parágrafo 1°

De los derechos del usufructuario

Artículo 585

Pertenecen al usufructuario todos los frutos naturales o civiles de la cosa usufrutuada.

Artículo 586

Los frutos naturales que al principiarse el usufructo no estén desprendidos pertenecerán al

usufructuario; y los que no lo estén todavía, cuando termine el usufructo, pertenecerán al

propietario, sin derecho en ninguno de los dos casos a la indemnización de los trabajos o

de las semillas.

Artículo 587

Los frutos civiles pertenecen al usufructuario en proporción de la duración del usufructo.

Artículo 588

El usufructo de una renta vitalicia da al usufructuario el derecho de cobrar las pensiones

día por día durante su usufructo.

Deberá restituir siempre lo que hubiere cobrado anticipadamente,

Artículo 589

Si el usufructo comprende cosas de que no puede hacerse uso sin consumirlas, como

dinero, granos, licores, el usufructuario tiene derecho de servirse de ellas, con la

obligación de pagar su valor al terminar el usufructo, según la estimación que se les haya

dado al principio del mismo.

Si no se hubiere hecho tal estimación, podrá optar entre restituir las cosas en igual

cantidad y calidad o pagar su precio corriente a la cesación del usufructo.

Artículo 590

Si el usufructo comprende cosas que, sin consumirse por el primer uso, se deterioran

gradualmente con él, el usufructuario tiene derecho de servirse de ellas dándoles el uso a

que están destinadas, quedando obligado únicamente a restituirlas, al término del

usufructo, en e estado en que se encuentren, con la obligación, sin embargo, de

indemnizar al propietario del deterioro proveniente de dolo o culpa del usufructuario.

Artículo 591

Si el usufructo comprende monte tallar, el usufructuario está obligado a observar en el

orden y en la cantidad de las talas o cortas, la práctica constante de los antiguos

propietarios; pero no tendrá derecho a compensación por las cortas que no haya

ejecutado durante el usufructo.

Artículo 592

El usufructuario, conformándose a las épocas y prácticas de los antiguos propietarios,

podrá también aprovecharse de las partes de monte alto que se hayan distribuido en

cortas regulares, bien se hagan éstas periódicamente en cierta extensión de terreno, o

bien limitadas a cierta cantidad de árboles tomados indistintamente en toda la superficie

del fundo.

Artículo 593

En los demás casos no podrá el usufructuario cortar el monte alto, salvo que se trate de

árboles esparcidos por el campo, que por costumbre local estén destinados a ser

periódicamente cortados.

Artículo 594

Podrá el usufructuario emplear para las reparaciones que estén a su cargo los árboles

caídos o arrancados por accidente. Con este fin podrá también hacerlos derribar, si fuere

necesario; pero tendrá la obligación de comprobar la necesidad al propietario.

Artículo 595

Los árboles frutales y los plantados para sombra que perezcan, o que hayan sido

derribados o arrancados por accidente, pertenecerán al usufructuario, el cual tendrá la

obligación de hacerlos sustituir con otros.

Artículo 596

Los pies de una almáciga forman parte del usufructo, con la obligación para el

usufructuario de observar las prácticas locales, en cuanto a la época y modo de hacer uso

de ellos y de reponerlos.

Artículo 597

El usufructuario puede donar, ceder o arrendar su derecho de usufructo, pero quedará

siempre responsable de la cosa usufructuada por culpa o negligencia de la persona que le

sustituya,

Artículo 598

Los arrendamientos que celebrare el usufructuario por cinco o menos años, subsistirán

por el tiempo estipulado, aun cuando cese el usufructo. Los celebrados por mayor tiempo

no durarán en el caso de cesación del usufructo sino por el quinquenio corriente al tiempo

de la cesación, computándose el primer quinquenio desde el día en que tuvo principio el

arrendamiento, y los demás desde el día del vencimiento del precedente.

Los arrendamientos por cinco o menos años que haya pactado el usufructuario, o que

haya renovado más de un año antes de su ejecución, si los bienes son rurales, o más de

seis meses si los bienes son urbanos, no tienen efecto alguno cuando su ejecución no ha

principiado antes de cesar el usufructo. Si el usufructo debía cesar en tiempo cierto y

determinado, los arrendamientos hechos por el usufructuario durarán, en todo caso, sólo

por el año corriente al tiempo de la cesación, a no ser que se trate de fundos cuya

principal cosecha se realice en más de un año; pues en tal caso el arrendamiento durará

por el tiempo que falte para la recolección de la cosecha pendiente cuando cese

usufructo.

Artículo 599

El usufructuario goza de los derechos de servidumbre inherentes al fundo respectivo y, en

general, todos los que podían competir al propietario.

Goza de las minas y canteras abiertas y en ejercicio al tiempo en que comience el

usufructo.

No tiene derecho sobre el tesoro que se encuentre durante el usufructo, salvo la parte que

pueda pertenecerle como inventor.

Artículo 600

El propietario no puede en manera alguna dañar los derechos del usufructuario, y éste, o

quien lo presente, no tiene derecho, al finalizar el usufructo, a la indemnización por las

mejoras que haya hecho, aunque con las se haya aumentado el valor de la cosa.

El aumento de valor puede, sin embargo, compensar los deterioros que haya padecido la

cosa sin culpa grave del usufructuario.

Cuando no haya lugar a esa compensación, podrá el usufructuario extraer las mejoras si

puede hacer esto en provecho propio, y sin deterioro de la cosa, a no ser que el

propietario prefiera retenerlas, reembolsando al usufructuario el valor que pudieran tener

separándolas.

Parágrafo 2°

De las obligaciones del usufructuario

Artículo 601

El usufructuario tomará las cosas en el estado en que se encuentren, previo inventario y

descripción de los muebles e inmuebles sujetos al usufructo, con citación del propietario.

Los gastos inherentes a este acto serán de cargo del usufructuario.

Cuando se haya relevado al usufructuario de la obligación de que trata este artículo, el

propietario tendrá derecho de hacer que se lleven a cabo el inventario y la descripción a

sus expensas.

Artículo 602

El usufructuario debe dar caución de hacer uso de sus derechos como un buen padre de

familia, a no ser que el título lo dispense de ello.

El padre y la madre que tengan el usufructo legal de los bienes de sus hijos, y el vendedor

y el donante con reserva de usufructo, no estarán obligados a dar caución.

Con excepción del padre y de la madre, los demás usufructuarios que no estuvieren

obligados a dar caución, de conformidad con las anteriores previsiones, podrán ser

obligados a darla cuando por haber desmejorado la situación económica del usufructuario

el Tribunal encuentre justificada esa medida.

Artículo 603

Si el usufructuario no puede dar caución suficiente, se observarán las reglas siguientes:

Los inmuebles se arrendarán o se pondrán bajo administración, salvo la facultad del

usufructuario de hacerse señalar para su propia habitación una casa comprendida en el

usufructo.

El dinero comprendido en el usufructo se colocará a interés.

Los títulos al portador se convertirán en títulos nominativos a favor del propietario, con

anotación del usufructo.

Los géneros se venderán y su precio se colocará igualmente a interés.

En estos casos pertenecerán al usufructuario los intereses de los capitales, las rentas y

las pensiones de arrendamiento.

Artículo 604

Si el usufructuario no diere la caución, podrá el propietario pedir que se vendan los

muebles que se deterioran con el uso y que su precio se coloque a interés como el de los

géneros, gozando el usufructuario del interés.

Los muebles comprendidos en el usufructo, que sean necesarios para el uso personal del

usufructuario y de su familia, se le deberán entregar bajo juramento de restituir las

especies o sus respectivos valores, tomándose en cuenta el deterioro proveniente del

tiempo y del uso legítimo.

Artículo 605

El retardo en dar caución no priva al usufructuario del derecho sobre los frutos.

El usufructuario puede en todo tiempo, respetando los actos legalmente ejecutados,

reclamar la administración, prestando la caución a que está obligado.

Artículo 606

El usufructuario está obligado a las reparaciones menores, y también a las mayores que

se hayan ocasionado por no haber hecho las menores después de la apertura del

usufructo.

Artículo 607

En cualquier otro caso, el usufructuario que haya hecho las reparaciones mayores tendrá

derecho a que se le reembolse, sin interés alguno, el valor de las obras ejecutadas, con

tal que subsista su utilidad al tiempo de la cesación del usufructo.

Artículo 608

Si el usufructuario no quiere anticipar la cantidad necesaria para las reparaciones

mayores, y el propietario quiere ejecutarlas a sus expensas, el usufructuario pagará al

propietario durante el usufructo, los intereses de lo gastado.

Artículo 609

Se entiende por obras o reparaciones mayores las que ocurren por una vez o a largos

intervalos de tiempo, y que conciernen a la conservación y permanente utilidad de la cosa

fructuaria.

Artículo 610

Las disposiciones de los artículos 607 y 608 se aplicarán también cuando por vejez o por

caso fortuito, se arruina solamente en parte el edificio que formaba un accesorio

necesario para el goce de fundo sujeto al usufructo.

Artículo 611

El usufructuario está obligado durante el usufructo a soportar las cargas anuales del

fundo, como son las contribuciones, los cánones, y demás gravámenes que, según la

costumbre, recaen sobre los fondos.

Al pago de las cargas impuestas a la propiedad durante el usufructo, está obligado el

propietario; pero el usufructuario le debe pagar el interés de las cantidades satisfechas.

Si el usufructuario anticipa su pago, tiene derecho a ser reembolsado del capital al fin del

usufructo.

Artículo 612

El usufructuario a título particular de una o más cosas, no está obligado al pago de las

deudas por las cuales estén hipotecadas y si hiciere el pago, tiene derecho a que el

propietario le indemnice.

Artículo 613

El usufructuario a título universal está obligado por completo o en proporción a su cuota,

al pago de todas las pensiones a que esté afecta la herencia, y de los intereses de todas

las deudas con que esté gravada la misma.

Si se trata del pago de un capital y el usufructuario anticipa la suma con que deben

contribuir los bienes sujetos al usufructo, se le devolverá al término de éste el mismo

capital sin intereses.

Si el usufructuario no quiere hacer esta anticipación, queda a elección del propietario, o

pagar la suma, y en este caso el usufructuario debe pagarle intereses durante el

usufructo, o hacer vender una parte de los bienes sujetos al usufructo, hasta concurrencia

de la suma debida.

Artículo 614

El usufructuario está obligado a hacer los gastos de los pleitos relativos al usufructo y a

sufrir las condenaciones a que los mismos pleitos den lugar.

Si los pleitos conciernen tanto a la propiedad como al usufructo, aquellos gastos y

condenaciones recaerán sobre el propietario y el usufructuario, en proporción al respectivo interés.

Artículo 615

Si durante el usufructo un tercero cometiere alguna usurpación en la cosa, o de cualquiera

otra manera atentare a los derechos del propietario, el usufructuario está obligado a

hacérselo saber. y, en caso de omisión, será responsable de todos los daños que por ella

le sobrevengan al propietario,

Artículo 616

Si el usufructo está constituido sobre un animal que pereciere sin culpa del usufructuario,

éste no estará obligado a restituir otro ni a pagar su precio.

Artículo 617

Si el usufructo está constituido sobre un rebaño, piara u otro conjunto de animales que

perezca enteramente sin culpa del usufructuario, éste sólo estará obligado para con el

propietario a darle cuenta de las pieles o su valor.

Si el rebaño, piara u otro conjunto de animales no pereciere enteramente, el usufructuario

estará obligado a reemplazar los animales que hayan perecido, hasta concurrencia de la

cantidad de los nacidos, desde que haya principiado a disminuirse el número primitivo.

Artículo 618

Cuando se trate de animales colocados en el fundo sujeto a usufructo y destinados al

consumo, se aplicarán las disposiciones del artículo 589.

Parágrafo 3°

De los modos como termina el usufructo

Artículo 619

El usufructo se extingue:

Por la muerte del usufructuario, cuando no ha sido establecido por tiempo determinado.

Por el vencimiento del tiempo fijado para su duración, el cual no podrá exceder, en ningún

caso, de treinta años.

Por la consolidación, o sea la reunión en la misma persona de las cualidades de

usufructuario y propietario.

Por el no uso durante quince años.

Por el perecimiento total de la cosa sobre la cual fue establecido.

Artículo 620

También puede cesar el usufructo por el abuso que el usufructuario haga de su derecho,

enajenando los bienes, deteriorándolos o dejándolos perecer por falta de las reparaciones

menores.

La autoridad judicial podrá, sin embargo, según las circunstancias, ordenar que el

usufructuario dé caución, aun cuando estuviere dispensado de ello, o que se den los

bienes en arrendamiento, o que se pongan en administración a sus expensas, o, por

último, que su disfrute se devuelva al propietario, con obligación por parte de éste, de

pagar anualmente al usufructuario, o a sus causahabientes, una cantidad determinada por

el tiempo del usufructo.

Los acreedores del usufructuario podrán intervenir en el juicio para conservar derechos,

ofrecer reparaciones de los daños, y dar caución para el porvenir.

Artículo 621

El usufructo concedido hasta que una tercera persona haya llegado a una edad determinada, durará hasta aquel tiempo, aunque la persona haya muerto antes de la edad

fijada.

Artículo 622

Si perece solamente parte de la cosa sujeta a usufructo, éste se conserva sobre el resto.

Artículo 623

Si el usufructo se estableciere sobre un fundo de que forme parte un edificio, y éste se

destruyere, el usufructuario tendrá derecho a gozar del área y de los materiales.

Lo mismo sucederá si el usufructo se hubiere establecido sólo sobre un edificio; pero en

tal caso, si el propietario quisiere construir otro edificio, tendrá derecho a ocupar el área y

valerse de los materiales pagando al usufructuario, durante el usufructo, los intereses del

valor del área y de los materiales.

Si la cosa estuviere asegurada y ocurriere alguno de los siniestros previstos, el usufructo

se trasladará al valor del seguro, si el propietario y el usufructuario no lo destinaren al

restablecimiento de la cosa o a la adquisición o construcción de otra equivalente, sobre la

cual continuará el usufructo.

En caso de expropiación de la cosa sujeta a usufructo, éste se trasladará al valor

proveniente de la expropiación, si el propietario y el usufructuario no lo destinaren a la

adquisición de una cosa equivalente, sobre la cual, igualmente, continuará el usufructo.

SECCIÓN II, Del uso, de la habitación y del hogar

Parágrafo 1º

Del uso y de la habitación

Artículo 624

Quien tiene el uso de un fundo sólo podrá tomar de él los frutos que basten a sus

necesidades y a las de su familia.

Artículo 625

Quien tiene derecho de habitación de una casa puede habitarla con su familia aunque

ésta se aumente.

Artículo 626

El derecho de habitación se limita a lo que sea necesario para la habitación del concesionario y de su familia, según las condiciones del mismo.

Artículo 627

El derecho de uso o de habitación no podrá ejercerse sin caución previa y formal

inventario de los muebles, y descripción del estado de los inmuebles, como en el caso de

usufructo. Podrá, sin embargo, la autoridad judicial, dispensar de la obligación de la

caución según las circunstancias.

Artículo 628

El usuario y el que tiene derecho de habitación deben gozar de su derecho como buenos

padres de familia.

Artículo 629

Si quien tiene el uso de un fundo tomare todos sus frutos, estará obligado a hacer los

gastos de cultivo, y si quien tiene derecho de habitación ocupare toda la casa estará

obligado a las reparaciones menores. Ambos pagarán las contribuciones como el

usufructuario.

Si no tomaren más que una parte de los frutos o no ocuparen más que una parte de la

casa, contribuirán en proporción de lo que gocen.

Artículo 630

Los derechos de uso y de habitación no se pueden ceder ni arrendar.

Artículo 631

Los derechos de uso y de habitación se pierden del mismo modo que el usufructo.

Parágrafo 2º

Del hogar

Artículo 632

Puede una persona constituir un hogar para sí y para su familia, excluido absolutamente

de su patrimonio y de la prenda común de sus acreedores.

Artículo 633

El hogar no puede constituirse sino en favor de personas que existan en la época de su

institución: o de los descendientes inmediatos por nacer de una persona determinada, sin

menoscabo de los derechos que correspondan a los herederos legitimarios.

Artículo 634

Una persona no puede constituir sino un hogar, que es el suyo, y si constituyere otro u

otros, éstos se regirán por las disposiciones sobre donaciones.

Artículo 635

El hogar puede ser una casa en poblado o fuera de él, o una casa con tierras de labor o

cría, siempre que esté destinada a vivienda principal de la familia.

Artículo 636

Gozarán del hogar las personas en cuyo favor se haya constituido; y si esto no consta

claramente, serán beneficiarios el cónyuge, los ascendientes que se encuentren en

estado de reclamar alimentos, los hijos mientras permanezcan solteros, y los hijos

mayores entredichos o inhabilitados por defecto intelectual.

Artículo 637

La persona que pretenda constituir hogar, deberá ocurrir por escrito al Juez de Primera

instancia de la jurisdicción donde esté situado el inmueble destinado para aquel objeto,

haciendo la declaración correspondiente con designación clara y precisa de las personas

a cuyo favor lo constituya, si tal fuere el caso, y asimismo expresar la situación, cabida y

linderos del predio y demás datos que tiendan a describir dicho inmueble.

Con la solicitud mencionada acompañará su título de propiedad, y una certificación

expedida por el Registrador respectivo relativa a los últimos veinte (20) años, para

comprobar que no existe gravamen vigente sobre el inmueble que se va a constituir en

hogar.

Artículo 638

El Juez de Primera Instancia mandará a valorar el inmueble por tres (3) peritos, elegidos

uno por el solicitante, otro por dicho Magistrado y el tercero por los mismos dos peritos o

por el Juez, cuando aquéllos no estuvieran de acuerdo. Sin embargo, el interesado podrá

convenir en que el justiprecio lo haga un solo perito nombrado por el Juez.

El mismo Juez ordenará que se publique por carteles la solicitud, en un periódico de la

localidad, durante noventa (90) días, una vez cada quince (15) días, por lo menos, y si no

hubiese ningún periódico en ella, en el que se edite en alguna de las poblaciones

cercanas.

Artículo 639

Transcurridos los noventa días de la publicación referida, y llenas las formalidades

exigidas en los artículos precedente., sin haberse presentado oposición de ningún

interesado, el tribunal declarará constituido el hogar en los términos solicitados, separado

del patrimonio del constituyente, y libre de embargo y remate por toda causa u obligación,

aunque conste de documento público o de sentencia ejecutoriada; y ordenará que la

solicitud y declaratoria se protocolicen en la Oficina de Registro respectiva, se publiquen

por la prensa tres veces, por lo menos, y se anoten en el Registro de Comercio de la

jurisdicción.

Mientras no se haya cumplido con todas estas formalidades, el hogar no producirá los

efectos que le atribuye la Ley, y si ellas no se hubieren realizado en el término de noventa

días, quedará sin lugar la declaratoria del Tribunal.

Si antes de la declaración judicial hubiere oposición, el Tribunal la resolverá por los

trámites del juicio ordinario.

Artículo 640

El hogar no podrá enajenarse ni gravarse sin oírse previamente a todas las personas en

cuyo favor se haya establecido, o a sus representantes legales, y con autorización judicial,

que no dará el Tribunal sino en el caso comprobado de necesidad extrema, y

sometiéndola a la consulta del Tribunal Superior.

Artículo 641

Cuando hubiere fallecido el último miembro de la familia para quien fue constituido el

hogar, o cuando haya fenecido el derecho a gozar de él, según lo establecido en los

artículos 636, 642 y 643, volverá el inmueble al patrimonio del constituyente o de sus

herederos, a menos que el dominio se haya traspasado a la persona o personas en cuyo

favor se constituyó el hogar.

Artículo 642

En caso de divorcio o de separación judicial de cuerpos, conservará el derecho al hogar

aquel a quien se atribuya la guarda de los hijos.

Cuando no existan hijos, el hogar quedará extinguido; sin embargo, si hubieren descendientes y el hogar hubiese sido constituido también a favor de ellos, les corresponderá el derecho al hogar.

En los casos de separación de cuerpos convertida en divorcio, los interesados decidirán lo

relativo al hogar en el escrito de separación, sin perjuicio de los demás beneficiarios. Si no

hubiere acuerdo, el Juez determinará cual de ellos gozará del hogar o lo declarará

extinguido, según las circunstancias. En caso de nulidad de matrimonio el derecho al

hogar se regirá según lo dispuesto en el artículo 127.

Artículo 643

Los beneficiarios, mayores de edad, que sean de mala conducta notoria, pierden su

derecho al hogar.

CAPÍTULO II, De las limitaciones legales a la propiedad predial y de las servidumbres prediales

SECCIÓN I, Limitaciones legales de la propiedad predial

Artículo 644

Las limitaciones legales de la propiedad predial tienen por objeto la utilidad pública o

privada.

Artículo 645

Las limitaciones legales de la propiedad predial que tienen por objeto la utilidad pública,

se refieren a la conservación de los bosques, al curso de las aguas, al paso por las orillas

de los ríos y canales navegables, a la navegación aérea, a la construcción y reparación de

los caminos y otras obras públicas.

Todo cuanto concierne a estas limitaciones se determina por leyes y reglamentos

especiales.

Artículo 646

Las limitaciones legales de la propiedad predial por utilidad privada, se rigen por las

disposiciones de la presente Sección y por las leyes y ordenanzas sobre policía.

Parágrafo 1º

De las limitaciones de la propiedad predial que se derivan de la situación de los lugares

Artículo 647

Los predios inferiores están sujetos a recibir las aguas que, naturalmente y sin obra del

hombre, caen de los superiores, así como la tierra o piedras que arrastran en su curso.

Ni el dueño del predio inferior puede hacer obras que impidan esta limitación, ni el del

superior obras que la hagan más gravosa.

Artículo 648.

Si las riberas o diques que estaban en un fundo y servían para contener las aguas se han destruido y abatido, o se tratare de obras defensivas que las aguas, por o sin variación de su curso, haga necesarias, y el propietario del fundo no quisiere repararlas, restablecerlas, ni construirlas, los propietarios que sufran los perjuicios, o que estén en grave peligro de sufrirlos, podrán hacer a su costa las reparaciones o construcciones necesarias.

Lo dispuesto anteriormente es aplicable al caso en que sea necesario desembarazar

algún predio de las materias cuya acumulación o caída impida el curso del agua, con

daño o peligro del fundo o fundos vecinos. Sin embargo, los trabajos deberán ejecutarse

de modo que el propietario del fundo donde se hacen no sufra perjuicio.

Artículo 649

Todos los propietarios que se beneficien con las obras de que trata el artículo anterior,

estarán obligados a contribuir al gasto de su ejecución, en proporción al beneficio que

reporten, salvo el recurso contra quien haya ocasionado el daño.

Artículo 650

Quien tenga un manantial en su predio podrá usar de él libremente, salvo el derecho que

hubiere adquirido el propietario del predio inferior, en virtud de un título o de la prescripción.

La prescripción en este caso no se cumple sino por la posesión de diez años, si hubiere

título, o de veinte, si no lo hubiere, contados estos lapsos desde el día en que el

propietario del predio inferior haya hecho y terminado en el fundo superior obras visibles y

permanentes, destinadas a facilitar la caída y curso de las aguas en su propio predio, y

que hayan servido a este fin.

Artículo 651

El propietario de un manantial no puede desviar su curso, cuando suministra a los

habitantes de una población o caserío el agua que les es necesaria; pero si los habitantes

no han adquirido su uso o no lo tienen en virtud de la prescripción, el propietario tiene

derecho a indemnización.

Artículo 652

Aquél cuyo fundo está limitado o atravesado por aguas que, sin trabajo del hombre, tienen

su curso natural, pero que no son del dominio público, y sobre las cuales no tiene derecho

algún tercero, puede servirse de ellas, a su paso, para el riego de su propiedad o para el

beneficio de su industria, pero con la condición de devolver lo que quede de ellas a su

curso ordinario.

Artículo 653

El propietario de un fundo tiene derecho a sacar de los ríos y conducir a su predio, el agua

necesaria para sus procedimientos agrícolas e industriales, abriendo al efecto el rasgo

correspondiente; pero no podrá hacerlo, si la cantidad de agua de los ríos no lo permite,

sin perjuicio de los que tengan derechos preferentes.

Artículo 654

No obstante lo dispuesto en el artículo anterior, nadie puede usar del agua de los ríos de

modo que perjudique a la navegación, ni hacer en ellos obras que impidan el libre paso de

los barcos o balsas, o el uso de otros medios de transporte fluvial.

Tampoco podrá nadie impedir ni embarazar el uso de las riberas, en cuanto fuere

necesario para los mismos fines.

En los casos de este artículo no aprovecha la prescripción ni otro título.

Artículo 655

Los Tribunales deben conciliar el interés de la agricultura y el de la industria con el

respeto debido a la propiedad, en las controversias que se susciten sobre el uso de las

aguas; y se observarán los reglamentos y ordenanzas locales, en cuanto no se opongan a

este Código.

Artículo 656

El propietario o poseedor de aguas podrá servirse de ellas libremente y disponer de las

mismas en favor de otros, cuando no se oponga a ello un título o la prescripción; pero,

después de haberse servido de ellas no puede desviarlas de manera que se pierdan en

perjuicio de los predios que pudieran aprovecharla, sin ocasionar rebosamiento u otro

perjuicio a los dueños de los predios superiores, y mediante una justa indemnización

pagada por el que quiera aprovecharlas, cuando se trate de un manantial o de otra agua

perteneciente al propietario del predio superior.

Artículo 657

Ninguna persona podrá talar ni quemar bosques en las cabeceras de los ríos y vertientes,

sino de acuerdo con las disposiciones especiales sobre la materia.

En todo caso, los propietarios o poseedores de agua pueden oponerse a los desmontes

que hagan los propietarios de los fundos superiores en las cabeceras de los ríos o

vertientes que se las suministran, si aquellos desmontes pueden disminuir las aguas que

usan.

Tienen también derecho de obligar a replantar el bosque, si oportunamente se hubieren

opuesto al desmonte. La acción a que se refiere este aparte prescribe al año de hecho el

desmonte.

Artículo 658

Los propietarios de fundos pecuarios, no cercados, no pueden impedir que pasten en sus

sabanas, ni abreen en las aguas descubiertas que en ellas se encuentren, los ganados

de los demás propietarios de fundos vecinos que estén en iguales circunstancias.

Parágrafo 2º

Del derecho de paso, de acueducto y de conductores eléctricos

Artículo 659

Todo propietario debe permitir la entrada y paso por su propiedad, siempre que sean

absolutamente necesarios para construir, reparar o demoler un muro u otra obra en

interés particular del vecino, o en interés común de ambos.

Artículo 660

El propietario de un predio enclavado entre otros ajenos, y que no tenga salida a la vía

pública, o que no pueda procurársela sin excesivo gasto e incomodidad, tiene derecho a

exigir paso por los predios vecinos para el cultivo y uso conveniente del mismo.

La misma disposición puede aplicarse al que teniendo paso por fundo de otro, necesita

ensanchar el camino para conducir vehículos con los mismos fines.

Se deberá siempre una indemnización equivalente al perjuicio sufrido por la entrada, paso

o ensanche de que tratan este y el anterior Artículo.

Artículo 661

El paso debe darse por el punto menos perjudicial al predio que lo ha de sufrir y, en

cuanto sea conciliable con esta regla, por donde sea menor la distancia a la vía pública.

Artículo 662

El propietario que ha obtenido el paso no puede cambiar en nada la situación que tiene;

pero, el que lo debe sí puede variar el tránsito, con tal que aquél halle en esto la misma

facilidad.

Artículo 663

Si un fundo queda cerrado por todas partes por causa de división, venta, permuta o por

cualquier otro contrato, los copartícipes, vendedores, permutantes y contratantes que lo

transfieren están obligados a dar el paso sin indemnización alguna.

Artículo 664

Si el paso concedido a un predio enclavado deja de ser necesario por su reunión a otro

predio, puede quitársele en cualquier tiempo, a instancia del propietario del predio que lo

sufra, mediante la restitución de la indemnización recibida o la cesación de la anualidad

que se hubiese convenido. Lo mismo sucederá si se abre un nuevo camino que sirva al

fundo enclavado.

Artículo 665

La acción por la indemnización indicada en el artículo 660, es prescriptible: pero, aunque

prescriba no cesará por ello el paso obtenido.

Artículo 666

Todo propietario está obligado a dar paso por su fundo a las aguas de toda especie de

que quiera servirse el que tenga, permanente o sólo temporalmente, derecho a ellas, para

las necesidades de la vida o para usos agrarios o industriales.

Se exceptúan de estas limitaciones los edificios, sus patios, jardines, corrales y demás

dependencias.

Artículo 667

quien haya de usar del derecho de hacer pasar el agua, está obligado a hacer construir el

canal necesario en los predios intermedios, sin poder hacer correr sus aguas por los

canales existentes o destinados al curso de otras aguas.

Quien tenga en su predio un canal para el curso de aguas que le pertenezcan, puede

impedir la apertura de uno nuevo, ofreciendo dar paso por aquél. con tal que no cause

notable perjuicio al que reclama el paso. En este caso, el que pretenda el paso de aguas

deberá pagar, en proporción a la cantidad de éstas, el valor del terreno ocupado por el

canal en que se introducen, y los gastos de apertura y construcción; sin perjuicio de la

indemnización debida por el aumento de terreno que sea necesario ocupar, y por los

demás gastos que ocasione el paso que se le concede.

Artículo 668

Se deberá permitir asimismo el paso del agua a través de los canales y acueductos, del

modo que sea más conveniente y de la manera más adaptada al lugar y a su estado,

mientras el curso y volumen de las aguas que corren en estos canales no se perjudique,

retarde o acelere, ni se altere de ninguna otra manera.

Artículo 669

Cuando para la conducción de las aguas deban atravesarse caminos públicos, ríos,

riberas o torrentes, se observarán las leyes y reglamentos especiales.

Artículo 670

Quien quiera hacer pasar las aguas por predio ajeno, debe justificar que puede disponer

del agua durante el tiempo por el cual pide el paso; que la misma es bastante para el uso

a que la destina, y que el paso pedido es el más conveniente y el menos perjudicial al

predio que lo concede, teniendo en cuenta la situación respectiva de los predios vecinos y

la pendiente y demás condiciones requeridas para la conducción, corriente y desagüe.

Artículo 671

Antes de empezar la construcción del acueducto, quien quiera conducir el agua por

terreno ajeno, deberá pagar el valor en que se hayan estimado los terrenos que se

ocupen, sin reducción alguna respecto a los impuestos y demás cargas inherentes al

predio, añadiéndose el reembolso de los perjuicios inmediatos, comprendidos en éstos los

que se causen por la separación en dos o más partes del terreno que debe atravesarse, u

otro cualquier deterioro.

Sin embargo, los terrenos que se ocupen solamente con el depósito de materias extraídas

o de inmundicias, no se pagarán más que por la mitad del valor del suelo, y siempre sin

deducir los impuestos y otras cargas ordinarias; pero en estos mismos terrenos podrá el

propietario del predio que concede la limitación, plantar y cultivar árboles u otros

vegetales, quitar y transportar también las materias amontonadas, si se ejecutase todo sin

causar perjuicio al canal para su limpia o reparo.

Artículo 672

Si la petición del paso del agua se hiciere para un tiempo que no exceda de nueve años,

el pago de que se trata en el artículo anterior, se reducirá a la mitad, pero con la

obligación, al vencimiento del término, de devolver las cosas en su estado primitivo.

Quien obtuviere este paso temporal, podrá convertirlo en perpetuo pagando antes del vencimiento del plazo, la otra mitad con los intereses legales desde el día en que se hubiese practicado el paso; pasado este término, no se le tendrá en cuenta lo que haya pagado por la concesión temporal.

Artículo 673

Quien posea un canal en predio ajeno, no podrá introducir en él mayor cantidad de agua, a no ser que se reconozca que el canal es capaz de contenerla sin causar ningún daño al predio que soporte la limitación.

Si la introducción de mayor cantidad de agua exigiere nuevas obras, no podrán empezarse sino después de haberse previamente determinado la naturaleza y calidad de éstas, y después de haber pagado la cantidad debida por el suelo que haya de ocuparse, y los perjuicios en la forma establecida por el artículo 671.

Lo mismo sucederá cuando para el paso a través de un acueducto se deba reemplazar un puente canal por un sifón o viceversa.

Artículo 674

Las disposiciones contenidas en los artículos precedentes para el paso de aguas, se aplicarán también cuando este paso se haya pedido para descargar las aguas sobrantes que el vecino no quiera recibir en su predio.

Artículo 675

Será siempre potestativo al propietario del predio que soporta la limitación, hacer que se

determine de una manera estable el lecho del canal, estableciéndose límites correspondientes a puntos de señal fijos. Sin embargo, si no hubiese hecho uso de esta

facultad durante el tiempo de la primera concesión del acueducto, deberá él mismo

sufragar la mitad de los gastos necesarios.

Artículo 676

Si una corriente de agua impidiese a los propietarios de predios contiguos el acceso a sus

fincas, o la continuación del riego o del desagüe, los que utilicen las corrientes estarán

obligados, en proporción del beneficio que reporten, a construir y conservar los puentes y

medios de acceso suficientes para un paso seguro y cómodo, como también los

acueductos y demás obras análogas para la continuación del riego o desagüe, sin

perjuicio de los derechos que se deriven de contratos o de la prescripción.

Artículo 677

El propietario que desee desecar o abonar sus tierras, por medio de zanjás, malecones u

otros medios, tendrá derecho, previa indemnización y haciendo el menor daño posible, a

conducir por canales o zanjás las aguas sobrantes, a través de los predios que separan

sus tierras de un curso de aguas, o de cualquier albañal o sumidero.

Artículo 678

Los propietarios de los predios atravesados por regueras o fosos ajenos, o que de otra

manera puedan aprovecharse de los trabajos hechos en virtud del artículo precedente,

tendrán la facultad de utilizarlos para sanear sus propiedades, a condición de que por esto

no sobrevenga daño a los fundos que estén ya saneados, y cuando estos propietarios

soporten:

1°. Los nuevos gastos necesarios para modificar las obras con objeto de que las

mismas puedan también servir a los predios atravesados.

2°. Una parte proporcional de los gastos ya hechos y de los que exija la conservación

de las obras comunes.

Artículo 679

Para la ejecución de las obras indicadas en los precedentes artículos, serán aplicables las

disposiciones de la primera parte del artículo 666 y las de los artículos 668 y 669.

Artículo 680

Si a la desecación de un terreno cenagoso se opusiere alguno con derecho a las aguas

que del mismo se deriven, y no se pudieren conciliar los intereses opuestos por medio de

trabajos convenientes y de un costo proporcionado al objeto, se autorizará la desecación

mediante una indemnización conveniente al que tenga derecho sobre las aguas.

Artículo 681

Quienes tengan derecho a tomar aguas de los ríos, arroyos, torrentes, canales, lagos u

otros receptáculos pueden, si fuere necesario, establecer un barraje apoyado sobre los

bordes, a condición de indemnizar y de hacer conservar las obras que preserven de todo

peligro los fundos.

Deberán también evitar todo perjuicio proveniente de la estagnación, rebosamiento o

derivación de las aguas contra los fundos superiores o inferiores; y si dieren lugar a ellos,

pagarán esos perjuicios y sufrirán las penas establecidas por los reglamentos de policía.

Artículo 682

Las concesiones de aprovechamiento de aguas hechas por el Estado, se considerarán

siempre hechas sin lesionar los derechos anteriores adquiridos legítimamente.

Artículo 683

Las limitaciones de la propiedad provenientes del transporte de energía eléctrica se

regirán por leyes especiales.

Parágrafo 3º

De la medianería

Artículo 684

La medianería se regirá por las disposiciones de este parágrafo y por las ordenanzas y

usos locales, en cuanto no se le opongan o no esté prevenido en él.

Artículo 685

Se presume la medianería mientras no haya un Título o signo exterior que demuestre lo

contrario:

1º. En las paredes divisorias de los edificios contiguos, hasta el punto común de

elevación.

2º. En las paredes divisorias de los jardines o corrales sitos en poblado o en el campo.

3º. En las cercas, vallados y setos vivos que dividen los predios rústicos.

Artículo 686

Cuando conocidamente se hallare estar construida toda la pared sobre el terreno de una

de las fincas, se reputa la pared propiedad exclusiva del dueño de aquel terreno.

Artículo 687

Cuando haya una heredad defendida por todas partes por paredes, vallados o setos

vivos, y las contiguas no se encuentren cerradas, ni aparezcan haberlo estado, se

presume que las paredes, vallados o setos vivos pertenecen exclusivamente a la heredad

que se halle defendida por ellos de todos lados.

Artículo 688

Las zanjas abiertas entre las heredades se presumen también medianeras, si no hay título

o signo que demuestre lo contrario.

Artículo 689

La reparación y reconstrucción de las paredes medianeras, y el mantenimiento de los

vallados setos vivos y zanjas, también medianeros, se costearán por todos los dueños de

las fincas que tengan a su favor esta medianería, en proporción al derecho de cada uno.

Artículo 690

Todo propietario puede alzar la pared medianera, haciéndolo a sus expensas e indemnizando los perjuicios que ocasione la obra aunque sean temporales.

Serán igualmente de su cuenta las obras de conservación de la pared, en lo que ésta se

haya levantado o profundizado respecto de como estaba antes; y además la indemnización de los mayores gastos que haya que hacer, para la conservación de la

pared medianera, por razón de la mayor altura o profundidad que se le haya dado.

Si la pared medianera no puede resistir la mayor elevación, el propietario que quiera

levantar la pared tendrá la obligación de reconstruir a su costa la pared medianera y si

para ello fuere necesario darle mayor espesor, deberá darlo de su propio suelo.

Artículo 691

Los demás propietarios que no hayan contribuido a dar mayor elevación o profundidad a

la pared, podrán, sin embargo, adquirir en la mayor altura y espesor dados, los derechos

de medianería, pagando proporcionalmente su importe y el del terreno sobre el cual se la

hubiere dado mayor espesor.

Artículo 692

Todo propietario contiguo a una pared tiene, también la facultad de hacerla medianera,

con tal que la haga en toda la extensión de su propiedad, pagando al propietario de la

pared la mitad del valor de la parte que hace medianera y la mitad del valor del terreno

sobre el cual se ha construido la pared; y con la obligación de hacer efectuar los trabajos

necesarios, para no causar ningún perjuicio al vecino.

Esta disposición no es aplicable a los edificios destinados a uso público.

Artículo 693

Cada propietario de una pared medianera podrá usar de ella en proporción al derecho que

tenga en la comunidad. Podrá, por tanto, edificar su obra, apoyándola en la pared

medianera o introduciendo vigas, sin impedir el uso común y respectivo de los demás

medianeros.

Para usar de este derecho ha de obtener previamente el medianero el consentimiento de

los demás interesados en la medianería; y, en caso de negativa, deberán arreglarse, por

medio de peritos, las condiciones necesarias para que la nueva obra no perjudique los

derechos de aquéllos.

Artículo 694

No se puede poner contra una pared medianera ninguna acumulación de basura, tierra,

estiércol u otras materias semejantes.

Artículo 695

Cada propietario puede compeler a su vecino a contribuir a los gastos de construcción o

reparación de las paredes que separen sus casas respectivas, patios, jardines y corrales,

situados en las ciudades y poblaciones.

La altura de estas paredes se determinará por los reglamentos locales y, a falta de

reglamentos o de convención, toda pared divisoria entre vecinos, que se haya de construir

en lo porvenir a expensas comunes, tendrá tres metros de altura.

Artículo 696

Cuando en las ciudades y poblaciones una pared separe dos terrenos situados

naturalmente en planos diferentes, el propietario del predio superior debe hacer él solo los

gastos de construcción y de reparación de la pared hasta la altura de su suelo; pero la

parte del muro que se eleve del piso del predio superior hasta la altura indicada en el

artículo precedente, se construirá y reparará a expensas comunes,

Artículo 697

Cuando los diferentes pisos de una casa pertenecen a distintos propietarios, si los títulos

de propiedad no arreglan los términos en que deben los dueños contribuir a las obras

necesarias, se observarán las reglas siguientes:

1º. Las paredes maestras, el tejado y las demás cosas de uso común, estarán a cargo

de todos los propietarios, en proporción al valor de su piso.

2º. Cada propietario costeará el suelo de su piso. El pavimento del portal, puerta de

entrada, patio común y demás obras comunes a todos, se costeará a prorrata por

todos los propietarios.

La escalera que desde el portal conduce al piso primero, se costeará a prorrata entre

todos, excepto el dueño del piso bajo; la que desde el piso primero conduce al segundo

se costeará por todos, excepto los dueños de los pisos bajos y primero, y así

sucesivamente.

Artículo 698

Las reglas establecidas para la contribución a los gastos de reparación o de construcción

de los techos de una casa perteneciente a muchos propietarios, se observarán también

en caso de reparación de los terrados o azoteas.

Si el uso de estos terrados no es común a los diversos propietarios de la casa, los que

tienen su uso exclusivo deben contribuir por este respecto con el cuarto de los gastos de

reparación y conservación, y los otros tres cuartos se pagarán por ellos mismos y por los

demás propietarios de la casa, en la proporción fijada en el artículo precedente, salvo lo

que se establezca por convenios particulares.

Los árboles que sirven de linderos o forman parte de una cerca, no se pueden cortar, sino

de común acuerdo, o cuando la autoridad judicial haya declarado la necesidad o la

conveniencia de cortarlos.

Artículo 699

Los árboles que crecen en el seto medianero son comunes, y cada uno de los propietarios

tiene derecho a pedir que se los corte.

Los árboles que se hallen en la línea divisoria entre dos propiedades se reputan comunes,

si no hay título o prueba en contrario.

Parágrafo 4º

De las distancias y obras intermedias que se requieren para ciertas construcciones,

excavaciones, plantaciones y establecimientos

Artículo 700

Nadie puede edificar ni plantar cerca de las plazas fuertes, fortalezas, iglesias, calles y

caminos públicos, sin sujetarse a todas las condiciones exigidas por las Ordenanzas y

Reglamentos especiales de la materia.

Artículo 701

Nadie puede construir cerca de una pared ajena o medianera, aljibes, pozos, cloacas,

letrinas, acueductos, hornos, fraguas, chimeneas, establos o caballerizas, depósitos de

materias corrosivas, artefactos que se muevan por vapor u otra fuerza, fábricas

destinadas a usos peligrosos o nocivos, ni poner establecimientos industriales o de

cualquiera otra especie que causen ruido que exceda la medida de las comodidades

ordinarias de la vecindad, sin guardar las distancias exigidas por los Reglamentos y usos

del lugar, o sin construir las obras de resguardo necesarias. y sujetándose en el modo de

construirlas a todas las condiciones que los mismos reglamentos ordenen. A falta de

Reglamentos se ocurrirá al juicio de peritos.

Artículo 702

Nadie puede plantar árboles cerca de una casa ni de otras construcciones ajenas, sino a

distancia de dos metros de la línea divisoria, si la plantación se hace de árboles altos y

robustos; y a la de un metro, si la plantación es de arbustos o árboles bajos.

Todo propietario tiene derecho a pedir que se arranquen o destruyan los arboles

plantados o que nazcan espontáneamente a menor distancia, y aun los que están a una

distancia mayor, si le perjudican.

Artículo 703

Si las ramas de algunos árboles y arbustos se extendieren sobre una heredad, jardines o

patios vecinos, tendrá el dueño de éstos el derecho a los frutos que caen naturalmente de

esas ramas, sin perjuicio del de reclamar que se las corte en cuanto se extiendan a su

propiedad.

Si fueren las raíces de los árboles vecinos las que se extendieren en suelo ajeno, aquél

en cuyo suelo se introduzcan podrá hacerlas cortar dentro de su heredad.

Es imprescriptible la acción para reclamar que se corten las ramas o hacer cortar las

raíces a que se refiere el presente Artículo.

Parágrafo 5º

De las luces y vistas de la propiedad del vecino

Artículo 704

Ningún medianero puede abrir en pared común ventana ni tronera alguna sin consentimiento del otro.

Artículo 705

El dueño de una pared no medianera, contigua a finca ajena, puede abrir en ella ventanas

o troneras para recibir luces, a la altura de dos y medio metros, por lo menos, del suelo o

pavimento que se quiere iluminar y de las dimensiones de veinticinco centímetros por

lado, a lo más; y, en todo caso, con reja de hierro remetida en la pared y con red de

alambre.

Sin embargo, el dueño de la finca o propiedad contigua a la pared donde estuvieren

abiertas las ventanas o troneras, podrá adquirir la medianería y cerrarlas, siempre que

edifique apoyándose en la misma pared medianera.

La existencia de tales ventanas o troneras no impide al propietario del predio vecino

construir pared contigua al edificio donde aquéllas estén, aunque queden las luces

cerradas.

Artículo 706

No se pueden tener vistas rectas o ventanas para asomarse, ni balcones ni otros

voladizos semejantes sobre la propiedad del vecino, si no hay un metro y medio de

distancia entre la pared en que se construyan y dicha heredad. Esta prohibición cesa

cuando hay, entre dos paredes una vía pública.

Tampoco pueden tenerse vistas laterales y oblicuas sobre la misma propiedad, si no hay

cincuenta centímetros de distancia. Esta prohibición cesa, cuando la vista lateral y oblicua

forma al mismo tiempo una vista directa sobre una vía pública.

Artículo 707

Las distancias de que trata el artículo anterior se cuentan desde el filo de la pared, en los

huecos donde no haya voladizos; desde el filo exterior de éstos, donde los haya; y para

las oblicuas, desde el filo de la pared o desde el filo exterior de los voladizos,

respectivamente, hasta la línea de separación de las dos propiedades.

Cuando por contrato, o de cualquier otra manera, se haya adquirido el derecho de tener

vistas rectas sobre el predio del vecino, el propietario de este predio no podrá edificar a

menos de tres metros de distancia, medidos como se ha dicho en el párrafo anterior.

Parágrafo 6º

Del desagüe de los techos

Artículo 708

El propietario de un edificio está obligado a construir sus tejados de tal manera que las

aguas pluviales caigan sobre su propio suelo, o sobre la calle o sitio público, de acuerdo

con lo que se disponga en las ordenanzas y Reglamentos sobre la materia.

SECCIÓN II, De las servidumbres

Parágrafo 1º

De las especies de servidumbre que pueden establecerse sobre los predios

Artículo 709

Por el hecho del hombre puede establecerse la servidumbre predial que consiste en

cualquier gravamen impuesto sobre un predio para uso y utilidad de otro perteneciente a

distinto dueño, y que no sea en manera alguna contraria al orden público.

El ejercicio y extensión de la servidumbre se reglamenta por los respectivos títulos, y a

falta de éstos, por las disposiciones de los artículos siguientes.

Artículo 710

Las servidumbres son continuas o discontinuas.

Son continuas aquellas cuyo ejercicio es o puede ser continuo, sin que haya necesidad

del hecho actual del hombre para tal ejercicio; tales son los acueductos, los desagües de

los techos, las vistas y otras semejantes.

Son discontinuas las que tienen necesidad del hecho actual del hombre para su ejercicio;

tales son las de paso, las de tomar aguas, las de pasto, y otras semejantes.

Artículo 711

Las servidumbres son aparentes o no aparentes.

Son aparentes las que se muestran por señales visibles, como una puerta, una ventana,

un acueducto.

Son no aparentes aquéllas cuya existencia no se indica por ninguna señal visible, como a

de no edificar en un predio o no edificar sino hasta una altura determinada.

Artículo 712

Las servidumbres de tomar agua por medio de un canal o de otra obra visible y

permanente, cualquiera que sea el uso a que se la destine, se coloca entre las

servidumbres continuas y aparentes, aun cuando no se tome el agua sino por intervalos o

por serie de días o de horas.

Artículo 713

Cuando para la derivación de una cantidad constante o determinada de agua corriente, se

hubiese convenido en la forma del orificio y del aparato, deberá conservarse dicha forma,

y las partes no podrán impugnarla bajo pretexto de exceso o falta de agua, a menos que

el exceso o falta provengan de variaciones acaecidas en el canal de distribución o en la

corriente de las aguas que por el mismo pasen.

Si no se hubiese convenido en la forma, pero el orificio y aparato de derivación se

hubiesen construido y poseído pacíficamente durante cinco años, no se admitirá tampoco

después de este plazo ninguna reclamación de las partes, bajo pretexto de sobra o falta

de agua, a no ser en el caso de haberse verificado alguna variación en el canal o en las

corrientes de las aguas, de la manera expresada anteriormente.

A falta del convenio y de la posesión mencionados se determinará la forma por la

Autoridad Judicial.

Artículo 714

En las concesiones de agua hechas para un uso determinado, sin que se haya fijado su

cantidad, se reputará concedida la suficiente para este uso; y el interesado en esto podrá

hacer fijar en todo tiempo la forma de la derivación, de modo que a la vez quede

asegurado dicho uso e impedido el abuso.

Sin embargo, si se hubiese convenido en la forma del orificio y del aparato de derivación,

o si, a falta de convenio, la derivación se ha hecho pacíficamente, durante cinco años, en

una forma determinada, no podrán admitirse a las partes reclamaciones, a no ser en el

caso indicado en el artículo precedente.

Artículo 715

El derecho a tomar agua de una manera continua podrá ejercerse en cualquier tiempo.

Artículo 716

En la distribución de que disfruten muchos por turno, el tiempo que tarde el agua para

llegar al orificio de derivación del que tiene su uso, correrá a su cargo, y el residuo final de

agua pertenecerá a aquél cuyo turno cese.

Artículo 717

En los canales sujetos a distribución por turno, las aguas que saltan o se escapan, pero

que están contenidas en el lecho del canal, no pueden detenerse ni derivarse por un

usuario, sino en el momento de su turno.

Artículo 718

En los mismos canales los usuarios pueden cambiar o variar entre sí el turno, con tal que

este cambio no cause ningún perjuicio a los demás.

Artículo 719

Quien tiene derecho a usar del agua como fuerza motriz, no puede, si en su título no hay

disposición expresa para ello, paralizar o hacer más lento su curso, ocasionando

rebosamiento o estagnación.

Parágrafo 2º

Del modo como se establecen las servidumbres

Artículo 720

Las servidumbres se establecen por título o, por prescripción o por destinación del padre

de familia.

La posesión útil para la prescripción en, las servidumbres continuas aparentes y

discontinuas aparentes, se contará desde el día en que el dueño del predio dominante

haya comenzado a ejercerlas sobre el predio sirviente. Respecto a las servidumbres

continuas no aparentes y discontinuas no aparentes, la posesión útil para la prescripción

se contará desde el día en que el propietario del predio dominante manifieste por escrito

al propietario del predio sirviente su pretensión sobre ellas.

Artículo 721

La destinación del padre de familia procede solamente respecto de las servidumbres

aparentes, continuas o discontinuas y cuando consta, por cualquier género de prueba,

que dos fundos actualmente divididos han sido poseídos por el mismo propietario, y que

éste ha puesto o dejado las cosas en el estado del cual resulta la servidumbre.

También podrá el propietario de dos predios gravar con servidumbre de cualquier especie,

uno de ellas en beneficio del otro, siempre que lo haga en escritura protocolizada en la

Oficina Subalterna de Registro a que corresponda la ubicación de los inmuebles.

Si los dos predios dejan de pertenecer al mismo propietario, en uno cualquiera de los

casos señalados en los dos párrafos anteriores, sin ninguna disposición relativa a

servidumbre, ésta se reputa establecida activa y pasivamente sobre cada uno de dichos

predios.

Artículo 722

El propietario no puede, sin el consentimiento de quien tenga un derecho personal de

goce, o un derecho real sobre el predio, imponer a éste servidumbres que perjudiquen l

tercero que tiene ese derecho.

Artículo 723

La servidumbre concedida por un copropietario de un predio indiviso, no se reputa

establecida y realmente eficaz, sino cuando los demás la han concedido también, juntos o

separados.

Las concesiones hechas bajo cualquier título por los primeros, quedarán siempre en

suspenso hasta que el último las haya otorgado.

Sin embargo, la concesión hecha por uno de los copropietarios, independientemente de

los demás, obligará al concedente y a sus sucesores y causahabientes, aunque sean

singulares, a no poner impedimento al ejercicio del derecho concedido. Del mismo modo,

efectuada la partición, la servidumbre tendrá toda su validez en lo que afecte a la parte del

predio que se adjudique al concedente.

Artículo 724

Las aguas que corren de predio ajeno pueden constituir una servidumbre activa en favor

del predio que las recibe, al efecto de impedir su extravío.

Cuando se funde esta servidumbre en la prescripción, no se considerará comenzada ésta

sino c desde el día en que el propietario del predio dominante haya hecho en el predio

sirviente obras visibles y permanentes, destinadas a recoger y conducir dichas aguas para

su propia utilidad; o desde el día en que el propietario del fundo dominante haya

comenzado o continuado el goce de la servidumbre, no obstante cualquier acto de

oposición por escrito, de parte del propietario del predio sirviente.

Artículo 725

La limpia regular y la conservación de los bordes de un receptáculo abierto en el fundo de

otro, destinado y utilizado de hecho para recoger y conducir la aguas, hace presumir que

el receptáculo es obra del propietario del predio dominante, cuando no hay título, seña ni

prueba en contrario.

Se reputará señal en contrario la existencia de obra construidas y conservadas en el

receptáculo por el propietario del predio donde tal receptáculo esté abierto.

SECCIÓN III, De la manera de ejercer el derecho proveniente, de las limitaciones legales y de las servidumbres

Artículo 726

El derecho de servidumbre comprende todo lo necesario para su ejercicio.

Así la servidumbre de tomar agua en manantial ajeno envuelve el derecho de paso por el

predio donde esté el manantial.

Del mismo modo, el derecho de hacer pasar las aguas por predio ajeno comprende el de

pasar por la orilla del acueducto para vigilar la conducción de las aguas y hacer la limpia y

las reparaciones necesarias.

En el caso de que el predio llegue a estar cercado, el propietario deberá dejar libre y

cómoda entrada al que ejerce el derecho de servidumbre para el objeto indicado

Artículo 727

La persona a quien se debe una servidumbre, al hacer las obras necesarias para su uso y

conservación, debe elegir el tiempo y el modo convenientes, a fin de ocasionar la menor

incomodidad posible al propietario del predio sirviente.

Artículo 728

Estas obras se harán a expensas de quien goce de la servidumbre, a menos que se haya

estipulado lo contrario en el título.

Sin embargo, cuando el uso de la cosa en la parte sujeta a servidumbre sea común al

propietario del predio dominante y al del sirviente, aquellas obras se harán por ambos en

proporción a las ventajas respectivas, salvo que por el título se haya estipulado otra cosa.

Artículo 729

El propietario del predio dominante deberá en todo caso ejecutar los trabajos necesarios

para conservar la servidumbre en condiciones de que no ocasione daños al propietario del

predio sirviente.

Artículo 730

Aun cuando el propietario del fundo sirviente esté obligado, en virtud del título, a hacer los

gastos necesarios para el uso y conservación de la servidumbre, podrá siempre librarse

de ello, abandonando el predio sirviente al propietario del predio dominante.

Artículo 731

Si se dividiere el predio en cuyo favor exista una servidumbre, ésta se deberá a cada

parte, sin que la condición del predio sirviente se haga más onerosa; así, si se tratare de

un derecho de paso, los propietarios de las distintas partes del predio dominante deberán

ejercerlo por el mismo lugar.

Artículo 732

El propietario del predio sirviente no puede hacer nada que tienda a disminuir el uso de la

servidumbre o hacerlo más incómodo.

No puede, pues, cambiar el estado del predio, ni pasar el ejercicio de la servidumbre a un

lugar diferente de aquél en donde fue originariamente establecida.

Con todo, si el ejercicio se ha hecho más oneroso al propietario del predio sirviente, o si le

impide hacer en aquellos lugares, trabajos, reparaciones o mejoras, puede ofrecer al

propietario del otro predio un lugar igualmente cómodo para el ejercicio de sus derechos,

y éste no puede rehusar el ofrecimiento.

El propietario del predio dominante tiene igual derecho, siempre que pruebe que el

cambio es para él de manifiesta utilidad y que no produce daño alguno al predio sirviente.

En ambos casos, el cambio debe hacerse a cargo de quien lo solicita.

Artículo 733

Quien tiene un derecho de servidumbre no puede usar de él sino según su título y su

posesión, y sin poder hacer en ninguno de los dos predios innovación alguna que haga

más onerosa la condición del predio sirviente.

Artículo 734

En caso de duda sobre la extensión de la servidumbre, su ejercicio debe limitarse a lo

necesario para el destino y conveniente uso del predio dominante, con el menor perjuicio

para el predio sirviente.

Artículo 735

El derecho a la conducción del agua no atribuye a quien lo ejerce, ni la propiedad del

terreno lateral ni la del terreno situado debajo del manantial o del canal conductor.

Los impuestos y demás cargas inherentes al fundo son de cargo del propietario de éste.

Artículo 736

A falta de convenios particulares, el propietario o cualquiera otro que conceda agua de un

manantial o un canal, estará obligado, respecto de los usuarios, a hacer las obras

ordinarias y extraordinarias para la derivación y conducción del agua, hasta el sitio en que

la suministre; a mantener en buen estado las obras, conservar el lecho y los bordes del

manantial o del canal; a practicar las limpias acostumbradas y a emplear la diligencia,

custodia y vigilancia debidas, a fin de que la derivación y regular conducción del agua se

efectúe oportunamente.

Artículo 737

Sin embargo, si quien concede el agua justifica que la falta de la misma es por causa

natural, o por un acto de tercero que no pueda de ninguna manera imputársele directa o

indirectamente, no estará obligado a la indemnización de daños, sino solamente a una

disminución proporcional del arrendamiento o precio convenido, que haya de pagarse o

que esté ya pagado, sin perjuicio del derecho que para reclamar los perjuicios tienen, lo

mismo el concedente que el concesionario, contra los autores de la falta de agua.

Cuando los mismos autores sean perseguidos por los usuarios, podrán éstos obligar a

quien hizo la concesión a que intervenga en el litigio y a secundarlos con todos los medios

que estén en su poder para conseguir, de quien haya dado lugar a la falta de agua, el

resarcimiento de los daños.

Artículo 738

Debe soportar la falta de agua aquél que tiene el derecho de tomarla y de usarla en el

tiempo en que ella falte, salvo el derecho a los daños o a la disminución del precio del

arrendamiento o de la concesión, como en el artículo precedente.

Artículo 739

Cuando escaseen las aguas de un río, de un manantial o una acequia cuyo uso sea

común a varios predios, de manera que la parte que, corresponda a cada interesado no

baste al fin a que está destinada, la distribución podrá hacerse por tiempo, dándose a

cada uno, ya el todo, ya parte de las aguas, por un número de horas o de días en la

semana, proporcional a su respectivo derecho. Esta disposición no perjudica a los

derechos que resulten preferentes, y queda a salvo el resarcimiento de daños y perjuicios

contra quien dio causa a la escasez.

Artículo 740

Cuando el agua se haya concedido, reservado o poseído para un uso determinado, con la

obligación de restituir al concedente o a otro lo que quede, no podrá cambiarse este uso

en perjuicio del fundo al cual se deba la restitución.

Artículo 741

El propietario del fundo obligado a la restitución de los derrames o de las aguas

sobrantes, no puede desviar una parte cualquiera de ellos bajo pretexto de haber

introducido mayor cantidad de agua viva o nueva masa de agua, sino que debe dejarlos

caer en su totalidad, en favor del fundo dominante.

Artículo 742

La servidumbre de los derrames no quita al propietario del predio sirviente el derecho de

usar libremente del agua para el aprovechamiento de su fundo, cambiar la explotación de

este fundo y aun abandonar total o parcialmente su riego.

Artículo 743

El propietario del predio sujeto a la servidumbre de los derrames o sobrantes de agua,

podrá librarse de este gravamen en cualquier tiempo mediante la concesión y garantía, a

favor del predio dominante, de una masa de agua cuyo volumen determinará la Autoridad

Judicial, apreciando todas las circunstancias.

Artículo 744

Quienes tengan interés común en la derivación y uso del agua, o en la bonificación o

desección de terrenos, podrán reunirse en sociedad con objeto de ejercer, conservar y

defender sus derechos.

El acuerdo de los interesados y los reglamentos sociales deberán consignarse por escrito.

Artículo 745

Constituida la sociedad, sus acuerdos tomados por mayoría, en los límites y conforme a

las reglas establecidas en el reglamento respectivo, producirán efecto conforme a las

disposiciones del artículo 764.

Artículo 746

No procederá la disolución de la sociedad sino cuando se acuerde por una mayoría que

exceda de las tres cuartas partes de los socios, o cuando, pudiendo efectuarse la división

sin un grave perjuicio, la pide cualquiera de los interesados.

Artículo 747

Por lo demás, se observarán, respecto de estas sociedades, las reglas establecidas para

la comunidad, la sociedad y la partición.

SECCIÓN IV, Del modo de extinguirse las limitaciones legales de la propiedad y las servidumbres

Artículo 748

Cesarán las servidumbres cuando las cosas se encuentren en un estado que haga

imposible su uso.

Artículo 749

Las servidumbres reaparecerán cuando las cosas se restablezcan de modo que pueda

hacerse uso de ellas, a no ser que haya transcurrido tiempo bastante para que la

servidumbre quede extinguida. Si se reconstruyere en el mismo período una pared o una

casa, se conservarán las servidumbres preexistentes.

Artículo 750

Se extingue toda servidumbre cuando la propiedad del predio sirviente y la del dominante

se reúnen en una misma persona.

Artículo 751

Las servidumbres adquiridas por el enfiteuta en favor del predio enfiteúutico, no cesan por

la extinción de la enfiteusis. Cesarán, sin embargo, las que sobre el mismo fundo haya

impuesto el enfiteuta.

Artículo 752

Se extinguen las servidumbres cuando no se ha hecho uso de ellas por el término de

veinte años.

Este término principiará a contarse desde el día en que dejo de usarse la servidumbre,

respecto de las continuas aparentes y discontinuas aparentes; y desde el día en que se

haya verificado un acto contrario a la servidumbre, respecto de las continuas no aparentes

y discontinuas no aparentes.

Artículo 753

El modo de la servidumbre se prescribe de la misma manera que la servidumbre.

Artículo 754

La existencia de vestigios de obras con cuyo auxilio se haya practicado una toma de

agua, no impedirá la prescripción; para impedirla se requiere la existencia de la toma

misma de agua o del canal de derivación, y la conservación de éstos en estado de servicio.

Artículo 755

El ejercicio de una servidumbre en un tiempo diferente del que determinen la posesión o

el contrato, no impedirá la prescripción.

Artículo 756

Si el predio dominante perteneciere proindiviso a muchas personas, el uso de la

servidumbre hecho por una de ellas impedirá la prescripción respecto de todas.

Artículo 757

La suspensión o interrupción de la prescripción en favor de uno de los copropietarios,

aprovecha igualmente a los demás.

Artículo 758

Las disposiciones de la presente Sección regirán, en cuanto sean aplicables, la extinción

de las limitaciones legales de la propiedad contenidas en este Capítulo.

TÍTULO IV, DE LA COMUNIDAD

Artículo 759

La comunidad de bienes se regirá por las disposiciones del presente Título, a falta de

pacto entre los comuneros o de disposiciones especiales.

Artículo 760

La parte de los comuneros en la cosa común, se presume igual, mientras no se pruebe

otra cosa.

El concurso de los comuneros, tanto en las ventajas como en las cargas de la comunidad,

será proporcional a las respectivas cuotas.

Artículo 761

Cada comunero puede servirse de las cosas comunes, con tal que no las emplee de un

modo contrario al destino fijado por el uso, y de que no se sirva de ellas contra el interés

de la comunidad, o de modo que impida a los demás comuneros servirse de ellas según

sus derechos.

Artículo 762

Cada comunero tiene derecho de obligar a los demás a que contribuyan con su porción a

los gastos necesarios para la conservación de la cosa común, salvo a éstos la facultad de

libertarse de tal deber con el abandono de su derecho en la cosa común.

Artículo 763

Ninguno de los comuneros podrá hacer innovaciones en la cosa común, aunque reporte a

todos ventaja, si los demás no consienten en ello, salvo lo dispuesto en el artículo

siguiente.

Artículo 764

Para la administración y mejor disfrute de la cosa común, pero nunca para impedir la

partición, serán obligatorios los acuerdos de la mayoría de los comuneros, aun para la

minoría de parecer contrario,

No hay mayoría sino cuando los votos que concurren al acuerdo representan más de la

mitad de los intereses que constituyen el objeto de la comunidad.

Si no se forma mayoría, o si el resultado de estos acuerdos fuese gravemente perjudicial

a la cosa común, la autoridad judicial puede tomar las medidas oportunas y aun nombrar,

en caso necesario, un administrador.

Artículo 765

Cada comunero tiene la plena propiedad de su cuota y de los provechos o frutos

correspondientes. Puede enajenar, ceder o hipotecar libremente esa parte, y aun sustituir

otras personas en el goce de ellas, a menos que se trate de derechos personales; pero no

puede cercar fracciones determinadas del terreno común ni arrendar lotes del mismo a

terceros. El efecto de la enajenación o de la hipoteca se limita a la parte que le toque al

comunero en la partición.

Artículo 766

Los acreedores de un comunero pueden oponerse a que se proceda a la división sin su

intervención, y pueden intervenir a su costa; pero no pueden impugnar una división

consumada, excepto en caso de fraude o de que dicha división se haya efectuado a pesar

de formal oposición, y salvo siempre a ellos el ejercicio de los derechos de su deudor.

Artículo 767

Se presume la comunidad, salvo prueba en contrario, en aquellos casos de unión no

matrimonial, cuando la mujer o el hombre en su caso, demuestre que ha vivido

permanentemente en tal estado aunque los bienes cuya comunidad se quiere establecer

aparezcan a nombre de uno solo de ellos. Tal presunción sólo surte efectos legales entre

ellos dos y entre sus respectivos herederos y también entre uno de ellos y los herederos

del otro. Lo dispuesto en este artículo no se aplica si uno de ellos está casado.

Artículo 768

A nadie puede obligarse a permanecer en comunidad y siempre puede cualquiera de los

partícipes demandar la partición.

Sin embargo, es válido el pacto de que se deba permanecer en comunidad por un tiempo

determinado, no mayor de cinco años.

La autoridad judicial, sin embargo, cuando lo exijan graves y urgentes circunstancias,

puede ordenar la división de la cosa común, aun antes del tiempo convenido.

Artículo 769

No podrá pedirse la división de aquellas cosas que, si se partieran, dejarían de servir para

el uso a que están destinadas.

Artículo 770

Son aplicables a la división entre comuneros las reglas concernientes a la división de la

herencia y las especiales que, en cuanto al procedimiento para llevarla a cabo, establezca

el Código de Procedimiento Civil.

TÍTULO V, DE LA POSESIÓN

Artículo 771

La posesión es la tenencia de una cosa, o el goce de un derecho que ejercemos por

nosotros mismos o por medio de otra persona que detiene la cosa o ejerce el derecho en

nuestro nombre.

Artículo 772

La posesión es legítima cuando es continua, no interrumpida, pacífica, pública, no

equivoca y con intención de tener la cosa como suya propia.

Artículo 773

Se presume siempre que una persona posee por sí misma y a título de propiedad, cuando

no se prueba que ha empezado a poseer en nombre de otra.

Artículo 774

Cuando alguien ha principiado a poseer en nombre de otro, se presume que la posesión

continúa como principió, si no hay prueba de lo contrario.

Artículo 775

En igualdad de circunstancias es mejor la condición del que posee.

Artículo 776

Los actos meramente facultativos, y los de simple tolerancia no pueden servir de

fundamento para la adquisición de la posesión legítima.

Artículo 777

Tampoco pueden servir de fundamento a la adquisición de la posesión legítima, los actos

violentos ni los clandestinos; sin embargo, ella puede comenzar cuando ha cesado la

violencia o la clandestinidad.

Artículo 778

No produce efecto jurídico la posesión de las cosas cuya propiedad no puede adquirirse.

Artículo 779

El poseedor actual que pruebe haber poseído en un tiempo anterior, se presume haber

poseído durante el tiempo intermedio, salvo prueba en contrario.

Artículo 780

La posesión actual no hace presumir la anterior, salvo que el poseedor tenga títulos en

este caso se presume que ha poseído desde la fecha de su título, si no se prueba lo

contrario.

Artículo 781

La posesión continúa de derecho en la persona del sucesor a título universal.

El sucesor a título particular puede unir a su propia posesión la de su causante, para

invocar sus efectos y gozar de ellos.

Artículo 782

Quien encontrándose por más de un año en la posesión legítima de un inmueble, de un

derecho real, o de una universalidad de muebles, es perturbado en ella, puede, dentro del

año, a contar desde la perturbación, pedir que se le mantenga en dicha posesión.

El poseedor precario puede intentar esta acción en nombre y en interés del que posee, a

quien le es facultativo intervenir en el juicio.

En caso de una posesión por menor tiempo; el poseedor no tiene esta acción sino contra

el no poseedor o contra quien lo fuere por un tiempo más breve.

Artículo 783

Quien haya sido despojado de la posesión, cualquiera que ella sea, de una cosa mueble o

inmueble, puede, dentro del año del despojo, pedir contra el autor de él, aunque fuere el

propietario, que se le restituya en la posesión.

Artículo 784

La restitución de la posesión en caso de despojo no excluye el ejercicio de las demás

acciones posesorias de parte de cualquier poseedor legítimo.

Artículo 785

Quien tenga razón para temer que una obra nueva emprendida por otro, sea en su propio

suelo, sea en suelo ajeno, cause perjuicio a un inmueble, a un derecho real o a otro objeto

poseído por él, puede denunciar al Juez la obra nueva, con tal que no esté terminada y de

que no haya transcurrido un año desde su principio.

El Juez, previo conocimiento sumario del hecho, y sin audiencia de la otra parte, puede

prohibir la continuación de la nueva obra o permitirla, ordenando las precauciones

oportunas; en el primer caso, para asegurar el resarcimiento del daño producido por la

suspensión de la obra, si la oposición a su continuación resultare infundada por la

sentencia definitiva; y en el segundo caso, para la demolición o reducción de la obra y

para el resarcimiento de los daños que puedan sobrevenir al denunciante, si éste obtiene

sentencia definitiva favorable, no obstante el permiso de continuar la obra.

Artículo 786

Quien tuviere motivo racional para temer que un edificio, un árbol o cualquiera otro objeto

amenace con daño próximo un predio u otro objeto poseído por él, tendrá derecho de

denunciarlo al Juez y de obtener, según las circunstancias, que se tomen las medidas

conducentes a evitar el peligro, o que se intime al interesado la obligación de dar caución

por los daños posibles.

Artículo 787

En todas las cuestiones de posesión en materia de servidumbre, el uso en el año

precedente y, cuando se trate de servidumbres ejercidas en intervalos que excedan de un

año, el uso del último período de disfrute, determinarán el estado de cosas que deba

protegerse con las acciones posesorias.

Artículo 788

Es poseedor de buena fe quien posee como propietario en fuerza de justo título, es decir,

de un título capaz de transferir el dominio, aunque sea vicioso, con tal que el vicio sea

ignorado por el poseedor.

Artículo 789

La buena fe se presume siempre; y quien alegue la mala, deberá probarla.

Bastará que la buena fe haya existido en el momento de la adquisición.

Artículo 790

El poseedor de buena fe hace suyos los frutos, y no está obligado a restituir sino los que

percibiere después que se le haya notificado legalmente la demanda.

Artículo 791

El poseedor, aunque sea de buena fe no puede pretender indemnización alguna por

mejoras, si éstas no existen al tiempo de la evicción.

Artículo 792

El poseedor de buena o mala fe no puede reclamar por mejoras, sino la suma menor

entre el monto de las impensas y el mayor valor dado a la cosa.

Artículo 793

Sólo al poseedor de buena fe compete el derecho de retención de los bienes por causa de

mejoras realmente hechas y existentes en ellos, con tal que las haya reclamado en el

juicio de reivindicación.

Artículo 794

Respecto de los bienes muebles por su naturaleza y de los títulos al portador, la posesión

produce, en favor de los terceros de buena fe, el mismo efecto que el título. Esta

disposición no se aplica a la universalidad de muebles.

Sin embargo, quien hubiese perdido una cosa o aquel a quien la hubiesen quitado, podrán

reclamarla de aquel que la tenga, sin perjuicio de que este último pueda exigir indemnización a aquel de quien la haya recibido.

Artículo 795

Si el actual poseedor de la cosa sustraída o perdida la hubiere comprado en una feria o

mercado, en una venta pública, o a un comerciante que vendiese públicamente objetos

semejantes, no podrá el propietario obtener la restitución de su cosa, sin reembolsar al

poseedor la cantidad que le haya costado.