

C-VIII
PSoL - 1/0015

SECRETARIO

CONSTITUCIONES

DE

SANCTAELIXA,

Ó

*costumbres de la ciudad de Barcelona sobre las
servidumbres de los prédios rústicos y urbanos
con la adición de algunos capítulos de los privile-
gios conocidos bajo el nombre del Recognoverunt
Próceres relativos á las mismas servidumbres,*

Y AÑADIDAS CON

EL ARTE DE EDIFICAR

SIN AGRAVIO DEL VECINO;

ó sea:

PUNTUARIO JURÍDICO Y ELEMENTOS

prácticos para ejercer este arte, escrito por el Doctor Poncio

Cabanoch abogado de la Audiencia de Cataluña.

LÉRIDA.

Imprenta y Librería de José Sol.

1851.

SANTO DOMINGO

O

costumbres de la ciudad de Barcelona sobre las
 servidumbres de los predios rústicos y urbanos
 con la adición de algunas cosas capitales de los pri-
 mos conocidos bajo el nombre del Regenerador
 Proyectos relativos á las mismas servidumbres

Y AÑADIDAS CON

EL ARTE DE EDIFICAR

SIN APLAZO DEL REGIMIO

O sea

PUNTAARIO JURÍDICO Y ELEMENTOS

Practico para ejercer este arte, escrito por el Doctor Ferrás

Escritor de Cámara de la Audiencia de Valencia

TERCERA

Imprenta y Librería de José Sol



LA reunion de las obras que publicamos y encierra este volumen, proporcionara á todos los propietarios de predios rústicos y urbanos el poderse regir por si mismos cuando ocurran, cualesquiera cuestiones sobre su propiedad; y como su utilidad es conocida de todos y reconocido está tambien el mérito de ambas, creemos inutil todo elogio, pues tanto el abogado como el propietario campesino han de tenerla siempre presente á fin de evitar las disensiones y pleitos que acarrean las dudas de esta naturaleza.

La presente edicion reporta sobre las demas la ventaja de salir á mucho menos de la mitad del precio que tenian ambas obras cuando se vendian por separado; cuya causa la pone mas á los alcances del público.

Soy etc. J. Ferrás
 Juan Luis Caballero

CATALAN.

CASTELLANO.

En nom de Deu sia: En nombre de Dios
 estas son las Ordina- sea: estas son las Or-
 cions que feu lo Señor dinaciones que hizo el
 Rey Don Jaume de Señor Rey Don Jaime
 bona memoria en la de buena memoria en
 ciutat de Barcelona ab la ciudad de Barcelo-
 consell dels homens na con consejo de los
 principals, y de tots hombres principales
 los sabis que habia en de la misma, y de to-
 sa Cort per lo be y dos lossabios que ha-
 bon estat de la Ciutat, bia en la Corte para
 y per la pau y con- la paz y concordia de
 cordia de tots los que todos los que habitan
 habitan y en tot temps y en todos tiempos ha-
 habitarán en ella. Y bitarán en ella. Y esto
 aixó (1) feu quant se (1) fué cuando se or-
 ordená que los mora- denó que los marave-
 batins que se pagas- dises que se pagasen
 sen per los censos de por censos de los pre-
 las possessions fossen dios fuesen regulados
 regulats á nou sous á nueve sueldos bar-
 barcelonesos cada hú celoneses cada uno.

(1) Como la baja de los morabatines á 9 sueldos tué en tiempo de D. Jaime II. en tiempo del mismo, y no del primero fueron hechas las ordenaciones den Sanctaecilia. R. Acad. N. 1.

1.
De acostament a la paret.

Qualsevol puga tenir acostament á la paret propia ó comuna de llarch ó de través, á la paret de son vehi, á menos de haverhi en ella lluernas que est haja possehit per trenta anys en bona pau, y sens contradicció de aquell, ni dels seus.

2.
De lluernas.

Si la hagués possehida per trenta anys, ó la tingué en forsa de algun instrument, y lo vehi volgués acostarse obrant, deu apartarse de la dita

1.
De aproximacion á la paret.

Cualquiera pueda tener aproximacion en pared propia ó comun á lo largo ó al través á la pared de su vecino; á menos que hubiese en ella claraboya que este haya poseido por treinta años en buena paz y sin contradiccion de aquell ni de los suyos.

2.
De Claraboya.

Si la hubiere posehido por treinta años ó la tuviese en fuerza de alguna escritura, y el vecino quisiere tener aproximacion edificando, debe alejarse

lluerna ó lluernas cuatro palms de destre en cuadro. (2).

3.

De paret milgera.

Ningu puga cargar en la paret que haurá fet son vehi, en cara que lo sol sia mitger, fins que haja pagat la meitat del preu, que haja costat tota aquella paret ó parets, ó se haja convingut ab ell.

4.

De aygua de pluja.

Qualsevol puga tirar las ayguas pluviales al carrer.

de la referida claraboya ó claraboyas cuatro palmos de destre en cuadro. (2).

3.

De Pared medianera.

Nadie pueda cargar en la pared que haurá hecho su vecino, aunque el solar sea medianero, hasta que haya pagado la mitad del precio que haya costado toda aquella pared ó paredes, ó se haya convenido con él.

4.

De agua de lluvia.

Qualquiera pueda echar las aguas pluviales á la calle.

(2) A esta distancia llaman los arquitectos *Androna*. R. Acad. N. 2.

De ayguas de celler. *De ayguas de bodega.*

Qualsevol puga tirar al carrer las ayguas del celler, com no sian de celler de taberna pública, si solament aquells que tingan cellers de las suas propias vinyas.

De aygua per paret mitjera. *De agua por pared medianera.*

Ningu puga passar ayguas per tramuja, (3) ni per canons, ni per canals de teulas, ni per canals de ollas en paret mitgera, á menos que sia de consentiment de son vehi.

(3) Se dice *Tolva*, correspondiente al catalan *Tramuja* por su semejanza. R. Acad. N. 3.

Del mateix. *De lo mismo.*

Ningu puga encastar canons de ninguna especie en paret mitgera per conduyr ayguas limpias, ni brutas, sens consentiment de son vehi, á menos que un de ells no las hi tinga.

Del mateix. *De lo mismo.*

Si algú conduyrá aygua de alguna ayguera, prop de la paret de son vehi, sia mitjera, ó propia de aquell, dega fer una filada (4) de pedra y mortar, entre la ay-

(4) Se entiende, una contrapared adosada á la medianera ó divisoria de un palmo de grueso con su correspondiente cimientó. R. A. N. 4.

guera y paret, y fona-
ments de aquella.

9.

De rechs de ayguas.

Si algú hagés de dar pás á aygua per conduyr-la á algunas posesions, dega deixar lo espay ó cami de dos palms y mitg de destre, à mes del rech immediat per ahont la dita aygua alli pasará.

10.

De passatges.

Ningú puga allegar possessió de trenta anys de lo que servesca de passatge al alberg ó casas del vehí, en tapias, ni en parets de rajola, ni de empostissats, que l' donian,

el fregadero, y pared, y cimientos de ella.

9.

De acequias de ayguas.

Si alguno hubiere de dar paso á agua para conducir-la á algunos predios, deba dejar el espacio ó senda de dos palmos y medio de destre, à mas de la reguera inmediata por donde la dicha aygua pasará.

10.

De los Pasages.

Nadie pueda alegar posesion de treinta años de lo que sirva de paso al albergue ó casas de su vecino, en tapias, ni en paredes de ladrillo, ni de entablados que den pa-

ni adquiresca possessió, ni adquiera possessión.

11.

De vista en terreno de altre.

Ningú pot tenir vista sobre terreno de altre, si antes no mira sobre lo seu.

12.

Cloenda de terrat.

Si dos vehins tenen los terrats iguals, degan los dos tancar-se ab divisió mitgera, de modo que no hi haja pas, ni vista del un al altre.

13.

De paret mitgera.

Si algun vehí, haurá pres del altre lo

11.

*Vista en predio age-
no.*

Nadie puede tener vista sobre predio de otro, si antes no mira sobre el suyo.

12.

Remate de terrados.

Si dos vecinos tienen sus terrados iguales, deban ambos cerrarse con division medianera, de modo que no haya paso, ni vista del uno al otro.

13.

De pared medianera.

Si algun vecino hubiere tomado del otro

gruix de la paret, que el grueso de la pared
fos mitgera, y l' altre que fuere medianera,
voldrà obrar, no sent y el otro quiere edifi-
li la paret de rajola car, no siéndole sufi-
prou forta, deurá des- ciente la pared de la-
ferla, y construir la drillo, deberá desha-
paret segons lley, la cerla y hacer la pared
rajola sia de aquell segun ley, el ladrillo
que la haurá feta. sea de aquel que la

14.

*De vista sobre terreno
de altre.*

Ningú pot allegar Nadie puede alegar
posessió de llum que posesion de luz que re-
reba de part del cel, ciba de parte del cielo,
ó de part de son vehí, ó de parte de su ve-
si no es per lluerna cino, sino es por clara-
que haja possehit per boya que haya poseido
trenta anys. por treinta años.

15.

Del mateix.

No se pot allegar No se puede alegar
posessió de la vista posesion de la vista

14.

*De vista sobre predio
de otro.*

Nadie puede alegar
posesion de luz que re-
ciba de parte del cielo,
ó de parte de su ve-
cino, sino es por clara-
boya que haya poseido
por treinta años.

15.

De lo mismo.

No se puede alegar
posesion de la vista

per enreixat, de nin- por enrejado de nin-
gun releix, ó taluz de gun releix, ó taluz de
tancament de teulada, cerramiento de tejado,
ni de creuberas fetas ni de enrejados hechos
ab rajola. con ladrillos.

De las torras. *De las torres.*

Ningú pot allegar Nadie puede alegar
posessió de torra per posesion de torre por
raho del acostament razon de la aproxima-
que dona lo costum, cion que la costumbre
de no acostarse á la dá, de no acercarse á
distancia de dotse la distancia de doce
palms al sostre supe- palms al techo supe-
rior, si la torra tindrá rior, si la torre tiene
marlets ó muralletas, almenas ó pretilos; y
y si no las tindrá, per si no los tendrá por no
no ser torra de las ser torre de las mura-
murallas, no por gosar llas, no puede gozar de
del costum. Per las al- la costumbre. Para las
tras torras dins la ciu- otras torres dentro la
tat, y fora lo arrabal, ciudad, y fuera del ar-
si lo vehí vol pujar rabal, si el vecino quie-
mes alt que lo sostre re subir mas alto que el
superior, haurá de techo superior, deberá
apartarse deu palms, alejarse diez palmos.

17. Ninguna torra pot tenir aquest privilegi, de que no se li acostin de deu palms al sostre superior, encara que tinga mural·las, si no es en camí publich.

18.

Del mateix. Ningú que haja prés lo espay de torra á torra de la muralla de la ciutat, ó en aquella paret que aburrá feta ó voldra fer no pot fer vistas, ó fines·tras, ó mirador sobre sos vehins, perque no pot gosar del privilegi que tenen las murallas de la ciutat, ni

17.

De lo mismo. Ninguna torre puede tener este privilegio de que no se le acerquen de diez palmos al techo superior, aunque tenga pretilos, si la torre no es en camino público.

18.

De lo mismo. Ninguno que haya tomado el espacio de torre á torre de la muralla de la ciudad, ó en la pared que habrá hecho ó quiera hacer no pueda hacer vistas, ventanas ó mirador sobre sus vecinos, porque no puede gozar del privilegio que tienen las mura-

las torras que tenen vista ó mirador sobre los vehins que están cerca del fosso, pues ni es muralla, ni es torra.

19.

Bassa. Si algú construirá bassa prop de la paret de son vehi, dega fer una contraparet de pedra y de morter un palm y mitg, tan alta, com pujarán los fems y aygua de la bassa.

20.

Lluerna. Ningú puga edquirir possessió de lluerna, que haja fet en

llas de la ciudad ni las torres que tienen vista, ó mirador sobre los vecinos que están cerca del foso, pues no es muralla, ni es torre.

19.

Letrina. Si alguno hará letrina cerca la pared de su vecino, debe hacer un revestimiento ó contrapared de piedra y mortero de un palm y medio tan alto como subirán la inmundicia y el agua de la letrina.

20.

Claraboya. Nadie pueda adquirir posesion de claraboya que haya hecho

forats de tapias, per vista que no rebia de part de son vehí.

21.
De telers de teixir.

Ningú pot afianzar telers de teixir ninguna especie de drap de llana, ni de lli, ni de canam, ni de cotó, en paret que sia mitgera, ab son vehí, ans be deu apartarsen un palm, á fi de que lo colp dels telers no feresca á la dita paret.

22.
Tanca en alberg.

Tot hom estiga obligat, á tancar-se ab son vehí, en l' alber, fins á la alsada de tres ta-

en agujeros de tapias para vista que no recibia por parte de su vecino.

21.
De telares de tejer.

Nadie puede afirmar telares de tejer ninguna especie de ropa de lana ni de lino, ni de cáñamo, ni de algodón en pared que sea medianera con su vecino, antes bien debe alejarse un palmo para que el golpe de los telares no hiera dicha pared.

22.
Cerca de albergue.

Cada uno esté obligado á cerrarse con su vecino en albergue hasta la altura de tres

pias (5) y lo sol de la terra sia mitger.

23.
Tanca en hort.

El que se voldrá tancar en hort ab son vehí, dega ajudarli ab la alsada de dos tapias, sent lo sol mitger, y no estiga obligat á pagar, si no queda tancat.

24.
Salari de canador de terras.

Si algú vol fer cañar las terras, camps ó vinyas, que ahurá comprat á mujadas, (6)

tapias (5) y el solar de la tierra sea medianero.

23.
Cerca en huerto.

El que querrá cerrarse en huerto con su vecino deba ayudarle con dos tapias de altura, siendo el solar medianero, y no esté obligado á pagar, si no queda cerrado.

24.
Salário de los agrimensores.

Si alguno querrá capear los campos ó viñas que hubiere comprado á mujadas, (6)

(5) Longitud antiguamente 15 pies, altura 3 pies 4 pulgadas. Hoy las cercas de tapia se graduan á 14 palmos de alto de la cana de Barcelona y no de destre. R. A. N. 5.

(6) La mujada contiene 45 canas en cuadro ó bien 2025 canas cuadradas. R. A. N. 6.

paguia lo salari als canadors ó partidors per meytat, á saber es, el vendedor, y el comprador sis sous per mujada; y si voldrán ferho per mitjas mujadas, debuen donar quatre sous per cada mujada, y de dos mujadas en amunt fins al vespre dos sous per menjar á cada hu dels canadors ó partidors; y si los fan anar á canar fora del territori deuen donarsels cavalcaduras.

25.

Salariis de estimadors.

Si algú vol fer avaluar las possessions, camps ó vinyas, ó albergs, ó censals, dega donar sinc sous per

pague el salario á los agrimensores y divisores por mitad; esto es, el vendedor y el comprador seis sueldos por mujada, y si quisieren hacerlo por medias mujadas deben dar cuatro sueldos por cada mujada; y de dos mujadas arriba hasta al anochecer dos sueldos para comer á cada uno de los agrimensores ó partidores. Y si los mandan ir á apear fuera del territorio deben darles caballerias.

25.

Salarios de los estimadores.

Si alguno quiere hacer estimar los predios, campos, ó viñas, ó albergues ó censales, deba dar cinco suel-

cada mil, y deu sous á los que avaluarán posesiones.

26.

Plantar arbres.

Ningú pot plantar arbres cerca de son veí, en camp, ni en vinya, ni hort, alba, ni salser, ni lladoner, ni olivera, ni noguera, ni morera, ni ningun arbre que pugia mes de tres destres de alt; sino lluny de son veí, y dotse palms de destre dins lo seu.

27.

Del mateix.

Estos arbres no sian plantats espesos, ans be hi haja dos destres ó mes del un al altre, á fi de que no pугan

dos por cada mil, y los que estimarán predios, diez.

26.

Plantar árboles.

Nadie puede plantar árboles cerca de su vecino en campo, ni en viña, ni en huerto, alamo, sauce, almezo, ni olivo, ni nogal, ni morera, ni otro árbol que suba mas de tres destres de alto; sino lejos de su vecino y doce palmos de destre dentro de lo suyo.

27.

De lo mismo.

Estos árboles no es-lén plantados espesos; antes bien haya dos destres ó mas del uno al otro, para que no

llevar lo sol al camp, puedan quitar el sol al
ó possessió del vehí. predio del vecino.

28.

Del mateix.

Tot altre arbre que se plantia en hort, ó vinya, ó camp deu apartarse de la possessió del vehí, en tant que quant engruixesca, quedia à la distancia de sis palms de destre complerts: en altra manera deurá arrancar-lo, si se troba requirit per le vehí.

29.

De tiras.

Cualsevol que plantará tiras prop de son vehí, deu alunyar-sen tres palms de destre, y la tira deu

28.

De lo mismo.

Todo otro árbol que se plante en huerto, ó en viña, ó campo debe alejarse del predio del vecino tanto que cuando engruese queda á la distancia de seis palmos de destre cumplidos: de otro modo deberá arrancarlo, si fuere requerido por el vecino.

29.

De los liños.

Cualquiera que plantará liños para formar cercado junto á su vecino; debe alejarse tres palmos de destre,

ser plantada espessa, y el cercado debe ser plantado espeso.

30.

Del mateix.

Lo vehí del que haurá plantat las tiras, deurá plantar-ne del mateix modo que aquell haurá fet, si per ell ne será requirit, á fi de que los matxos, ni otras bestias, no li malbaratian las que haurá plantat.

31.

De vendre y tallar arbres, sens llicencia del senyor directe.

Cualsevol pot plantar arbres de diferents especies, y vendre y tallar albas, nogueras, y lladoners, en son

30.

De lo mismo.

El vecino del que hubiere plantado para cercado, debe plantarlo igualmente que lo habrá hecho el otro si fuere por el requirido, para que los mulos, ni otras bestias, no malbaraten lo por éste plantado

31.

De vender y cortar árboles sin permiso del señor directo

Cualquiera puede plantar árboles de todas especies, y vender y cortar álamos, nogales y almezos, en su

hort, y en son camp
sens haberho de de-
manar al senyor, baix
lo domini del qual ho
tindrà, ni donarli res
del preu que n' trau-
rà, venentlo ab las
rels ó sens ellas, á me-
nos que lo senyor ab
instrument se ho ha-
gia reservat.

32.

De la olivera vehina.

De tota olivera que
sia plantada desde
trenta anys y jaguia á
plom sobre la possessio
de son vehí, si est ho
demanará, sian talla-
das desde lo mes alt á
plom totas las branca
y rels que tocarán, y
tant com pugan tocar
la possessio del requi-
rent per sis palms de
destre desde lo terme

huerto, y en su campo,
sin tener que ecsgir
el consentimiento del
señor por quien lo tu-
viere, ni darle parte
alguna del precio que
sacará, vendiéndolo
con las raíces ó sin
ellas; si el señor con
escritura no se lo ha
reservado.

32.

De olivo vecino.

De todo olivo plan-
tado desde treinta
años, y que esté echa-
do á plomo sobre el
prédio de su vecino,
si éste lo pedirá, de-
ben cortarse desde lo
mas alto á plomo to-
das las ramas y raíces
que tocarán, y tanta
como puedan tocar al
predio del requirente
en seis palmos de des-

divisori, ò dret de la
mateixa possessio.

tre desde el término
divisorio, ó derecho de
la misma posesion.

33.

*De arbre que fa es-
cala*

Si algú tindrà alba,
lladoner ò noguera, ò
álamo, almezo, nogal,
cosa que fassia escala
á la paret de son ve-
hí, que facilitia esca-
la ó pujador á ella,
sia arrancat ó tallat
del tot, y sian talladas
las branca ahont al-
gú se pogues passar, ò
per ahont pugués pu-
jar.

34.

Del mateix.

Si lo dit arbre, per
vell, haurá ja prescrit,
en cas de ferse casas
ò tancas de tapias, sia
tallat.

33.

*De árbol que hace es-
calera.*

Si alguno tendrá
álamo, almezo, nogal,
ó cosa que haga esca-
lera á la pared de su
vecino, que facilite es-
calera ó subidero, sea
arrancado ò cortado
del todo, y sean cor-
tadas las ramas donde
alguno se pudiere po-
ner, o por donde pudie-
diese subir.

34.

De lo mismo.

Si dicho árbol por
viejo, hubiere prescri-
to, deba cortarse, si se
hicieren casas ó cer-
cas de tapia.

35.

De contraparet de hort.

Si algú farà hort prop de la paret del que li es vehí en albergó en casas, dega fer una contraparet, de un palm, de bon morter entre la paret y lo hort, á fi de que las parets no se deterioren, y que sia un palm mes alta que lo hort.

36.

Muralla de ciutat.

Si algú vol edificar cerca la muralla de la ciutat, dega apartarse de ella deu palms de destre, y dotse palms de la torra, de son còrdó en amunt.

35.

De la contrapared de huerto.

Si alguno hará huerto cerca la pared del que le es vecino en albergue ó casas, deba hacer revestimiento ó contrapared, de un palmo, de buen mortero entre la pared y el huerto, para que las paredes no se deterioren, y que sea un palmo mas alto que el huerto.

36.

Muralla de ciudad.

Si alguno quiere edificar cerca la muralla de la ciudad, deba alejarse de ella diez palmos de destre y doce palmos de la torre de su cordon arriba.

37.

Del mateix.

Ningú pot acostarse á la muralla de la ciutat, sino ab paret de pedra seca, fins al còrdó, y de est en amunt deurá apartarse de las torras dotse palms, y de la muralla deu.

38.

De tancas.

Ningú pot obligar al que li sia vehí en vinya ó en camp á tancar se per medi de tapias, sino en casas y hort de regadiu, y aquell dega quedar tancat.

37.

De lo mismo.

Nadie puede tener aproximacion á la muralla de la ciudad, sino con pared de piedras en seco hasta el cordon, y de este arriba deberá alejarse de las torres doce palmos, y de la muralla diez.

38.

De cercas.

Nadie puede obligar al que le sea vecino en viña ó en campo á cercarse con tapias, sino en casas, ó huerto de regadio, y aquel debe quedar cercado.

39.

*Acostament á paret
mitgera.*

Qualsevol puga acostarse al llarch y al través, á la paret de son vehí, encara que sia propia de est, y la haja feta.

40.

Del mateix.

En paret propia ni comuna, no se deu carregar en tot ni en part, fins á haber pagat la meytat, encara que lo solá sia mitger.

41.

Finestra ó lluern.

En paret propia ni comuna no deu ferse finestra, ni lluern en-

39.

*Aproximacion á paret
medianera.*

Cualquiera pueda tener aproximacion á lo largo y al través, á la paret de su vecino, aunque sea propia de éste, y la haya hecho.

40.

De lo mismo.

En paret propia ni comun, no se debe cargar en todo ni en parte, hasta haber pagado la mitad aunque el solar sea medianero.

41.

Ventana ó claraboya.

En paret propia ni comun no se debe hacer ventana, ni clara-

vers la paret del vehí, á menos de haberse convingut los dos ab escriptura.

42.

Gotera.

Si algú tindrà canal per la cual passa agua, ó gotera sobre la possessió de altre, y aquell obrant la remourá, haja perdut toda aquella servitut, sens que jamay la puga recobrar.

43.

Tancas.

Si algú fos requirit per tancarse ab son vehí, hi ha de posar la meytat del sol, y si no queda tancat com lo requirent, no está obligat á pagarli res

boya hácia la paret del vecino, si no hubiesen convenido los dos con escriptura.

42.

Gotera.

Si alguno tuviere canal, por la que pasa agua, ó gotera sobre el predio del otro, y aquel edificando la removerá, haya perdido toda aquella servidumbre, de modo que jamás la pueda recobrar.

43.

Cercas.

Si alguno fuere requirido para cercarse con su vecino, debe poner por su parte la mitad del suelo, y si él no quedase cercado como el requirente,

fins que estiga tancat, del mateix modo que ho estiga lo altre, á excepció del sol; del qual ha de posar la meytat, es á dir, en hort.

44.

Paret mitgera.

En casas fins á tres tapias de alt, lo sol sia mitger.

45.

Bassa.

Si algú voldrá fer bassa prop de la paret de son vehi, fassia contraparet de pedra y de morter, de un palm y mitg, y un palm mes alt, de allá ahont arribarán la terra ó los fems.

nada está obligado á pagarle hasta que esté cercado, asi como lo estuviese el otro, á excepcion del suelo, del qual debe poner la mitad, á saber, en huerto.

44.

Pared medianera.

En casas hasta tres tapias de alto, el suelo sea medianero.

45.

Letrina.

Si alguno querrá hacer letrina cerca la pared de su vecino, haga revestimiento ó contrapared de piedra y mortero de palmo y medio de grueso, y un palmo mas alto de lo que fuere la tierra ó la inmundicia.

46.

Finestra.

Ningú pot fer finestra en paret prop de son vehi en cantó, (7) si l' altre ja n' hi té, y en est cas, deu alunyarse d' ella y del cantó sis palms de destre.

47.

Incendi.

Ningú estiga obligat á refer lo dany que altre sufría per rahó del foch que se comunicia de una casa á la altra, porque es cas fortuit.

46.

Ventana.

Nadie puede hacer ventana en canton, (7) en pared cerca de su vecino, si este ya tuviere otra alli, y en este caso deba alejarse de ella y del canton seis palmos de destre.

47.

Incendio.

Nadie esté obligado á resarcir el daño que otro sufra por razon del fuego, que se prendiere de una casa á otra, porque es caso fortuito.

(7) Por esta voz unos entienden el ángulo entrante que forman dos casas en alguna plaza ó recodo de alguna calle: otros creen que por ella ningun vecino puede hacer ventanas en la pared de fachada arrimada ó contigua á la medianera, ni que pueda internarse en ella hasta su centro si el otro vecino la tuviere, en cuyo caso debe aquel alejar la suya seis palmos de destre de la que se halla construida. R. Acad. N. 7.

Inundacions

De inundacions de ayguas de rieras, ni de torrents, que esclatan de la una possessió á la altra, si resultás dany no se estiga obligat á refer lo que se haja patit, porque es un cas accidental, que Deu disposa.

Dany donat per en-derrocament.

Per gran que sia lo dany, que causa lo albergo, terrat, teulada, ò paret que caiga sobre casas ò altrás possessions de algú, no se estiga obligat á referlo, si antes no hagués

Inundaciones.

De las inundaciones de aguas de arroyos, ni de torrents, que revientan de un predio á otro, si resultáre daño, no se esté obligado al resarcimiento del que se hubiere sufrido, porque es un caso accidental, que Dios envia.

Daño ocasionado por derrocamiento.

Por considerable que sea el daño, que cause el albergue, terrado, tejado, ò pared que se desplome sobre casas ú otros predios de alguno, no se esté obligado al resarci-

mediat protesta ab escriptura. *mediante, si antes no hubiere mediado protesta con escritura.*

Lluerna.

Es costum que la lluerna deu tenir dos palms fins á tres de llarch, (8) y mitg palm de ample de destre, de la paret per ahont se reb la llum, pues en altra manera no se diu lluerna.

Del mateix.

Si algú haurá possehit lluerna ó lluernas, y aquell de qui son las tancarà ó las farà tancar, y despues voldrá obrirlas, ha

Claraboya.

Es costumbre que la claraboya debe tener de dos palms hasta tres de largo, (8) y medio de ancho de destre de la pared por donde se recibe la luz, pues de otro modo no se llama claraboya.

De lo mismo.

Si alguno tuviere posesion de una ó mas claraboyas, y aquel cuyas son las cerrará ó hará cerrar y despues querrà abrirlas,

(8) La palabra *Llarch* es aqui lo mismo que *Alt. R. A. N. S.*

perdut tota la servitut y possessió, y jamay la pot tornar á obrir.

52.

Margens.

Los margens que hi há entre dos possessions vehinas, son de la superior.

53.

Arbre que fa escala.

Si dos serán vehins en paret, y un de ells haurá fet casa ó casas y en lo hort del altre hi haurá alguns arbres que fassian escala per pujar, dega est tallarlos, sens poder allegar possessió.

ha perdido toda la servidumbre y posesion, y jamás las podrá volver á abrir.

52.

Ribazos.

Los ribazos que hay entre dos predios vecinos, son del superior.

53.

Arbol que hace escalera.

Si dos serán vecinos en pared, y uno de ellos habrá hecho casa, ó casas, y en el huerto del otro habrá algunos árboles que hagan escalera para subir, deha este cortarlos, sin que pueda alegar posesion.

54.

Pous.

Cualsevol pot fer pou prop de la paret de son vehi, allunyantse del fonament dos palms de destre.

55.

Forn de ollas.

Cualsevol pot fer forn de courer ollas y gerras prop de la paret de son vehi, allunyants de la paret tres palms de destre, y fent en aquells tres palms altra paret.

56.

Tanca en riera.

En riera seca, que

54.

Pozos.

Cualquiera puede hacer pozo cerca la pared de su vecino, alejándose de los cimientos dos palmos de destre.

55.

Horno de ollas.

Cualquiera puede hacer horno para cocer ollas y tinajas cerca la pared de su vecino, alejándose de la pared tres palmos de destre, y haciendo en aquellos tres palmos otra pared.

56.

Cerca de torrente.

En torrente seco,

no corria en tot lo any, que no corra en todo el año, puede cualquiera hacer cerca en los predios que linda ran con él, no estrechando el paso del agua.

57.

Rech.

Cualsevol que con- duzca aygua per lo peu de la paret de son vehi, per regar algunas possessions, dega fer una filada de pedra y morter al costat de la paret, per ahont pasará l' aygua, y mes alta, que l' aygua que per alli pasará, de modo que las parets no pugan destruirse. (9)

que no corra en todo el año, puede cualquiera hacer cerca en los predios que linda ran con él, no estrechando el paso del agua.

57.

Acequa.

Cualquiera que con- duzca agua por el pie de la pared de su vecino para regar algunos predios, deba hacer una hilada de piedra y mortero al lado de la pared, por donde el agua pasará, y mas alta que el agua que por alli pasará, de modo que las paredes no puedan destruirse. (9)

(9) Esta pared segun los arquitectos debe ser de un palmo de grueso, adosada á la pared por donde pasare. R. A. N. 9.

58.

Tanca de terrat.

Cuant dos ó mes vehins en la ciutat de Barcelona, tindrán los terrats ó teuladas iguales, lo primer que pujará obrant, ha de tancar-se; de modo que no tinga mirador sobre aquell ó aquells.

59.

Servitut amagada sia denunciada al comprador.

Lo qui venga casas, ó albergs dega manifestar la servitut que patirán en ordre al vehi, si es oculta ó amagada, y ningú pu- ga veurerla; y si no la denuncia, haurá de

58.

Cerca de terrado.

Cuando dos ó mas vecinos en la ciudad de Barcelona, tendrán los terrados ó tejados iguales, el que primero levantará el edificio, debe cerrarse; de modo que no tenga miradero sobre aquel ó aquellos.

59.

Servidumbre oculta deba denunciarse al comprador.

El que venda casas, ó albergues deba manifestar la servidumbre que sufrirán en orden á su vecino, si es oculta ó escondida, y que nadie pueda verla; y sino la denuncia,

estar á lo que se diga que valgan menos; per rahó de aquella servitut, á coneixement de experts.

60.

Torra.

Ningú pot allegar possessió de acostament al sostre superior de torra alguna de aquellas de que lo vehi seu deu apartar, si no es en camí publich, que tinga marlets, y que sia en la ciutat, ó en lo arrabal: no entendentse lo mateix dels altres sostres.

61.

Finestra y rajolera.
(paret.)

Ningú pot allegar

habrá de estar á lo que se diga que valgan menos por razon de aquella servidumbre, á conocimiento de peritos.

60.

Torre.

Nadie puede alegar posesion de aproximacion al techo superior de torre alguna de aquellas de que el vecino debe alejarse, sino es camino publico, que tenga almenas, que esté en la ciudad, ó en el arrabal: no entendiéndose lo mismo de los otros techos.

61.

Ventana y pared de ladrillo.

Nadie puede alegar

possesió en paret propia ó comuna, de finestra gran ni xica, ni de tal forat per lo qual no puga pasar home algun: y no en altres, sino es rajolera. (10)

62.

Del mateix.

Si algú tindrà finestra, no la pot obtenir per prescripció, si no la te ab escriptura de

posesion en pared propia ó comun de ventana grande ni pequeña, ni de tal agujero por donde no pueda pasar hombre alguno, y no en otras, sino es de ladrillo. (10)

62.

De lo mismo.

El que tendra ventana, no la pueda obtener por prescripcion, si no la tiene con es

(10) Esta palabra *rajolera* no es relativa á la ventana sino á la pared en que se halla la ventana ó agujero, deduciéndose de esta ordinacion que para alegar la posesion de una ventana ó agujero en pared propia ó comun, es preciso que la pared á lo menos sea de ladrillo, no pudiéndose alegar ventana ó agujero por antigua que la pared sea si fuese de tapia, qual si las tapias tan solo impropriadamente se tuviesen por paredes. Con arreglo á esta interpretacion deducida de las decisiones 102. n. 8. y 110 n. 20 del Sr. Tristany el original se redacta de diverso modo y traduce de la manera siguiente.

Ningú pot allegar possessió en paret propia ó comun y no en altres sino en las de rajola, de finestra gran, ni xica, ni de tal forat per lo qual no puga pasar hom algun.

Nadie puede alegar posesion en pared propia ó comun, y no en otras, sino en las de ladrillo, de ventana grande, ni pequeña, ni de tal agujero por donde no pueda pasar hombre alguno. R. A. N. 40.

son vehi; pues de lo contrario se enten feta en frau de l'altra part.

63.

Lluerna.

La lluernia feta en forat de tapias, no sia presa ni obtinguda per lluernia, antes se tindrà per feta en frau del vehi, respecte que no se deu aprofitar de la consuetut.

64.

Del mateix.

Si algú tindrà lluernia sobre la possessió de son vehi, per espay de trenta, y mes anys, y voluntariament la haurà tancada, y des-

critura de su vecino; en otra manera se entiendo hecha en fraude de la otra parte.

63.

Claraboya.

La claraboya hecha en agujero de tapias, no sea tomada ni obtenida por claraboya, antes se tendrá por hecha en fraude de su vecino, porque no debe gozar de la costumbre

64.

De lo mismo.

Si alguno tendrá claraboya sobre el predio de su vecino poseída por treinta y mas años, y voluntariamente la cerrará, y despues en algun

voldrà obrirla, no pot ferho, si que pert per sempre tota la servitut que havia obtingut, com lo altre puga probar, que la haja tancada.

65.

Tanca de terrat.

Tots los que tingan iguals los terrats, deuen tancar-se á gastos comuns.

66.

Del mateix.

Qualsevol que tinga lo terrat mes alt que son vehi, dega tancar-se, y tan alt que no tinga vista sobre ell, á no ser que antes miria en terrene propi.

65.

Cerca de terrado.

Todos los que tengan iguales los terrados deben cerrarse á espensas comunes.

66

De lo mismo.

Cualquiera que tenga el terrado mas alto que su vecino, deba cerrarse, y tan alto que no tenga vista sobre él, á no ser que antes mire en terreno propio.

67.

Paret de rajola.

Cent rajolas dehuen pujar de alt (11) y de llarch, tan com puja una tapia de igual dimensiò.

68.

Paret de pedra.

Cent pedras de fil pujan de alt y de llarch, tan com te una tapia de igual dimensiò.

69.

Valoració de la tapia.

Per justa valoració se contan nou sous per cada una de las tapias

67.

Pared de ladrillo.

Cien ladrillos deben subir de alto (11) y de largo tanto como alcanza una tapia de igual dimension.

68.

Pared de piedra.

Cien piedras de hilo suben de alto y de largo, como alcanza una tapia de igual dimension.

69.

Valuacion de la tapia.

Por justa valuacion se cuentan nueve sueldos por cada una de

(11) Esta palabra es lo mismo que *ample* por estar contrapuesta á la palabra *alt*. R. 4. IV. 11.

de pedra, en la ribera del mar. las tapias de piedra, en la ribera del mar.

70.

Del mateix.

Segons valoració en la ribera del mar, ahont se haja de portar la terra per fer tapias, se pot estimar per valoració de tres tapias en avall tres sous per tapia, y de tres tapias en amunt quatre sous, atés que l'home deu portarla y pujarla.

ORDINACIONS

sobre los arbres que donan, ó pogan donar dany en terra de altre.

Arbres silvestres

Si en la possessió de algú hi haurá roures,

70.

De lo mismo.

En la ribera del mar donde se debe llevar tierra para hacer tapias se puede estimar por valuacion de tres tapias abajo tres sueldos por tapia, y de tres tapias arriba cuatro sueldos, pues el hombre debe llevarla y subirla.

ORDINACIONES

sobre los árboles que dan ó pueden causar daño en tierra de otro.

Arboles silvestres.

Si habrá en el predio de alguno, robles,

alsinas, albas, nogueras, polls y cualesvol especie de arbres silvestres, com pins, á excepció de oliveras, y no estiguessen trenta peus lluny de la possessió del vehí; se degan tallar.

Del mateix

Si distassen mes de trenta peus, podrá tenirlos en sa possessió aquell del qual serán; pero si algú allegás, que li danyam, encara que estigan lluny trenta peus, en tal cas dega veurerse per dos experts, qual sia lo dany; y llavors que se avingua ab aquell, á qui se ha donat lo dany: pero aquell de qui será lo arbre no pot ser obligat á ta-

encinas, álamos, nogueras, chopos, y cualesquiera otros árboles silvestres, como pinos á excepcion de los olivos, y no estuvieren treinta pies lejos del predio del vecino; se deban cortar.

De lo mismo.

Si distären mas de treinta pies, podrá tenerlos en su predio aquel cuyos serán; pero si alguno alegare, que le hacen daño, aunque estén distantes treinta pies, en tal caso deba verse por dos peritos, qual sea el dueño; y entonces que se avenga con aquell, á quien se perjudicare; pero al dueño del árbol no puede obligarsele á cortarlo, con

llarlo, ab tal que distia los trenta peus, com está dit.

Arbres fruiters.

Las oliveras y arbres fruiters, á excepcion de la figuera, porque es arbre dols, (*) de huen estar lluny de la possessió del vehí deu peus; pero si dits arbres confrontan ab l'aygua, no sel's dona sino un peu.

tal que diste treinta pies, segun está dicho.

Arboles frutales.

Los olivos y árboles frutales. á excepcion de la higuera, porque es árbol dulce, (*) deben estar lejos de la propiedad del vecino diez pies; pero si los referidos árboles se hallan á la orilla del agua, no se les dá mas que un pie de distancia,

(*) Asi lo llaman en el territorio de Barcelona, porque siendo floja su tierra la chupan dulcemente, segun los labradores. R. A. N.

VARIAS REGLAS

SOBRE SERVIDUMBRES PREDIALES

ó SEA

EL RECOGNERUNT PRÓCERES.

CAP. 45.

Cap. 45.

De lluernas posadas en paret propia ó comuna.

De claraboyas puestas en pared propia ó comun.

Es costum en quant á las lluernas posadas en paret propia ó comuna, de aquell que per ellas reb'hem, que si ditas lluernas han existit per trenta anys en pau y continuament, no puga tancarlas la part contraria.

Es costumbre en cuanto á las claraboyas puestas en pared propia ó comun, de aquel que por ellas recibe la luz, que si dichas claraboyas han existido por treinta años en paz y continuamente, no pueda cerrarlas la parte contraria.

De la defensa ó prescripció en ordre á las lluernas.

Es també costum que los que tenen lluernas, sens instrument algun pera tenirlas allí, ni altre defensa, sinó la sola prescripció de trenta anys, si las tancassen, ó obrant en aquell lloch ó en altre manera, que altra vegada no pugan tenirlashi.

CAP. 50.

Dels margens entre dos possessions vehinas.

En dos possessions vehinas los margens se entenen ser de la superior.

De la tucion ó prescripcion en orden á las claraboyas

Es tambien costum que los que tienen claraboyas, sin instrumento alguno para tenerlas allí, ni otra tucion, si no la sola prescripcion de treinta años, si las cerráren, obrando en aquel lugar ó en otro modo, que otra vez no puedan tenerlas allí.

CAP. 50.

De los ribazos en dos predios.

En dos predios vehinos los ribazos se entienden ser del superior.

De acostament á la paret del vehi.

Qualsevol pot acostarse de llarch, y de través á la paret de son vehi, com no causia impediment á las lluernas de est, que estiguian allí per espay de trenta anys, ó lastingua en forsa de instrument.

CAP. 59.

Ningú puga carregar en paret comuna en part, ni en tot.

Ningú deu carregar en tot, ni en part, sobre la paret que sia comuna, fins que hagia pagat la part dels gastos que li corresponga.

De aproximacion á la pared del vecino.

Qualquiera puede acercarse de largó, y al través á la paret del vecino, como no cause impedimento á las claraboyas de este, que estubieren allí por espacio de treinta años ó las tenga en fuerza de instrumento.

CAP. 59.

Nadie puede cargar en pared comun en parte ni en todo.

Nadie debe cargar en todo ni en parte, sobre la pared que sea comun, hasta que haya pagado la parte de los gastos que le tocáre.

CAP. 60.

No se fasia finestra ni lluernia en dita paret.

Ningú deu fer finestra ni lluernia en paret propia ó comuna.

CAP. 61.

De canal per pasar ayguas sobre la possessió de altre.

Si algú tingués sobre la possessió de altre una canal per la qual passen las ayguas, si la alsa, no puga despues tornarla alli.

CAP. 62.

De la contribusió en las tancas.

De fer las tancas

CAP. 60.

No se haga ventana ni claraboya en pared propia ó comun.

Nadie debe hacer ventana ni claraboya en pared propia ó comun.

CAP. 61.

De canal para pasar aguas sobre el predio de otro.

Si alguno tuviere sobre el predio de otro una canal para pasar el agua, si la levanta, no pueda despues volverla alli.

CAP. 62.

De la contribucion en las cercas.

En órden á los cer-

divisorias ab lo vehi, cada qual deu contribuir per sa part, habent de fer las de las casas de tres tapias de alt, y las dels horts de dos.

CAP. 63.

Ningú tingua vista en terreno de altre.

Ningú pot tenir vista sobre la possessió de altre sino mira primer sobre la sua.

CAP. 64.

De acostament á la muralla de la ciutat.

Ningú puga acostarse á la muralla de la ciutat de Barcelona, á no ser que sia ab paret seca, á menos que ho fassia de vo-

cas, cada uno debe contribuir por su parte con el vecino, y han de ser las de las casas de tres tapias y las de los huertos de dos de alto.

CAP. 63.

Nadie tenga vista en terreno de otro.

Nadie puede tener vista sobre la posesion de otro, sino mira antes sobre lo suyo.

CAP. 64.

De aproximacion á la muralla de la ciudad.

Nadie pueda tener aproximacion á la muralla de la ciudad de Barcelona, sino con pared de piedras en seco, á menos que lo

luntat de aquell del
cual sia la muralla.

CAP. 65.

*No puga fersa bassa
prop del vehí.*

Lo vehí no puga fer
bassa á la inmediació
de la paret propia ó
comuna del altre, á
menos que fassia una
paret de bona pedra,
y de fonament de un
palm y mitg, y de alt
fins ahont arribian los
fems y l' aygua.

haga de voluntad del
dueño de dicha mu-
ralla.

CAP. 65.

*No puede hacerse le-
trina cerca del
vecino.*

El vecino no pueda
hacer letrina á la in-
mediacion de la pared
propia ó comun del
otro, á menos que
construya una pared
de buena piedra, que
tenga un palmo y me-
dio de cimiento, y de
alto hasta donde lle-
guen la inmundicia y
el agua.

PRONTUARIO JURÍDICO,

Y

elementos prácticos para ejercer el arte

DE EDIFICAR

SIN AGRAVIO DEL VECINO.

ESCRITO

POR EL Dr. PONCIO CABANACH

ABOGADO DE LA REAL AUDIENCIA

DE CATALUÑA



INTRODUCCION.

La cotidiana experiencia nos presenta una prueba muy convincente de la grande utilidad que resulta á los hombres de haber juntado dentro del ámbito de particulares sitios, los edificios, y casas en que habitan. Si ellas colocadas en parajes separados allá en la soledad, sirven para la custodia de los frutos, y de refugio á los que están á su cubierto para librarse de las inclemencias de los tiempos, unidas ofrecen otras muchas comodidades que redundan en beneficio del público: porque los que moran en las ciudades, villas y lugares se hallan en mayor proporcion, no solamente de prestarse los mútuos auxilios. y de vivir segun las reglas que prescribe la so-

ciudad civil, si tambien de resistir al impetu y violencia de los enemigos.

Sin embargo, esta union y cercania de casas da ocasion á frecuentes quejas entre los dueños de las que se hallan contiguas, quando el uno edifica, destruye ò inmuta la obra, y el otro lo repugna con el intento de conservar su derecho y evitar el daño. Los edictos del Principe, las leyes concernientes à estos puntos, y la censura de los sabios intérpretes que las especularon, son el nivel con que las fábricas deben dirigirse en lo que tiene mira á no perjudicar al vecino; guiado pues de estos principios, apuntaré los que permita la estrechez del presente Prontuario, como á base fundamental de su contenido.

PRONTUARIO JURIDICO

Y

ELEMENTOS PRÁCTICOS

para ejercer el arte

DE EDIFICAR

SIN AGRAVIO DEL VECINO.

CAPITULO I.

Por regla general

cualquiera tiene facultad de edificar en su terreno; pero en algunos casos no.

Nadie ignora que todo hombre es árbitro de lo que es suyo: por esto donde no está prescrita cierta altitud, regularmente en el propio terreno puede construir casa, ú otro edificio, y levantarlo cuanto quiera, aunque por ocasion de la Fábrica se siga daño al vecino, (1) pues no obra con dolo el que usa de su derecho. (2)

De aqui se resuelven los casos siguientes:

(1) Docto. ad. l. altius Cod. de serv. et aqua.

(2) L. nullus videtur ff. de reg. jur.

El dueño del jardín con el fin de pasear mas libremente por él, y de estorbar que sea visto, puede elevar la pared que se halla en su terreno, aunque se disminuya la luz, é impida el prospecto de las ventanas de otro. (3)

No menos cualquiera tiene facultad de edificar como le parezca en lo que es suyo, aunque venga á privar la vista del Mar á la casa vecina: pues si bien que no guardando determinada distancia, esto fué prohibido en cierta Ley, (4) ella está abrogada, ó por lo menos no es recibida en uso. (5)

Asi mismo es árbitro de edificar en su terreno cerca de las escaleras del vecino, aunque se disminuya la luz; verdad es que en algunos autores se lee lo contrario; (6) mas en ellos á la dición *Sealas* debe substituirse *Scholas*. Las escuelas no han de obscurecerse por los edificios cercanos, conforme asi lo exige la pública utilidad (7) qual favor no se halla concedido á las escaleras. (8)

(3) Andreolus. controuv. 295. n. 13.

(4) L. ex quo pace. 12 Cod. de codifi. privat.

(5) Michael. Angel. Gizzius in observ. ad Capic. Latio. lib. 1. Decis. 50. n. 29.

(6) Sabell. in suma diversor. tractat. §. Edificare. n. 1. Cepolla in tractat. de serv. urb. præd. cap. 39. de solo seu area n. 4.

(7) Horatius Lut. de privileg. scholar. privi] 47.

(8) Andreol. dic. controuv. 295. n. 6 et 7.

El que lícita, y justamente construye alguna obra en lugar público, no ha de gobernarse por la sobre indicada regla; porque debe hacerla sin daño de otro, supuesto que obtuvo del Principe, ó de la Ciudad licencia para ello, la que se entiende concedida bajo la condicion de no perjudicar á tercero, y asi no puede quitarle la luz que percibe del público (1)

Esta libertad de edificar procede igualmente en la parte inferior de la tierra: pues asi como lo que corresponde á la superficie del fondo se reputa de su dueño hasta el Cielo, tambien lo que está por parte de abajo. (2) Por esto le compete derecho de profundizar hasta el centro, aunque corte las venas de la agua, y enjuge la fuente de otro, mientras que lo ejecute con la mira principal de procurar la propia utilidad, y no con dolo, ni ánimo de dañar. (3)

Puede tambien hacer hoyos en el propio terreno cerca de la pared del vecino sin perjudicar sus fundamentos. (4) No menos fa-

(1) Gomez ad l. Tauri 46 n. 6.

(2) Barbosa in collectam. ad l. altius Cod. de serv. et aqua lib. 3. tit. 34. núm. 6.

(3) Alexander consil. 174 in princip. lib. 2. Menoch. præsumpt. 29. á n. 4. lib. 6.

(4) Pacichel de distan. cap. 8. n. 3. Romaguera ad Conciol. lib. 6 rub. 21. n. 7.

bricar subterráneos, recibiendo para ellos luz de la parte superior del solo público, en los lugares en que esto por consuetud se permite, y no se observan las leyes que lo prohíben: bien que seria cosa muy justa que el juez obligase al que quiere hacerlo à fijar una reja ú otra cosa en la parte de arriba, para evitar el peligro de los que pasan por allá. (1) Asi observo que se practica en algunos parages de esta ciudad.

Varios son los casos en que el particular no puede fabricar en lo que es suyo. El primero cuando debe servitud que lo embarace. El segundo cuando el señor de dos casas hizo manda del usufructo de una; muerto el testador, no podrá su heredero levantar la que le queda, obscureciendo del todo la otra de que fué concedido el usufructo: si que ha dejar aquella luz, que baste para los que habitan en ella. (2)

El tercero cuando alguno en virtud de contrato, por ejemplo de venta que se le otorgó, adquiere una parte de casa de aquel que en la restante no vendida, tiene ventanas en la pared, por las cuales se mira à la area, ó

terreno de aquella: es fundada opinion que en este caso, el comprador no puede dañar à la luz del otro, levantando la pared. (1)

El cuarto tiene lugar si edificando el dueño del terreno, se deteriorase el camino público. (2)

El quinto consiste en un particular favor de la agricultura: pues no se permite levantar el edificio cerca de la era del vecino en que se trillan y ventilan los frutos, impidiendo el viento para separar la paja del grano. (3)

El sexto se verifica cuando alguno edifica-se con emulacion, dolo y ánimo de dañar; y aunque en caso de duda no se presume, se colige mediante conjeturas, como si ninguna, ó poca utilidad percibiese de la obra, y el daño del vecino fuese grande. Lo mismo se infiere si tuviese enemistad con este. (4)

CAP. II.

Si puede ó no alguno valerse del terreno de otro para edificar.

La misma razon natural está dictando la

(1) Cepolla dict. tract. de serv. cap. 45. de penu. núm. 1.
 (2) L. si is qui binas 30. ff. de usufructu.

(1) Anton. Thesau. decis. Pedem. 216. per tot.

(2) Crauet consil. 94. n. 1.

(3) L. final Cod. §. 1. de servit et aqua.

(4) Menoch. dic. præsum. 29. á n. 21. Cepolla præcit. tract. cap. 39. de solo n. 3.

respuesta negativa á la primera parte de la pregunta de este título, y la persuaden las disposiciones del derecho en fuerza de las cuales el que de propios materiales edifica casa en el solo que sabe ser de otro, pasa á ser del dueño del mismo solo. (1)

Aunque esto sea así, á veces por justas causas está obligado el vecino á transferir su posesión á otro que quiere valerse de ella; por esto en obsequio del bien público los edificios privados pueden demolerse: y el Príncipe tiene derecho de quitar la casa á su súbdito, dando la recompensa, siempre que necesite de la misma (2) como para ampliar al Real Palacio, extender la ciudad, sus muros, Calles, Plazas, Escuelas, y construir Carcel.

No menos puede ser obligado á vender el propio fundo, para hacer el camino público por donde se vaya á la Iglesia, para formar el átrio delante de la misma, y para la fundacion, ó ampliacion del Hospital, Seminario Episcopal, ú otro lugar pio.

(1) §. ex diverso 30. Instit. de rer. div. L. adeo. §. ex diverso ff. de acquir. rer. dom. Cancr. var. res. par. 3. cap. 6. á n. 5. ad 13.

(2) Dom. Salgado, in labyr. cred. to. 2. par. 4. cap. 9. num. 105.

CAP. III.

De la pared comun y propia.

Son muy frecuentes las disputas sobre si la pared que se halla entre dos casas es comun á los dueños de ellas, si es parte del uno, parte del otro, ó bien toda propia del uno. Para resolver con discernimiento estas dudas suele recurrirse á ciertas señales derivadas del uso, modo y circunstancias con que los vecinos se valen de la misma pared. (1)

Ella puede ser comun de dos modos, por indiviso y por diviso. Lo es por indiviso quando cada uno de los vecinos obtiene la propiedad en el todo de la pared, y cualquier parte de la misma *in solidum* (2) lo que acontece siempre que es de muchos con título de sociedad, ya sea expresa, como si dos la hubiesen edificado á sus expensas para sostener materias de entrambos, ya sea tácita, como si tu hubieses puesto bigas, ú otra cosa mas adentro de la mitad de ella, y yo practicase lo propio: tu usases de la misma como te convenga, y yo tambien. (3)

(1) Paulus de Castro par. 2. consil. 334. n. 1.

(2) Tondut. resol. civil. cap. 88. n. 13.

(3) Boer. consil. 5. num. 1.

Mas este promiscuo uso no serviria para la prueba de que la pared es comun á dos vecinos, quando el uno solo hubiese estado primeramente en posesion de toda ella, como por medio de ventanas que la penetrasen enteramente; respecto de que en este caso, por mas que despues se hayan puesto en la misma por el vecino, bigas, maderos, ó cosa semejante, no se presumiria pared comun, sino que para poder este edificar en ella, habria de probar el derecho de inmitir. (1)

La pared comun por diviso es aquella en que ni por la parte tuya, ni la mia se ha impuesto cosa alguna, ó si se impuso, ninguno por su lado la penetra mas adentro de la mitad. (2) Las piedras algun tanto extendidas denotan tambien, ser comun, segun Parisio.

Podrá parecer extraño el designar este genero de pared con la expresion: *comun por diviso* atendida que lo que es dividido no es comun, sin embargo ella se reputa comun en consideracion de que no estan puestos términos en la misma, por los cuales la parte que es de uno llegue, por ejemplo, hasta tal piedra. (3)

(1) Mascard de probat. conclus. 1149, n. 6. vol. 2.

(2) Rovito decis. 30. n. 3.

(3) Boer. consil. 8. num. 4.

La pared propia es aquella en que uno tiene ventanas, balcones, maderos, ó cosas semejantes que la penetran toda, (1) ó tambien quando se hubiesen sacado, y quedasen las señales y agujeros en la misma. (2)

Estas cosas no probarian el dominio de la pared, hallándose en las casas que suelen alquilarse, respecto de que no debe presumirse que el señor de ellas haya tenido noticia de que se hubiesen inmitido: y pudo la ventana que no es antigua haberse colocado clandestinamente; por lo que no se concluiria que la pared sea propia del otro. (3)

Fuera de esto se conoce ser pared de particular, y no comun por el solo, por su única estructura, conjuncion, continuacion, coligatura y abertura para el uso de armario que la penetre mas de la mitad. (4)

Tambien se denota la propiedad por otras señales, entre las que se computan estas: si en la pared se lee alguna inscripcion que enuncia haber sido fabricada á costas de alguno. Si en la misma se ven esculpidas las

(1) Parisius consil. 116. num. 10. vol. 4.

(2) Boer. dic. loco núm. 15.

(3) Gratian. discep. foren. tom. 2. cap. 263 n. 10.

(4) Sperell. decis. 54. apud. Sabel. in summa dic. tracto. 3. lib. 14. §. Paries. núm. 1.

armas, y finalmente si los peritos en el arte refieren que es propia. (1)

Podria haberse escusado la mencionada distincion de paredes si al presente se fabricasen las casas como en otros tiempos en la ciudad de Roma, donde no estaban unidas en la pared comun, sino que cada una era circuida de muros propios, para que no fuese fácil comunicárseles el fuego en los frecuentes incendios: por cual motivo se llamaban *insulas*. (2)

En observancia de esto fué prescrito el legitimo espacio, y ámbito que habia de dejarse tanto de las casas entre si como de los publicos edificios. (3) Mas las leyes que lo introdujeron no se han recibido en la práctica: entre otras razones, porque dejando aquel intervalo habria muchisimos callejuelos en las ciudades que causarían deformidad, y servirían de receptáculos para las inmundicias. (4)

(1) Cepolla die. tract. de serv. urb. præd. cap. 40. de pariete seu muro á n. 14. ad 16.

(2) Finestres exercit. academ. 9. n. 6.

(3) L. Imoeratores 14. ff. de serv. urb. præd. l. si eam 9. l. Meniana Cod. de ædific. priv.

(4) Pacichel. de dist. cap. 6. mem. 1. n.ºm. 13. Romaguera ad Conciol. in statut. Eugub. lib. 3. rub. 32. num. 9 et 10.

CAP. IV.

Reflexiones sobre la misma materia.

La pared comun por indiviso no puede levantarse por el uno de los sòcios contra la voluntad del otro (1) de suerte que si este contradijo, ó estuvo ausente en el tiempo en que se elevó, puede instar que sea demolida. (2) Lo que ha de entenderse cuando el socio quisiese que lo sobre edificado fuese suyo; pero si intenta que sea comun como lo es la pared inferior, podrá hacerlo, mientras que sea tan gruesa que se reconozca capaz de sostener lo que se edifica sobre la misma. (3)

Cuando se duda si la pared es comun por indiviso, ó no, se presume comun por diviso; pero si fuese tan delgada que no pudiese edificarse sobre ella, se reputaria comun por indiviso. (4)

En la pared comun por diviso á cada uno de los vecinos compete la mitad por la parte que mira al lado de su casa, de modo que

(1) Menoch. lib. 6. præsumpt. 73. n. 24.

(2) Card. Tuscus. to. 3. concel. 37. lit. E. á n. 32 ad 36.

(3) Boerius præcitot. consil. 5. á n. 24.

(4) Menoch. relat. præsum. 73. n. 26 et 27.

puede levantarla, y colocar bigas, ú otras cosas, ocupando dicha mitad por recta línea, y aun escarparla, señaladamente si es tan gruesa ó ancha que se pueda obrar en la misma, dejando intacta la parte del otro socio. (1) Y si bien que atendido el derecho comun el vecino no podria inmitir *tignos*, ó materias necesarias para edificar en la pared de otro sin su consentimiento: con todo en fuerza de la equidad natural, la consuetud ha introducido el poder hacerlo, aunque repugne el dueño, pagando la mitad del precio de la pared, lo que ha de entenderse en el supuesto de que no le cause notable daño. (2)

Por disposicion particular de éste Principado, nadie puede cargar en pared comun: y mediera, hasta haber pagado la parte de las expensas de ella, ó haberse convenido con el que la costeó. (3)

Si uno de los sócios elevó á sus expensas la pared comun, y despues el otro quiere edificar en la misma sobre la parte levantada

(prescindiendo de la ley particular) no estará obligado á pagar la mitad de dicha pared, si aquel levantó una, y otra parte de la misma siendo ancha de forma que hubiese podido ejecutarlo solamente en la parte que es suya: pues edificò en lo que es de otro, y si lo supo, no puede repetir lo impendido. (1)

Pero si no hubiese podido edificar solamente sobre la parte que es suya, é hizo lo que era necesario á la casa de entrambos, podrá obligar al consocio á que le reintegre la mitad de las expensas, aun sin esperar que levante mas la pared. Lo contrario fuera si construyó la obra que no fué necesaria, sino que procuró su utilidad, como si impuso bigas por su lado sobre la pared que levantó; porque en este caso no tiene derecho para repetir la parte de expensas antes que el sócio quiera sobre edificar; podrá empero obligarle á satisfacerla precediendo la tasa de los estimadores, cuando intente valerse de la porcion elevada; pues no es justo que goce de la cosa comun hasta haber pagado la mitad de su importe, respecto de aquel que hizo el negocio de este. (2)

Á veces acontece que entre dos huertos con-

- (1) Anton. Thesau. decis. Pedemonta. 41. n. 21. Tondut resol. civil. cap. 88. n. 15.
 (2) Capycius Latio lib. 2. decis. 157. n. 19. nec discrepat gratiam. discep. foren. cap. 541. n. 6 et 7. tom. 3.
 (3) Cap. 59. privilegii dicti *Recognoverunt* Proceres lib. 1. Prag. tit. 13 vol 2. Const. Cathal. et art. 3 consuetud. vulgariter dict. de *Sanctaeilia* lib. 4. tit. 2. de servitur.

(1) L. adeo. §. ex diverso de acquir. rer. domin.

(2) Cepolla de serv. urb. praed. cap. 40. de pariete á n. 27 ad 30. vide Thesau. decis. 41. n. 7.

tiguos de dos vecinos se halla una pared que los divide construída por los mismos ó sus causantes, y así comun. Si el uno intenta edificar por su lado sobre la misma, podrá contradecirlo el vecino socio que experimentaria la privacion del aire y sol; porque como la tal pared no hubiese sido construída para el uso de fábrica, sino de clausura, no puede edificarse en ella por el uno contra la voluntad del consocio: respecto de que no debe aplicarse á otro destino. (1)

Verdad es que en el Supremo Senado de Nápoles por ocasion de un pleito fué determinado en 15 de Junio de 1625 que era lícito levantar la pared divisoria que estaba entre un jardin, y el vestibulo de dos vecinos mientras que no se excediese en su mitad. Mas de aquí nada puede concluirse contra la resolución antecedente; porque en ella se trata de una pared construída por distintos dueños de las casas, ó del territorio vacuo que estaba por ambas partes, en cual circunstancia se presume que cada uno de ellos impone servitud á favor del otro en la parte propia de su pared, para que no pueda levantarse; pero en

(1) Siriacus tom. 3. controv. foren. 460. n. 4. Cepolla ibid. n. 34. Card. Tusc. tom. 3. conclus. 37. num. 7.

el caso de que tratamos habia sido el mismo el dueño de entrambos terrenos, y así cesa aquella presuncion de tácita servitud, cual no hay en cosa propia sin respeto al provecho de otro.

A mas que en este caso no se pretendia formar nueva fábrica sobre la pared comun divisoria, para habitar, sino para clausura mas segura, á fin de que con escalera no pudiese pasarse por dicha pared al jardin, y de impedir al vecino que desde sus venianas mas altas pudiese registrar las partes mas íntimas de la casa del otro: y así nada se intentaba hacer contra el uso para el cual la pared se fabricó. (1)

El discernir si una pared está destinada á la clausura, ó á edificar, depende de la figura y consistencia antigua de la misma, lo que se remite á la censura de los peritos que la visiten, y según su voto el juez profiere la sentencia. (2)

No será destinada á edificar aquella pared en que se observen los señales comunes de ser divisoria, y para clausura, como son: almenas, merlones y corona en la parte superior,

(1) Royto decis. 30. n. 7 et 12.

(2) Bald. consi. 233. lib. 1. Thessu. decis. 41. n. 21.

ó bien si se hizo con el dorso del asno. (1) Ni tampoco si es muy delgada, ó hay tejado sobre impuesto en ella. (2)

En cuanto á la pared propia, en caso de duda se reputa ser de aquel particular que tiene á su favor mas señales de propiedad; (3) pero si en ella no hay señal alguno por el cual pueda formarse el concepto de si es propia ó comun, y el uno de los vecinos la posee como á suya, se cree que es propia de él. Cuando dos están en posesion de la misma, se presume comun, asi como la que no es poseida por uno ni otro v. g.: si está entre el predio mio, y el tuyo. (4)

La pared que se halla entre paredes propias de alguno se juzga ser de este, si se fabricó en igual tiempo con aquellas, y es de la misma materia y recta linea: al modo que cuando es comun en las extremidades se presume que lo es tambien en el medio. (5)

Asi mismo toda pared se presume de aquel de quien se cree ser aquella parte en que es-

- (1) Urceolus consult. foren. par. 1. cap. 30. n. 27.
 (2) Corn. consil. 78. Thesau. loco citato.
 (3) Tondut. quæst. civil. cap. 88, n. 2. ex Thesau. decis. 21. n. 4.
 (4) Menoch. lib. 6. præsumpt. 73. á núm. 20. ad 22.
 (5) Gratian. discep. foren. to. 2. cap. 263. num. 2. Surd. consil. 126. n. 12.

tán colocados los señales de propiedad. (1) De forma que si en la parte superior tienes ventanas que penetren toda la pared se reputa tuya enteramente. (2) Y asi el que hizo actos posesorios en cierta porcion del muro, como por medio de dichas ventanas penetrantes, ó cosas semejantes, ha de ser mantenido en la posesion de su todo como si fuere un mismo, y unico muro. (3)

No probaria el dominio la pequeña ventana, ó agujero que no traspasa toda la pared; porque pudo hacerse clandestinamente. Ni tampoco la pared de arco, que estriba en otra, puede servir de prueba de ser comun, ni propia, respecto de que mas se carga en ella por derecho de servitud, que de dominio, (4)

CAP. V.

De la Ventana.

El que no debe servitud, segun derecho comun, es libre de fabricar ventanas en pared propia, no solamente luminares; si tambien prospectivas (5) aunque por ellas pudiese ver

- (1) Menoch. præcit. loco. núm. 19.
 (2) Tondut. ibid. num. 3.
 (3) Postius de manut. observ. 73. n. 70.
 (4) Tondut. dic. loco n. 6 et 9.
 (5) Romaguera ad Conciol. lib. 3. rub. 35. n. 5.

el fondo de otro, y nunca hubiesen sido construidas en la pared que está cerca; lo que se limita cuando se abriesen en emulacion, y para poder observar los secretos del vecino. (1)

Cuando las ventanas no son modernas, sino que fueron construidas en el mismo tiempo antiguo en que se fabricò la pared, se excluye la creencia de haberse hecho con fraude, y ha de tenerse por constante que el vecino tuvo noticia de su fábrica. (2) Si ellas están colocadas en parage superior para recibir luz, y con rejas de hierro, no pueden servir de prospectivas. (3)

Si alguno levantò la parte que le corresponde de la pared comun por diviso, abriendo ventanas en ella, y despues el sócio quiere elevar su casa en la parte propia, y junto á la pared ya levantada, podrá hacerlo sino debe servitud, aunque venga á obscurecer las ventanas contra la voluntad del consocio: pues no debe quitársele la facultad de usar de la parte de su pared, segun el uso á que está destinada. (4)

Y aunque el cerrar las ventanas parece que no tiene lugar cuando la casa del sócio que-

- (1) Cepolla de serv. urb. præd. et 62. de fenestra n. 3.
 (2) Espiseopus Rocca tom. 2. select. disp. jur. cap. 176. n. 9.
 (3) Idem Rocca cap. 173. n. 28.
 (4) Cepolla ibid. n. 3. Sabell. in summa. §. Edificare n. 1. Card. Tose. conclus. 37. n. 17. to. 3.

dase obscura é inutil, con todo esto no se atiende si puede tener luz por otra parte, y cuando ellas no fueron construidas desde que se edificó la casa (1) porque no siendo antiguas, y habiéndose hecho despues se presumen fabricadas clandestinamente. (2)

En algunos lugares por ley particular se modifica el uso de las ventanas; pero no contravendria á la prohibicion de abrirlas en el propio muro, el que las formase en el tejado sobre la pared propia. (3)

Segun las consuetudes de esta ciudad, en pared propia, ni comun no debe fabricarse ventana ni lucerna asida á la pared del vecino, á no ser que haya intervenido convenio con él, mediante carta ó escritura. (4) Igualmente en algunos capítulos de las mismas consuetudes está prevenido que no pueda alegarse posesion de ventanas en pared propia, ó comun, y que el que las tenga, no pueda obtenerlas por prescripcion; de forma que se creen fabricadas en fraude del vecino, [no ha-

- (1) Emin. de Luca in Theatro veritat. et just. tom. 3. tit. de servit. disc. 9. n. 8. vers. verum. Conciol. ad statot. Eugub. lib. 5. rub. 32. n. 4.
 (2) Gratian. disp. for. to. 2. cap. 263. n. 2. et 11.
 (3) Sabell. in summa. §. fenestra n. 3.
 (4) Artic. 41. dict. consuet. de Sanctacilia, et cap. 60. relati. privilegii *Recognov. Proceres.*

biéndolas consentido con *carta*. (1)

Con bastante fundamento puede afirmarse que estas ordinaciones municipales han de entenderse de las ventanas prospectivas, supuesto que no consta que en las mismas vengan comprendidas las que son meramente luminares; porque aquellas se reputan exorbitantes, y contrarias al derecho comun, por el cual, como va dicho, en pared propia, es lícito construir ventanas así luminares como prospectivas: con esto han de interpretarse en el sentido que desvie menos de lo dispuesto en él; pues sería cosa muy dura que despues de haber estado el vecino, por largo tiempo, en la pacífica posesion de las ventanas luminares, introducidas por la necesidad de la luz, hubiesen de cerrarse, dejándolo, digámoslo así, enterrado vivo en su propia casa.

Asimismo han de interpretarse las relatadas consuetudes de modo que en cuanto prohiben que nadie pueda valerse de la prescripcion para adquirir ciertas servitudes, no se entiendan de la prescripcion inmemorial; porque excluida por la ley, ó estatuto la prescripcion, no se reputa desechada la inmemorial. Ni tampoco el que goza de esta posesion inmemorial viene

(1) Artic. 61 et 62. earund. consue.

comprendido en los capítulos de las mismas consuetudes que prohiben que la posesion pueda aprovechar al sobredicho fin, mientras que se funde en el título, alegando que lo tiene del que pudo concederlo, el cual se presume en el que probase que se halla en la posesion inmemorial: pues ella tiene fuerza de privilegio y título. (1)

Se lee tambien en otros capítulos de las mismas consuetudes, que las lucernas puestas pacífica, y continuamente por el espacio de 30 años en pared particular ó comun del que recibe la luz, no pueden cerrarse por la parte adversa. (2) Acaso parecerá que su contenido es contrario á lo dispuesto en los sobre referidos capítulos, en fuerza de los cuales no pueden retenerse las ventanas por la posesion ni prescripcion: pero ellos facilmente se concilian, atendido que estos han de entenderse de las aberturas prospectivas, segun lo arriba expuesto, y los que tratan de las lucernas se acomodan á las que son meramente luminares.

Este fuè otro de los motivos por los cuales

(1) Cancr. var. res. 13. par. cap. 4. de servit. á n. 38. ad 45. vide Fontan. de pac. clau. 4. glos. 18. par. 5. á n. 69 et decis. 308. n. 9.

(2) Cap. 45. dicti privilegii *Recognoverunt Próceres*, nec discrepat. ordinatio. 2. consuetud. vulgo dict. de Sancta-cilia.

la Real Audiencia con formal provision de 2 de diciembre de 1787, en la causa de posesorio intentado por Juan Camps alfarero de Barcelona, contra Teresa Sobrepueyo, mandó que dicho Camps fuese mantenido en la posesion en que por mas de 30 años se hallaba de tener 3 ventanas en pared mediera, por las cuales recibia la luz de un callejon para alumbrar los cuartos de su casa: que la enunciada Sobrepueyo, no le perturbase en ella edificando nueva obra, y que devolviese las cosas en el primitivo estado: la cual fué confirmada en grado de revista. Sin que pareciese atendible para conmutarse, el haber expuesto aquella, que no debia aprovechar la posesion al citado Camps, respecto de no poder manifestar el convenio por carta: porque aquel perspicáz Senado consideró que no consta que en las enunciadas consuetudes que lo requieren, vengan comprendidas las ventanas de que se trataba, que no era prospectivas, sino lucíferas, ó iluminares. (1)

Sin embargo de que por estas razones, no se permita al vecino cerrar las ventanas, ó lucernas que otro posee con titulo, ó por el espacio de 30 años en pared propia ó comun: puede obrar cerca de ella alejándose de la mis-

(1) D. Tristany decis. 110. á n. 7. ad 20.

ma lucerna cuatro palmós que llaman *de destre en caire*. (1)

Es muy justo que los vecinos conserven entre sí amigable correspondencia; con todo cuando se hagan aberturas en la casa del uno, no debe ser el otro tan sufrido, que en caso de serle dañosas las tolere. Ni ha de fiarse en que podrá instar que sean cerradas, antes de cumplirse los 30 años desde que se fabricaron; porque pueden concurrir tales conjeturas fundadas en la misma tolerancia, y circunstancias de la fábrica, que se presume haber dado consentimiento á que fuesen construidas: y así no podrá evitar el daño: pues las leyes no favorecen al que consiente servitudes.

Por egemplo, si en la pared de mi casa, que linda con el zaguan de la tuya, de esta parte de 23 años, hubiese yo fabricado tres ventanas, las dos con rejas de hierro, por las cuales recibiese la luz, y la otra sin ellas: aunque por las mismas pudiese ver los aposentos de tu casa, no podrás conseguir, en virtud de las disposiciones municipales, que sean cerradas: por mas que en ellas se ordene que no pueda alegarse posesion de lucernas,

(1) Artic. 2. dict. consuet. de Sanctaella.

sino es de 30 años, (1) y que haya de constar del convenio con el vecino mediante *carta*; porque obstaría tu consentimiento, para cuya substancia no se requiere la escritura, sino solamente para la prueba, en cuyo defecto puede recurrirse á otro género de probanzas que equivalga á aquella, como es la que resulta de testigos, confesion de la parte, adminículos, presunciones, y conjeturas que luego explicaré.

La primera de estas conjeturas sería si las designadas ventanas hubiesen sido hechas, no despues de haberse construido los aposentos, y pared, sino en el mismo tiempo: no con acto momentáneo, sino perseverando la fábrica por muchos dias, sin que tu hubieses hecho contradiccion estando presente, y viendo las incomodidades que de ellas podian seguirsete, por cual circunstancia, es inverosimil que lo hubieses tolerado, á no haber precedido convenio.

La segunda consistiria en que siendo mi edificio fabricado con muchas expensas: no es creible que lo hubiese hecho en la parte que corresponde á tu zaguan, sin la servitud de ventanas, quedando en otra manera expuesto á que siempre que tu quisieres, me

(1) Artíc. 14. dic. consuet. de Sanctacillio.

obligases á cerrarlas, dejando casi inútiles mis aposentos.

La tercera sería si las ventanas estuviesen en la parte superior de mis aposentos, de suerte que por ellas no pudiese mirarse al zaguan, y cuartos de tu casa, sino es mediante escalera, ú otra cosa, y las dos de ellas desde el principio hubiesen sido cerradas con rejas de hierro: lo que arguye haberse hecho asi mediante pacto, para que no pudiesen causar servitud de prospecto, y precaver á la seguridad de tu casa.

La cuarta se derivaria si yo en el tiempo en que hice la nueva obra con dichas tres ventanas, hubiese tenido en otra pared de mi casa, alguna ventana muy antigua prospectiva del zaguan tuyo, cual ya hubiese cerrado en el tiempo en que fabriqué tres ventanas luminares: pues no es verosimil que tu no lo hubieses consentido por serte ellas menos onerosas, ni que yo hubiese hecho la explicada transmutacion, á no haber tenido seguridad de aquellas para la luz de mis aposentos.

La quinta se fundaria si en las casas de otros vecinos hubiese ventanas luminares, y prospectivas hácia tu zaguan: del que se colige que tu no habrias sido escrupuloso en sufrir

las servitudes de mis ventanas, y que la pared está destinada á padecerlas.

Lo dicho está apoyado en la autoridad de acreditados doctores, y en la sentencia proferida por la Real Audiencia de Cataluña á los 17 de Febrero de 1690 en la causa que seguia el noble Luis de Valencia abogado, contra Juan Sanfi, tejedor de velos de Barcelona, en la que mediante las predichas y otras conjeturas: se dió por probada la servitud de ventanas que el anunciado Valencia tenia en la pared que daba hácia el zaguan del mismo Sanfi. (1)

CAP. VI.

De las ventanas por las cuales puede mirarse á la Iglesia.

Siendo como es cosa cierta que no pueden formarse ventanas en pared agena sin tener servitud en la misma: con mayor razon debe esto entenderse de la que es de la Iglesia, á causa de la reverencia que se le debe. Las ventanas con aspecto á las Iglesias están pro-

[1] D. Tristany precitato loco.

hibidas, (1) y mas si lo tienen sobre los altares. (2) Por esto el Sumo Pontífice Pio V. en el año 1566 mandò que se cerrasen; en cuya observancia la sagrada Congregacion de Obispos suele denegar la facultad de abrirlas, y mandar que se cierren las que de hecho se abrieron: cual rigor con suma complacencia de los buenos, en los posteriores tiempos redujo á la práctica, habiéndose hecho inescusable á las preces del Conde de Sousa, hombre de esclarecida nobleza, quien para obtener esta gracia, ofrecia asignar á la Iglesia en que pretendia abrir las ventanas, el capital de dos mil cruzados. (3)

Solamente el indulto de abrir ventanas en la Iglesia suele otorgarse al Patrono de ella que se reservó este derecho en su fundacion ó á aquel que es insigue bienhechor de la misma. (4) Y aun con la moderacion que el caso exigiere, pues si bien que en vista de la peticion de doña Antonia Spinola, Princesa de Avéllini y Patrona de la ciudad del mismo nombre, en que se halla la Iglesia de los

[1] Thesaurus resolution. sac. Cougreg. Concil. to. 3. pag. 316. §. materia

[2] Nicollis in Roscul. verbo *fenestra* n. 1.

[3] Ferraris in biblioth. to. 3. verbo *fenestra* n. 3.

[4] Vide præcitat. Thesaur. resolut. dicto loco et tom. 8. pag. 134. §. *indultum*.

Padres Dominicos que acompañaban las paces, se le concedió la facultad de abrir ventana en ella por la sagrada Congregacion en el año 1710 fué limitada con la obligacion de poner doblada reja de hierro, y solamente durante la vida de la misma que la pedia. (1)

CAP. VII.

De las rejas en ventanas.

Segun derecho comun el dueño de las ventanas no está obligado á fijar rejas en ellas; pero si son tan anchas, que por las mismas pueda bajarse á la casa ó huerto del vecino, en virtud de particulares estatutos de algunas ciudades, el interesado puede compelerle á que las ponga, y á que de tal modo sean formadas, que no pueda sacarse la cabeza por ellas. (2)

Las consuetudes escritas de Barcelona se dirijen á precaver de otro modo, que las aberturas de una casa puedan servir para entrar á la que está cerca, pues en virtud de ellas

[1] Ursaya tom. 4. par. 2. discept. 14. n. 46 et 95 apud. Ferraris cit. loc. n. 6.

[2] Conciolus ad statut. Eugub. lib. 5. rub. 35. á num. 1. ad 3.

nadie puede alegar posesion de ventana grande ni pequeña en pared propia ni comun por donde pueda pasar un hombre, sino es de ladrillo. (1) Ni permiten que se fabrique ventana en pared, á no distar seis palmos quellan de destre, de otra ventana, y esquina que alli tenga el mismo vecino. (2)

Las rejas regularmente no deben salir fuera de la pared propia sobre el solo del vecino: porque ha de quedarle libre hasta el Cielo. Limitase cuando se hubiese impuesto servitud. Cuando estuviesen sobre el solo público, segun lo permite la consuetud: Y cuando no extendiesen mas que el estilicidio. (3)

En caso que alguno de esta parte de 30 ó 40 años tenga fijadas rejas en sus ventanas hácia el solo ó casa de otro, y quiera quitarlas: si el vecino se opone á ello con motivo de que mediante el curso de tal tiempo habria adquirido derecho para que se mantengan, y alega que tiene interés en que no pueda pasarse á su casa por dichas ventanas, entra la duda si podra aquel arrancar las rejas. No le competeria facultad para ejecutarlo si antes hubiese intentado sacarlas, y fué impe-

[1] Cap. 61. dict. consuetud. de Sanctacilia.

[2] Cap. 46. earundem consuet.

[3] Cepolla de serv. urb. præf. cap. 55, de ferratis num. 4.

dido mediante la contradiccion del vecino, de forma que desde ella hubiese discurrido el tiempo bastante para prescribir esta servitud de quedar las rejas en las ventanas; pero si no hubo tal contradiccion, podrá quitarlas, no llevando el ánimo de dañar, y de poder pasar á la casa del otro, sino el de procurar la comodidad de su propia casa. (1)

Asi como no puede alguno ser obligado, segun derecho comun, á tener rejas de hierro en sus ventanas; tampoco á volver á poner las que antes estaban en ellas, y se sacaron, á no ser que se probase la contradiccion. (2)

CAP. VIII.

Si han de permitirse ó no los edificios cuando desde ellos pueden verse los secretos de la casa vecina, ó de los monasterios.

La procsimidad entre las casas asi como trae disminucion de luz y estorvo al curso de los aires, tambien suele dar ocasion de poder observar desde la una mucha parte de las acciones de los que habitan en otra, y de quedar

(1) Cepolla ibid. 2.

(2) Gracian. discorp. foren. t. 4. c. 752. n. 81.

precisados á aplicar los medios conducentes para cautelarse de las vistas de los curiosos.

Esta incomodidad que respecto de algunas personas es bastantemente gravosa, dió motivo á promover una cuestion no menos práctica que útil; á saber es, si los vecinos desde sus casas pueden tener aspecto dentro de las de otros?

En la resolucion de esta duda hallo algunas opiniones opuestas entre sí: respecto de que muchos autores antiguos atendiendo que el derecho concede al dueño del terreno libre facultad de formar edificios, defienden que puede construirlos aunque se siga grave daño al vecino, monasterio ó lugar pio. (1) Asi que estiman por cosa lícita el levantar tan alta la casa que desde ella puedan verse los secretos de los Religiosos, Monjas, ó la muger ó hija del vecino, mientras que se haga solamente para conseguir utilidad, y no por causa inhonesta de poder verlas; (2) pero sino se sigue provecho del edificio al que lo construye, sino daño al monasterio vecino, no ha de permitirse que lo levante: pues se presume que lo edifica en emulacion, lo que igualmen-

(1) Gomez ad. l. Tauri 46. n. 6.

(2) Salyvetus ad l. altius. Cod. de servit. et aqua. Alexander consil. 174. n. 4. l. 2. pag. mibi 120.

te ha de observarse con los particulares. (1)

En Barcelona los edificios han de ser de tal forma contruidos, que nadie pueda dirijir la vista sobre la posesion de otro, sin que primeramente mire sobre lo que es suyo. (2) No se prohíbe el prospecto remoto, sino el proximior: pues hay mayor razon para no permitirlo, por ser mas perjudicial. (3)

CAP. IX

De los conductos de agua en la pared.

No es lícito hacer alguna cosa en pared comun por la cual se corrompa ó debilite; por esto no se permite al uno de los socios tener conductos en ella, que sirvan para el tránsito de las aguas. (4)

Las consuetudes escritas de Barcelona prohíben el fijarlos en pared mediera, y segun ellas solamente son legítimos consintiéndolos

-
- (1) Illustrisimus Covar. var. res. tom. 2. lib. 3. cap. 14 n. 8.
 (2) Cap. 63, dicti privileg. Recognoverunt proceres et art. 11 relat. consuet. de Sanctacilia.
 (3) Rota Roma. in recen. par. 17. decis. 394. n. 6.
 (4) Bart. ad I. fistulam. 19. ff. de serv. urb. præd.

el vecino, ó bien cuando este tuviese semejantes tubos en dicha pared. (1) Tampoco puede alguno tener canal en lo que es suyo por la cual las aguas se derramen en lo que es ageno. (2)

Pero no está prohibido de colocar en pared comun por diviso, ó mediera la pila donde suelen lavarse los platos, aunque ocupe la mitad de la misma; porque el sócio en tal caso edifica en la parte que es suya. Tambien este puede poner la referida pila, en la pared comun por indiviso, respecto de que en cualquier parte de ella se verifica que obra en cosa comun. No empero es lícito formar en dicha pared comun el agujero por el cual baja la agua, si la debilitase mucho. (3)

Para que las aguas que salen de las indicadas pilas no causen daño á la pared propia ó mediera del vecino, en nuestro derecho municipal se ordenó el modo de evitarlo con seguridad. (4)

-
- (1) Artic. 6 et 7. dic. consuet. de Sanctacilia.
 (2) Bart. ad. I. fistules ff. si servi. vendi.
 (3) Cepolla de serv. urb. præd. cap. 66. de seclario n. 1. quibus junge quæ dixerat cap. 64. de camino n. 7 et 8. et cap. 63.
 (4) Vide artic. 8. relat. consuet. de Sanctacilia.

CAP. X.

De la fragua y humo.

Regularmente no puede la fragua ser construida en pared comun. (1) Ni es permitido juntar á ella conductos, si con las llamas se va tostando y quemando dicha pared. (2) Si alguno quiere formar la fragua en pared propia cerca de la que es del vecino, ha de dejar un pie de distancia. (3)

Ciertas fraguas hay que son muy perjudiciales á la salud, como las de cocer cal y nitró; pero las que sirven para obrar de alfarería, cosas cristalinas y de vidrio no lo son tanto. (4)

No se permite inmitir el humo mediante el fuego desde la parte inferior de la casa, á los edificios mas altos que no deben servitud: á no ser cuando el fuego fuese moderado, y el que suele hacerse para uso de la casa y el régimen de la familia: pues en este caso, que-

(1) Cepolla ibid. cap. 51. de fornace n. 1.

(2) Argumento l. quidam Hiberus ff. 13. de serv. urb. præd. et ibi glo.

(3) L. final fin. reguon. Cepol. cit. loco. n. 2.

(4) Zaquias quest. medico legal. to. 1. lib. 5. tit. 4. quest. 7. n. 15.

da obligado el que está en la parte superior á tolerar el humo que naturalmente sube: no empero si el fuego se hiciese con ánimo de injuriar, ni tampoco si fuese continuamente grande, y el humo denso y grave. (1)

No menos ha de reputarse prohibido el ejercer el arte de destilar aguardiente del vino, cerca del edificio de otro; porque el humo de estas oficinas es sin duda muy grande, ni ha de tolerarse aunque se hiciese la chimenea mas alta que las casas de los contornos, cuando atendida la situacion y naturaleza de la region, los vientos que reinan en el pais, rebatiesen el humo contra los vecinos. (2)

CAP. XI.

De la chimenea.

Cuando la pared comun es gruesa y apta para edificar, no está prohibido el uno de los socios de fabricar chimenea en ella, y hacer el conducto para que suba el humo; pero no

(1) Paul. de Castro post Bart. ad. l. sicut autem §. Arist. ff. si serv. vendi par. 1.

(2) Giurba observ. 47. per tot. precipue n. 21.

debe permitírsele si fuese tan delgada, que hubiese peligro de quemarla. (1)

La facultad de construir chimenea puede ejercerse no solamente en pared comun por diviso basta la mitad; si tambien en la que es comun por indiviso llegando mas allá de la mitad; porque en cualquiera de sus partes se verifica que el sócio obra en cosa comun. Esto se limita cuando el consocio quisiese hacer chimenea y cavatura en el lado opuesto que le corresponde, respecto de que el uno no tiene mas derecho en la pared que el otro.

Es digno de notar que cuando el muro por su debilidad no pudiese tolerar sin daño el fuego moderado y usual, el que quiere edificar chimenea, puede precaucionarse formando cerca, y en defensa de la pared comun, otra de pequeña por su lado que no descansa en aquella, y tan alta como puedan ascender las llamas; sin que sea necesario que esté apartada de la predicha pared comun por el espacio de un pie que se designó en el capítulo antecedente: pues solamente ha de dejarse cuando para construirla se excava la tierra, y verosímilmente con esto se pudiese

(1) Gratian. discep. forem. to. 3, cap. 572. n. 60. Boer consil. 5. n. 21.

causar daño á la otra; no empero cuando sirve para su resguardo. (1)

Las chimeneas de las cocinas ya estaban en uso entre los antiguos. En cuanto á sus cámaras, templaban el frio por medio de conductos en los cuales entraba un vapor caliente de una lumbre que se encendía, ó con cierta especie de carbon de tierra que ardia sin levantar humo. (2)

CAP XII.

Del horno.

Cualquiera tiene facultad de construir hornos en lo que es suyo; en tanto que no puede el señor del feudo estorbar la fábrica de ellos á sus súbditos, ni el uso de los ya edificados; bien que esta regla propuesta así en general, está sujeta á muchas limitaciones y ampliaciones. (3)

El derecho preparó accion contra el que tiene horno cerca de la pared comun, y le causó daño, como por ejemplo si la que-

(1) Cepolla de serv. urb. præd. cap. 64. de camino á n. 7. ad 10.

(2) El gran diccionario de Moreri en la diction *casa*.

(3) Anton. Thesau. decis. Pedemont. 16 á num. 1 ad 3.

mó; (1) pero si el perjuicio no se ha dado, sino que verosimilmente se teme, entre la duda si puede pedirse, ó no la caucion de satisfacerlo. Ella no tiene lugar cuando el daño se teme por el vicio del horno, y culpa del hornero (2) aunque no se desecha en otros casos.

Como quiera, concurriendo justas causas, por otro camino puede lograrse entera seguridad de evitar el daño, segun lo comprueba el evento del pleito introducido por Maria Retamal, contra Francisco Palavicino, en el Real, y Supremo Consejo de Nápoles, en que pidió que este fuese condenado en haber de demoler un horno de panaderia construido cerca de la pared comun divisoria: Habiendo la actora fundado su demanda no solamente en el peligro de incendio, á causa del continuo, y grande fuego; si tambien en el estrépito que de dia y noche se esperimantaba, y finalmente en la molestia del humo que subia: en 23 de Noviembre de 1628, obtuvo que el citado Palavicino no usase de dicho horno. (3)

(1) Scilicet in factum. l. si servus servum 27. §. si furnum ff. ad l. Aquil.

(2) Giurba observ. 47. núm. 13.

(3) Joan. Bapt. de Thoro in compen. decis. Nesp. par. 1. verbo *furnus* pag. mihi 486.

En las consuetudes escritas de Barcelona se lee una providencia muy ajustada para que los hornos que sirven para obras de alfareria no causen daño: pues mandan, que el que los forme cerca de la pared del vecino, haya de alejarse de ella tres palmos que llaman *de destre* fabricando otra pared dentro del mismo espacio. (1)

CAP. XIII.

Del pozo.

En consecuencia de las reglas generales que dejo sentadas en el capitulo primero es licito abrir pozo en el propio terreno: y esto aun cerca del predio de otro sin dejar espacio alguno. (2) Pero atendido el derecho de Barcelona el que lo forma ha de dejarlo dos palmos *de destre* de los fundamentos de la pared del vecino. (3)

El que edifica pozo en su casa aunque corte las venas del agua que sirve para el que es de otro: se presume que lo hace solamente para su utilidad, y no en daño de aquel. (4)

Para costear los reparos del pozo comun á

(1) Cap. 53. relat. consuet. de Sanctacilia.

(2) Sabell. in sum. §. vicinus núm. 9.

(3) Cap. 64. prætac. consuet.

(4) Menoch. lib. 6. præsumpt. 10. n. 4.

muchos, pueden los interesados, de su propia autoridad, hacer colecta ó llega que solamente se extienda á la vecindad: á diferencia de cuando fuese pública, que no se permite sin concesion del Principe. [1]

Si alguno que es de la vecindad que tiene pozo ú horno comun que necesite de recomponerse, quiere renunciar á su comodidad, ó uso, con el fin de evitar las expensas, no le aprovechará la renuncia si el pozo ha de rehacerse por lo respectivo al tiempo pasado, puesto que ha percibido la utilidad, ni tampoco se libraria de ellas en el caso que el pozo necesite de repararse por razon del tiempo venidero, si quiere habitar en el mismo vecindario; porque el cargo de contribuir está impuesto á la casa, y no á la persona; será preciso pues para quedar escusado, que se ausente de aquella comunidad. [2]

CAPITULO XIV.

De los albañares.

Es el albañar un conducto subterráneo en que descargan las inmundicias. A cualquiera

(1) Guido Papæ quest. 444. num. 1.

(2) Cepolla relat tract. de serv. cap. 47. num. 4.

es lícito hacerlo en su terreno, ó casa, y desde él echar agua al camino público, mientras que no lo deteriore, [1] como si lo volviese estrecho, escabroso, ú enteramente menos apto para el tránsito.

Las exalaciones y vapores corrompidos que se elevan de los albañares, son proporcionados para inficionar las casas vecinas, y aun toda la ciudad (2) así que pertenece á la salud pública que sean limpios, y libres. [3]

Atendieron mucho las leyes á precaver los perjuicios que pueden provenir de estos malignos effluvios. De aqui es que prohibieron el haecer fuerza al que purga, y renueva el albañar que corre desde su casa por la de otro, tanto si lo posee justa, como injustamente: de modo que puede entrar á la del vecino, y romper el pavimento á dicho fin, mientras que repare el daño. (4) Asimismo prohibieron el echar alguna cosa dentro del albañar público, por lo cual se embarace su curso. [5]

La expurgacion de estos conductos debe hacerse de noche, no de dia, fuera del caso

(1) Conciolus ad estatuta Eugubii lib. 5. rub. 26. núm. 2.

(2) Zaquias quest. medico-legal. lib. 5. tit. 4. quest. 7.

(3) L. 1. §. quia autem 7. ff. de cloacis.

(4) Pacichel. de distan. cap. 8. n. 23. apud. Conciol. ibid. n. 6.

(5) V. de Vvesenbec. in paratit. lib. 43. tit. 23. de Cloacis. et Zaquiam ibid.

de la necesidad, por causa de la corrupcion del aire, y fetor; asi como por igual razon se juzga que nadie puede ejercer en su casa, el arte por el cual cause mal olor á los vecinos. [1]

No se mantendria facilmente la limpieza en las ciudades populosas sin este género de edificios subterráneos; por esto leemos haberse formado ya desde siglos muy remotos, algunos en su clase magníficos. El albañar mayor de Roma empezado por Tarquino el anciano, y acabado por Tarquino el soberbio, era muy espacioso: asi que para su fábrica fué preciso taladrar montañas, y bovedar gran parte de la ciudad. Estaban sus piedras cimentadas con tan buen arte, que el continuo curso de las inmundicias por el espacio de 700 años no le causó daño alguno. [2]

Singulares son tambien los albañares públicos de Barcelona, tan antiguos que se cree ser obra de los Scipiones Romanos, despues de expelidos los Cartagineses, tan capaces que por algunos puede andar un hombre armado con un caballo bajo de tierra, y en fin tan útiles, que comunicándose con ellos los con-

(1) Cepolla de serv. urb. præd. cap. 48. de cloaca n. 3. Vide Bobadilla to. 1. lib. 3. cap. 6. n. 10.

(2) El gran Diccionario de Moreri verbo *Albañar*.

ductos de las casas, é introduciéndose en los mismos las aguas pluviales por todas las calles de la ciudad, que son concavas, corren las inmundicias hasta el mar, lo que la hace limpia y saludable. (1)

CAP. XV.

De la Necesaria.

Si por lo que consta de los escritos y de los edificios que han quedado de los antiguos Romanos, hemos de formar concepto de si tenian ó no necesarias en sus casas, no podremos asegurar que las tuviesen. Las que llamaban *letrinas* servian de dia, eran públicas y estaban colocadas en varios parajes de la ciudad. Las aguas corrientes por las calles de Roma les ofrecian oportunidad para arrojar de noche los excrementos; pero las personas acomodadas se valian de servicios, que cuidaban de vaciarlos sus esclavos en las cloacas, cuyas aguas iban á parar al albañar mayor, y de allí al Tiber. (2)

(1) Xammar de privil. Civ. Barc. §. 3. n. 20.

(2) El gran Diccionario de Moreri to. 3. verbo *casa*.

Regularmente cualquiera puede edificar la necesaria en pared propia: pero en algunos casos no es permitido usar de esta facultad. El primero cerca de la pared del vecino causándole daño. El segundo sobre el terreno público no habiendo consuetud en contrario. El tercero sobre el solo que es de algun particular, á no ser bajo del estilicidio de la casa del que fabrica la necesaria. Ni puede formarse el hoyo subterráneo en que bajan las inmundicias de la letrina, extendiéndolo mas allá del ámbito del propio terreno y bajo del solo del vecino: pues es justo que cada uno se contenga dentro de lo que es suyo. (1)

A las enunciadas limitaciones se añade que no se permite edificar la necesaria cerca del pozo de otro, á no ser que medie una pared de dos pies. (2)

Cuando las letrinas se hallan construidas sin contra muro dentro del grueso de la pared, se infiere que ella es propia del que las edificó; porque si no lo fuese, no podria haberse fabricado el asiento en la misma, y mu-

(1) Cepolla præcitat. tract. de servit. cap. 65. de necessariis.
 (2) Pacichel de distan. cap. 9. n. 3. Romaguera ad Conciol. lib. 5. rúb. 36. n. 6.

cho menos su hoyo perjudicándola con el continuo humor fétido. (1)

En las consuetudes de Barcelona para edificar necesaria cerca de la pared del vecino, se prescribe, que ha de formarse resguardo de piedra y cal de un palmo y medio, y tan alto como sube el estiércol y agua de aquella. (2)

Solamente el sócio podrá fabricar la necesaria en pared comun, cuando no la perjudicase: pero no si ella fuese muy delgada y se debilitase con la corrupcion, ó bien se difundiese mal olor á la casa vecina. (3)

Si los conductos de la misma se hallan en medio ó mas adentro de la pared, se presume comun. (4)

A los Regidores compete autoridad de poder obligar á expurgar las necesarias: lo que es mas conveniente que se haga de noche, y en el invierno, que de dia, y en el verano. (5)

(1) Bertrand. consil. 5. vol. 6. Tondut. resol. civil. cap. 88. num. 4.
 (2) Artic. 19. relat. consuet. de Sancta-ilia.
 (3) Cepolla præcitat. loco n. 5. vease Bobadilla en su polit. to. 2. lib. 3. cap. 6. n. 11.
 (4) Menoch. lib. 6. præsump. 73. n. 73.
 (5) Romaguera præcitate loco num. 1.

De la calle.

Muchos de los que observan que las calles de alguna ciudad son angostas, suelen al punto concebir una idea poco favorable á los que las formaron, echándoles el borron de que reinaba en ellos un espíritu apocado, y que no premendaron las ventajas que ofrecen las que son espaciosas. Podria añadirse que los edificios tanto mas sirven para incomodar la salud, cuanto menos distan entre si respecto de que son improporcionados para admitir los rayos del Sol y ventilacion de los aires. (1)

Peró es verosimil que en el concepto de los antiguos pobladores preponderarian otros motivos para no variar su acostumbrada formacion de calles, en vista de que no faltaron contradictores en que sean mas convenientes las que son anchas: pues consumida la ciudad de Roma con el incendio por fraude de Neron, empeñado este á instaurarla y á que

(1) Zoquias quest. medico-legal. tom. 2. consil. 20. non 2 et 5.

fuese mas hermosa, construida con calles dilatadas, muchos no las aprobaron, creyendo que su antigua forma conducia mas á la salud; porque con las calles angostas y tejados altos, no se introducian tanto los vapores del Sol, y preveian como á cosa cierta que con la amplitud de ellas, no siendo la ciudad defendida con las sombras, el calor tendria mayor aumento. (1)

Algunos de los antiguos se gobernaron con la luz de otras razones, por las cuales entendieron que les eran perjudiciales las calles que tuviesen la amplitud que muchos apetecen: pues sabemos que fueron estrechadas por los moradores de la ciudad de Calio, persuadiéndose que siendo anchas, no se hallarian en buena proporcion para que pudiesen defenderse en los tumultos que acontecian. (2)

Sea lo que se fuere de lo dicho, no puede negarse que la estrechez de calles dá ocasion á reñidas pendencias entre los que transitan por las mismas á causa de no prestarles paso franco para librarse de los lodos y charcos de agua: y aun vemos que á veces al encontrar-

(1) Tacitus lib. 15. Annal. curs. med.

(2) Testis est. Bart. ad l. Prætor ait ff. de via pub. par. 1. pag. mibi 153.

se dos coches, ó carros se suscita la cuestion cual de ellos ha de retroceder. En este caso parece claro que ha de condescenderse en favor del que primeramente empezó á entrar á la calle; (1) pues el que observó que este la tenia ocupada, pudo evitar el conflicto de la disputa, y así es justo que ceda. (2)

Mas si por alguna rara casualidad los dos coches hubiesen entrado á la calle en un mismo tiempo, el uno no deberia retroceder por el otro, en consideracion de que, atendiendo lo dispuesto en las leyes, los lugares públicos han de servir para la utilidad de los particulares, y que cualquiera tiene en ellos igual derecho. (3) Por lo que seria justo que los dos juntos retirasen; pero en ciertas ocurrencias la urbanidad dicta haberse de guardar alguna atencion particular, insiguiendo las reglas de la politica.

Volviendo al asunto de edificar: el dueño de la casa está obligado á construir el camino delante de la misma: y no haciéndolo, el conductor debe ejecutarlo con facultad de de-

(1) Ange. in l. fluminum ff. de dam. infec.

(2) Bar. in l. Prætor ait §. hoc interdictum ff. ne quid in loco pub. par. 1. pag. 182.

(3) L. Prætor ait §. et tam publicis ff. eodem.

traer del alquiler lo que haya impendido en ello. (1) Igualmente es cargo del mismo el recomponerlo, á proporcion de lo que se extiendan, y confronten las casas y huertos con las calles de la ciudad: y no quedan exentos los clérigos, ni los que son en otra manera privilegiados. (2) A mas de esto los dueños de las casas, y en falta de ellos los inquilinos, pueden ser compelidos á que empiedren dichas calles. (3)

Segun lo dispuesto en el derecho comun y del Reino, nadie puede edificar en el propio solo, de modo que tenga inmitida alguna cosa en el lugar público, y lo incomode. (4) De aqui es que sin licencia del Príncipe no se permite á alguno formar puente sobre la calle pública (5) aunque las casas de una y otra parte sean suyas, (6) ni tampoco sobre el terreno por el cual se va al camino público. (7)

(1) L. adiles §. construant ff. de via pub. et Bertachio par. 3. verbo via.

(2) Sabell. in summa §. via num. 8.

(3) Bobadi. en su polit. to. 2. lib. 3. c. 8. n. 28 y 37.

(4) Gomez ad l. Tau. 46. n. 12. circa ff.

(5) Toudut. quæst. civil. lib. 2. cap. 48. n. 23.

(6) Gomez. cit. loco. num. 13.

(7) Anton. Thesau. quæst. foren. lib. 2. quæst. 89.

El que obtuvo facultad del Príncipe para fabricar puente, si en la concesion no viene expresada cierta forma de hacerlo, no podrá formar lo tan largo y ancho que cause daño á los vecinos ó transeuntes. (1)

Tampoco sin permiso del magistrado pueden colocarse en las calles aquellas tablas que llaman *Taulells* fijadas en las casas, ni otra cosa que embarace el uso de los particulares, aunque no cause perjuicio. (2)

Por cuanto el solo público ha de quedar libre, el dueño de la casa, sin licencia, no tiene facultad de hacer balcon en ella; pero se permite abrirlo sobre el solo del vecino en cuanto se estiende el estilicidio ó tejado. (3)

No puede formarse la escalera delante de la casa, ni aun poniendo el primer grado de ella sobre el solo público, y bajo del estilicidio ó tejado. (4)

El conocer de las cosas espectantes á la forma, deformidad de las calles y plazas de esta ciudad es peculiar de los Obreros (5) cual cargo hoy reside en alguno de los regidores de la misma.

(1) Cepolla de serv. urb. præd. cap. 60. de ponticello n. 4.

(2) Romaguera ad Conciol. lib. 1. rub. 54. n. 17.

(3) Cepolla cap. 62. de fenestra num. 7.

(4) Conciol. ad statut. Eugub. lib. 5. rub. 31. n. 6.

(5) Xammar de privit. Civit. Barc. §. 10. n. 29.

CAP. XVII.

Del tejado.

Lo que cubre el edificio, ó casa, tanto si es de tejas, como de plomo, ú otra materia, viene comprendido bajo el nombre de tejado (1) del cual depende el estilicidio, que es lo que cae por gotas de lo alto, (2) ó segun otros quieren, es el tejado del cual la agua cae por gotas deshecha en lluvia.

No es licito fabricar el estilicidio, de modo que la agua discurra sobre el solo, ó tejado del vecino, (3) porque ha de quedar libre hasta el cielo.

Y en tanto es esto verdad, que si la agua descarga desde el tejado de tu casa á mi huerto v. g. dos pies fuera de tu pared, podrás pretender que el terreno, en cuanto se extiende el estilicidio; es tuyo; porque los estilicios, ó protectos demuestran de quien; y

(1) Cepolla de serv. urb. præd. cap. 41. de stilicidio. sou tectonum. 1.

(2) Vvesenbec. in paratit. lib. 8. tit. 2. n. 6.

(3) Surdus consil. 137. lib. 1. n. 7. Conciol. dic. lib. 5. rub. 33. n. 2.

cuan grande es la propiedad del lugar inferior. (1)

El tejado, ò estilicidio se extiende por derecho de servitud sobre algun terreno, quando otro posee, y es dueño del lugar que está abajo, como si lo cultiva en aquella parte siendo huerto; pero si lo posee el vecino que tiene el estilicidio superior, se presume en él no el derecho de servitud, sino que el solo inferior es suyo; á menos que estuviese en posesion por título de familiaridad. (2)

Asi como no se permite alargar el estilicidio sobre el terreno de particular, tampoco sobre el solo público, fuera del caso en que la consuetud sea contraria, la que ha de prevalecer donde la hay; bien que ella no ha de redundar en daño, como seria si en tiempo de lluvias la agua cayese sobre la ventana del subterráneo de otro, por la cual tomase la luz que entra por la abertura del terreno público.

Aunque alguno insiguendo la indicada consuetud haya alargado el estilicinio sobre el

[1] Anton. Thesau. precis. 219. n. 4. apud Romaguera ad Conciol. relat. loco. n. 7.

[2] L. qui jure familiaritatis ff. 41. de acquir. possess.

solo público, no por esto el terreno se hace suyo, ni deja de ser público: y asi qualquiera puede transitar por él, segun vemos que se observa. Ni tiene facultad de cerrarlo ni ocuparlo como á propio. (1)

CAP. XVIII.

Del reparo de los edificios.

El que teme daño por ocasion de que la casa ó tejado del vecino amenaza ruina, jurando que no insta por causa de calumnia, podrá pedir que le dé caucion de resarcirselo en caso de que lo padezca, (2) En esta ciudad para obligar á que sea enmendado el tal daño, se requiere haber protestado con escritura. (3)

Y si bien que quando se recela que la enunciada casa perjudique, no á las cosas, sino á las personas que transitan por el camino público, no se les socorre por la relatada cau-

[1] Vide Cepollam dicto tractat cap. 28. de servit. stillic. evert. n. 10. cap. 41. de stillic. seu tecto n. 2. et cap. 42. de ostio n. 3. et 4.

[2] Vvesembec. in paratit. ff. lib. 39. tit. 2. n. 2 et 3.

[3] Cap. 49. consuet. de Sanctacilia.

cion; pueden implorar el oficio del Juez, para que se reedifique ó se derribe, de modo que cese el peligro de dañarles. (1)

Si la pared de otro de tal modo forma vientre que se incline por medio pie hácia la casa del vecino; puede este quejarse, en vista de que aquel no tiene derecho para que contra su voluntad la tal pared sea así inclinada á la parte de la suya. (2)

Cuando llegare el caso de reedificar la pared sujeta á la servitud *oneris ferendi*, el sustentador la casa dominante para que no caiga, pertenece al dueño de ella. (3)

Si la casa está del todo destruida hasta el terreno, regularmente no deberá su dueño ser compelido á reedificarla; (4) pero si queda parte de la misma, informado el Juez de que padece algun vicio y está para caer, podrá obligarlo sumariamente á que la repare, y mandar hacerla, ó derribarla á sus costas

- (1) Cepolla tractat. de serv. cap. 89. n. 3.
 (2) L. si quando ff. 17. si servi. vendi.
 (3) Bart. ad. l. sicut autem ff. de eod.
 (4) Glosa in l. singularium Cod. de adif. privat. Cepol. ibid. num. 2.

cuando no cuidase de ello; pero conviene que la ciudad no esté afeada con ruinas. (1)

Mas como de ordinario el dejar abandonada la casa ruinosa provenga de la falta de medios en el que la posee, habria de reedificarse de bienes del público, donde se observan las leyes Romanas que lo mandan, y distraerse, no devolviendo su dueño las expensas con sus intereses. (2) Puede tambien el que está destituido de haberes, ser obligado á vender dicha casa por el justo precio, á otro que tenga caudales para repararla. (3)

Los vecinos han de contribuir á reedificar la casa derruida para cortar el incendio, á fin de que no tenga ulterior progreso; (4) no empero si constase que el fuego la hubiera consumido del todo, aunque no se hubiese destruido. (5)

Cuando se duda si el edificio se ha derruido por vicio de la obra ó por casualidad, se

- (1) Bobadilla en su polit. to. 2. lib. 3. cap. 5. n. 27.
 (2) L. ad curatoris 46. ff. §. domum de dam. infec.
 (3) Spe in tit. de satisf. §. hoc quoque.
 (4) Gaul. lib. 2. observ. 23. á n. 4. Sabell. in summa §. vicinus num. 10.
 (5) Felinus in cap. tua nos de sent. excom. Gratianus discep. for. cap. 354. n. 38.

presume que aconteció esto por culpa del oficial, si cayó dentro de quince años discurridos desde que la había concluido, corriendo á su cuenta el todo de la misma obra: asi que no probando lo contrario, queda obligado á resarcir los daños é intereses. [1]

El edificio derruido y despues restituido se reputa el mismo en cuanto á las servitudes reales á que estaba sujeto, aunque no en cuanto á las personales. [2]

Por lo que tiene mira á formar ó reedificar las obras públicas, como las Cárceles, Fuentes, Puentes, Carnicerias, Pescaderias, Lavaderos y Casas de Ayuntamiento en estos Reinos, debe sacarse su importe de los propios de los lugares; si la obra es costosa no basta el consentimiento del Pueblo ni del Ayuntamiento, y no debe hacerse sin licencia de los Señores del Consejo, [3] mayormente en estos tiempos en que se han expedido

ordenes particulares en el asunto limitándose las facultades de disponer de los propios á ciertas cantidades expresadas en las dotaciones prescritas á cada una de las Universidades



(1) Gomez ad l. tau. 46. 18.

(2) Pau de Castro ad l. servitudes quæ 20. §. si sublatum de serv. urb. præd.

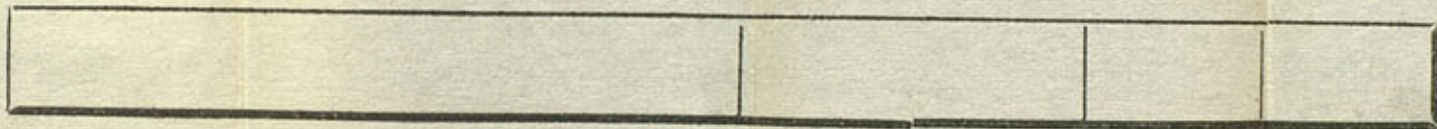
(3) Bobsdilla en su polit. to. 2. lib. 3. cap. 5. n. 11 y 12. pag. 133.

La cana destre de cuyos palmos se habla en varias Ordinaciones, es un marco, ó medida que consta de doce palmos, y cada uno de estos de doce minutos, ó dozavo de palmo, y cada dozavo de doce lineas, cuyo marco equivale próximamente à catorce palmos, seis dozavos y dos tercios, de los que ocho componen el de la actual cana de Barcelona. Para conocer la diferencia de ambas se manifiesta en esta támara un palmo de la destre señalado con la letra A, y otro de la corriente con la letra B, copiados exactamente de los marcos de una y otra medida, que cuidadosamente conserva el Muy Ilustre Ayuntamiento de Barcelona.

A



B



de las materias contenidas en esta obra.

CONSTITUCIONES DE SANCTACILIA.

CATALAN.

CASTELLANO

De acostament á la paret	De aproximaciou á la pared	Pag. 6
De Lluerna.	De claraboya	Id. 7
De paret mitgera.	De pared medianera.	Id. 7
De aygua de pluja.	De agua de lluvia.	Id. 8
De ayguas de seller.	De aguas de bodega.	Id. 8
De aygua per paret mitgera	De agua por pared medianera.	Id. 10
De rechs de ayguas	De acequias de agua.	Id. 10
De passatges	De los pasages.	Id. 11
De vista en terreno de altre.	Vista en predio ageno.	Id. 11
Cloenda de terrat.	Remate de terrados.	Id. 12
De paret mitgera	De pared medianera.	Id. 12
De vista sobre terreno de altre	De vista sobre predio de otro.	Id. 12
De las torras.	De las torres	Id. 13
Bassa.	Letrina	Id. 15
Lluerna	Claraboya	Id. 16
De telers de teixir.	De telares de tejer	Id. 16
Tanca de alberg	Cerca de albergue.	Id. 17
Tanca de hort.	Cerca de huerto	Id. 17
Salari de caudors de terras.	Salario de los agrimensores	Id. 18
Salaris de Estimadors	Salarios de los estimadores.	Id. 19
Plantar arbres.	Plantar árboles.	Id. 20
De tiras.	De los liños	Id. 20
De vendre y tallar arbres sens licencia de senyor directe.	De vender y cortar árboles sin permiso del señor directo	Id. 21

De olivera veltina.	De olivo vecino	22
De arbre que fa escala	De árbol que hace escalera	23
De contraparet de hort.	De contrapared de huerto.	24
Muralla de ciutat.. . . .	Muralla de ciudad	Id.
De tancas.	De cercas	25
Acostament á paret mitgera.	Aproximacion á pared medianera	26
Finestra ó lluerna.	Ventana ó claraboya.	Id.
Gotera.	Gotera.	27
Tancas.	Cercas.	Id.
Paret mitgera.	Pared medianera.	28
Bassa.	Letrina	Id.
Finestra.	Ventana	29
Incendi.	Incendio.	Id.
Inundacions.	Inundaciones.	30
Dany donat per enderrocament	Daño ocasionado por enderrocamiento.	Id.
Lluerna.	Claraboya.	31
Margens	Ribazos	32
Arbre que fa escala.	Arbol que hace escalera.	Id.
Pous.	Pozos.	33
Foras de ollas.	Hornos de ollas	Id.
Tanca de riera.	Cerca de torrente.	Id.
Rech.	Acequia	34
Tanca de terrat	Cerca de terrado	35
Servitut amagada sia denunciada al comprador.	Servidumbre oculta deba denunciarse al comprador	Id.
Torra.	Torre.	36
Finestra y rajolera (paret).	Ventana y pared de ladrillo	Id.
Lluerna	Claraboya.	38
Tanca de terrat	Cerca de terrado.	39
Paret de rajola.	Pared de ladrillo	40
Paret de pedra.	Pared de piedra.	Id.
Valoració de la tapia	Valuacion de la tapia.	Id.
ORDINACIONS sobre los arbres que donan ó pugan donar dany en terra de altre. Arbres silvestres.	ORDINACIONES sobre los árboles que dan ó pueden causar daño en tierra de otro. Árboles silvestres	41
Arbres fruitès.	Arboles frutales	43

De lluernas posadas en paret propia ó comuna.	De claraboyas puestas en pared propia ó comun.	43
De la defensa ó prescripció en ordre á las lluernas.	De la tuicion ó prescripcion en orden á las claraboyas	46
De ls margens entre dos possessions veñinas.	De los ribazos en dos predios vesinos.	Id.
De acostament á la paret del vehi.	De aproximacion á la pared del vecino.	47
Ningu pugua carregar en paret comuna en part, ni en tot.	Nadie puede cargar en pared comun en parte ni en todo	Id.
No se fasia finestra ni lluerna en dita paret.	No se haga ventana ni claraboya en pared propia ó comun.	48
De canal per pasar aygua sobre la possessió de altre.	De canal para pasar aguas sobre el predio de otro.	Id.
De la contribució en las tancas.	De la contribucion en las cercas.	Id.
Ningú tingua vista en terreno de altre.	Nadie tenga vista en terreno de otro.	49
De acostament en la muralla de la ciutat	De aproximacion á la muralla de la ciudad.	Id.
No pugua fersa bassa prop del vehi.	No puede hacerse letrina cerca del vecino.	50

ARTE DE EDIFICAR SIN AGRAVIO DEL VECINO.

Introduccion.	83
Por regla general cualquiera tiene facultad de edificar en su terreno; pero en algunos casos no.	85

Si puede ó nó alguno valerse del terreno de otro para edificar.	39
De la pared comun y propia.	61
Reflexiones sobre la misma materia.	66
De la Ventana.	71
De las ventanas por las cuales puede mirarse á la Iglesia.	80
De las rejas en ventanas.	82
Si han de permitirse ó no los edificios cuando desde ellos pueden verse los secretos de la casa vecina, ó de los monasterios.	84
De los conductos de agua en la pared.	86
De la fragua y humo.	88
De la chimenea.	89
Del horno.	91
Del pozo.	93
De los albañares.	94
De la necesaria.	97
De la calle.	100
Del tejado.	105
Del reparo de los edificios.	107
Palmo de destre y palmo comun.	lám.

FIN DEL INDICE.