LA TIERRA.

1895-96

Instrucciones jurídicas á los agricultores.

Las servidumbres legales rústicas.

Generalmente el agricultor que compra una finca se preocupa por la calidad de las tierras, la cantidad de aguas de que puede disponer, la mayor ó menor abundancia de brazos que en las inmediaciones pueden conseguirse, las condiciones del consumo ó de la exportación de los frutos; pero desatiende ciertas circunstancias que modifican la propiedad y que traen, por lo mismo, una modificación muchas veces importante en el precio de la finca.

A estas circunstancias pertenecen las servidumbres á que las tierras suelen estar sujetas; pero de un modo especial las servidumbres legales. La servidumbre es un gravamen en virtud del cual, una finca (que en este caso se llama predio sirviente) tiene que reportar ciertas obligaciones en favor de otra (que lleva entonces el nombre de predio dominante.)

Tan trascendental es la servidumbre, que el contrato que la establece se considera por la ley como enagenación ó venta de una parte del predio sirviente. Desde luego, si una finca reporta una servidumbre por contrato que su dueño celebró, éste está en el deber de declararlo al tiempo de venderla, para que el comprador no sufra un engaño; y si no lo declarase, la ocultación y aun el simple silencio constituye un vicio del contrato que debe producir su rescisión ó anulación.

Pero no creemos que suceda lo mismo tratándose de servidumbres legales; por lo cual éstas constituyen el mayor peligro. Las legales se determinan por la simple posición de los predios, en virtud de disposiciones de la ley, y no pueden excusarse, aunque perjudiquen á un propietario, sea que la servidumbre estuviere ya establecida y en uso, al comprarse la finca, sea que se establezca después.

Valgámonos de un ejemplo para determinar la diferencia entre las servidumbres voluntarias, que se establecen por contrato, y las legales que se establecen por la ley, sin necesidad del consentimiento del perjudicado. El dueño de un predio para salir por camino más corto á una plaza de consumo, compra al vecino el derecho de pasar con sus carros por tierras de éste y construye la carretera necesaria: servidumbre voluntaria. Un individuo compra un terreno enclavado entre varias fincas, de suerte que para salir á la vía pública tiene que pasar por alguna de las que la rodean: servidumbre legal que obliga á permitir el paso y las obras necesarias al dueño de la finca por donde el camino sea más corto.

En el caso de los ejemplos anteriores, el dueño del predio sirviente no puede impedir el paso por sus tierras, ni estorbar al dueño del dominante cuando éste quiera hacer obras necesarias para la conservación de la vía. Todo propietario es libre para cercar sus tierras; pero si tuvieren la servidumbre á que nos hemos referido, no puede hacerlo sino dejando el paso libre.

Gravámenes tan molestos y perjudiciales, merecen la pena de ser conocidos por los agricultores, para evitarse males originados de la ignorancia de disposiciones legales bien sencillas; pero que ellos no quieren ir á buscar en las páginas áridas y á veces ininteligibles del Código civil. A darles estos conocimientos de un modo fácil tenderán los artículos breves y claros que "La Tierra" publicará en sus números sucesivos.

Adquirida una ligera instrucción en esta materia, el Agricultor al reconocer una finca, no sólo atenderá á la calidad de las tierras y cuantía de sus productos; sino que estudiará la posición de ella, observará fácilmente si reporta ó deberá reportar después una servidumbre legal, y recordará que *la finca que tiene sobre sí una servidumbre está vendida en parte al dueño del predio dominante.*

HEMEROTECA NACIONAL DIGITAL DE MÉXICO