

de reconstruirla á su costa; y si para ello fuese necesario darle mayor espesor, deberá darlo de su propio suelo.

Art. 578. Los demás propietarios que no hayan contribuido á dar más elevación, profundidad ó espesor á la pared, podrán, sin embargo, adquirir en ella los derechos de medianería, pagando proporcionalmente el importe de la obra y la mitad del valor del terreno sobre el que se le hubiese dado mayor espesor.

Art. 579. Cada propietario de una pared medianera podrá usar de ella en proporción al derecho que tenga en la mancomunidad; podrá, por lo tanto, edificar apoyando su obra en la pared medianera, ó introduciendo vigas hasta la mitad de su espesor pero sin impedir el uso común y respectivo de los demás medianeros.

Para usar el medianero de este derecho ha de obtener previamente el consentimiento de los demás interesados en la medianería; y, si no lo obtuviere, se fijará por peritos las condiciones necesarias para que la nueva obra no perjudique á los derechos de aquéllos.

Sección quinta.

De la servidumbre de lúces y vistas.

Art. 580. Ningún medianero puede sin consentimiento del otro abrir en pared medianera ventana ni hueco alguno.

Art. 581. El dueño de una pared no medianera, contigua á línea ajena, puede abrir en ella ventanas ó huecos para recibir lúces á la altura de las cercas, ó iluminados á los techos, y de las dimensiones de 30 centímetros en cuadro, y, en todo caso, con reja de hierro remolida en la pared y con red de alambre.

Sin embargo, el dueño de la línea ó propiedad contigua á la pared en que estuvieron abiertos los huecos podrá cerrarlos si adquiere la medianería, y no se hubiera pactado lo contrario.

También podrá cubrirlos edificando en su terreno ó levantando pared contigua á la que tenga dicho hueco ó ventana.

Art. 582. No se puede abrir ventanas con vistas rectas, ni balcones ó otros voladizos semejantes, sobre la línea del vecino, si no hay dos metros de distancia entre la pared en que se construyan y dicha propiedad.

Tampoco pueden tenerse vistas de costado ú oblicuas sobre la misma propiedad, si no hay 60 centímetros de distancia.

Art. 583. Las distancias de que se habla en el artículo anterior se contarán en las vistas rectas desde la línea exterior de la pared en los huecos en que no haya voladizos, desde la línea de éstos donde los haya, y para las oblicuas desde la línea de separación de las dos propiedades.

Art. 584. Lo dispuesto en el art. 582 no es aplicable á los edificios separados por una vía pública.

Art. 585. Cuando por cualquier título se hubiere adquirido derecho á tener vistas directas, balcones ó miradores sobre la propiedad colindante, el dueño del predio sirviente no podrá edificar á menos de tres metros de distancia, tomándose la medida de la manera indicada en el art. 583.

Sección sexta.

Del desahogo de los edificios.

Art. 586. El propietario de un edificio está obligado á construir sus tejados ó cubierta de manera que las aguas pluviales caigan sobre su propio suelo ó sobre la calle ó sitio público, y no sobre el suelo del vecino. Ann cayendo sobre el propio suelo, el propietario está obligado á recoger las aguas de modo que no causen perjuicio al predio contiguo.

Art. 587. El dueño del predio que sufra la servidumbre de vertiente de los tejados, podrá edificar recibiendo las aguas sobre su propio tejado, ó dándoles otra salida conforme á las ordenanzas ó costumbres locales, y de modo que no resulte gravamen ni perjuicio alguno para el predio dominante.

Art. 588. Cuando el corral ó patio de una casa se halle enclavado entre otras y no sea posible dar salida por la misma casa á las aguas pluviales que en él se recojan, podrá exigirse el establecimiento de la servidumbre de desahogo, dando paso á las aguas por el punto de los predios contiguos en que sea más fácil la salida, y estableciéndose el conducto de desahogo en la forma que menos perjuicios ocasiona al predio sirviente, previn la indemnización que corresponda.

Sección séptima.

De las distancias y otras intermedias para ciertas construcciones y plantaciones.

Art. 589. No se podrá edificar ni hacer plantaciones cerca de las plazas fuertes ó fortalezas sin sujetarse á las condiciones exigidas por las leyes, ordenanzas y reglamentos particulares de la materia.

Art. 590. Nadie podrá construir cerca de una pared ajena ó medianera pozos, cloacas, ineductos, hornos, fraguas, chimeneas, establos, depósitos de materias corrosivas, artefactos que se muevan por el vapor, ó fábricas que por sí mismas ó por sus productos sean peligrosas ó nocivas, sin guardar las distancias prescritas por los reglamentos y usos del lugar, y sin ejecutar las obras de resguardo necesarias, con sujeción en el modo á las condiciones que los mismos reglamentos prescriban.

A falta de reglamento se tomarán las precauciones que se juzgaren necesarias, previo dictamen pericial, á fin de evitar todo daño á las heredades ó edificios vecinos.

Art. 591. No se podrá plantar árboles cerca de una heredad ajena sino á la distancia autorizada por las ordenanzas ó el estandarte del lugar, y en su defecto, á la de dos metros de la línea divisoria de las heredades si la plantación se hace de árboles altos, y á la de 50 centímetros si la plantación es de arbustos ó árboles bajos.

Todo propietario tiene derecho á pedir que se arranquen los árboles que en adelante se plantaran á menor distancia de su heredad.

Art. 592. Si las ramas de algunos árboles se extendieren sobre una heredad, jardines ó patios vecinos, tendrá el dueño de éstos derecho á reclamar que se corten en cuanto se extiendan sobre su propiedad, y si fueren las raíces de los árboles vecinos las que se extienden en suelo de otro, el dueño del suelo en que se introduzcan podrá cortarlas por sí mismo dentro de su heredad.

Art. 593. Los árboles existentes en un seto vivo medianero se presuma también medianeros, y cualquiera de los dueños tiene derecho á exigir su derribo.

Exceptuándose los árboles que sirvan de mojones, los cuales no podrán arrancarse sino de común acuerdo entre los colindantes.

CAPÍTULO III

De las servidumbres voluntarias.

Art. 594. Todo propietario de una finca puede establecer en ella las servidumbres que tenga por conveniente, y en el

modo y forma que bien le parecieren, siempre que no contravenza á las leyes ni al orden público.

Art. 595. El que tenga la propiedad de una finca, cuyo usufructo pertenezca á otro, podrá imponer sobre ella, sin el consentimiento del usufructuario, las servidumbres que no perjudiquen al derecho del usufructo.

Art. 596. Cuando pertenezca á una persona el dominio directo de una finca y á otra el dominio útil, no podrá establecerse sobre ella servidumbre voluntaria perpetua sin el consentimiento de ambos dueños.

Art. 597. Para imponer una servidumbre sobre un fundo indiviso se necesita el consentimiento de todos los copropietarios.

La concesión hecha solamente por algunos, quedará en suspenso hasta tanto que la otorgue el último de todos los partícipes ó comuneros.

Pero la concesión hecha por uno de los copropietarios separadamente de los otros obliga al concedido y á sus sucesores, aunque lo sean á título particular, á no impedir el ejercicio del derecho concedido.

Art. 598. El título, y, en su caso, la posesión de la servidumbre adquirida por prescripción, determinan los derechos del predio dominante y las obligaciones del sirviente. En su defecto, se regirá la servidumbre por las disposiciones del presente título que le sean aplicables.

Art. 599. Si el dueño del predio sirviente se hubiere obligado al constituirse la servidumbre, á costear las obras necesarias para el uso y conservación de la misma, podrá librarse de esta carga abandonando su predio al dueño del dominante.

Art. 600. La comunidad de pastos sólo podrá establecerse en lo sucesivo por concesión expresa de los propietarios, que resulte de contrato ó de última voluntad, y no á favor de una universalidad de individuos y sobre una universalidad de bienes, sino á favor de determinados individuos y sobre predios también ciertos y determinados.

La servidumbre establecida conforme á este artículo se regirá por el título de su institución.

Art. 601. La comunidad de pastos en terrenos públicos, ya pertenezcan á los Municipios, ya al Estado, se regirá por las leyes administrativas.

Art. 602. Si entre los vecinos de uno ó más pueblos existiere comunidad de pastos, el propietario que cercare con tapia ó seto una finca, la hará libre de la comunidad. Quedarán, sin embargo, subsistentes las demás servidumbres que sobre la misma estuviesen establecidas.

El propietario que cercare su finca conservará su derecho á la comunidad de pastos en las otras fincas no cercadas.

Art. 603. El dueño de terrenos gravados con la servidumbre de pastos podrá redimir esta carga mediante el pago de su valor á los que tengan derecho á la servidumbre.

A falta de convenio, se fijará el capital para la redención sobre la base del 4 por 100 del valor anual de los pastos, regulado por tasación pericial.

Art. 604. Lo dispuesto en el artículo anterior es aplicable á las servidumbres establecidas para el aprovechamiento de leñas y demás productos de los montes de propiedad particular.

TÍTULO VIII

DEL REGISTRO DE LA PROPIEDAD

CAPÍTULO ÚNICO

Art. 605. El Registro de la propiedad tiene por objeto la inscripción ó anotación de los actos y contratos relativos al dominio y demás derechos reales sobre bienes inmuebles.

Art. 606. Los títulos de dominio, ó de otros derechos reales sobre bienes inmuebles que no estén debidamente inscritos ó anotados en el Registro de la propiedad, no perjudican á tercero.

Art. 607. El Registro de la propiedad servirá público para los que tengan interés conocido en averiguar el estado de los bienes inmuebles ó derechos reales anotados ó inscritos.

Art. 608. Para determinar los títulos sujetos á inscripción ó anotación, la forma, efectos y extinción de las mismas, la manera de llevar el Registro y el valor de los asientos de sus libros, se estará á lo dispuesto en la ley hipotecaria.

LIBRO TERCERO

De los diferentes modos de adquirir la propiedad.

DISPOSICIÓN PRELIMINAR

Art. 609. La propiedad se adquiere por la ocupación.

La propiedad y los demás derechos sobre los bienes se adquieren y transmiten por la ley, por donación, por sucesión testada ó intestada, y por consecuencia de ciertos contratos mediante la tradición.

Pueden también adquirirse por medio de la prescripción.

TÍTULO PRIMERO

DE LA OCUPACIÓN

Art. 610. Se adquieren por la ocupación los bienes apropiables por su naturaleza que carecen de dueño, como los animales que son objeto de la caza y pesca, el tesoro oculto y las cosas muebles abandonadas.

Art. 611. El derecho de caza y pesca se rige por leyes especiales.

Art. 612. El propietario de un enjambre de abejas tendrá derecho á perseguirlo sobre el fundo ajeno, indemnizando al poseedor de éste el daño causado. Si estuviere cercando, necesitará el consentimiento del dueño para penetrar en él.

Cuando el propietario no haya perseguido, ó cese de perseguir el enjambre dos días consecutivos, podrá el poseedor de la finca ocuparlo ó retenerlo.

El propietario de animales amansados podrá también reclamarlos dentro de veinte días, á contar desde su ocupación por otro. Pasado este término, pertenecerán al que los haya cogido y conservado.

Art. 613. Las palomas, conejos y peces, que de su respectivo criadero pasaren á otro perteneciente á distinto dueño, serán propiedad de éste, siempre que no hayan sido atruidos por medio de algún artificio ó fraude.

Art. 614. El que por casualidad descubriere un tesoro oculto en propiedad ajena, tendrá el derecho que le concede el art. 351 de este Código.

Art. 615. El que encontrare una cosa mueble, que no sea tesoro, debe restituirla á su anterior poseedor. Si éste no fuere conocido, deberá consignarla inmediatamente en poder del Alcalde del pueblo donde se hubiese verificado el hallazgo.

El Alcalde hará publicar éste, en la forma acostumbrada, dos domingos consecutivos.

Si la cosa mueble no pudiere conservarse sin deterioro ó sin hacer gastos que disminuyan notablemente su valor, se venderá en pública subasta luego que hubiesen pasado ocho días desde el segundo anuncio sin haberse presentado el dueño, y se depositará su precio.

Pasados dos años, á contar desde el día de la segunda publicación, sin haberse presentado el dueño, se adjudicará la cosa encontrada ó su valor al que la hubiese hallado.

Tanto este como el propietario estarán obligados, cada cual en su caso, á satisfacer los gastos.

Art. 616. Si se presentare á tiempo el propietario, estará obligado á abonar á título de premio, al que hubiese hecho el hallazgo, la décima parte de la suma ó del precio de la cosa encontrada. Cuando el valor del hallazgo excediere de 2 000 pesetas, el premio se reducirá á la vigésima parte en cuanto al exceso.

Art. 617. Los derechos sobre los objetos arrojados al mar ó sobre los que las olas arrojan á la playa, de cualquier naturaleza que sean, ó sobre las plantas y liebras que crezcan en su ribera, se determinan por leyes especiales.

TÍTULO II

DE LA DONACIÓN

CAPÍTULO PRIMERO

De la naturaleza de las donaciones.

Art. 618. La donación es un acto de liberalidad por el cual una persona dispone gratuitamente de una cosa en favor de otra, que la acepta.

Art. 619. Es también donación la que se hace á una persona por sus méritos ó por los servicios prestados al donante, siempre que no constituyan deudas exigibles, ó aquella en que se impone al donatario un gravamen inferior al valor de lo donado.

Art. 620. Las donaciones que hayan de producir sus efectos por muerte del donante participan de la naturaleza de las disposiciones de última voluntad, y se regirán por las reglas establecidas en el capítulo de la sucesión testamentaria.

Art. 621. Las donaciones que hayan de producir sus efectos entre vivos se regirán por las disposiciones generales de los contratos y obligaciones en todo lo que no se halle determinado en este título.

Art. 622. Las donaciones con causa onerosa se regirán por las reglas de los contratos, y las remuneratorias por las disposiciones del presente título en la parte que excedan del valor del gravamen impuesto.

Art. 623. La donación se perfecciona desde que el donante conoce la aceptación del donatario.

CAPÍTULO II

De las personas que pueden hacer ó recibir donaciones.

Art. 624. Podrán hacer donación todos los que puedan contratar y disponer de sus bienes.

Art. 625. Podrán aceptar donaciones todos los que no estén especialmente incapacitados por la ley para ello.

Art. 626. Las personas que no pueden contratar no podrán aceptar donaciones condicionales ú onerosas sin la intervención de sus legítimos representantes.

Art. 627. Las donaciones hechas á los concebidos y nacidos podrán ser aceptadas por las personas que legítimamente los representarian, si se hubiera verificado ya su nacimiento.

Art. 628. Las donaciones hechas á personas inhábiles son nulas, aunque lo hayan sido simultáneamente, bajo apariencia de otro contrato, por persona interpuesta.

Art. 629. La donación no obliga al donante, ni produce efecto, sino desde la aceptación.

Art. 630. El donatario debe, so pena de nulidad, aceptar la donación por sí, ó por medio de persona autorizada con poder especial para el caso, ó con poder general y bastante.

Art. 631. Las personas que acepten una donación en representación de otras que no puedan hacerlo por sí, estarán obligadas á procurar la notificación y anotación de que habla el art. 633.

Art. 632. La donación de cosa mueble podrá hacerse verbalmente ó por escrito.

La verbal requiere la entrega simultánea de la cosa donada. Faltando este requisito no surtirá efecto si no se hace por escrito y consta en la misma forma la aceptación.

Art. 633. Para que sea válida la donación de cosa inmueble ha de hacerse en escritura pública, expresándose en ella individualmente los bienes donados y el valor de las cargas que deba satisfacer el donatario.

La aceptación podrá hacerse en la misma escritura de donación ó en otra separada; pero no surtirá efecto si no se hiciere en vista del donante.

Hecha en escritura separada, deberá notificarse la aceptación en forma auténtica al donante, y se anotará esta diligencia en ambas escrituras.

CAPÍTULO III

De los efectos y limitación de las donaciones.

Art. 634. La donación podrá comprender todos los bienes presentes del donante, ó parte de ellos, con tal que éste se reserve, en plena propiedad ó en usufructo, lo necesario para vivir en un estado correspondiente á sus circunstancias.

Art. 635. La donación no podrá comprender los bienes futuros.

Por bienes futuros se entienden aquellos de que el donante no puede disponer al tiempo de la donación.

Art. 636. No obstante lo dispuesto en el art. 634, ninguno podrá dar ni recibir, por vía de donación, más de lo que pueda dar ó recibir por testamento.

La donación será inoficiosa en todo lo que exceda de esta medida.

Art. 637. Cuando la donación hubiere sido hecha á varias personas conjuntamente, se entenderá por partes iguales; y no se dará entre ellas el derecho de acrecer, si el donante no hubiese dispuesto otra cosa.

Se exceptúan de esta disposición las donaciones hechas conjuntamente á marido y mujer, entre los cuales tendrá lugar aquel derecho, si el donante no hubiese dispuesto lo contrario.

Art. 638. El donatario se subroga en todos los derechos y acciones que en caso de evicción correspondieran al donante. Ésta, en cambio, no queda obligado al saneamiento de las cosas donadas, salvo si la donación fuere onerosa, en cuyo caso responderá el donante de la evicción hasta la concurrencia del gravamen.