

cafo se elevarà el cañon , de fuerte , que no haya cosa mas alta que èl alli cerca ; y lo que tuviere de torcido, yà que no se pueda remediar del todo por algun accidente , se suavizarà , para que tenga menos embarazo ; cuyo remedio se ha experimentado mas eficaç hasta agora , sin embargo de haver escrito Filiberto del Orme , Andrea Paladio , y otros Autores; unos aplicandose á las veletas; otros à los globos de metal ahugereados ; otros à llenar de orificios el cañon ; y todos son muy buenos à qual mejor ; pero con ninguno se ha conseguido el fin deseado , sino con el primero.

Que cada mes se haya de tener cuidado de limpiar los cañones de las chimeneas , à fin de despegar el hollin : diligencia poco advertida , y de mucha entidad ; pues quàntos malos sucessos se han experimentado , ocasionados de semejante descuido?

Que ningun hogar se ponga , ò se sienta contiguo sobre la madera de los fuegos , porque tambien son muy perjudiciales , y muy poco á poco hacen su efecto : y así , para su seguridad se han de sentar sobre cañones de barro , para que por lo hueco de ellos paffe el ambiente , y de quando en quando echarlos un poco de agua dentro para que se refresquen.

Que se tenga gran cuidado con la limpieza de los albañales , y de los fumideros , porque de

ef.

estár sucios, son muy perjudiciales á la salud, mayormente si experimentan aguas inmundas.

Que no se habite ninguna casa, que además de estár seca, no passen á lo menos seis meses, porque el mismo vapor del yesso causa algunos efectos en la salud, y en el color de los que las habitan.

Que siempre que vaya por debaxo de la casa alcantarilla, ò madre, será mal sana su habitacion; pues aunque parece que vá profunda, los vapores siempre penetran el terreno; y así, huir de ello es lo mejor.

Que todas las casas, que huviesse vecinas à Hospitales, ò muladares, ó que junto á ellas haya furtimiento de secretas, serán mal sanas, y perjudiciales à la salud. Lo apetecible del agua hace à muchos solicitarla, sin reparar en lo estrecho de la habitacion (enemigo secreto, si no evapora la humedad) y así se procurará tener donde haya anchuras, y mucha ventilacion, para que no permanezcan, ni se queden dentro los vapores, que de ella resultan.

Y finalmente, muchos edificios no son sanos por el poco zelo, y cuidado, que se tiene con ellos, careciendo de reparos, quando son precisos, por cuyo motivo se introducen las humedades en ellos por cimientos, y armaduras: materia tan dañosa para el edificio, como para quien le habita, y mayor para su dueño, que se le pierde su possession.

50
GOBIERNO
POLITICO
DE LAS
FABRICAS.
CAPITULO PRIMERO.

*DE LO QUE SE HA DE HACER
antes de empezar una Fabrica en Madrid.*

Qualquier vecino, que quisiere fabricar una casa de nuevo, debe cuidar se haga una planta, y demonstracion de la fachada, que ha de tener el edificio; la qual, junto con Memorial para Madrid, se entregará al Secretario mas antiguo de su Ayuntamiento, para que dè cuenta.

El Cavallero Comissario del Quartel à quien Madrid lo remitiere, acompañado del Maestro Mayor, irá à tirar los cordeles de la fachada, que ha de tener.

El Maestro Mayor tendrá gran cuidado en que aten, y jueguen las tiranteces de las fachadas todas debaxo de una linea; y si por accidente

el

el sitio se halla fuera de tirantèz , y perdiendo el dueño algo de èl , queda la fabrica à linea , debe el Maestro Mayor advertirselo al Cavallero Commissario , para que informe à Madrid , y se le pague al dueño del sitio aquella porcion , que se le quita para el ornato publico ; y al contrario , si para su regularidad necessita Madrid darfele , lo pagará el de la fabrica por lo que cassare el Maestro Mayor.

Executado lo dicho , se harán dos alzados de la fachada, para que la una la tenga Madrid , y la otra la parte , por lo que con el transcurso del tiempo pudiere suceder.

Debe el Maestro Mayor, quando ponga à las espaldas de la planta la declaracion de haver tirado los cordeles , anotar si hay calles en frente , ò al lado de dichas fabricas, sus diametros , mayormente haviendo esquina , ò rincon , porque con esta diligencia se evitaràn muchos pleytos.

CAPITULO II.

DE LA ALTURA DE LAS FABRICAS.

EXceptuando todos los Templos , Conventos, y Casas Sagradas, ningun edificio puede elevar mas en su fachada à la calle , que lo que permite el no registrar lo interior de los Monasterios,

rios, y desde el diametro de las piezas exteriores à dentro; en el centro de su sitio puede elevar lo que quisiere; y tambien si sale à otra calle, y tiene piezas exteriores; y en esta altura voluntaria, que no tiene precision, no hay inconveniente se haga quarto baxo, principal, segundo, y desvanes vivideros. Y si fuere casa de Principe, es competente, para executar quarto baxo, principal, y posadas de criados, proporcionando sus alturas, segun los diametros de las piezas, no escusando el hacer sotanos, que tengan luz por la calle.

Y debaxo de este precepto se comprehende todo genero de edificios seculares, teniendo gran cuidado, que la proporcion de ventanas sea quasi dupla, y que los balcones sean uniformes con los de las casas medianeras, si son buenos, y si no hacerlos por sí de buena proporcion; esto se entiende, exceptuando solo la Plaza Mayor, y las fachadas, que corresponden à las calles, que la circundan, porque en ella no hay solo el titulo de habitacion, sino tambien el ser teatro para los festejos, y espectaculos publicos las otras fachadas, por ser preciso, que atenen sus armaduras con las de la

Plaza.

CAPITULO III.**DE LAS AGUAS, QUE SE VIERTEN**

*de un texado à otro, ò verterlas, oponiendose
à la pared medianera.*

FUE permitido en lo antiguo à muchas casas, por la facilidad de hacer las armaduras, ò por ahorrar el gasto, no haver hecho reparo en que viertan las aguas llovedizas sobre el texado del vecino; y aunque se ha remediado en algunos, no obstante subsiste en algunas casas antiguas el verter las canales de las unas en el texado de las otras, siendo de diferentes dueños; lo qual no se puede permitir, menos que no conste por instrumento el haverse convenido el uno, y otro vecino en consentirlo, que de ser assi, se debe estar al trato, sobre el qual no hay disputa.

Y aunque algunos quieren alegar derecho, diciendo, que haviendolo consentido diez años, debe subsistir siempre, es punto de Derecho, cuya declaracion pertenece al Juez, que conociere de la instancia; aunque lo cierto es, que nadie està obligado (no siendo su profesion) à conocer el daño, no dandose à entender el mismo inconveniente; y assi se suele conocer, si el vecino inferior quisiere labrar en su possession, y se halla
con

con el reparo de que las aguas de la casa vecina, ó medianera envisten con la pared de la fabrica, que levanta; y experimentando esto, se suelen poner pleyto: en cuyo caso debe mirar el Alarife, si estas dos casas fueron en lo antiguo de un mismo dueño; y si haviendose separado para venderlas, fue con alguna condicion, que tocasse à este punto (que de haverla, se havrà de tener presente) y de no haver en la venta cosa alguna, que conduzca à este punto, debe el Alarife hacer su declaracion de lo que se le ofreciere.

Y en caso de haver sido de un dueño, y no haver havido reparo quando se hizo la venta, debe el vecino, que labra mas superior, levantarle las armaduras, y bolverfelas à hacer de nuevo, de calidad, que vierran las aguas à la calle; y debe ser tambien del aprovechamiento de quien lo costearre los despojos de madera, y texa, que tenia el dicho texado. Y tambien es de la obligacion del que labra, demàs de sacar à su costa las aguas à la calle, todos los daños, que por esta razon resultaren, dexarselo todo aderezado, y rematado en forma.

Y aunque en tales casos la Ordenanza de Madrid, hecha en el año de 1664. dice, se haga una pared de dos pies de grueso, para recoger las aguas en un canal de plomo de media vara de ancho, y darles furtidero, y demàs quedar obligado à la

eviccion, y saneamiento de todos los reparos, que de ello puedan resultar, tengo esto por un motivo muy grande para tener continuos pleytos, como de ellos se dexa considerar, y se queda en pie mayor inconveniente, y contrario enemigo à la fabrica, por cuya razon debe el Alarife buscar el medio mas suave para composicion de las partes.

Tambien sucede haver dos posesiones de diferentes dueños, que las vertientes de las aguas de los texados estàn sujetas à una linea; y esto nasce de haver sido, ò labradolas un dueño, y despues haverlas vendido, y separado. Y en caso de labrar, ò levantar mas el que està inferior, y sucederle el investir las aguas del otro contra la pared, que levanta, debe tambien executar lo sobredicho, levantandole al vecino las armaduras, y echarle las aguas à la calle; y todo lo que por esta razon se rebolviere, se le ha de dexar reparado al vecino.

Y puede suceder està el texado de un vecino superior à otro alguna distancia de altura, y verter las aguas en el del otro, que està inferior; en tal caso, puede este obligar al superior mude el vertiente de las aguas, ò dentro de su posesion, ò à la calle. Y habiendo inconvenientes en executar lo, como suele acontecer, debe el superior poner un canalòn de plomo de bastante cabida, para que quepan las aguas del texado, y le

ponga con su desnível à la calle, ò à la parte, que dichas aguas puedan salir sin perjudicar al vecino.

Si el Alarife fuere llamado de algun vecino, que quisiere labrar colgadizo, ò armadura, que por no gastar mucho dinero, ò porque le tiene comodidad el hacerlo, quisiere que las aguas de èl se encaminen, haciendo oposicion á alguna pared medianera, aunque el tal quiera hacer una contraarmadura de tres, ò quatro pies, y que esta cause una lima dentro de su mismo texado, no se lo debe aconsejar el Alarife; antes bien disuadirle, poniendole el inconveniente, de que la lima hoya es un continuo enemigo, y que con ella tiene un censo perpetuo la casa contra si; y si sin embargo de esto quiere hacerlo, cumple el Alarife con haverle aconsejado lo que es razon; y solo le debe prevenir, sea la lima hoya de una plancha de plomo, y las lunetas, ó bocatexas, que vierten en ella, que queden muy bien recibidas con yesso, y un poco de cal, advirtiendole, que la plancha se registre no tenga picaduras; y de tenerlas, se batirà con un mazo de madera sobre una losa lisa de marmol, y con esto no se passará gota de agua, porque de esta fuerte se le cerrarán, y taparán los poros à dicha plancha.

Tambien se advierte, que si necessita cerrar la distancia, que sube de dicha contraarmadura

con

con pared , ò con tabique , lo debe hacer à su costa solo. Y si en algun tiempo el vecino levantara , y le sirve de arrimo , ò cargare , debe pagarle la mitad del coste de la pared , ò tabique al que lo fabricò primero.

Si la casualidad permite , que un patio sea comun de quatro vecinos , y que unos se hallen vertiendo las aguas de sus texados en èl , y los otros labraren , y las quieren verter en dicho patio , no se lo puede ninguno de los otros embarazar ; pues siendo comun de quatro , el mismo derecho tiene el uno , que los demàs. Y no solo deben tener el derecho igual , sino es tambien en quanto à ventanas , y puertas : y si acaso alguno de los quatro quisiere levantar mas por la parte que pertenece à su fabrica , no puede hacerlo , porque con lo que levantare seràn mas escasas las luces à los demàs , si no es que preceda convenio de todos. Y si por la manutencion , seguridad , y conveniencia fuere preciso recoger las aguas de los texados por un canalòn , serà razon , que todos quatro concurren en hacer el que tocara à su pertenencia , por ser conveniencia de cada uno para el resguardo de sus paredes , y comun de todos. Y si este patio estuvièssè tan posterior , que no surran las aguas à la calle , y estas se recojan en un sumidero , siempre que fuesse necessario limpiarle , concurriran à este gasto sueldo à libra los dichos vecinos.

Y si determinassen entre ellos se haga alguna mina , para que estas aguas salgan por debaxo de tierra à la calle , serà mucho mejor , que no que se queden en el centro de las casas , por ser un enemigo muy perjudicial , asì para la salud, como para las fabricas ; en cuyo supuesto deben concurrir todos los interessados al gasto, que causare , pues es conveniencia de todos.

CAPITULO IV.

DE LAS FABRICAS DE TAPIAS *de medianeria.*

Suele acontecer el estàr caída la tapia medianera , que divide dos casas de distintos dueños ; y para tener cada uno dividida la suya , es necessario levantarla, y asì se debe hacer à lo menos de tres tapias en alto de tierra negra , con su piedra abuja , y por arriba echarle su albardilla de texa , ò varda , cuyo gasto lo deben pagar por mitad entre los dos vecinos ; y de escufarse alguno de los dos en la paga de la parte , que le toca, acudirà el que està llano al Juez , para que nombre Alarife , que lo reconozca , y declare lo conveniente , y le haràn por justicia que contribuya con los maravedises , que le tocaren.

Y si en dicha division de dos casas contiguas, la pared que las divide estuviesse desplomada àcia
al-

alguna de las dos casas , y el vecino à donde cayere el desplomo, la tuviere apuntalada, de calidad, que pueda servir , y haga su oficio de dividir las dos casas , y el otro quisiessè obligarle à que dicha tapia , ò pared se derribe , y se buelva à hacer, no puede hacerlo; porque el otro, ademàs de tener divididas las dos casas , si viene algun riesgo en la fuya ; por cuya razon no se le puede obligar à hacerla, hasta que ella se cayga ; y si de conformidad lo quisieren executar, serà muy bueno.

Suele de ordinario , quando uno de los dos vecinos , que estàn contiguos , quiere labrar , y necessita cargar sobre la pared medianera , y anda en pretension con el vecino , que la pared se derribe, porque ademàs de estàr desplomada , es hecha de mala materia , y que se podia hacer de nuevo con pilares , y verdugos de ladrillo , y tapias de tierra aceradas con buenos cimientos : la proposicion es muy buena , si se convienen , y de conformidad se executa ; pero si el vecino , que no necessita labrar , lo contradixere , y no fuere de su conveniencia , no se le puede obligar à mas de que pague la mitad del coste , que tuviere dicha pared , si se hiciera de piedra abuja , tapias de tierra con su albardilla , ò varda ; y esto se entiende en caso de estàr muy desplomada , è incapaz de poder servir.

Sucedè tambien muchas veces estàr una pa-

red medianera plantada de calidad , que el terreno de la una casa está mas inferior , que el de la otra, y suele la pared , ò por esta causa, ò por otras, amenazar ruína , por cuya razon se nombra Alarife , que lo reconozca ; y así debe reconocer , si el terreno , que está superior , es firme , ò falso: si es firme , el que está inferior , lo vació por su conveniencia , por dexar llana su casa ; y así este parece debe pagar por sí solo el cimiento , que se hiciere, hasta el nivèl del terreno de la otra casa ; y desde allí arriba se debe pagar todo el coste por mitad, no teniendo, ni habiendo ocasionado uno mas que otro la ruína de dicha pared. Y si el terreno , que está mas superior , fuere falso , que el dueño de la casa lo echò por nivelar la fuya, debe executarlo , y hacerlo à su costa en la forma misma, que el del terreno mas baxo.

Tambien sucede à plomo de una pared medianera haver por la una casa un sotano , y este se abrió por la conveniencia del dueño contiguo á la pared medianera ; y si con el transcurso del tiempo se necessita hacer algun reparo en la dicha pared medianera , por causa del referido sotano , debe el tal hacer à su costa un cimiento de buena materia , á lo menos dos pies mas profundo , que el piso de dicho sotano , y este ha de subir hasta el nivèl del terreno de la casa medianera con relex : y desde allí arriba, en la forma referida

rida en los demàs capitulos, que de ser la causa la misma, producirà el mismo efecto.

Y en caso que el otro vecino, que no tiene por su pertenencia sotano, con el tiempo le quiere hacer, en tal caso debe pagar la mitad de lo que tuvo dicha pared de costa. Y si qualquiera de los dos vecinos quisiere escusarse à pagar la parte que le toca, asì de la obra principal, como de qualquier reparo que se puede ofrecer, se le puede apremiar por todo rigor de Derecho à que acuda con la parte de gasto, que le tocó de dicha obra, ò reparo.

Si sobre una pared medianera, que està costada por ambos vecinos hasta la primer altura, el uno cargasse en ella solo qualquier reparo, ò ruína, que sobrevenga, la debe pagar, como unicamente se declare por el Alarife proviene el daño por causa de lo que carga.

Y si cargaren sobre dicha pared igualmente, será el gasto igual; y si el uno cargare dos partes, y el otro una, deberá pagar cada uno *respectivè*.

Por la conveniencia de dos vecinos se suele querer reducir el grueso de una pared medianera à cerramiento, ò citara de un pie de grueso entramada, en tal caso se debe plantar dicho cerramiento de medio á medio de lo que ocupaba el grueso de dicha pared medianera, y à cada vecino le queda igual enfanche en su casa; y la cos-

ta, que esta tuviere, la deberàn pagar por iguales partes, cargando igualmente entrambos; y si alguno excediesse, deberà pagar sueldo à libra.

Y si la division de dichas dos casas, como havia de ser pared, se halla ser cerramiento, y ambos vecinos necesitan sea pared gruesa, para poder cargar sobre ella, que á lo menos necesita dos pies y quarto; pero si el uno lo huviesse menester, y el otro no, y no quiere por convenio tener esse gasto, ni ocupacion de sitio, debe, ò puede el que lo necesita derribar el dicho cerramiento, aunque estè con toda fortificacion, tomando de su sitio todo lo que le toca solamente, para darle á la pared el grueso necesario, y poder cargar; cuyo gasto, assi de la obra, como si tuviere desocupada el vecino la casa, lo deberà pagar solo por ser de su conveniencia: y en tal caso debe cargar los cerramientos altos, que quisiere sobre dicha pared, dexando mayor parte de relex à la casa del vecino, ò toda la porcion que de justicia le toca.

Y si en algun tiempo quisiere el vecino, que no quiso convenio, valerse de arrimar à la distancia, que antes ocupaba, puede hacerlo, pagando la medianería al que lo costè primero.

Qualquiera de los dos vecinos, que sobre la pared medianera se aprovechare del relex, que le toca à su vecino, puede el dicho obligarle à que de-

demiela lo que assi huviere labrado , por haverse introducido en sitio , que no és fuyo.

En quanto à los cerramientos sigue las mismas reglas , y razones ; solo se advierte , que qualquiera que labrare una casa , y se valiesse de los tabiques medianeros , debe contribuir à los dueños de dichas casas medianeras con la mitad del valor , que tienen dichos tabiques en solo la porcion , que estuviere sujeta à sus armaduras , dando el valor , segun el gruesso del tabique.

Suele en unas casas medianeras á otras haver corrales , donde se crian gallinas , conejos , y ganado de cerda , todo muy perjudicial à las paredes ; en tal caso debe el dueño del tal corral tener siempre el cimiento de dicha pared reparado , y recalzado , estando dichos animales en èl ; porque de arruinarse dicha pared de medianeria por causa de lo que escarvan , y menoscaban los cimientos , la deberá bolver à levantar à su costa , sin que el otro vecino tenga obligacion de ayudar con cosa alguna.

Tambien muchas veces hay cavallerizas en las piezas contiguas à las paredes medianeras , y estas son perjudiciales á dichas paredes por el orin , y el estiércol de las cavalgaduras , porque pudren , y pasan los cimientos ; por cuya razon debe el dueño de la casa estàr siempre à los reparos de dichos cimientos ; y si por su descuido se originare al-

alguna ruina en dicha pared medianera , costeará su fabrica , ò reparo solo.

Sucedede entre dos vecinos , que el uno está inferior al otro , ajustarse de modo , que el superior le haga donacion de no pedirle nada por el tabique medianero , en caso que el otro levante su casa : hay en esto dos modos. Si el permisso es solo , que no pague la medianeria por arrimar à ella , executandolo así , no le puede pedir nada en ningun tiempo ; pero si carga fuelos , y armaduras sobre dicho tabique , sin embargo de lo tratado , y no pagarle al principio nada , estará à derecho , para que cada , y quando que sucediere ruina , ò en su parte , ò en el todo , pagar la mitad de lo que se gastare en la obra.

Muchas veces , por no reparar , suele un vecino dexar cargar broza arrimada à la pared , que divide dos patios , y la humedad , que percibe dicha broza , quando llueve , la comunica à la pared , en tal caso debe el vecino , que causa este daño , pagarle.

Tambien suele haver descuido en cuidar un vecino de la albardilla por su parte , y el otro por la fuya no cuidar de ella , y por esta razon ocasionarse reparo en dicha pared ; siendo esto así , debe el que tuvo el descuido reparar dicha pared , y ponerla su albardilla , para que se mantenga , y no sirva de perjuicio al vecino.

Si una medianeria padece por haverse arruinado la casa medianeria, ò alguna porcion de ella, debe el dueño de dicha casa aderezar à su costa lo que le perjudicò la ruína al vecino; y si no huviere dueño, (que suelen estàr concursadas) ò ser de Mayorazgo, se debe acudir á la Justicia, para que mande, que de los materiales, que huvieren producido la ruína, ò lo que se demoliere, se le pague el aderezo à la dicha casa contigua, que recibì el daño.

Si algun vecino labrare, y por la conveniencia de ensanchar una pieza, ò subida de escalera, roza la pared medianera la porcion, que huviesse menester, este estarà obligado, si por esta razon sucediere alguna ruína con el transcurso del tiempo en dicha pared medianera, à componerla à su costa, y asegurarle dicha pared; y si sin embargo de haverla fortificado, subsiste el relex, y en otra ocasion sucede otro reparo, estarà obligado à hacerle como el primero.

Ningun vecino, que labrare, ò hiciere nueva pared medianera, puede subirla mas que de dos pies y quárto de grueso hasta la primera altura, plantando dicha pared en el sitio de entrambos vecinos; y si estando assi plantada, la sube con todo el grueso mas de la primer altura para su mayor resguardo, le perjudica al vecino, porque le quita una quarta parte de sitio en su quar-

to principal; y cada, y quando que le quieran labrar, estará expuesto à pagarle al otro todo lo que èl quisiere, porque està obligado à demoler dicha pared desde la primer altura, si el vecino por algun medio no se contenta; y assi el que lo huviere de hacer, porque le tenga conveniencia, acuda antes de dar principio al vecino medianero, y tratar de ajustarlo, y hacer su contrata, para escusarse de pleytos en adelante.

CAPITULO V.

A LO QUE ESTA OBLIGADO EL
que labra entre dos vecinos, ò casas
medianeras.

Siempre que se haya de labrar algun edificio entre dos casas vecinas, ò medianeras, es necessario, si hay que demoler fabrica vieja, avisar à los vecinos, para que desocupen, ò quiten las alhajas, que estuvieren puestas en las paredes medianeras, porque no se les echen à perder al tiempo del derribo, pues siempre entran las carteras en las medianerías; y tambien suelen estar atadas unas paredes, y armaduras con otras, y pidiendo licencia no le perjudicará en cosa alguna; y de no hacerlo, tendrá el vecino justa queja; y aunque lo haga, es bueno para la buena
 cor-

correspondencia ; pero esto no escusa al que demuele estar obligado á los daños , que recibe el dicho vecino.

Y lo mismo es necesario hacer quando se fabrica de nuevo , que es usar de cortesía , mayormente si se introducen las carreras de los fuelos dentro de las medianerías , y ahugerearlas. Tambien se descomponen los texados, que arriman , ó albardillas de las medianerías ; y así, como vè arriba dicho , debe el dueño de la obra dexarle al medianero su casa compuesta , y reparada de todo aquello que se ocasionó por razon de su fabrica ; y de no hacerlo , se le puede apremiar à que execute, ò pague su coste.

Y si con la ocasion de la obra , ò con la de querer levantar mas la fabrica , que la medianeria carga sobre los tabiques del vecino , y resulta de esto alguna ruina en semejante accidente , debe el que ha cargado repararlo , y dexar la pared muy fortificada , y segura. Y si por razon de la demasiada carga resultare en adelante alguna ruina , ò reparo , estará siempre à derecho en la seguridad de dicha pared ; pero si el que la tiene medianera , la tuviese cargada , y es equivalente á la del que fabrica , debe este pagar dos tercias partes del coste de dicho reparo , porque yá con la carga , que antes tenia , estaba la pared cansada : y así , qualquiera que en una pared medianera , ò

cerramiento, cargare mas que el vecino, el buen juicio del Alarife dirà la proporcion, que hay en esso para la puja; y se debe tener presente, que el que quiere labrar sobre la pared, ò cerramiento medianero, no execute nada, sin tomar parecer del Alarife, para que este le defengañe si puede hacerlo, ò no, con la seguridad, que se requiere.

Si arrimada á la casa de un vecino huviesse un sitio herial, y que este tenga dueño, y en él se echasse estiercol, ò para secarse, ò podrirse, debe el dueño del herial salir luego à la demanda, y hacer que lo quiten; pero si lo consiente, y pasare año, y dia, manteniendose en el mismo lugar, lo debe consentir hasta que labre, ó lo cerque.

CAPITULO VI.

*EN QUANTO A LABRAR CASA
con superioridad à otros vecinos.*

SUcede muy de ordinario fabricar un vecino una casa, la qual contiene dos, ò tres altos, y las casas medianeras se componen solo de quarto baxo, y todo contenido debaxo de la primer altura, y la casa alta, que se labra, tiene su patio, que dà vista à la casa baxa vecina, y al rededor de èl es preciso hacer un corredor, ò ventanas, y puer-

puertas para el uso, y servidumbre de las viviendas, y este de necesidad, como superior, ha de registrar al inferior: es muy difícil en este caso evitar este registro en el todo, porque atendiendo à lo que es razon, solo se remedia en que las ventanas, ò corredor, que huviesse, no se aproxime à la pared medianera en distancia de ocho à nueve pies, para evitar, que no puedan subir, ni baxar de una casa à otra, y que no se registre tan plenamente. Y si solo son dos ventanas proximas à la pared medianera, que haciendo à el lado de ellas un tabique sobre dicha pared de nueve pies de alto, y el ancho, que bastare à evitar el registro, debe hacerlo à su costa el que labra superior; pero si esto no bastare à conseguirlo, debe el que està inferior levantar la pared medianera à su costa, si no quiere ser registrado.

Y si el vecino, que està inferior, quisiere levantar la pared medianera, para evitar el registro, deberà, segun su altura, proporcionar su grueso; y de tener necesidad de acrecentarle, ha de tomarlo de su sitio, y costear la obra solo.

Y si con el transcurso del tiempo el vecino superior quisiere arrimar à dicha medianeria, deberà pagar la mitad de su coste, como es uso, y costumbre; y si quisiere escular dissensiones entre la vecindad, habiendo algunas ventanas, que solo sirven para la luz, y el vecino dice le registran,

se debe poner una antipara, ò nariz de tabla, con tal arte, que èntre la luz, y no se registre. Y si las ventanas fueren demasiado grandes, se le debe apremiar à que las minore, y ponga segun Ordenanza.

CAPITULO VII.

COMO SE DEBEN PREVENIR LAS
casas, que se labran enfrente, ò à el lado de Monasterios, para que no sean registrados.

SON los Conventos de Religiosas, y Religiosos dignos de que se atiendan, por la reverencia, que ellos mismos ocasionan à todos los Fieles; y así, qualquiera que labrare al lado de ellos, tendrá presente no puede tener ventana, ni guardilla, que desde ella registre la Clausura, y podrá valerse de otras luces, no habiendo inconveniente. Y en caso que se halle en positura de no poderlas dár por otra parte, se pondrán de calidad, que èntre luz, y no puedan registrar dicha Clausura, aunque haya calle de por medio. Y si las casas medianeras se levantaren de calidad, que les quite el Sol, ò el Ayre á los dichos Monasterios, se deberán demoler, ò baxar hasta la altura, que no sea de perjuicio; lo que no sucederá ha-

haviendo calle de por medio , que à este no le pueden embarazar à que levante , si solo à que registre.

Dable es fer la calle muy angosta , y la casa tan alta , que quite el Sol , y el Ayre como si fuera medianera ; pero se advierte , que teniendo la calle à lo menos quarenta pies de ancho , y que la altura del edificio no exceda de tres quartos en alto , se podrá permitir ; pero si esta propria altura de dicho edificio se labrasse en una calle , que solo tuviesse diez y seis pies de ancho , se le deberá condenar á que baxe el quarto tercero. Y tambien se advierte , que haviendo calle , y casa de por medio , tenga el edificio la altura que quisiere , como no registre la Clausura , no estará obligado á rebaxar cosa alguna , porque en tal positura no es capáz de quitar Sol , ni Ayres.

Deben tambien los Monasterios hacer de su parte todo lo possible , para no perjudicar à los Seculares , que tambien deben ser atendidos , porque son los que les mantienen ; y assi ha de ser del cuidado de dichos Monasterios levantar sus cercas siete tapias en alto , escluso el cimientto , y albardilla , para que se evite el registro de los vecinos.

Debese mirar con conmisericacion à las casas fronteras , y medianeras , que están labradas antes que se labrasse el Monasterio , porque es tambien

bien

bien sensible quitarle al vecino su comodidad, y el valor de la alhaja; y así, en tal caso, debe el Monasterio comprarsela al vecino por su justo valor, siendo conveniencia suya, para que se acomode en otra parte, y ellos, como dueños, entonces la podrán rebaxar todo lo que fuere necesario, y de esta suerte no recibe perjuicio en los maravedises, yà que le padezca en la descomodidad. Y no puedo dexar de decir, que todas estas cosas son en grave perjuicio de la Republica, por cuya razon no tendrán valor las posesiones arrimadas, ò circunvecinas á los Monasterios: materia digna de consideracion, y de tenerla muy presente en llegando al Alarife semejante ocasion; que por el mismo caso, que son casas dedicadas à Dios, no han de permitir sus Siervos querer la ley de la comodidad para sí, y la incomodidad para los demás.

He visto infinitos pleytos entre posesiones de Religion, y de Seculares: no dudo, que así unos, como otros, se quejarán con razon; pero lo cierto es, que muchos de los pleytos son seguidos por tema de las partes.

Ha sucedido quejarfe vecinos Seculares, porque una casa de Religion tiene ventanas fronteras à la suya, diciendo, que assomandose á ellas, les registran sus quartos: tengo por ocioso este reparo, aunque estèn totalmente opuestos los

hue-

huecos de las ventanas; pues lo ordinario es poner todos generalmente celosias en las rejas, ò balcones, motivados de obviar el registro. Y si esto es así, como nos lo ha enseñado la experiencia, es ociosa la queja, pues á nadie se le puede estorvar labre sobre su centro todo lo alto que quisiere, ni que dè à sus fabricas todas las servidumbres precisas, como es el uso de las viviendas, luces, y furtimientos de aguas. Esto sentado, solo se opone à ello la preheminiencia concedida à los Conventos de Religiosos, y Religiosas, que estos necesitan de habitacion sana, porque su morada es continua en su casa; y todas las veces, que los edificios vecinos les embarazasse el Sol, y el Ayre, se quejaràn con razon.

Tambien he visto quejarse los Monasterios, de que labra el vecino, y que le registran por ventanas, que estàn en una mediana altura, y que qualquiera puede saltar dentro del Convento, sin hacerse el cargo necesita tener sus paredes elevadas la cantidad, que antecedentemente se dice; y de estar así, como se debe, no se registrará, ni ninguno será ofiado á saltar altura en que de conocido puede perder la vida; y así, las Religiones tengan todo su recinto de paredes con la altura, que se ha prevenido, procurando no hacer mala obra al vecino por fin particular, que este cuidará de observar, y guardar la preheminiencia,

que se debe à las casas de Religion; y de no que-
xarse de lo que está puesto en estilo, aun sin pre-
ferencia, que es cosa muy agena de razon querer,
solo por lograr la conveniencia particular, atropel-
lar la general, siendo como son preferidas.

Al mismo tiempo deben las Comunidades
hacer sus christianas, y acertadas consideracio-
nes, en que el dueño de una casa contigua al Con-
vento la heredò de sus abuelos, y que aquel cari-
ño paternal no le puede faltar, y es cosa rigorosa
quererfela quitar, con el motivo de que la ha me-
nester. Y quando el dueño, por su cariño, no
conviene en darla, le procuran hacer todas las
extorsiones posibles, para que precisado de abur-
rido la dè, usando yá de levantar por la parte que
le quitan las luces del Cielo, ò haciendo por la
medianeria un conducto para verter las aguas in-
mundas; lo que en buena conciencia no se puede
hacer, porque las Republicas, no solo se com-
ponen de Comunidades de Religion, sino tam-
bien de todo genero de familias, (y harto trabajo
tuvieran si no las huviera) por cuya razon es pre-
ciso que se haga la consideracion, no solo à su
conveniencia, sino tambien à la ge-
neral de todos.