



Lex Juris

Puerto Rico

CODIGO CIVIL DE PUERTO RICO, 1930

PARTE VII. SERVIDUMBRES

181. SERVIDUMBRES EN GENERAL

CLASES DE SERVIDUMBRES

Art. 465 Servidumbre, definición de; predios dominante y sirviente. (31 L.P.R.A. sec. 1631)

La servidumbre es un gravamen impuesto sobre un inmueble en beneficio de otro perteneciente a distinto dueño.

El inmueble a cuyo favor está constituida la servidumbre se llama predio dominante; el que la sufre, predio sirviente.

(Código Civil, 1930, art. 465.)

Art. 466. Servidumbres en provecho de personas o de la comunidad.(31 L.P.R.A. sec. 1632)

También pueden establecerse servidumbres en provecho de una o más personas, o de una comunidad, a quienes no pertenezca la finca gravada.

Art. 467. Clases de servidumbres - Personales; reales o prediales. (31 L.P.R.A. sec. 1633)

Todas las servidumbres que afectan a las tierras pueden ser divididas en dos clases: personales y reales.

Las servidumbres personales son aquéllas inseparablemente unidas a la persona para cuyo beneficio han sido establecidas y que terminan con su vida. Estas servidumbres son de tres clases: usufructo, uso y habitación.

Servidumbres reales, que son también llamadas servidumbres prediales, son aquellas que disfruta el propietario de una finca, constituidas sobre otra propiedad vecina para beneficio de aquélla.

Se llaman servidumbres prediales, porque estableciéndose para beneficio de una propiedad, las obligaciones que la constituyen se prestan respecto de dicha propiedad y no respecto de la persona que sea su dueño.

Art. 468. Continuas; discontinuas; aparentes; no aparentes. (31 L.P.R.A. sec. 1634)

Las servidumbres pueden ser continuas o discontinuas, aparentes o no aparentes.

Continuas son aquellas cuyo uso es o puede ser incesante sin la intervención de ningún hecho del hombre.

Discontinuas son las que se usan a intervalos más o menos largos y dependen de actos del hombre.

Aparentes, las que se anuncian y están continuamente a la vista por signos exteriores que revelan el uso y aprovechamiento de las mismas.

No aparentes, las que no presentan indicio alguno exterior de su existencia.

Art. 469. Positivas; negativas. (31 L.P.R.A. sec. 1635)

Las servidumbres son además positivas o negativas.

Se llama positiva la servidumbre que impone al dueño del predio sirviente la obligación de dejar hacer alguna cosa o de hacerla por sí mismo, y negativa la que prohíbe al dueño del predio sirviente hacer algo que le sería lícito sin la servidumbre.

Art. 470. Inseparables de la finca. (31 L.P.R.A. sec. 1636)

Las servidumbres son inseparables de la finca a que activa o pasivamente pertenecen.

Art. 471. Servidumbres son indivisibles. (31 L.P.R.A. sec. 1637)

Las servidumbres son indivisibles. Si el predio sirviente se divide entre dos o más, la servidumbre no se modifica y cada uno de ellos tiene que tolerarla en la parte que le corresponda.

Si es el predio dominante el que se divide entre dos o más, cada porcionero puede usar por entero de la servidumbre, no alterando el lugar de su uso, ni gravándola de otra manera.

Art. 472. Servidumbres legales y voluntarias. (31 L.P.R.A. sec. 1638)

Las servidumbres se establecen por la ley o por la voluntad de los propietarios. Aquéllas se llaman legales y éstas voluntarias.

MODOS DE ADQUIRIR LAS SERVIDUMBRES

Art. 473. Adquisición por título o por prescripción. (31 L.P.R.A. sec. 1651)

Las servidumbres continuas y aparentes se adquieren en virtud de título, o por la prescripción de veinte (20) años.

Art. 474. Cómputo del tiempo para la prescripción. (31 L.P.R.A. sec. 1652)

Para adquirir por prescripción las servidumbres a que se refiere la sección anterior, el tiempo de la posesión se contará: en las positivas, desde el día en que el dueño del predio dominante, o el que haya aprovechado la servidumbre, hubiere empezado a ejercerla sobre el predio sirviente; y en las negativas, desde el día en que el dueño del predio dominante hubiere prohibido por un acto formal al del predio sirviente la ejecución del hecho que sería lícito sin la servidumbre.

Art. 475. Servidumbres que sólo se adquieren por título. (31 L.P.R.A. sec. 1653)

Las servidumbres continuas no aparentes y las discontinuas, sean o no aparentes, sólo podrán adquirirse en virtud de título.

Art. 476. Modo de suplir la falta de título. (31 L.P.R.A. sec. 1654)

La falta de título constitutivo de las servidumbres que no pueden adquirirse por prescripción, únicamente se pueden suplir por la escritura de reconocimiento del dueño del predio sirviente, o por una sentencia firme.

Art. 477. Signo de servidumbre establecido por propietario de dos fincas. (31 L.P.R.A. sec. 1655)

La existencia de un signo aparente de servidumbre entre dos fincas establecido por el propietario de ambas, se considerará, si se enajenare una, como título para que la servidumbre continúe activa y pasivamente, a no ser que, al tiempo de separarse la propiedad de las dos fincas, se exprese lo contrario en el título de enajenación de cualquiera de ellas, o se haga desaparecer aquel signo antes del otorgamiento de la escritura.

Art. 478. Derechos de uso inherentes a la servidumbre. (31 L.P.R.A. sec. 1656)

Al establecerse una servidumbre se entienden concedidos todos los derechos necesarios para su uso.

DERECHOS Y OBLIGACIONES DE PROPIETARIOS DE PREDIOS DOMINANTE Y SIRVIENTE

Art. 479. Obras para el uso y conservación de la servidumbre. (31 L.P.R.A. sec. 1671)

El dueño del predio dominante podrá hacer a su costo en el predio sirviente las obras necesarias para el uso y conservación de la servidumbre, pero sin alterarla ni hacerla más gravosa.

Deberá elegir para ello el tiempo y la forma convenientes, a fin de ocasionar la menor incomodidad posible al dueño del predio sirviente.

Art. 480. Gastos. (31 L.P.R.A. sec. 1672)

Si fuesen varios los predios dominantes, los dueños de todos ellos estarán obligados a contribuir a los gastos de que trata la sección anterior, en proporción al beneficio que a cada cual reporta la obra. El que no quiera contribuir podrá eximirse renunciando a la servidumbre en provecho de los demás.

Si el dueño del predio sirviente se utilizare en algún modo de la servidumbre, estará obligado a contribuir a los gastos en la proporción antes expresada, salvo pacto en contrario.

Art. 481. Menoscabo del uso de servidumbre. (31 L.P.R.A. sec. 1673)

El dueño del predio sirviente no podrá menoscabar de modo alguno el uso de la servidumbre constituida.

Sin embargo, si por razón del lugar asignado primitivamente, o de la forma establecida para el uso de la servidumbre, llegare ésta a ser muy incómoda al dueño del predio sirviente o le privase de hacer en él obras, reparos o mejoras importantes, podrá variarse a su costa, siempre que ofrezca otro lugar o forma igualmente cómodos, y de suerte que no resulte perjuicio alguno al dueño del predio dominante o a los que tengan derecho al uso de la servidumbre.

EXTINCION DE LAS SERVIDUMBRES

Art. 482. Modo de extinguirse. (31 L.P.R.A. sec. 1681)

Las servidumbres se extinguen:

- (1) Por reunirse en una misma persona la propiedad del predio dominante y la del sirviente.
- (2) Por el no uso durante veinte (20) años.

Este término principiará a contarse desde el día en que hubiera dejado de usarse la servidumbre respecto a las discontinuas; y desde el día en que haya tenido lugar un acto contrario a la servidumbre respecto a las continuas.

(3) Cuando los predios vengan a tal estado que no pueda usarse de la servidumbre; pero ésta revivirá si después el estado de los predios permitiera usar de ella, a no ser que cuando sea posible el uso haya transcurrido el tiempo suficiente para la prescripción, conforme a lo dispuesto en el número anterior.

(4) Por llegar el día o realizarse la condición, si la servidumbre fuere temporal o condicional.

(5) Por la renuncia del dueño del predio dominante.

(6) Por la redención convenida entre el dueño del predio dominante y del sirviente.

Art. 483. Prescripción de la forma de prestarse la servidumbre. (31 L.P.R.A. sec. 1682)

La forma de prestar la servidumbre puede prescribirse como la servidumbre misma, y de la misma manera.

Art. 484. Prescripción impedida por el uso de la servidumbre hecho por uno de varios dueños. (31 L.P.R.A. sec. 1683)

Si el predio dominante perteneciere a varios en común, el uso de la servidumbre hecho por uno, impide la prescripción respecto de los demás.

183. SERVIDUMBRES LEGALES DISPOSICIONES GENERALES

Art. 485. Objeto de las servidumbres legales. (31 L.P.R.A. sec. 1701)

Las servidumbres impuestas por la ley tienen por objeto la utilidad pública o el interés de los particulares.

Art. 486. Leyes que gobiernan las servidumbres de utilidad pública. (31 L.P.R.A. sec. 1702)

Todo lo concerniente a las servidumbres establecidas para utilidad pública o comunal se regirá por las leyes y reglamentos especiales que las determinan, y en su defecto, por las disposiciones de la presente parte.

Art. 487. Leyes que gobiernan las servidumbres en interés de particulares. (31 L.P.R.A. sec. 1703)

Las servidumbres que impone la ley en interés de los particulares, o por causa de utilidad privada, se regirán por las disposiciones de la presente parte, sin perjuicio de lo que dispongan las leyes, reglamentos y ordenanzas generales o locales sobre policía urbana o rural.

Estas servidumbres podrán ser modificadas por convenio de los interesados cuando no lo prohíba la ley ni resulte perjuicio a tercero.

SERVIDUMBRES EN MATERIA DE AGUAS

Art. 488. Aguas que descienden naturalmente de predios superiores. (31 L.P.R.A. sec. 1711)

Los predios inferiores están sujetos a recibir las aguas que naturalmente y sin obra del hombre descienden de los predios superiores, así como la tierra o piedra que arrastran en su curso.

Ni el dueño del predio inferior puede hacer obras que impidan esta servidumbre, ni el del superior obras que la agraven.

Art. 489. Riberas de los ríos. (31 L.P.R.A. sec. 1712)

Las riberas de los ríos, aun cuando sean de dominio privado, están sujetas en toda su extensión y en sus márgenes, en una zona de tres (3) metros, a la servidumbre de uso público en interés general de la navegación, la flotación, la pesca y el salvamento.

Los predios contiguos a las riberas de los ríos navegables o flotables están además sujetos a la servidumbre de camino de sirga para el servicio exclusivo de la navegación y flotación fluvial.

Si fuere necesario ocupar para ello terrenos de propiedad particular, precederá la correspondiente indemnización.

Art. 490. Estribo de presa. (31 L.P.R.A. sec. 1713)

Cuando para la derivación o toma de aguas de un río o arroyo, o para el aprovechamiento de otras corrientes continuas o discontinuas, fuere necesario establecer una presa, y el que haya de hacerla no sea dueño de las riberas o terrenos en que necesite apoyarla, podrá establecer la servidumbre de estribo de presa, previa la indemnización correspondiente.

Art. 491. Saca de agua y abrevadero. (31 L.P.R.A. sec. 1714)

Las servidumbres forzosas de saca de agua y de abrevadero solamente podrán imponerse por causa de utilidad pública en favor de alguna población o caserío, previa la correspondiente indemnización.

Art. 492. --Derecho de paso a personas y ganado. (31 L.P.R.A. sec. 1715)

Las servidumbres de saca de agua y de abrevadero llevan consigo la obligación en los predios sirvientes de dar paso a personas y ganados hasta el punto donde hayan de utilizarse aquéllas, debiendo ser extensiva a este servicio la indemnización.

Art. 493. Paso de aguas por predios intermedios. (31 L.P.R.A. sec. 1716)

Todo el que quiera servirse del agua de que puede disponer para una finca suya, tiene derecho a hacerla pasar por los predios intermedios, con obligación de indemnizar a sus dueños, como también a los de predios inferiores sobre los que se filtren o caigan las aguas.

Art. 494. --Justificación e indemnización necesarias. (31 L.P.R.A. sec. 1717)

El que pretenda usar del derecho concedido en la sección anterior está obligado:

1. A justificar que puede disponer del agua y que ésta es suficiente para el uso a que la destina.
2. A demostrar que el paso que solicita es el más conveniente y menos oneroso para tercero.
3. A indemnizar al dueño del predio sirviente en la forma que se determine por las leyes y reglamentos.

Art. 495. Servidumbre de acueducto - Bienes sobre los cuales no se puede imponer. (31 L.P.R.A. sec. 1718)

No puede imponerse la servidumbre de acueducto para objeto de interés privado sobre edificios, ni sus patios o dependencias, ni sobre jardines o huertas ya existentes.

Art. 496. Cierre y edificación del predio sirviente. (31 L.P.R.A. sec. 1719)

La servidumbre de acueducto no obsta para que el dueño del predio sirviente pueda cerrarlo y cercarlo, así como edificar sobre el mismo acueducto de manera que éste no experimente perjuicio, ni se imposibiliten las reparaciones y limpiezas necesarias.

Art. 497. Considerada como continua y aparente. (31 L.P.R.A. sec. 1720)

Para los efectos legales de la servidumbre de acueducto será considerada como continua y aparente, aun cuando no sea constante el paso del agua, o su uso dependa de las necesidades del predio dominante, o de un turno establecido por días o por horas.

Art. 498. Paradas o partidores. (31 L.P.R.A. sec. 1721)

El que para dar riego a su heredad o mejorarla, necesite construir parada o partidor en el cauce por donde haya de recibir el agua, podrá exigir que los dueños de las márgenes permitan su construcción, previo abono de daños y perjuicios, incluso los que se originen de la nueva servidumbre a dichos dueños y a los demás regantes.

Art. 499. Aplicación de la Ley de Aguas. (31 L.P.R.A. sec. 1722)

El establecimiento, extensión, forma y condiciones de las servidumbres de aguas de que se trata en este subcapítulo, se regirán por la ley especial de la materia en cuanto no se halle previsto en este título.

SERVIDUMBRES DE PASO

Art. 500. Derecho de paso para salir a camino público. (31 L.P.R.A. sec. 1731)

El propietario de una finca o heredad enclavada entre otras ajenas y sin salida a camino público, tiene derecho a exigir paso por las heredades vecinas, previa la correspondiente indemnización.

Si esta servidumbre se constituye de manera que pueda ser continuo su uso para todas las necesidades del predio dominante, estableciendo una vía permanente, la indemnización consistirá en el valor del terreno que se ocupe y en el importe de los perjuicios que se causen en el predio sirviente.

Cuando se limite al paso necesario para el cultivo de la finca enclavada entre otras y para la extracción de sus cosechas a través del predio sirviente, sin vía permanente, la indemnización consistirá en el abono del perjuicio que ocasione este gravamen.

Art. 501. Sitio por donde debe darse. (31 L.P.R.A. sec. 1732)

La servidumbre de paso debe darse por el punto menos perjudicial al predio sirviente, y en cuanto fuere conciliable con esta regla por donde sea menor la distancia del predio dominante al camino público.

Art. 502. Ancho de la servidumbre. (31 L.P.R.A. sec. 1733)

La anchura de la servidumbre de paso será la que baste a la necesidades del predio dominante.

Art. 503. Cuándo debe concederse sin indemnización. (31 L.P.R.A. sec. 1734)

Si adquirida una finca por venta, permuta o partición, quedare enclavada entre otras del vendedor, permutante o copartícipe, éstos están obligados a dar paso sin indemnización, salvo pacto en contrario.

Art. 504. Extinción de la servidumbre. (31 L.P.R.A. sec. 1735)

Si el paso concedido a una finca enclavada deja de ser necesario por haberla reunido su dueño a otra que esté contigua al camino público, el dueño del predio sirviente podrá pedir que se extinga la servidumbre, devolviendo lo que hubiera recibido por indemnización.

Lo mismo se entenderá en el caso de abrirse un nuevo camino que dé acceso a la finca enclavada.

Art. 505. Transporte de materiales; andamios para edificio. (31 L.P.R.A. sec. 1736)

Si fuese indispensable para construir o reparar algún edificio pasar materiales por predio ajeno o colocar en él andamios u otros objetos para la obra, el dueño de este predio está obligado a consentirlo, recibiendo la indemnización correspondiente al perjuicio que se le irrogue.

Art. 506. Paso de ganado y abrevadero. (31 L.P.R.A. sec. 1737)

Las servidumbres existentes de paso para ganados, y las de abrevadero, se regirán por las ordenanzas y reglamentos del ramo, y en su defecto por el uso y costumbre del lugar.

Cuando sea necesario establecer la servidumbre forzosa de paso o la de abrevadero para ganados, se observará lo dispuesto en este subcapítulo y en las secs. 1714 y 1715 de este título. En este caso la anchura no podrá exceder de diez (10) metros.

SERVIDUMBRE DE MEDIANERÍA**Art. 507. Leyes que la regirán. (31 L.P.R.A. sec. 1751)**

La servidumbre de medianería se regirá por las disposiciones de esta parte y por las ordenanzas y usos locales en cuanto no se opongan a ella, o no esté prevenido en la misma.

Art. 508. Cuándo se presume la servidumbre de medianería. (31 L.P.R.A. sec. 1752)

Se presume la servidumbre de medianería mientras no haya un título o signo exterior, o prueba en contrario:

1. En las paredes divisorias de los edificios contiguos hasta el punto común de elevación.
2. En las paredes divisorias de los jardines o corrales sitios en poblado o en el campo.
3. En las cercas, vallados y setos vivos que dividen los predios rústicos.

Art. 509. Signos exteriores contrarios a la servidumbre. (31 L.P.R.A. sec. 1753)

Se entiende que hay signo exterior, contrario a la servidumbre de medianería:

- (1) Cuando en las paredes divisorias de los edificios haya ventanas o huecos abiertos.
- (2) Cuando la pared divisoria esté por un lado recta y a plomo en todo su paramento, y por el otro presente lo mismo en su parte superior, teniendo en la inferior relex o retallos.
- (3) Cuando resulte construida toda la pared sobre el terreno de una de las fincas, y no por mitad entre una y otra de las dos contiguas.
- (4) Cuando sufra las cargas de carreras, pisos y armaduras de una de las fincas y no de la contigua.
- (5) Cuando la pared divisoria entre patios, jardines y heredades esté construida de modo que la albardilla vierta hacia una de las propiedades.
- (6) Cuando la pared divisoria, construida de mampostería, presente piedras llamadas pasaderas, que de distancia en distancia salgan fuera de la superficie sólo por un lado y no por el otro.
- (7) Cuando las heredades contiguas a otras defendidas por vallados o setos vivos no se hallen cerradas.

En todos estos casos la propiedad de las paredes, vallados o setos, se entenderá que pertenece exclusivamente al dueño de la finca o heredad que tenga a su favor la presunción fundada en cualquiera de los signos indicados.

Art. 510. Zanjas y acequias entre heredades. (31 L.P.R.A. sec. 1754)

Las zanjas o acequias abiertas entre las heredades se presumen también medianeras, si no hay título o signo que demuestre lo contrario.

Hay signo contrario a la medianería cuando la tierra o broza sacada para abrir la zanja o para su limpieza se halle de un solo lado, en cuyo caso la propiedad de la zanja pertenecerá exclusivamente al dueño de la heredad que tenga a su favor este signo exterior.

Art. 511. Costo de reparación y construcción. (31 L.P.R.A. sec. 1755)

La reparación y construcción de las paredes medianeras y el mantenimiento de los vallados, setos vivos, zanjas y acequias, también medianeros, se costeará por todos los dueños de las fincas que tengan a su favor la medianería, en proporción al derecho de cada uno.

Sin embargo, todo propietario puede dispensarse de contribuir a esta carga renunciando a la medianería, salvo el caso en que la pared medianera sostenga un edificio suyo.

Art. 512. Derribo de edificio apoyado en pared medianera. (31 L.P.R.A. sec. 1756)

Si el propietario de un edificio que se apoya en una pared medianera quisiera derribarlo, podrá igualmente

renunciar a la medianería, pero serán de su cuenta todas las reparaciones y obras necesarias para evitar por aquella vez solamente, los daños que el derribo pueda ocasionar a la pared medianera.

Art. 513. Construcción o reconstrucción de pared medianera. (31 L.P.R.A. sec. 1757)

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

Serán igualmente de su cuenta los gastos de conservación de la pared, en lo que ésta se haya levantado o profundizado sus cimientos respecto de lo que estaba antes; y además la indemnización de los mayores gastos que haya que hacer para la conservación de la pared medianera por la razón de la mayor altura o profundidad que se le haya dado.

Si la pared medianera no pudiese resistir la mayor elevación, el propietario que quiera levantarla tendrá obligación de reconstruirla a su costa; y si para ello fuere necesario daría mayor espesor, deberá darlo de su propio suelo.

Art. 514. Propiedad en la elevación, profundidad o espesor. (31 L.P.R.A. sec. 1758)

Los demás propietarios que no hayan contribuido a dar más elevación, profundidad o espesor a 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. 515. Uso de pared medianera. (31 L.P.R.A. sec. 1759)

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, 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 fijarán por peritos las condiciones necesarias para que la nueva obra no perjudique a los derechos de aquéllos.

SERVIDUMBRE DE LUCES Y VISTAS

Art. 516. Ventanas o huecos - En pared medianera. (31 L.P.R.A. sec. 1771)

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

Art. 517. --En otras paredes. (31 L.P.R.A. sec. 1772)

El dueño de una pared no medianera, contigua a finca ajena, puede abrir en ella ventana o huecos para recibir luces a la altura de las carreras, o inmediatos a los techos, y de las dimensiones de 30 centímetros en cuadro, 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 en que estuvieren abiertos los huecos podrá cerrarlos si adquiere la medianería, y no se hubiera pactado lo contrario.

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

Art. 518. Ventanas y balcones. (31 L.P.R.A. sec. 1773)

No se puede abrir ventanas con vistas rectas, ni balcones u otros voladizos semejantes, sobre la finca del vecino si no hay un metro y medio de distancia entre la pared en que se construyan y dicha propiedad.

Tampoco pueden tenerse vistas de costado u oblicuas sobre la misma propiedad, si no hay sesenta (60) centímetros de distancia. (Enmienda en el 1953, ley 90)

Art. 519. Medida de las distancias. (31 L.P.R.A. sec. 1774)

Las distancias, de que se habla en la sección 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. 520. Edificios separados por la vía pública. (31 L.P.R.A. sec. 1775)

Lo dispuesto en la sec. 1773 de este título no es aplicable a los edificios separados por una vía pública.

Art. 521. Distancia a que se podrá edificar cuando se ha adquirido derecho. (31 L.P.R.A. sec. 1776)

Cuando por cualquier título se hubiera adquirido derecho a tener vistas directas, balcones o miradores sobre la propiedad colindante, el dueño del predio sirviente no podrá edificar a menos de dos metros de distancia, tomándose la medida de la manera indicada en la sec. 1774 de este título. (Enmienda en el 1953, ley 90)

DESAGUE DE EDIFICIOS

Art. 522. Construcción de tejados. (31 L.P.R.A. sec. 1791)

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

Art. 523. Disposición de las aguas recibidas. (31 L.P.R.A. sec. 1792)

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

Art. 524. Servidumbre de desagüe. (31 L.P.R.A. sec. 1793)

Cuando el corral o patio de una casa se halle enclavado entre otras, y no sea posible dar salida por la misma casa a las aguas pluviales que en él se recojan, podrá exigirse el establecimiento de la servidumbre de desagüe, dando paso a las aguas por el punto de los predios contiguos en que sea más fácil la salida, y estableciéndose el conducto de desagüe en la forma que menos perjuicio ocasione al predio sirviente, previa la indemnización que corresponda.

DISTANCIAS Y OBRAS INTERMEDIAS PARA CIERTAS CONSTRUCCIONES Y PLANTACIONES

Art. 525. Edificios, y otros, próximos a fortificaciones. (31 L.P.R.A. sec. 1801)

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

Art. 526. Construcciones peligrosas o nocivas. (31 L.P.R.A. sec. 1802)

Nadie podrá construir cerca de una pared ajena o medianera pozos, cloacas, acueductos, hornos, fraguas, chimeneas, establos, depósitos de materias corrosivas, artefactos que se muevan por el vapor, o fábricas que por sí mismas o por sus productos sean peligrosas o 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, a las condiciones que

los mismos reglamentos prescriban.

A falta de reglamento, se tomarán las medidas que se juzguen necesarias, previo dictamen pericial, a fin de evitar todo daño o perjuicio a los vecinos.

Art. 527. Árboles. (31 L.P.R.A. sec. 1803)

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

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

Art. 528. Ramas y raíces de árboles. (31 L.P.R.A. sec. 1804)

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

Art. 529. Árboles medianeros. (31 L.P.R.A. sec. 1805)

Los árboles existentes en un seto vivo medianero se presumen también medianeros, y cualquiera de los dueños tiene derecho a exigir su derribo. Exceptúanse los árboles que sirvan de mojones, los cuales no podrán arrancarse sino de común acuerdo entre los colindantes.

185. SERVIDUMBRES VOLUNTARIAS

Art. 530. Establecimiento de servidumbres voluntarias. (31 L.P.R.A. sec. 1821)

Todo propietario de una finca puede establecer en ella las servidumbres que tenga por conveniente, y en el modo y forma que bien le parezca, siempre que no contravenga a las leyes ni al orden público.

Art. 531. Servidumbres que no perjudiquen el usufructo. (31 L.P.R.A. sec. 1822)

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

Art. 532. Consentimiento de personas que tengan el dominio directo y el útil. (31 L.P.R.A. sec. 1823)

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

Art. 533. Servidumbre sobre fundo indiviso. (31 L.P.R.A. sec. 1824)

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 o comuneros.

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

Art. 534. Derechos y obligaciones bajo servidumbre adquirida por prescripción. (31 L.P.R.A. sec. 1825)

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

Art. 535. Costo de obras para uso y conservación de la servidumbre. (31 L.P.R.A. sec. 1826)

Si el dueño del predio sirviente se viera obligado, al constituirse la servidumbre, a 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. 536. Comunidad de pastos - Cómo podrá establecerse. (31 L.P.R.A. sec. 1827)

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

La servidumbre establecida conforme a esta sección se regirá por el título de su institución.

Art. 537. En terrenos públicos. (31 L.P.R.A. sec. 1828)

La comunidad de pastos en terrenos públicos, ya pertenezcan a los municipios, ya al Estado Libre Asociado de Puerto Rico, o ya al Pueblo de los Estados Unidos, se regirá por las leyes administrativas. (Enmienda en el 1952, Const. Art. IX, sec. 4)

Art. 538. Cerca en la finca. (31 L.P.R.A. sec. 1829)

Si entre los vecinos de uno o más pueblos existiere comunidad de pastos, el propietario que cercare con tapia o 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 a la comunidad de pastos en las otras fincas no cercadas.

Art. 539. Redención de la servidumbre de pastos. (31 L.P.R.A. sec. 1830)

El dueño de terreno gravado con la servidumbre de pastos podrá redimir esta carga mediante el pago de su valor a los que tengan derecho a la servidumbre.

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

Art. 540. Servidumbre para el aprovechamiento de productos de los montes. (31 L.P.R.A. sec. 1831)

Lo dispuesto en la sección anterior es aplicable a las servidumbres establecidas para el aprovechamiento de leñas y demás productos de los montes de propiedad particular.

Advertencia:

Este documento tiene las enmiendas integradas hasta Diciembre 17, 2014.

[Para cualquier enmienda posterior presione Aquí. \(solo socios\)](#)

[\[Búsqueda Avanzadas \(Solo Socios\)\]](#)