

LA MEDIANERÍA EN EL DERECHO MEXICANO (EN COAHUILA PARTICULARMENTE)

Artículo 1474. La medianería es la copropiedad que se refiere a objetos situados en el límite separativo de dos inmuebles contiguos, pertenecientes a distintos dueños.

Artículo 1475. Cuando haya constancia que demuestre quién fabricó la pared que divide dos predios, el que la costeó es dueño exclusivo de ella; pero si consta que se fabricó por los colindantes, o no consta quién la fabricó es de propiedad común.

Artículo 1476. Se presume que hay medianería mientras no haya signo exterior que demuestre lo contrario: I. En las paredes divisorias de los edificios contiguos, hasta el punto de elevación II. En las paredes divisorias de los jardines o corrales, situadas en poblado o en el campo. III. En las cercas, vallados y setos vivos que dividan los predios rústicos. Si las construcciones no tienen una misma altura, solo hay presunción de copropiedad hasta la altura de la construcción menos elevada.

Artículo 1477. Hay signo contrario a la medianería:

- I. Cuando hay ventanas o huecos abiertos en la pared divisoria de los edificios.

- II. Cuando conocidamente toda la pared, vallado, cerca o seto están contruidos sobre el terreno de una de las fincas y no por mitad entre una y otra de las dos contiguas.
- III. Cuando la pared soporte las cargas y carreras, pasos y armaduras de una de las posesiones y no de la contigua.
- IV. Cuando la pared divisoria entre patios, jardines y otras heredades esté contruida de modo que la albardilla caiga hacia una sola de las propiedades.
- V. Cuando la pared divisoria contruida de mampostería presenta piedras llamadas pasaderas, que de distancia en distancia salen fuera de la superficie solo por un lado de la pared y no por el otro.
- VI. Cuando la pared fuere divisoria entre un edificio del cual forme parte, y un jardín, campo, corral o sitio sin edificio.
- VII. Cuando una heredad se halle cerrada o defendida por vallados, cercas o setos vivos y las contiguas no lo estén.
- VIII. Cuando la cerca que encierra completamente una heredad es de distinta especie de la que tiene la vecina en sus lados contiguos a la primera. En general, se presume que en los casos señalados en este artículo la propiedad de las paredes, cercas, vallados o setos pertenecen exclusivamente al dueño de la finca o heredad que tiene a su favor dichos signos exteriores.

Artículo 1478. Las zanjas o acequias abiertas entre las heredades se presumen también medianeras si no hay título o signo que demuestre lo contrario.

Artículo 1479. Hay signo contrario a la medianería cuando la tierra o broza sacada de la zanja o acequia para abrirla o limpiarla se halla solo de un lado y en este caso, se presume que la propiedad de la zanja o acequia es exclusivamente del dueño de la heredad que tiene a su favor este signo exterior; pero esta presunción cesa cuando la inclinación del terreno obliga a echar la tierra de un solo lado.

Referencias:

Ibarrola D., Antonio. "Cosas y sucesiones" 15º e. México 2007. Edit. Porrúa.
Puntos 349-351, 353, 356, 366, 367, 369-384, 675-701, 740-765.
Artículos 1322-1331, 1332-1378, 1306-1321, 1387-1432, 1462-1514 del
Código Civil de Coahuila.
Araujo Valdivia, Luis.
"Derecho de las cosas y derecho de las sucesiones". Edit. Cajica 1965.