



FOSAS
—
POLICIA
Y
OBRAS PÚBLICAS
URBANAS

FONDO ANTIGUO

A-2823

Biblioteca Regional



Don't know

V.

FOS

Ina

0035

R
149601

TRATADO
DE
POLICÍA Y OBRAS PÚBLICAS URBANAS

EN EL CONCEPTO DE SU LEGISLACIÓN ANTIGUA Y MODERNA

POR

D. Modesto Fossas Pi,

Arquitecto de la Academia de nobles artes de S. Fernando, y de
la suprimida clase de Arquitectos provinciales, Maestro de obras, Director
de caminos vecinales y Agrimensor.



ASOCIACION
DE
PROPIETARIOS DE FINCAS URBANAS
DE MADRID
Y SU ZONA DE ENSANCHE

BARCELONA.

ESTABLECIMIENTO TIPOGRAFICO DE NARCISO RAMIREZ Y COMPAÑÍA,
Pasaje de Escudillers, número 4.

1872.

Esta obra es propiedad del autor en cuanto en ella es susceptible de serlo,
y en este concepto todos los ejemplares llevarán su rúbrica.



INTRODUCCION.

El primer deber del hombre que vive en sociedad, es hacer en beneficio de todos el abandono de una parte de sus derechos privados. De aquí que el uso de lo que á cada cual pertenece, sea limitado por las circunstancias y los lugares, en razon de lo que exijan por una parte las relaciones de vecindad, y por otra las necesidades públicas, que en determinados casos llegan hasta á prevalecer en absoluto sobre el derecho mismo de propiedad. Cuidar de la observancia de las leyes que de este principio derivan, regularizar su aplicacion, conservar las relaciones de intereses que deben existir entre cada uno de los individuos y la generalidad de ellos, entre los particulares y el público, tal es la mision encomendada á la Administracion. Y entre las cosas que la armonía y el interés de las relaciones sociales fian á su vigilancia, figuran en primer término la seguridad y la comodidad de la via pública, así como la higiene de las poblaciones.

Las necesidades de una circulacion activa, la conservacion de la salubridad general, el bienestar de los ciudadanos y el progreso de la civilizacion, han hecho indispensable que se dicten reglas encaminadas á determinar de una manera fija y estable los derechos de los particulares en sus relaciones con el interés colectivo, al paso que consigan preservar el dominio público de las invasiones de aquellos. Tal es este ramo de la ciencia conocido bajo el nombre

genérico de *Arquitectura legal* y el particular de *Policía urbana*. En su acepción mas lata esta segunda denominacion comprende cuanto concierne al trazado y conservacion de las vias públicas en el interior de las poblaciones, así como todo lo que á la construccion y policia de los edificios públicos y de los particulares en relacion con estas interesa.

La *policía urbana*, ramo importante del arte de gobernar, no podia ni puede ser desatendida por la Administracion pública. Es la primera necesidad material de los pueblos cultos, es el termómetro que señala fiel los grados de su riqueza, el estado de su salubridad y hasta las probabilidades de la prolongacion en ellos de la vida humana. Si en todos tiempos ha debido intervenir, así en la reunion de chozas como en las populosas ciudades, en la época presente es mas que útil y necesaria, es indispensable. Sus preceptos se han convertido en códigos, y bajo el punto de vista de la higiene aplicada es, en ocasiones dadas, la suprema ley.

El viajero que por vez primera salva las puertas de una poblacion, juzga de su gobierno, de sus adelantos, del estado de su comercio é industria, de sus condiciones intelectuales, de sus circunstancias climatológicas, de su civilizacion, en fin, por su *policía urbana*, por las multiplicadas pruebas que las aplicaciones de esta parte de la Administracion muestran por do quier de todos aquellos eslabones del grado de su cultura. En las calles, en los paseos, en las casas particulares, en los edificios públicos, en todos los puntos del área que ocupa el casco urbano, descubre las evidentes señales á que nos referimos. Para convencerse de esta verdad, recuerde el lector las impresiones recibidas en sus viajes y ponga en parangon una de estas ciudades, de que tantos ejemplos nos quedan en España, que conservan todavía por completo el carácter de siglos pasados, con otra de las del mismo pais ó del extranjero que, con las reformas de que constantemente son objeto y los beneficios que de la policia urbana reciben, se hallan al nivel de los adelantos y de las necesidades de la época presente. Al llegar á la primera por no muy cómodo camino, se la vé rodeada de espesos y elevados muros flanqueados de almenadas torres, siendo forzoso penetrar por defendidas puertas, tras las cuales se desarrolla en el mayor desorden una red de laberínticas, estrechas y tortuosas calles mal empedradas, peor alumbradas, nada limpias y de desigual rasante, donde amenaza de continuo la vida del transeunte el sinnúmero de edificios ruinosos, cuyos aleros de opuestas aceras llegan poco ménos que á besarse, y donde innumerables cuerpos de exagerada salida, que no pocas veces llegan hasta á salvar gran parte del ámbito de la via pública, acusan el mayor desorden en la edificacion, y frecuente-

mente las invasiones del interés particular en el derecho de la generalidad. En cambio, en ferro-carril penetramos en la segunda, que abierta por sus cuatro costados, presenta su área indefinida dispuesta siempre al progreso y al ensanche. Cómodas, anchas, limpias y prolongadas calles forman su sistema viable, y en ellas ni encuentran obstáculos los numerosos carruajes al rodar por sus adoquinados arroyos, ni los peatones deben temer ser por aquellos atropellados al transitar por las aceras resaltadas destinadas á su exclusivo uso. La igualdad de todos ante la ley comun protectora de la colectividad, es lo que aquí se observa en alineaciones, salidas y alturas de fachadas, sin que, como antes, descubramos en los abusos en esta parte, el derecho del mas fuerte. Si en la primera la poca vida y el escaso progreso justifican, mas que el interés arqueológico y artístico, la existencia de gran número de edificios, producto de edades pasadas, en estado de dudosa conservacion la mayor parte y no todos igualmente apreciables, ocurriendo tambien con frecuencia en ellas el caso de que al templo á Dios consagrado preceda el fúnebre aspecto de un mal dispuesto cementerio; ha llegado para la segunda la distincion entre las obras antiguas que no interesa mantener en pié y aquellas, que calificadas de obras de arte, deben ser conservadas, y se guardan, en efecto, cual preciadas joyas para que destaquen entre los modernos barrios y sean en ellos el centro de atraccion por los venerandos recuerdos que inspiran; y ya aquí no aparecen dentro de poblado, ni el campo santo, ni otras obras ó establecimientos que, por razones de seguridad ó higiene, tienen mejor señalado lugar en los arrabales y afueras. Por último; si en aquella quedan por resolver gran número de problemas de la vida pública, ó están resueltos de un modo rudimentario y poco conforme con la ciencia; en esta es ya un hecho dicha resolucion, como lo atestiguan: los bien combinados mercados, el alumbrado por gas de calles, plazas y paseos, la vejetacion y el arbolado de parques y jardines de uso general, una perfecta distribucion de aguas potables, que así satisface todas las necesidades de la vida privada, como contribuye á la belleza de las vias públicas, á refrescar el ambiente durante el verano y al aseo general en todo tiempo, las escuelas y bibliotecas, los hospicios y hospitales, así como los demás edificios públicos construidos con arreglo á todos los adelantos de la ciencia, y hasta los monumentos que, á la vez que sirven de ornato á la poblacion, recuerdan hechos gloriosos de la patria.

No cabe, pues, negar la importancia suma de la ciencia, cuyos principios realizan en su aplicacion tan grande y progresiva mudanza en las ciudades, como en las villas, y en los lugares donde son debidamente atendidos y en toda su estension hecho prácti-

cos. Al denominarla con toda generalidad, hemos comprendido los diversos ramos que abarca esta ciencia facultativo-administrativa bajo el nombre de *Policia urbana*, mas para mejor inteligencia en el curso de este tratado, empleamos las dos denominaciones de *Policia urbana* y de *Obras públicas*, urbanas tambien. Reducido el primero de estos nombres á espresar simplemente la *policia* propiamente dicha de las edificaciones, queremos dar á conocer con el ségundo cuanto á las construcciones públicas, bajo el punto de vista del derecho administrativo, interesa; y aun establecemos una subdivision en este grupo, para designar por una parte las que, comprendiendo la mayoría de los *edificios públicos*, están destinadas á llenar los servicios diversos que presta la Administracion, y abarcar en otra las *obras urbanas*, propiamente dichas *públicas* por ser del dominio y uso de todos. Todavía pueden considerarse incluidas en la *Policia urbana* las reglas que regulan las relaciones entre las propiedades individuales, independientemente del interés colectivo; mas como dichas reglas salen del derecho administrativo para formar parte del civil comun y ser aplicadas por los tribunales ordinarios, no entra en nuestro propósito su estudio, concretándonos á citarlas en cuanto tengan de técnico en la construccion, pero prescindiendo de su exámen.

No ha sido del todo bien atendido en nuestro país este ramo administrativo; de aquí tambien que poco se haya escrito acerca del mismo. No poseemos, cual convendria, un código general de construcciones, que en armonía con los principios fundamentales de nuestra legislacion y con las reglas del arte de construir, contenga disposiciones igualmente de carácter general, que definan y regulen en todos casos los respectivos derechos del público representado por la Administracion y de los particulares, estableciendo y deslindando á la vez las mútuas relaciones que entre estos y aquellos deben existir; cuyas disposiciones serian la segura base sobre la cual se fundasen los reglamentos especiales de cada localidad, en que, sin perjuicio de aquellos principios, resaltase el colorido propio de las mismas, de conformidad con los usos, costumbres y necesidades peculiares de cada una. Las prescripciones legales de policia urbana y construcciones, que conocemos y se hallan mas ó ménos vigentes entre nosotros, proceden unas del Digesto romano, de las Partidas y de la Novísima Recopilacion, y consisten otras en leyes, decretos y órdenes, en diversas consultas del Consejo real y de Estado, adoptadas como á jurisprudencia, y por último, en las diferentes ordenanzas y variados reglamentos de construccion, entre las cuales se distinguen las correspondientes al derecho especial de Cataluña, así como en las prácticas observadas por costum-

bre en las poblaciones de mayor importancia. Y es de notar que, como producto del vicioso sistema de nuestro país de legislar casi siempre por incidentes, muchas de estas disposiciones carecen del carácter de generalidad que es necesario para ser aplicadas en todos los casos de similar naturaleza.

Entre estas ordenanzas, reglamentos y prácticas establecidas, aparecen notables contradicciones y abusos de consideracion, que unas veces son tolerados por no decidirse los perjudicados por ellos á reclamar en su contra, y no pocas se consienten por creer que no son tales abusos. En efecto, está bastante estendida la creencia de que, bajo el punto de vista del criterio administrativo, se permiten y pueden permitirse actos que, tratados por el derecho civil comun, serian castigados; de aquí que en determinados casos se juzgue legal lo que no es mas que una arbitrariedad de un alcalde ó ayuntamiento. No parece sino que, escudándose detrás del ornato, de la higiene y de la utilidad públicas, pueden cometerse los mas grandes atropellos, no siendo el menor el disponer de lo ajeno, no solo contra la voluntad de su dueño, sino tambien contra las terminantes prescripciones de la ley. Forzoso es reconocer que se prodigan en demasía aquellos tres vocablos hasta llegar á hacer un censurable abuso de ellos, y que ni el ornato, ni la higiene autorizan la arbitrariedad, ni puede decretarse la utilidad pública como precedente para la aplicacion de la expropiacion forzosa, sino mediante el concurso de determinadas circunstancias y el cumplimiento de numerosos requisitos que la ley deslinda y son la debida salvaguardia del derecho de propiedad.

Las disposiciones sobre policia urbana y obras públicas, son principios del derecho administrativo y del derecho civil comun en intimo consorcio con las leyes científicas del arte de construir y encaminados á dar á cada uno lo que en justicia le pertenece. Fundan estos principios, en hechos deducidos de la ciencia, las relaciones de mútua armonía que deben existir entre la propiedad inmueble pública y la privada. Y de aquí deriva una cabal fraternidad entre las reglas de la construccion y los fundamentos salvadores del derecho, sin cuyo mútuo enlace podria acontecer, que no hallara aquella en determinados casos forma hábil para responder á máximas absolutas de este, ó bien en otros, que soluciones equitativas de la primera no fuesen reconocidas de justicia por el segundo. En este orden armónico, lo principal, las causas originarias son los hechos, los fenómenos deducidos de la naturaleza de las cosas en general, y mas en particular de los materiales que para la edificacion se emplean, así como de los principios mecánicos, ó sea de estabilidad en las construcciones á que aquellos materiales

son sujetos; constituyendo los efectos de estas causas, las consecuencias de tales premisas, la aplicacion á aquellas de las fórmulas legales tratadas con el auxilio de la ciencia de la construccion.

Conviene muy mucho estudiar á la luz de la teoría que acabamos de esponer, las relaciones recíprocas que existen [entre las calles, ó sea en general las vías públicas, y las casas, ó mas genéricamente los edificios que en el linde de la propiedad privada con aquellas se levantan. Porque entendemos que en la naturaleza de estas relaciones debe hallarse la base primordial de las disposiciones que constituyen la legislacion de policia urbana. Disfrutan, en efecto, los propietarios de aquellos edificios en un grado mayor, de los beneficios proporcionados por las vías públicas, que los demás vecinos de la poblacion, pues al paso que estos los utilizan solamente para la vialidad, gozan además aquellos de las ventajas de cimentacion, luz, vista y entrada, y con la densidad de sus construcciones, al propio tiempo que con las diversas emanaciones que por razon de usos domésticos de las mismas se expelen, quitan espacio á la atmósfera y vician los elementos vivificantes de esta, afectando por tanto en mas ó en ménos á la salubridad general. De aquí, pues, la necesidad de la regularizacion de todos estos disfrutes con el criterio de los principios eternos de estricta justicia, y el de las leyes de sociabilidad que armonizan los intereses de los que bajo un mismo cielo viven.

Cuanto hasta aquí llevamos espuesto, demuestra la conveniencia del tratado que bajo el nombre de *Policia y obras públicas urbanas* publicamos, y que comprende la coleccion metódica y comentada de las disposiciones de carácter legal ó gubernativo, dictadas en nuestro país por la Administracion pública, al objeto de reglamentar la necesidad del hombre de vivir en las poblaciones, cumpliendo con las buenas relaciones sociales.

El fin que con esta publicacion nos proponemos, consiste en presentar coleccionado en un solo volumen multitud de disposiciones que hoy se hallan dispersas en tratados y documentos varios, difíciles de tener á mano, y cuya consulta frecuente y las mas de las veces simultánea, es indispensable á un crecido número de personas. Al propio tiempo acompañamos estas disposiciones con razones y comentarios que, formuladas estos y aquellas bajo el punto de vista de la ciencia, sirven para esplicar el fundamento de las mismas, su importancia y alcance, y hasta en determinados casos la necesidad de su reforma ó adiccion.

El órden que hemos adoptado en este tratado es el siguiente:

Dividido en cuatro **Libros**, nos ocuparemos en el **Libro I** de diversos códigos antiguos y modernos, trascribiendo aquellas de

sus disposiciones que se refieren á la *Policía urbana* en sus variados ramos, mas esto solo bajo el punto de vista descriptivo, sin entrar en el terreno doctrinal, ni por tanto detenernos en el exámen de las mismas.

El **Libro II** lo consagramos al **personal**, ó sea á explicar la competencia de las Autoridades de distinta categoría que intervienen en la resolucion de asuntos de *Policía urbana*, así como de los funcionarios y corporaciones facultativas que las asesoran y de las clases profesionales constructoras, que actúan, bien sea al servicio de dichas Autoridades, bien al de los particulares.

Para mejor justificar la division de materias del Libro siguiente, conviene observar, que la Administracion interviene de distintas maneras en el ramo de construcciones. Bien levanta edificios que destina á los servicios públicos que ella presta; bien realiza obras y trabajos para uso de la colectividad y que son por lo tanto del dominio de la misma; bien impone condiciones á las construcciones privadas en interés general y en nombre de la seguridad, comodidad é higiene públicas, obrando en este último caso unas veces como la encargada que es del predio público con el cual mantienen relaciones las propiedades particulares, y siendo en otras el protector general que dicta reglas para el bien de todos.

Segun esto, destinamos el **Libro III** para tratar de **Obras públicas**, el cual subdividimos en dos títulos, al objeto de ocuparnos en el uno de los edificios destinados á servicios de la Administracion, y en el otro de las obras de utilidad y uso públicos.

Y encabezamos el **Libro IV** con el nombre de **Servidumbres de interés público** para comprender todas las de esta clase en los capítulos que abarca. Por último, terminan la obra un **Indice** general de materias, y otro cronológico de toda la legislacion citada en el curso de aquella.

Atentos solamente al interés colectivo y á las relaciones que con este guarda el individual, no entra en nuestro propósito ocuparnos de las servidumbres de interés privado, ó sea del estudio de aquellas relaciones cuando se establecen entre predios de particulares, y aun cuando continuamos en el Libro I muchas disposiciones de esta clase, lo hacemos tanto para reunir datos históricos, como por las consecuencias que de ellas en la parte doctrinal podamos deducir para nuestro primordial objeto.

No señalamos en nuestra coleccion de un modo perfecto y categórico las disposiciones que se hallan vigentes, y aquellas que han sido derogadas, pues consideramos que el órden de fechas que generalmente seguimos en su esposicion dentro de un mismo tema ó asunto, el testo respectivo de ellas comparado entre sí, y las

relaciones que necesariamente existen entre unas y otras, son datos bastantes para deducir con claridad aquella circunstancia.

No pretendemos tampoco, en el curso de nuestra obra, invadir el terreno peculiar del juriconsulto, que sale del círculo de nuestra competencia. Encerrados en el que ocupa la ciencia arquitectónica y sin perder de vista el necesario enlace de esta con la Administración pública, fundaremos nuestros raciocinios, siempre encaminados á hacer prácticas las soluciones, aleccionados, como lo estamos para ello, por la esperiencia adquirida durante el período de tiempo en que hemos prestado nuestros servicios facultativos entre el personal provincial que ha funcionado hasta su supresion en 1869. Abrigamos el profundo convencimiento de que, la sola ciencia del derecho dista mucho de reunir los elementos bastantes para formar la legislacion, de cuya coleccion y exámen tratamos, y sin despreciar por esto los principios fundamentales de aquella, antes bien rindiéndoles el debido culto, y amparados en ellos, cual en salvadora tabla, consideramos sin embargo como indispensables contribuyentes al espresado trabajo, así los datos científicos que la arquitectura proporciona, como las bases del organismo dentro del cual la Administración pública ejerce sus funciones.

Reconocerán, así lo esperamos, la utilidad del presente tratado.

Los propietarios, que tendrán ocasion de conocer por su medio los verdaderos derechos que sobre sus fincas poseen, y los deberes que respecto al público han de llenar, en cuanto á las condiciones que el interés colectivo impone á aquellas.

Las clases facultativas constructoras, en general, que además de hallar en él reunida la legislacion del ramo, objeto de su profesion, encontrarán en el mismo doctrinas de que podrán utilizarse, ya para aplicarlas en la forma en que vienen espuestas y desarrolladas, ya, si por acaso no estuvieren conformes con el criterio que las preside, para que, originándose de aquí su estudio y discusion, formulen otras quizás á la verdad mas cercanas.

Las corporaciones, funcionarios y autoridades que intervienen en la Administración pública, y mas especialmente las que cuidan de los intereses de la provincia y del municipio, porqué tendrán un seguro guia para las variadas cuestiones en que deben entender del importante ramo de *Policía y obras públicas urbanas*, que es, sin duda, el que de ordinario mas embarga su atencion, y en el cual se atraviesan luchas y discordias de respetables y opuestos intereses, que aquellas vienen obligadas á hacer cesar y dirimir.

Y por último, el público en general reportará tambien ventajas del conocimiento de las materias que aquí se tratan, porque pertenecen precisamente á la clase de aquellas que son debatidas con

frecuencia entre los ciudadanos, por escasa que sea la importancia de la poblacion de que forman parte, y en las cuales ordinariamente se creen todos competentes, por mas que pocos las conozcan á fondo. En la presente obra hallarán los medios á propósito para formar su criterio, evitándose así que, procediendo de ligero, se emitan juicios aventurados, que á las veces hasta llegan á redundar en desdoro de las personas que, constituidas en autoridad, intervienen en la Administracion de la cosa pública.

Por todas estas razones juzgamos de interés popular el asunto, al cual con afan nos hemos consagrado. Si logramos conseguir el favor de la opinion pública y ser en algo útiles al país que nos ha visto nacer, quedarán largamente compensados nuestros desvelos.



LIBRO PRIMERO.

DE DIVERSOS CÓDIGOS ANTIGUOS Y MODERNOS.

Consideraciones generales.

El origen de la *Policia urbana* se eleva á los tiempos mas remotos, no siendo aventurado asegurar que es tan antiguo como el de la sociedad misma. Se comprende perfectamente que la primera reunion de hombres dispuestos á habitar agrupados en un determinado espacio, sujetos á un cierto régimen para realizar un fin comun, y constituyendo asi la sociedad primitiva, hubo por precision de dar origen á reglas que, acatadas por todos, fueran una mútua garantía á cuyo amparo llenaran una de las primeras necesidades de la vida material, cual es la de guarecerse de los rigores de la intemperie á la par que de los instintos feroces de los animales. Ya se abrieran las primeras moradas en la peña, ya se elevaran con materiales trasportados formando chozas ó cabañas, no debió ser indiferente la situacion de las unas con relacion á las otras, ni pudo ménos de observarse cierto órden en esta situacion, porqué, ni todas podian ocupar un mismo sitio, ni debian disponerse de tal suerte que mútuamente se perjudicaran en sus reciprocas comunicaciones, en el modo de recibir las luces, de arrojar las aguas pluviales, de procurar su estabilidad, etc., etc.

No nos proponemos en esta parte del presente tratado estudiar larga y detalladamente la historia de la *Policia urbana* y las cons-

trucciones en todos los pueblos y en todos los tiempos; esto además de ofrecer grandes dificultades en su realizacion, nos llevaria á considerable distancia de nuestro primordial objeto, sin producirnos tampoco ventajas positivas para la consecucion del mismo. Consideramos de mayor utilidad, presentar, entresacadas de diversos códigos, ya antiguos, ya modernos, aquellas de las disposiciones en ellos recopiladas que se refieren á la materia, objeto de nuestros estudios, ya para que nos sirvan de base en el desarrollo que habremos de dar á cada ramo especial, de los que trataremos en los *Libros* siguientes, ya simplemente por lo que su conocimiento puede interesar á nuestros lectores, aparte de las consecuencias que de las mismas habremos de deducir en algunos casos en los *Libros* aludidos.

CAPÍTULO PRIMERO.

Época romana.

Entre los romanos, nuestros modelos y nuestros maestros en la mayor parte de nuestras instituciones, pueblo culto que rayó á grande altura en cuanto á su administracion se refiere, es evidente que la *Policia urbana* debió verse atendida y alcanzar notable grado de adelanto, segun lo prueba el haber llegado hasta nosotros y conservarse vigentes muchas de sus leyes en esta materia. Nos hará conocer ligeramente este ramo de la administracion entre el pueblo romano, la breve reseña que pasamos á hacer del mismo, extractada de la obra que, bajo el titulo de *Derecho público y administrativo romano*, publicó *D. Serrigny* y fué impresa en Paris en el año 1862.

I.

De las autoridades.

Habia en Roma *curatores operum publicorum* que estaban encargados de cuidar de la conservacion de los numerosos é importantes monumentos que la embellecian, así como de las calles y caminos; habia tambien en las provincias funcionarios de igual

clase que actuaban á las órdenes de los procónsules y de otros gobernadores (1), cuyos curadores eran considerados en el número de dignidades del imperio. Otra clase de curadores estaban en Roma encargados del servicio especial de acueductos; de las riberas del Tiber y de las cloacas ó alcantarillas. En tiempo de la República la conservacion de edificios y vias públicas corrió á cargo de los ediles.

Las curias formadas de decumviro y decuriones constituian una de las formas por las que se administraban las ciudades, villas y lugares del imperio, en cuya administracion no existia la uniformidad que por medio de nuestros ayuntamientos se ha establecido en los tiempos modernos, y tenian entre sus atribuciones las de cuidar de la gestion de los fondos comunales, de la construcción y reparacion de acueductos, de la conservacion de las vias públicas, de los graneros que contenian las reservas de granos y de la calefaccion de los baños públicos.

Los gobernadores de las provincias romanas, conocidos por diversos nombres, como son: *administratores* y *judices*; *proconsulis legati*, *prætoris*, *præsidis*, *præfecti*, etc., tenian la facultad de hacer proceder á la ejecucion de los trabajos públicos, observando las reglas especiales de esta materia, y debiendo obtener la autorizacion del emperador para las obras de nueva construcción. La importancia que alcanzó este ramo de la administracion, que puede graduarse por la de los caminos y monumentos públicos que nos han dejado los romanos, justifica la existencia de una organizacion completa del mismo, interesando en ella á los funcionarios de diversas categorias de aquellas en que estaba subdividido el imperio.

Esta gradacion de poderes debió descender desde el emperador, que poseia la plenitud de aquellos y obraba asesorado por su consejo de estado *consistorium*, hasta los *præfectus pretorio*, uno de los cuales ejercia el mando en la Galia, la España y la Bretaña, comprendiendo entre otras de sus facultades la superintendencia de las minas, de los trabajos públicos, de los caminos y de la navegación fluvial y maritima, y pasando en mas baja esfera á los gobernadores de las provincias, á las curias, á los curadores y ediles.

II.

De la propiedad.

Despues de haber hablado de las personas investidas del poder administrativo, procede ocuparnos de las cosas que son ob-

(1) Lev 7. tit. 46 del Digesto.

jeto de la administracion pública. La principal division que de los bienes se hacia entre los romanos, era de cosas de *derecho divino* y de *derecho humano*, subdividiéndose las primeras en *sagradas*, *religiosas* y *santas*, y las segundas en *comunes*, *públicas*, *de la generalidad* é *individuales*. En el politeismo eran *sagradas* las cosas que se dedicaban á los dioses superiores, y *religiosas* las que lo eran á los manes; pero modificada esta clasificacion por el cristianismo, fueron *sagradas* las cosas erigidas á Dios, como las iglesias, y *religiosos* los lugares destinados á la sepultura. Daban los romanos la calificacion de *santas* á las cosas protegidas por cierta sancion, ya sea sagrado ó profano su carácter, por ejemplo, las leyes eran santas, las puertas y murallas de las ciudades lo eran asimismo, toda vez que las transgresiones de aquellas, como las violaciones de estas, eran castigadas severamente. Las cosas de derecho divino, en las tres acepciones analizadas, eran calificadas en cuanto á la propiedad á que pertenecian, de *res nullius*, esto es, que no pertenecian á nadie, porque estaban fuera de las leyes ordinarias de la posesion, y además eran imprescriptibles (2).

Las cosas *comunes* correspondian á la entidad que apellidamos género humano y estaban destinadas para el uso de todos los hombres, en cuyo número contaban los romanos el aire, el agua corriente considerada como elemento y el mar. Las cosas *públicas* eran aquellas que correspondian á los Estados ó naciones, dividiéndose en dos especies distintas, segun que estaban afectas natural ó civilmente al uso del público, ó segun que su producto ó su disfrute se reservaba esclusivamente en provecho de la persona moral, Estado. Pueden mejor distinguirse estas dos especies con los respectivos nombres de *dominio público* y *dominio del Estado*. Las cosas de la generalidad ó *universitatum* eran las correspondientes á las ciudades ó á otras corporaciones reconocidas por la ley, y se subdividian tambien en dos clases, segun que el público podia usar libremente de ellas, en cuyo caso se encontraban las calles, los paseos, los teatros, los estadios, etc., ó segun que su producto y goce estaba reservado á la corporacion propietaria. Las cosas privadas ó individuales *res singulorum* eran las pertenecientes á los particulares. Los textos dejan bastante que desear en cuanto al sentido atribuido á las cosas públicas, que á veces se confunden con las calificadas de *universitatum*, mas están contestes en calificar, así á unas como á otras, de *res nullius* en cuanto al carácter de la propiedad á que pertenecen (3).

(2) Leyes 1.^a, 2.^a, 6.^a, 8.^a, 9.^a y 10, tit. 8.^o del Digesto.

(3) Ley 6.^a y 10, tit. 8.^o del Digesto.

III.

Caminos públicos.

Segun los autores, la division jurídica de los caminos en el derecho romano se relacionaba con su ancho, y bajo este concepto se les distinguía en *via*, *actus*, *iter*, *semita*. La *via* era un camino de ocho piés, por el cual podían transitar dos carros en sentido opuesto, *actus* un camino de cuatro piés para un solo carro, *iter* uno de dos piés para el paso de un hombre á pié ó á caballo, y *semita* ó *semi-iter* una simple senda, segun lo cual decrecen estos caminos á partir del primero en razon de su ancho. Segun Hyginus, los dos caminos principales llamados el uno *decumanus* y el otro *cardo*, que atravesaban en ángulo recto las centurias ó tierras repartidas entre los colonos jubilados, debían medir doce piés de latitud porqué servían de vías públicas. Los grandes caminos militares que surcaban el imperio, se cree que medían veinte piés en su parte central empedrada, y otro tanto en cada una de las partes laterales.

Los caminos se dividían bajo otro punto de vista en públicos, vecinales y privados. Los primeros eran apellidados reales, consulares, pretorianos ó militares. Se llamaba *via pública* cuando el suelo era público, declarado tal por quien tuviera autoridad competente para ello, y *vía agrariae* cuando el suelo no reunía aquella cualidad. Las *vía vicinalæ* eran los caminos que conducían á las aldeas, siendo públicos ó privados, segun la clase de fondos con que habían sido costeados.

Para establecer un camino en tiempo de la república era necesario un plebiscito, en tiempo del imperio bastaba la voluntad del príncipe porqué *Quod principi placuit, legis habet vigorem* (4). Los grandes caminos reales ó militares se costeaban unas veces por el Tesoro público, ejecutándolos por medio de empresarios, cuya responsabilidad no terminaba hasta al cabo de los quince años de la conclusion de la obra, al paso que en otras ocasiones se empleaban para los caminos y demás trabajos públicos, ya los soldados de las legiones, ya el populacho de las provincias, ya tambien los criminales y aun los buenos ciudadanos á quienes arbitrariamente así

(4) Ley 1.^a, tit. 4.^o. del Digesto.

castigaban los emperadores. Para los caminos vecinales se empleaba, así como se hace en nuestros días, la prestación personal.

La administracion y policía de los caminos y demás trabajos públicos, era de cargo en cada provincia del gobernador ó *judex*, que tenia bajo su autoridad los *curatore operum publicorum*. Dicha policía se ejercia mediante el cumplimiento de varias disposiciones entre las cuales figuran las siguientes:

Prohibicion de cometer en lugar público actos que puedan causar daño á otros, á ménos de haber obtenido permiso de la autoridad competente, sin perjuicio del derecho de tercero.

Prohibicion de hacer obras en los caminos públicos que puedan deteriorarlos.

Obligacion de quitar las antedichas obras en cualquier tiempo, puesto que los caminos públicos eran imprescriptibles.

Obligacion de no causar estorbo á aquel que restablecia en sus antiguas dimensiones ó reparaba una via ó camino público, mientras no lo deteriorase.

IV.

Vias urbanas.

La vialidad urbana obedecia á reglas especiales, creyendo los autores que las disposiciones últimamente referidas no la comprendian, escepcion hecha sin embargo de la primera, cuya generalidad en sus términos *ne quil in loco publico facias*, se referia tambien á las construcciones lindantes con las calles y plazas; por lo demás este ramo de la policía urbana dependia de los ediles curules que cuidaban de él por la autoridad inherente á su cargo, en cuyo concepto gozaban de poderes muy estensos. Estos poderes, cuando aquellos funcionarios dejaron de existir, pasaron en Roma y Constantinopla al prefecto de la ciudad, y en las provincias á los gobernadores.

Segun lo hasta aquí espuesto, dividian los romanos la policía de las construcciones en rústica y urbana. Comprende la primera los caminos de todas clases, de que queda hecho mérito en el párrafo precedente, y abraza la segunda cuanto interesa á las calles y plazas.

Los magistrados estaban encargados de hacer nivelar las calles *ut via adæquentur*, de impedir que las aguas que corrian por aquellas perjudicasen á los edificios, de construir puentes donde fuere necesario, de mandar reparar los edificios ruinosos, castigando con

multas á los propietarios que dejaran de hacerlo, de oponerse á las construcciones que usurpasen la via pública, bien tuvieran lugar en el suelo, bien en el subsuelo de ella, así como á las degradaciones ó deterioros de la misma. Si estas contravenciones se cometían por un esclavo se castigaban con azotes, y si por un hombre libre con multa y pena de demolición.

Los propios magistrados debían obligar á los propietarios lindantes con vias públicas, á construirla en la parte comprendida delante de su casa, á limpiar en igual proporción los acueductos construidos á cielo abierto, y asimismo á que estas construcciones no estorbaran la libre circulación de carruajes, con la condición de que si el propietario no practicaba dichos trabajos, se obligaba á hacerlo el inquilino á costa de aquel. Se prohibían las salidas y los depósitos en la via pública delante de las tiendas, excepción hecha de ciertos artesanos en lo referente á su industria, mediante sin embargo no causar estorbo á la circulación de carruajes; en fin, se prohibían también los depósitos de basura, de bestias muertas, etc.

V.

Habitaciones.

Se llamaba *ædes* la morada de una familia, *domus* un palacio ó casa grande cubierta con cúpula, *insula* una casa aislada ó bien un grupo de ellas contiguas, pero aisladas á su vez de otras habitaciones. Un cierto número de *insulae* comprendidas en una circunscripción formaba un cuartel ó barrio *vicus*; la reunión de un determinado número de barrios se apellidaba región *regio*. Los callejones sin salida se conocían con el nombre de *angiportus* ó *semita*.

La Ley de las Doce Tablas había fijado en dos piés y medio el espacio que debía quedar entre dos construcciones, cuyo espacio lo llama el Digesto *legitimo*, conociéndose también con el nombre de *ambitus*. Esta disposición tenía por objeto facilitar la circulación del aire y sobre todo evitar la propagación de incendios, si bien es preciso observar que esta ley no fué siempre cumplida.

Arcadius prescribe que sea de quince piés el espacio que medie entre las casas particulares y los edificios públicos. Algunos años después Theodosio el jóven fijó este espacio en diez piés entre casas particulares y mantuvo los quince para los edificios públicos. También el emperador Zenon fijó para Constantinopla en doce piés el espacio libre entre las casas particulares, previniendo que se mida igual este espacio desde los cimientos hasta la cubierta, cuyas dis-

posiciones se impusieron tambien á las provincias por la constitucion de Justiniano. Los saledizos en el exterior de los muros no debian traspasar las distancias señaladas, debiendo por tanto ser estas contadas desde el mayor vuelo de aquellos. Estos saledizos solamente fueron consentidos en las provincias.

Segun la misma constitucion de Zenon, aquel que hubiese dejado un espacio de doce piés entre su casa y la del vecino, podia abrir ventanas de luz y vista, y elevar su edificio á la altura que mas le conviniera. Esta distancia se media de una casa á la otra y no desde el límite entre ambas propiedades, lo cual equivale á autorizar las vistas *prospectivæ* á la distancia minima de seis piés de aquel límite, siempre que el vecino mantuviera sus construcciones á igual distancia. En cuanto á los vanos de simples luces podian abrirse á mayor proximidad, mediante que lo fueran por lo ménos á una altura de seis piés del piso respectivo. Las terrazas y miradores eran asimilados á las ventanas prospectivas.

Existian reglamentos ó simples usos vigentes en ciertas ciudades que fijaban la altura de los edificios. Para Roma la ley Julia habia señalado el máximo á setenta piés, cuya altura se redujo por Trajano á sesenta (el pié romano era de doscientos noventa y seis milímetros, equivaliendo por tanto los setenta piés á veinte metros setenta y dos centímetros). En Constantinopla parece que se consentia mayor altura, pues habia casas de cien piés. Los particulares podian, segun el Código Justiniano, derogar por sus contratos ó convenios entre sí, no solo las disposiciones legales relativas á las distancias para las construcciones y las ventanas de vista, sino tambien en cuanto á las alturas de los edificios. El convenio mediante el cual consentia un propietario á su vecino que traspasara en la elevacion de su casa la altura legal, suponía la imposicion en contra de sí, y en favor del vecino, de la servidumbre *altius tollendi*, cuyo género de servidumbre no se concibe sino mediante las disposiciones juridicas que acabamos de citar.

El Presidente de la provincia, reconocidos los edificios y con conocimiento de causa, debia obligar á los dueños á su reparacion, tomando contra el desobediente la providencia que correspondia (5).

IV.

Corrientes de agua.

La principal division de las corrientes adoptada por los Ro-

(5) Ley 7.^a, tit. 18 del Digesto.

manos, era la de rios *flumina* y arroyos *rivi*. Comprendia el dominio público los rios en general, y mas especialmente los rios de corriente continua, perteneciendo al privado los rios no perennes y los arroyos. Los segundos estaban sometidos á las reglas del derecho comun, al paso que los primeros eran protegidos por disposiciones especiales. Las corrientes públicas se dividian en rios navegables y no navegables. El lecho de las aguas seguia la condicion de la corriente á que pertenecia, de manera que si el rio abandonaba su antiguo lecho para abrirse uno nuevo, este terreno adquiria la cualidad de público, al paso que el primero lo perdia. Las riberas ú orillas, cuando por estos nombres se comprenden los simples terraplenes de contencion de las aguas, eran de dominio público, entendiéndose ser de propiedad de los ribereños, si bien de uso público, cuando se pretende designar cierto espacio junto á cada orilla destinado para las necesidades de la navegacion. Los puertos seguian la condicion de los rios, y como ellos eran tambien públicos (6).

Para mejor comprender los derechos de los fundos ribereños, conviene saber que existia entre los Romanos la propiedad llamada *agri limitati*, cuyo nombre se aplicaba á las heredades de una estension determinada por un acto de division entre los habitantes de una nueva colonia, cuya division se practicaba por centurias, repartiendo doscientas yugadas entre cien personas. Por esta especie de catastro invariable, se queria evitar los cambios que el tiempo introduce en la estension de las propiedades, y sobre todo, conservar los derechos del Estado en cuanto al impuesto sobre las partes concedidas y en cuanto á la propiedad para las partes reservadas, cuyo catastro constaba en planos grabados en planchas de cobre convenientemente archivados. Las islas que nacen en los rios se consideraban ser de propiedad de los fundos ribereños, á cuyo fin, considerado dividido el cauce por su eje longitudinal, se repartia dicha isla entre las propiedades lindantes con la mitad del rio en que aquella radica, siempre que estas propiedades pertenecian á la clase de las *non limitati*, pues que si eran *agri limitati*, entónces la isla era del primero que la ocupaba. Las tierras formadas por aluvion se repartian, bajo iguales condiciones, entre los ribereños, á escepcion de las partes correspondientes á propiedades limitadas, cuyas partes apellidadas *subcesiva* ó sobrantes, no se consideraban comprendidas en los repartos hechos por la república á los habitantes de las nuevas colonias, aconteciendo muchas veces que los propietarios vecinos se apoderaban indebidamente de ellas. Los ribereños gozaban del derecho de tomar agua para el riego de sus

(6) Ley 4.ª, tit. 8.º del Digesto.

tierras, sin previa autorizacion y sin perjuicio de tercero, cuando se trataba de una corriente no navegable, aunque pública, siendo necesaria dicha autorizacion en caso contrario.

Los pretores en tiempo de la república, y los gobernadores de las provincias bajo el imperio, eran quienes entendian en la administracion y policia de las corrientes de aguas públicas, estando reservadas ciertas concesiones al emperador mismo. Las disposiciones que estuvieron vigentes en esta parte, son análogas á las que se han dado á conocer al tratar de los caminos públicos.

VII.

Trabajos públicos.

Los trabajos públicos, ya nacionales, ya comunales, han jugado en el imperio romano un papel tan importante por lo ménos como en los tiempos modernos. Además de sus caminos, con los cuales los nuestros distan mucho de poder ser comparados, construian almacenes ó graneros públicos, castillos, plazas de guerra, palacios imperiales, pretorios para los gobernadores de las provincias y para las audiencias de los tribunales, faros, puertos, puentes, circos, baños públicos, casas-correos, templos, hospitales, fábricas de armas, tiendas públicas, monumentos, prisiones, etc., etc., cuyos trabajos es conveniente saber cómo se ejecutaban, asi como de qué manera se sufragaba su coste.

Tarquino el Soberbio hacia ejecutar los trabajos que han dejado tan vivos recuerdos del comienzo de la grandeza de Roma, obligando al pueblo á cavar la tierra, á trasportar y labrar la piedra y preparar los demás materiales; arrancaba á los artesanos de sus talleres para emplearlos en las obras, sin pagarles sus salarios, ni apenas alimentarlos. Bajo el imperio, los trabajos públicos se costeaban ya por el Estado, ó ya por las ciudades, ó por los habitantes de las provincias, destinándose á este fin la tercera parte del presupuesto de los municipios, y pudiendo, en caso de insuficiencia de estos recursos, obligar las ciudades de mayor importancia á que las que la tenian menor vinieran en su ayuda. Otras veces los gastos de las obras públicas se sufragaban por los habitantes de las provincias, como por ejemplo, cuando se trataba de caminos, puentes y servicios postales, repartiéndose en tales casos los impuestos entre los poseedores de bienes, que se cobraban bien en metálico, bien en ma-

teriales de construcción. En determinadas ocasiones, especialmente en tiempo de la república, se ejecutaban trabajos públicos á cargo de simples particulares que querian por este medio adquirir la consideración, objeto de sus deseos. Segun queda dicho en otro lugar, los trabajos públicos se practicaban bajo la dirección y vigilancia de *curatores operum*, especie de arquitectos-ingenieros responsables, que trataban con contratistas responsables tambien de la buena ejecución de las obras. Los curadores de obras públicas que se distinguian en el ejercicio de su cargo, podian ser agraciados con el título de conde de primer grado y aun con el rango consular. Sin embargo, y para que se comprenda el estado de la sociedad romana en la época de su decadencia, basta saber que existia una ley que autorizaba á los arquitectos-ingenieros á desprestigiar la cualidad de senador y la dignidad consular, objetos de toda la ambición de los antiguos romanos.

Mucho se ha discutido al objeto de averiguar si los romanos, que ejecutaban tan gran número de obras públicas, habian conocido la expropiación por causa de utilidad pública; mas despues de todo, parece fuera de duda, que en efecto existia este principio en el derecho romano, el cual sin embargo debió ejercerse arbitraria y discrecionalmente. Se comprende que así fuese en una legislación en que, segun el Digesto (7): *Quod principi placuit, legis vigorem habet*; en la cual se previene tambien por los códigos Theodosiano y Justiniano, que cuando el emperador hubiese autorizado obras públicas, podia el prefecto disponer la demolición de casas, cuyo valor fuera inferior á cincuenta libras de plata, requiriendo autorización especial en otro caso.

Para la expropiación de edificios se concedia ordinariamente indemnización, si bien no siempre se hacia en dinero, pues se daba á la misma diversas formas. Así unas veces se prometia el pago con fondos del Tesoro público, como sucedió en la construcción de una academia ó sala de conferencias en Constantinopla decretada por Theodosio el jóven, otras se cambiaron las casas expropiadas, por edificios situados en distinto punto, sistema empleado por el mismo Theodosio para la erección del pórtico de las Thermas de Honorius en la espesada ciudad; y por último se concedian, á título de compensación, privilegios ó inmunidades de que el príncipe podia disponer, de lo cual hay un ejemplo en la apropiación de terrenos para la construcción de torres en las murallas de Constantinopla, en cuya equivalencia se cedió á los propietarios expropiados el derecho de habitación en las nuevas torres. Por el Senado consulto del año 741 de Roma relativo á los acueductos de esta capital, se pre-

(7) Ley 1.^a, tit. 4.^o del Digesto.

vino que si el propietario, cuyo terreno era atravesado por estos acueductos, se mostraba reacio á ceder la parte necesaria, se le comprase la totalidad, revendiendo luego las parcelas sobrantes.

En cuanto á las formalidades y garantías prévias para la declaracion de la expropiacion forzosa, parece que no debió existir ninguna, resolviéndose aquella, como hemos dicho antes, arbitraria y discrecionalmente.

CAPÍTULO II.

Del Fuero-juzgo.

Este código fué publicado por Eurico en el siglo v, siendo modificado mas tarde en el siglo viii. De él trascribimos algunas disposiciones, que libremente interpretadas son las siguientes:

I.

De los caminos.

(1) **Derecho de paso.**—«Si algun hombre tiene viña ó prado en lugar en que haya fruto ó pasto, é hiciera cerca en su alrededor, de manera que no se pueda pasar sino por la viña ó por la miés, si el que pasa hiciera algun daño, no está obligado á indemnizarlo. Ninguno deje de entrar en los campos yermos, á pesar de que se hicieren en ellos valladares ú otras defensas.»

(2) **Camino.**—«No se cierre la carrera por la cual suelen ir los hombres á las ciudades ó á las viñas, mas dejen la mitad descubierta sin él al que tome de cada una parte.»

II.

De las aguas.

(3) **Rios.**—«Quien hace alguna labor cerca el vado del rio, débela cercar de seto.»

(4) **De lo mismo.**—«Los grandes rios por donde vienen los salmones ú otro pescado de mar, ó en que echan los hombres las redes, ó por donde

(1) Ley 9, tit. 3.º, Lib. 8.º del Fuero-juzgo.

(2) Ley 25, tit. 4.º, Lib. 8.º Id.

(3) Ley 28, tit. 4.º, Lib. 8.º Id.

(4) Ley 29, tit. 4.º, Lib. 8.º Id.

vienen las barcas con mercaderías, ningún hombre debe cerrarlos, mas puede hacer seto hasta mitad del río en punto en que la corriente sea mas impetuosa, dejando libre la otra mitad para uso de los hombres. Si las dos orillas pertenecieren á distintos dueños, el uno podrá cerrar hasta la mitad por la parte de arriba y el otro por la de abajo, dejando en medio pasar el río. Y si no hubiere mas de un lugar en que puedan ambos cerrar, ciérrenlo de manera que dejen paso para las barcas y las redes.»

(5) **Pesqueras, molinos y estanques.**—«Si algun hombre quebrantase molinos, ó pesqueras, ó estanques de agua, rehágalo en el plazo de treinta dias.»

(6) **Hurto de agua.**—«En las tierras por donde corren los ríos, si algun hombre hurta el agua ó la hace correr por engaño por otro lugar distinto de aquel por donde suele, por cada cuatro horas del día que la hiciere correr por otra parte, pagará un sueldo.»

III.

Derechos de propiedad.

(7) **Apeo y deslinde.**—«La division (ó sea el apeo y deslinde) de las heredades que ha sido hecha una vez, no debe ser deshecha en adelante por manera alguna.»

(8) **Edificar ó labrar en terreno ajeno.**—«Si alguno hace viña ó casa en tierra de otro, no sabiéndolo éste, existiendo buena fe, ó no existiendo, si pudiera mostrar por su juramento ó por testigos, dé otro tanto de otra tal tierra al desposeido y quédese aquello que tomó. Si hiciere la viña ó casa contra la prohibicion del poseedor de la tierra, debe perder cuanto hiciere.»

IV.

De la prescripcion.

(9) **Prescripcion.**—«Las tierras de los godos y las tierras de los romanos si hasta cincuenta años no fueran demandadas, de allí en adelante no pueden ser demandadas.»

(10) **De lo mismo.**—«Si alguno despues de treinta años quisiere demandar alguna cosa, este tiempo le prive que no pueda demandar.»

(11) **De lo mismo.**—«Todo hombre que tuviere algunas cosas, ó algunas tierras del rey, ya sea libre ó no, ó de los siervos del fisco, excepto por los

(5) Ley 30, tit. 4.º, Lib. 8.º del Fuero-juzgo.

(6) Ley 31, tit. 4.º, Lib. 8.º Id.

(7) Ley 1, tit. 1.º, Lib. 10.º Id.

(8) Ley 6, tit. 1.º, Lib. 10.º Id.

(9) Ley 1, tit. 2.º, Lib. 10.º Id.

(10) Ley 3, tit. 2.º, Lib. 10.º Id.

(11) Ley 4, tit. 2.º, Lib. 10.º Id.

siervos del rey, por treinta años háyalas en paz sabiéndolo el rey, así que cerrados los treinta años, ninguno las pueda demandar mas.»

V.

De los hitos ó mojones.

(12) **Hitos ó mojones.**—«Los términos y los hitos mandamos que estén así como estuvieron antiguamente, y no mandamos que sean mudados por ninguna manera.»

(13) **De lo mismo.**—«Cuando hay contienda entre algunos por razon de hitos ó mojones deben inquirir las señales que fueron puestas antiguamente, ó los montes de la tierra, ó las eras, ó las carreras que fueron hechas por division de las tierras, ó las piedras que fueron puestas por señales. Y si ninguna de estas cosas se hallaren, deben observar los árboles que fueron plantados antiguamente para deslindar las tierras.»

(14) **De lo mismo.**—«Si alguno toma heredad de su vecino mas allá de los hitos, no siendo el vecino en la tierra ó no sabiéndolo, así que la tenga por mucho tiempo por cincuenta años ó mas, al momento que los vecinos descubrieren los hitos debe perder lo que tomó de más y no le debe prestar aquello que tomó largo tiempo.»

CAPÍTULO III.

Del Fuero viejo y del Fuero real de Castilla.

El primero de estos Fueros empezóse á dictar por el Conde de Castilla D. Sancho García, siendo coleccionado en 1356 por el rey Don Pedro, debiéndose el segundo al rey D. Alonso IX, y figurando en dichos Fueros, entre otras, las leyes siguientes:

I.

De labores nuevas y viejas.

(1) **Ventanas.**—«Si uno tiene una casa y quiere abrir ventanas en la pared de la misma existiendo junto á ella corrales de otras casas, puede abrirlas mientras sean tales que no permitan sacar la cabeza. Y si tuviera hecha ven-

(12) Ley 1, tit. 3.º, Lib. 10.º del Fuero-juzgo.

(13) Ley 3, tit. 3.º, Lib. 10.º Id.

(14) Ley 4, tit. 3.º, Lib. 10.º Id.

(1) Ley 8, tit. 4.º, Lib. 4.º del Fuero viejo.

tana de mayores dimensiones y viéndolo el vecino estuviere un año y un día sin reclamar, puede tener dicha ventana hasta que el otro alce su pared. Y otro si, si tuviere canal sobre un solar yermo un año y un día sinquerella, mostrándolo como es Fuero, la puede tener por Fuero hasta que en el solar haga cosa. Y otro si, el solar yermo no pierde sus derechos. Si cayere gota de casa sobre el solar yermo, cuando el otro haga su casa debe el primero coger su agua.»

(2) Solares yermos.—«Si alguno ó algunos tienen solares yermos cerca de algunas casas, ya sean suyas, ya de otros, no deben hacer escavaciones, zanjás ó fosos porque el agua que lloviere en el solar yermo se filtra en el otro, mas cada uno debe guardar su solar en tal disposición que cada uno reciba las aguas pluviales sin perjuicio del otro solar ni de la casa ajena, y si alguno hiciere lo contrario puede ser demandado y debe pagar daños y perjuicios.»

(3) Casas ruinosas.—«Si alguno tuviese casa que se hallase desplomada la debe reparar porque las otras casas vecinas no reciban daño. Y si despues que se hubiese mostrado el desplome no la quisiera reparar y viniera daño á las otras casas debe pagarlo. Otro si, si fuese menester subir canales ó maderas para hacer las obras, débelas subir por las casas que estén mas próximas y si con aquellas hiciere algun daño á estas, débelo reparar todo.»

(4) Derecho de paso.—«Si uno tiene casa ó viña entre otras heredades, y le prohíben los dueños de estas que entre y salga por ellas y dice el otro que entrada y salida ha de tener, el Alcalde debe mandar que vayan allá los hombres buenos aldeanos y si hallaren por buena verdad que aquella heredad tiene entrada y salida, entre y salga por ella, mas si no hallaren por donde entrar y salir, averigüen por donde sea mas cerca la entrada y dénle por allí entrada y salida, porque ninguna heredad está sin entrada ni sin salida.»

(5) Eras.—«Si una era se ha de partir entre herederos, que ninguno de ellos no debe alzar pared porque haga perder viento á la otra era, mas puede alzar pared hasta el (A) y no mas; y por otras eras que sean de nuevo hechas no dejará cada uno de hacer lo que quiera de su heredad.»

II.

De los caminos y de los rios.

(6) Caminos.—«Los caminos que entran á la ciudad, y que van á las otras tierras, queden bien abiertos y tan grandes como suelen estar; y los herederos de la una parte y de la otra no sean osados de estrecharlos; mas si quisieran cercar sus heredades hagan las cercas en su terreno; y si alguno contra esto hiciere, pague por osadía 30 sueldos al Rey y deshágalo.»

(7) Rios.—«Nadie sea osado de cerrar los rios mayores que entran en la mar porque salen los salmones y los sollos y los otros pescados del mar y por donde andan las naves con las mercaderías de las unas tierras á las otras;

(2) Ley 1.^a, tít. 5.^o, lib. 4.^o del Fuero viejo.

(3) Ley 2.^a, tít. 5.^o, lib. 4.^o Id.

(4) Ley 5.^a, tít. 5.^o, lib. 4.^o Id.

(5) Ley 6.^a, tít. 5.^o, lib. 4.^o Id.

(A) El texto de donde tomamos esta ley está interrumpido en igual forma.

(6) Ley 3.^a, tít. 4.^o, lib. 6.^o del Fuero real.

(7) Ley 6.^a, tít. 4.^o, lib. 6.^o Id.

mas si alguno fuere heredero en ribera de tal rio y quisiera hacer pesquera ó molinos hágalos de tal manera que no impida el paso á las naves ni á los pescadores; y quien hiciera lo contrario deshaga cuanto hiciere y por la osadía pague 30 sueldos al Rey.»

CAPÍTULO IV.

De las Partidas.

Este importante Código sancionado por las Córtes en Alcalá en 1348, contiene gran número de leyes relativas al asunto que nos ocupa, cuyo testo libremente extractado ponemos á continuacion.

I.

De las cosas en que se puede tener dominio.

(1) **Cosas comunes.**—«Muy grande diferencia hay entre las cosas de este mundo, porque tales hay de ellas que pertenecen á las aves y á las bestias y á todas las otras criaturas que viven, para poder usar de ellas como lo hacen los hombres, hay otras que pertenecen tan solamente á todos los hombres, y otras que pertenecen separadamente al comun de alguna ciudad, villa ó castillo ó de otro lugar cualquiera habitado, y otras hay que pertenecen señaladamente á cada hombre, para poder ganar ó perder señorío de ellas, y otras hay que no pertenecen á señorío de hombre alguno ni son contadas en sus bienes, como mostraremos mas adelante.»

(2) **De lo mismo.**—«Las cosas que comunalmente pertenecen á todas las criaturas que viven en este mundo son el aire y las aguas de la lluvia y el mar y su ribera. Porque cualquier criatura puede usar de cada una de estas cosas segun le fuere menester. Y por esto todo hombre puede aprovechar del mar y de su ribera pescando ó navegando y haciendo cuanto entendiere que vá en su provecho. Empero si en la ribera del mar hallare cosa ó edificio que sea de alguno, no lo debe derribar ni usar de él en ninguna manera, sin permiso del que lo hizo ó de quien fuese, sin embargo que si lo derribase la mar ó se cayese por otra causa cualquiera podria hacer de nuevo otro edificio en el mismo lugar.»

(3) **De lo mismo.**—«En la ribera de la mar todo hombre puede hacer casa ó cabaña á que se acoja aquel que quisiere, y puede hacer otro edificio cualquiera de que se aproveche, de manera que por él no se embarace el uso co-

(1) Ley 2.^a, tit. 28, Partida 3.^a

(2) Ley 3.^a, tit. 28, Partida 3.^a

(3) Ley 4.^a, tit. 28, Partida 3.^a

munal de la gente, y puede labrar en la ribera galeras y otros navios cualesquiera, y enjugar y hacer redes si quisiere y en cuanto labrare ó allí tuviere no le debe otro ninguno embargar; y es llamada ribera de la mar todo aquel lugar que se cubre del agua de aquella en su mayor crecida durante el año, ya ocurra esta en invierno, ya en verano.»

(4) De lo mismo.—«Los rios y los puertos y los caminos públicos pertenecen á todos comunalmente, en tal manera que tambien pueden usar de ellos los que son de otra tierra estraña como los que moran en aquella en que radican. Y como quiera que las riberas de los rios son en cuanto al señorío de aquellos cuyas son las heredades á que están unidas; con todo, cualquiera puede usar de ellas ligando á los árboles sus navios y reparando estas naves ó sus velas y poniendo sus mercaderias, así como pueden los pescadores poner allí sus pescados y venderlos y enjugar sus redes y usar en las riberas de todas las otras cosas á estas semejantes que pertenecen á su oficio.»

(5) Árboles en las riberas de los rios.—«Todos los árboles que están en las riberas de los rios pertenecen á aquellos cuyas son las heredades á que están unidas las riberas y los pueden cortar y hacer de ellos lo que quisieren. Empero si á la hora en que fuera el dueño á cortar el árbol estuviere atada á él alguna nave ó llegare entónces ó la quisieren atar, no lo debe cortar porque obraria contra el derecho comunal que los hombres tienen para usar de las riberas de los rios. Mas si ningun navio estuviere atado nadie puede impedirle el uso que quisiera hacer del árbol.»

(6) Obras en los rios.—«Molino, ni canal, ni casa, ni torre, ni cabaña, ni otro edificio puede ninguno hacer de nuevo en los rios por los cuales los hombres andan con sus naves, ni en las riberas de ellos porque se embargaria el uso comunal de las mismas. Y si alguno lo hiciere de nuevo ó fuese hecho antiguamente y viniere daño al uso comunal debe ser derribado. Porque no debe consentirse que el interés de todos los hombres comunalmente se estorbe por el de algunos.»

(7) Cosas del comun de vecinos.—«Son del comun de cada ciudad ó villa las fuentes y las plazas donde se celebran las férias y los mercados, y los lugares donde se juntan en consejo, y los arenales de las riberas de los rios, y los otros éxidos, y las carreras por donde corren los caballos, y los montes, y las dehesas y todos los otros lugares semejantes á estos que son establecidos ú otorgados para procomunal de cada ciudad, villa, castillo ú otro lugar. Porque todo hombre que fuere habitante de dicho lugar puede usar de todas estas cosas que son comunes así á los pobres como á los ricos. Mas los que moraren en otro lugar no pueden usar de ellas contra la voluntad ó prohibicion de aquellos habitantes.»

(8) De lo mismo.—«Campos, viñas, huertas, olivares y otras heredades, ganados, frutos y otras cosas semejantes que dan fruto ó renta pueden tener las ciudades ó las villas, como quiera que sean comunalmente de todos los moradores de la ciudad ó de la villa, todo esto no puede cada uno por sí privadamente usar de tales cosas, mas los frutos y las rentas deben ser empleados en provecho comunal así como en labor de los muros ó puentes ó fortalezas ó en otras cosas semejantes que perteneciesen al procomunal de la ciudad ó villa.»

(4) Ley 6.^a, tit. 28, Partida. 3.^a

(5) Ley 7.^a, tit. 28, Partida. 3.^a

(6) Ley 8.^a, tit. 28, Partida. 3.^a

(7) Ley 9.^a, tit. 28, Partida. 3.^a

(8) Ley 10, tit. 28, Partida. 3.^a

(9) **Cosas sagradas, religiosas ó santas.**—«Toda cosa sagrada ó religiosa ó santa que es establecida á servicio de Dios, no está en poder de ningún hombre el señorío de ella ni puede ser contada entre sus bienes, y aun cuando los clérigos las tengan en su poder no gozan de señorío en ellas, mas las tienen como á guardadores y porque tienen que servir á Dios en ellas y con ellas etc.»

(10) **De lo mismo.**—«Sagradas cosas decimos que son aquellas que consagran los obispos así como las iglesias y sus altares y las cruces, cálices, incensarios y los vestimentos y los libros etc.»

(11) **De lo mismo.**—«Religioso lugar decimos que es aquel donde está enterrado algun hombre ya sea libre ya esclavo, si es enterrado para nunca mudarle y si yace allí todo el cuerpo ó á lo ménos la cabeza, á ménos que hubiera sido ajusticiado etc.»

(12) **De lo mismo.**—«Santas cosas son llamadas los muros y las puertas de las ciudades y villas etc.»

(13) **Aluvion.**—«Crecen los rios á veces de manera que perjudican á algunos en las heredades que poseen en las riberas de aquellos y dan á los otros que las tienen en la orilla opuesta. Por esto decimos que todo cuanto los rios quitan á los hombres poco á poco, de manera que no puedan saber la cuantía de ello porque no se lo llevan en conjunto, que lo ganan los señores de aquellas heredades á quienes lo dan, sin que tengan que ver en ello los otros á quienes lo quitan. Mas cuando acaeciese que el rio llevase de una heredad en conjunto así como alguna partida de ella con sus árboles ó sin ellos, de lo que así lleva no ganan señorío aquellos á cuya heredad se junta, á ménos que estuviere en ella por tanto tiempo que los árboles llegasen á echar raíces. Porque entónces ganaria el señorío el dueño de la heredad favorecida, pero seria obligado á indemnizar al otro del menoscabo que recibió á juicio de hombres buenos y conocedores de los labores de la tierra.»

(14) **Islas en los rios.**—«Islas nacen á veces en los rios y contienden los hombres sobre el señorío de ellas. Por esto decimos que si acaeciere que la isla sea en medio del rio, de aquellos que tuvieren las heredades en la ribera de una y otra orilla la deben partir por medio, tomando cada uno de ellos tanta parte de la mitad de la isla hácia su heredad quanto tuviere en ancho en la heredad que confronta con el rio. Y si la isla fuese toda de la mitad del rio contra la una parte, se la deben repartir (en la forma antedicha) los que tuvieren la heredad en aquella parte. Mas si la isla no estuviere toda en la mitad del rio contra ninguna de las partes, ni estuviere bien en medio de él, mas estuviere la mayor parte de ella de la mitad del rio contra la una parte que contra la otra, entónces débese tomar una soga que sea tan larga quanto el rio tuviere de ancho, y despues que se haya medido deben doblarla y señalar el lugar á que llegue su mitad y desde aquel punto débennla partir entre sí, tomando cada uno tanta parte quanto le cupiere segun la frontera de su heredad».

(15) **Islas en las heredades riverieñas.**—«Avenidas de las aguas hacen crecer á veces á los rios y entran á veces en las heredades atravesándolas de manera que hacen en ellas islas, y aunque mostramos en la ley anterior de

(9) Ley 12, tit. 28, Part. 3.^a

(10) Ley 13, tit. 28, Part. 3.^a

(11) Ley 14, tit. 28, Part. 3.^a

(12) Ley 15, tit. 28, Part. 3.^a

(13) Ley 26, tit. 28, Part. 3.^a

(14) Ley 27, tit. 28, Part. 3.^a

(15) Ley 28, tit. 28, Part. 3.^a

qué manera se deben partir las islas que se hacen dentro de los rios, no se entienda que la isla de que aquí tratamos debe partirse. Porque nadie tiene que ver en ella sino aquel cuya es la heredad en que se hace quien no pierde por esto el señorío de la isla.»

(16) **Islas en la mar.**—«Pocas veces acaece que se hagan nuevas islas en la mar. Pero si acaeciese que se hiciere alguna isla de nuevo, suya decimos que debe ser de aquel que la poblare primeramente.»

(17) **Nuevo cauce de los rios.**—«Múdanse los rios de los lugares por donde suelen correr y abren sus cursos por otros lugares dejando en seco los primeros y porque pueden acaecer contiendas acerca de quién debe ser la propiedad del álveo primitivo. Decimos que debe ser de aquellos á cuyas heredades se junta tomando cada uno tanta parte cuanta es la frontera de su heredad con el rio. Y las heredades por donde corre nuevamente pierden el señorío de ellas aquellos que las poseian y desde adelante empiezan á ser de tal naturaleza como el otro lugar por donde solia correr, y se hacen públicas así como el rio.»

(18) **Inundaciones.**—«Cúbrense de agua á veces algunas heredades por las avenidas de los rios, de manera que permanecen cubiertas muchos dias, y como quiera que los señores de ellas pierden la posesion en cuanto están cubiertas, con todo queda en salvo su señorío. Porque luego que sean descubiertas y que el agua vuelva á su lugar, harán de ella como antes hacian.»

(19) **Edificar ó labrar en propiedad ajena.**—«Heredades ajenas compran ó ganan los hombres de buena fé y hacen despues de nuevo alguna cosa en ellas como torre ó casa ú otro edificio, ó si es heredad plantan árboles ó hacen majuelos ú otras cosas semejantes como si lo hicieran en su propiedad. Y vienen despues los verdaderos dueños y véncenlos en juicio de aquello que así han ganado. Y porque puede acaecer contienda sobre si los gastos que así fueron hechos deben cobrar ó no los que los hicieron, decimos que antes que haya recibido la casa ó la heredad el que así la venciere, sea obligado de restituir al otro todos los gastos que hubiere hecho etc.»

(20) **De lo mismo.**—«Cualquiera que labrare edificio ó sembrare en heredad ajena teniendo mala fé y sabiendo que no tenia derecho de hacerlo, si despues fuese vencido en juicio por el verdadero señor de la heredad, pierde todo quanto labró y sembró, y debe ser de aquel en cuyo suelo ó heredad lo hizo, y no puede ni debe cobrar los gastos que hubiere hecho. Mas los gastos que hiciere por razon de los frutos en cuanto tuviese la heredad, bien los pueden descontar cuando debiese restituir al señor de la heredad los frutos ó la estimacion de ellos.»

II.

De la prescripcion.

(21) **Prescripcion.**—«Cosa sagrada ó santa ó religiosa no se puede ganar por tiempo.»

(16) Ley 29, tit. 28, Partida 3.^a

(17) Ley 31, tit. 28, Partida 3.^a

(18) Ley 32, tit. 28, Partida 3.^a

(19) Ley 41, tit. 28, Partida 3.^a

(20) Ley 42, tit. 28, Partida 3.^a

(21) Ley 6, tit. 29, Partida 3.^a

(22) De lo mismo.—Plaza ni calle ni camino ni dehesa ni éxido ni otro lugar cualquiera semejante á estos, que sea en uso comunal del pueblo de alguna ciudad, villa, ó castillo, ó de otro lugar, no lo puede ningun hombre ganar por tiempo etc.»

(23) De lo mismo.—«Si alguno recibe de otro alguna cosa inmueble con buena fé así como por compra ó por donacion ó por cambio ó por manda ó por alguna otra razon de derecho, si fuere poseedor de ella diez años, estando en la tierra del señor de ella, ó veinte siendo en otra parte, la puede ganar por este tiempo aunque aquel de quien la hubiese recibido no fuere verdaderamente señor, etc.»

(24) De lo mismo.—«Sabiendo ó creyendo ciertamente el que enagenare alguna cosa que fuese raiz que no tenia derecho de hacerlo, entónces aquel que la recibiese de este no la podria ganar por ménos tiempo de treinta años, excepto el caso de si el señor de la cosa que tenia derecho en ella supiese que se enagenara y no la demandase desde el dia en que lo supiese hasta diez años siendo en la tierra ó hasta veinte siendo en otra parte. Y fuera de la tierra seria el señor de la cosa cuando no se hallase en toda la provincia donde aquella radica.»

(25) De lo mismo.—«Treinta años continuamente ó desde arriba siendo alguno poseedor de alguna cosa por cualquier manera que tuviere la posesion, que no le movieren pleito sobre ella en todo este tiempo, la gana aunque fuese la cosa hurtada ó forzada ó robada, etc.»

(26) De lo mismo.—«Cualquier cosa que sea de las llamadas raices que pertenezca á alguna iglesia ó lugar religioso no se puede perder por ménos tiempo de cuarenta años. Si pertenece á la iglesia de Roma cien años.»

III.

De los edificios ruinosos

(27) Edificios ruinosos.—«Poseyendo alguno casa, torre ú otro edificio que amenazase derribarse y los vecinos temiendo recibir daño le requiriesen que lo derribase ó lo enderezase ó que diese fiadores para enmendar el daño que de aquel lugar viniese si el dueño no lo quisiese hacer, y por razon de su rebeldia diera el juzgador posesion á los vecinos de aquel edificio, por este acto pierde la posesion aquel de quien fuere el edificio si persistiera en la rebeldia.»

IV.

De las servidumbres.

(28) Servidumbre.—«Propiamente dijeron los sábios que tal servidumbre

(22) Ley 7, tit. 29, Partida 3.^a

(23) Ley 18, tit. 29, Partida 3.^a

(24) Ley 19, tit. 29, Partida 3.^a

(25) Ley 21, tit. 29, Partida 3.^a

(26) Ley 26, tit. 29, Partida 3.^a

(27) Ley 15, tit. 30, Partida 3.^a

(28) Ley 1, tit. 31, Partida 3.^a

como esta es derecho ó uso que el hombre tiene en los edificios ó en las heredades ajenas para servirse de ellas en provecho de las suyas. Y son dos maneras de servidumbre. La 1.^a es aquella que tiene una casa en otra y á esta llaman en latin urbana. La 2.^a es la de una heredad en otra y á esta dicen en latin rústica.»

(29) **Servidumbre urbana.**—«Es servidumbre urbana la que tiene un edificio en otro así como cuando una casa ha de sufrir la carga de otra poniendo en ella pilar ó columna sobre que pusiese su vecino viga para hacer terminado ó cámara ú otra labor semejante, ó de tener derecho de horadar la pared de su vecino para introducir vigas ó para abrir ventana por donde entre la luz á sus casas, ó haber la una casa de recibir el agua de los tejados de la otra que vengan por canal ó por caño ó de otra suerte, ó tener tal servidumbre la una casa en la otra que nunca pudiese elevarla mas de lo que era á la sazón que fué puesta la servidumbre porque no le pueda quitar la vista ni la luz ni descubriese sus casas, ó tener alguna servidumbre de entrar por la casa ó por el corral de otro á su casa ó á su corral, ó alguna otra cosa semejante á estas que sea en provecho de los edificios.»

(30) **Servidumbre rústica de paso.**—«Servidumbre rústica dijimos que era aquella que tiene una heredad en otra, y esto seria así como cuando un hombre tiene senda ó carrera ó via en la heredad ajena para entrar ó salir en la suya. Y decimos que cuando uno otorgare á otro que tenga senda por su heredad, éste pueda ir á pié ó cavalgando solo ó con otros de manera que vayan uno trás de otro y no en par, sin que puedan transitar por ella carretas ni bestias cargadas á mano. Y si dijese que le otorgan carrera puede por ella traer carretas y todas las otras cosas que antes dijimos. Y si por tener escritura otorgare via, entónces decimos que puede ir por ella á pié ó á caballo, solo ó acompañado; y llevar tambien carretas ó madera ó piedras arrastrando y todas las otras cosas que le fuere menester en provecho de aquella heredad para la cual fué otorgada la via, que debe ser tan ancha como fué estipulado entre ellos al tiempo de otorgarla y si esto no se hizo decimos que debe tener de ancho ocho piés. Y si la via no fuese derecha por alguna tortura que hubiera en aquel lugar, debe tener en ancho diez y seis piés porque puedan girar las carretas.»

(31) **Servidumbre de acueducto.**—«Sirvense las heredades unas de otras abriendo entrada y carreras segun dijimos en la ley anterior. Y aun se sirven en otra manera así como por acequias y por los otros ciertos lugares por donde pasan aguas para molinos ó para regar huertos ó las otras heredades. Y por esto decimos que aquellos que tuvieren tal servidumbre en la heredad ajena deben guardar y mantener el cauce ó la acequia ó la canal ó el caño ó el lugar por donde corriere el agua de manera que no se pueda ensanchar ni alzar ni bajar ni hacer daño á aquel por cuya heredad pasare. Y si fuese cauce por donde vaya agua á algun molino ó acequia para regar huertos ú otra heredad, débenla mantener y guardar con estacadas no metiendo cantos que embarguen la heredad ajena. Y si ménos agua fuere, débenla traer por arcaduces de tierra ó por caños de plomo enterrados, de manera que ellos se puedan aprovechar del agua y los otros por cuyas heredades entrare no resulten perjudicados por labor que hagan nuevamente en aquellos lugares por donde corriere el agua.»

(32) **De lo mismo.**—«Teniendo ganada alguno la servidumbre de traer

(29) Ley 2.^a tit. 31, Partida 3.^a

(30) Ley 3.^a tit. 31, Partida 3.^a

(31) Ley 4.^a tit. 31, Partida 3.^a

(32) Ley 5.^a tit. 31, Partida 3.^a

agua para regar su heredad de fuente que naciese en heredad ajena, si despues el dueño de la fuente quisiese otorgar á otro poder de aprovecharse de aquella agua, no lo puede hacer sin consentimiento de aquel á quien primero fué otorgada la servidumbre de ella, á ménos que el agua fuese tanta que abundase para las heredades de ambos.»

(33) **Fuente en heredad ajena.**—«Fuente ó pozo siendo en heredad de alguno ó estanque de agua que estuviese cerca de heredad de otros, si el dueño del agua les otorgase que pueden beber ellos y sus labradores y sus bestias y sus ganados, para ello débeles dar entrada y salida en la heredad donde está el agua etc.»

(34) **No admiten servidumbre.**—«No debe ser puesta servidumbre en cosas sagradas ó santas ó religiosas ni en aquellas que son de uso y á procomunal de alguna ciudad ó villa, así como los mercados y las plazas y los éxidos y las otras cosas semejantes á estas.»

(35) **Modo de establecer servidumbres.**—«Todas las servidumbres pueden ser puestas por alguna de estas tres maneras; 1.^a por otorgamiento, 2.^a por testamento, y 3.^a por prescripcion.»

(36) **Prescripcion de servidumbres.**—«Las servidumbres continuas prescriben á los 10 años entre presentes y 20 entre ausentes y las discontinuas no prescriben sino por tiempo inmemorial cuando no las constituyen obras vistas.»

(37) **Servidumbre urbana.**—«Siendo obligada á servidumbre una casa á otra de manera que no la debiese alzar ó solar de alguno debiendo recibir las aguas que cayesen del tejado de otro, si aquel señor á cuya casa debiese la servidumbre, otorgase poder al otro cuya era la casa ó el suelo que la debia, que alzase la casa mas de como antes estaba, ó que hiciese alguna labor en el suelo en que caian las aguas, pierde por esto la servidumbre, porque se entiende que cuando otorga poder hacer labor le quita la servidumbre.»

(38) **Prescripcion de servidumbre comunal.**—«Siendo otorgado á ciudad ó villa usufructo en algun edificio ó heredad ó en otra cosa ajena, tal otorgamiento debe durar cien años y no mas si tiempo señalado no fuese puesto en aquel, y de los cien años en adelante vuelva el usufructo al señor de la heredad. Y esto es por esta razon porque el usufructo que es otorgado señaladamente al comun de algun lugar por la muerte de todos se pierde.»

V.

De las labores nuevas y viejas.

(39) **Labor nueva.**—«Labor nueva es toda obra que sea hecha y enlazada por cimientto nuevamente en suelo de tierra ó que sea comenzada de nuevo sobre cimientto ó muro ú otro edificio antiguo, por cuya labor se muda la forma y la manera como antes estaba. Y esto puede suceder labrando ó edifi-

(33) Ley 6, tit. 31, Partida 3.^a

(34) Ley 13, tit. 31, Partida 3.^a

(35) Ley 14, tit. 31, Partida 3.^a

(36) Ley 15, y 16, tit. 31, Partida 3.^a

(37) Ley 19, tit. 31, Partida 3.^a

(38) Ley 26, tit. 31, Partida 3.^a

(39) Ley 1.^a, tit. 32, Partida 3.^a

cando los hombres allí mas, ó sacando algunas cosas porque esta mudanza tenga lugar en aquella labor antigua.»

(40) De lo mismo.—«Si alguno comenzase á labrar edificio de nuevo en la plaza ó en la calle ó éxido comunal de algun lugar sin otorgamiento del rey ó del concejo en cuyo suelo lo hiciese, entónces cada uno de aquel pueblo le puede vedar que deje de labrar en aquella labor, á ménos que el que se lo vedase fuese huérfano ó menor de catorce años ó si fuere mujer.»

(41) De lo mismo.—«Reparando ó limpiando alguno los caños ó las acequias en donde se acogen las aguas de sus casas ó de sus heredades, aunque alguno de sus vecinos se tuviese por agraviado por enojo que recibiese de mal olor ó porque echasen en la calle ó en el suelo de alguno que estuviese cerca de los caños, piedra ó ladrillo ó tierra ó alguna otra cosa, ó atravesase las calles abriéndolas con madera ó de otra suerte hasta que hubiese acabado la labor, no le puede vedar á ninguno. Pero los que debieren hacer tales labores deben guardar que las hagan de manera que cuando fueren acabadas no embarguen ni quiten á otro de ninguna manera su derecho y que quede el lugar tal como solia antigüamente.»

(42) De lo mismo.—«Abrense á veces las labores nuevas porque se hien den de los cimientos ó porque fueron hechas falsamente ó por flaqueza de la labor. Y otrosi los edificios antiguos se arruinan ó quiérense derribar por viejos, y los vecinos que están cerca de ellos temen recibir daño. Sobre tal razon como esta decimos que el juzgador del lugar puede y debe mandar á los señores de aquellos edificios que los enderecen ó que los derriben. Y porque mejor se pueda esto hacer, debe el mismo tomar buenos maestros ó cono cedores de este ejercicio ó ir al lugar en que están aquellos edificios, y si viere y entendiere que están tan malparados que no se pueden reparar ó no lo quieren hacer aquellos de quienes son y que ligeramente pueden caer y hacer daño, debe mandarlos derribar. Y si no estuviesen tan mal parados débelos apremiar que los enderecen y que den buenos fiadores á los vecinos que no les venga daño. Y si tal fianza no quisiere hacer ó si no los reparare, deben los vecinos que se querellaban ser puestos en posesion de aquellos edificios y dárselos por suyos si el dueño durare en su rebeldia hasta aquel tiempo en que ellos lo tengan que reparar ó derribar por mandato del juzgador.»

(43) Labor vieja.—«Cayendo edificio de alguno sobre casa de otro antes que fuese dada querella de ello al juzgador, aunque este recibiese daño no estaria aquel obligado á pagarlo. Pero si quisiese llevarse la teja y la madera y ladrillo que cayó sobre la casa ó el suelo de su vecino y dejare los escom bros no lo podria hacer. Porque todo lo que cayó debe llevárselo á su costa ó todo debe dejarlo en provecho de aquel que recibió el daño.»

(44) De lo mismo.—«Paredes flacas y árboles grandes mal arraigados están á veces cerca de heredades ó de casas ajenas que temen los vecinos que si cayeren les harán daño. Por esto decimos que si tal querella viniese delante del juzgador, que debe tomar algunos hombres buenos que sean cono cedores de estas cosas, y ver si están tan mal paradas que puedan caer y hacer daño, y si lo hallaren asi debe hacerlos cortar y derribar.»

(45) Perjuicios por labores ajenas.—«Fuertes labores hacen á veces los hombres labrando en lo suyo y como quiera que sean tales que sin que

(40) Ley 3.^a, tit. 32, Partida 3.^a

(41) Ley 7.^a, tit. 32, Partida 3.^a

(42) Ley 10, tit. 32, Partida 3.^a

(43) Ley 11, tit. 32, Partida 3.^a

(44) Ley 12, tit. 32, Partida 3.^a

(45) Ley 13, tit. 32, Partida 3.^a

teman los vecinos que se derriben puede venirles de otra manera daño ó estorbo. Esto sería como si alguno hiciese torre ú otro edificio y recogiera el agua de las lluvias por canales sacándolas tanto afuera que cayere el agua sobre las paredes de los tejados de sus vecinos. Y por esto mandamos que cuando ante el juzgador viniere tal querrela ú otra semejante, que lo haga enderezar y enmendar de suerte que no reciban daño aquellos que la querrela hicieron. Otrosi, decimos que si alguno alzase pared ó hiciese estacada ó valladar ú otra labor en su heredad de manera que el agua no pudiese correr por el lugar donde solia porque se hubiese de hacer estanque de que viniese daño á las heredades de sus vecinos. Ó si alzase algun labor en el lugar por donde solia el agua venir y por esto se mudase el curso de ella y cayese de tan alto que hiciese surcos ú hoyos en la heredad de su vecino ó la embargase ó detuviese el agua de modo que los otros que la solian tener no pudiesen regar sus heredades de ella así como solian. Que cualquiera de estas labores ú otras semejantes debe ser derribada á su costa y volver al primer estado y además debe pagar todo el daño que viniere á sus vecinos. Porque segun dijeron los sábios antiguos aun cuando el hombre tenga poder de hacer en lo suyo lo que quisiere; pero debe hacerlo de manera que no haga daño ni tuerto á otro.»

(46) De lo mismo.—«De tres maneras podrian los hombres recibir daño de las heredades de los otros que lo habrian de sufrir y no quejarse con derecho de aquellos cuyas fuesen. La primera es natural así como cuando uno tiene su heredad mas baja que la de otro, porque aunque corra el agua de la heredad que está mas alta en la que está mas baja, ó descieran piedras ó tierra por movimiento de las aguas ó en otra manera que no sea hecho maliciosamente por mano de hombres y hagan daño no es culpado aquel cuya heredad está mas alta. La segunda es por obra que fué hecha antiguamente, porque aunque reciba daño en alguna manera aquel que tiene la heredad mas baja de la otra en que está la obra antigua, si han pasado diez años que está hecha aquella obra siendo en el lugar aquel cuya es la heredad que recibe el daño sin contradecirlo, ó veinte siendo fuera, lo debe sufrir. La tercera es por razón de servidumbre que tienen unas heredades en otras, porque aunque reciba daño en la heredad por razón de la servidumbre á que está obligada, no se puede querellar de aquel cuya es la heredad que recibe el servicio.»

(47) Perjuicios á heredad ajena por causa natural.—«Corriendo agua por heredad de muchos, aunque ninguno de ellos hiciese labor porque la estancase, si el agua por si naturalmente lo hiciese reuniendo cieno, piedras ú otra cosa de manera que la interrumpiese en su curso y la sacase de aquel por donde solia correr, si por ellos se sintiese algun vecino agraviado puede apremiar á aquel en cuya heredad hizo el agua el estanco, para que restablezca las cosas en su primitivo estado ó se lo deje á él hacer. Y el dueño de la heredad está obligado á ello aunque no quiera. Pero si aquel lugar en que se interrumpiese el curso del agua fuese acequia que perteneciese á muchos, cada uno en la frontera de su heredad está obligado de ayudar á enderezarla de modo que vaya el agua por donde solia y se puedan utilizar de ella.»

(48) Molino ó aceña.—«Teniendo algun hombre molino en que se hiciese harina ó aceña para pisar paños, si alguno quisiere hacer otro molino ó aceña en aquella misma agua ó cerca de aquel, lo puede hacer en su heredad ó en

(46) Ley 14, tit. 32, Partida 3.^a

(47) Ley 15, tit. 32, Partida 3.^a

(48) Ley 18, tit. 32, Partida 3.^a

suelo que sea de término del Rey con el otorgamiento de éste ó de los del comun del concejo cuyo es el lugar en que lo quisiese hacer. Pero debe ser esto hecho de manera que el curso del agua no se embargue al otro, mas que la tenga libremente segun era antes acostumbrado á correr, y haciéndolo así no lo puede el otro impedir aunque diga que su molino valdria ménos de renta por esto. Esto mismo deben hacer del horno que hicieron nuevamente.»

(49) Fuente ó pozo. — «Teniendo alguno fuente ó pozo de agua en su casa, si su vecino quisiese hacer otro en la suya, no se lo puede aquel vedar aunque menguase por ello el agua de su fuente ó pozo, á ménos que dicho vecino no lo hubiese menester y se moviese maliciosamente con intencion de perjudicar al primero. Y en este caso si lo hubiese hecho se lo podria hacer derribar ó cerrar, etc.»

VI.

De las obras públicas.

(50) Obras públicas. — «Gentileza y nobleza del Rey es mantener los castillos y los muros de las villas y las otras fortalezas y las calzadas y los puentes y los caños de las villas de modo que no se derriben ni se deshagan, y como quiera que el provecho de esto pertenece á todos, pero señaladamente la guarda y el cuidado de estas labores pertenece al Rey. Por esto debe poner hombres señalados y entendidos en estas cosas y diligentes que hagan lealmente los reparos necesarios. Otrosí decimos que debe dar á estos hombres lo que hubiesen menester para cumplimiento de la labor. Pero si en las ciudades ó en las villas tienen necesidad de hacer algunas de estas labores, si tienen rentas apartadas del comun, deben ser primeramente invertidas. Y si no bastaran ó no existieran deben los moradores de aquel lugar pagar comunalmente cada uno por lo que tuviere, hasta que reunan lo necesario para la labor, etc.»

(51) De lo mismo. — «Lealmente y con gran eficacia deben mandar hacer las labores aquellos puestos al cuidado de ellas, de modo que por su culpa ni pereza haya alguna falsedad, y si así no lo hicieron les debe castigar el Rey. Y si la labor que fuese hecha de nuevo se derribase ó se moviese antes que se acabase ó quince años despues que fuese hecha, sospecharon los sábios antiguos que acontece esto por mengua ó culpa ó falsedad de aquellos que eran puestos para hacerlas. Y por esto ellos y sus herederos están obligados á rehacerlas á su costa, á ménos que si las labores se derribasen por ocasion así como por terremoto ó por rayo ó por grandes avenidas de rios ó por otras grandes ocasiones semejantes.»

(52) Caminos junto á las murallas. — «Desembarazadas y libres deben ser las carreras que hay cerca los muros de las villas y de las ciudades y de los castillos, de manera que no deben hacer casa ni otro edificio que las embarrace ni se arrime á ellas. Y si alguno quiere hacer casa de nuevo debe dejar espacio de quince piés entre el edificio que hace y el muro de la villa ó del castillo, etc.»

(49) Ley 19, tit. 32, Partida 3.^a.

(50) Ley 20, tit. 32, Partida 3.^a.

(51) Ley 21, tit. 32, Partida 3.^a.

(52) Ley 22, tit. 32, Partida 3.^a.

(53) **No edificar en lugar público.**—«En las plazas ni en los éxidos ni en los caminos que son comunales de las ciudades y de las villas y de los otros lugares, no debe nadie hacer cosa ni otro edificio ni otra labor. Porque tales sitios que fueron dejados para provecho comunal de todos los que allá vienen no los debe ninguno tomar ni labrar para provecho de sí mismo. Y si alguno contra esto hiciere debe derribar y destruir aquello que hiciere. Y si acordare el comun de aquel lugar retenerlo para sí que no lo quiera derribar, lo puede hacer y la renta que sacaren deben usar de ella como de las otras rentas comunales. Y aun decimos que nadie que la labor hiciere en los sobredichos lugares, se puede defender razonando que lo ha ganado por tiempo.»

(54) **Iglesias.**—«Aprovéchanse los hombres todos comunalmente de las iglesias rogando en ellas á Dios que perdone sus pecados y por esto así como á los muros de los castillos y de las villas no deben arrimar casas ni tiendas ni hacer otro edificio alguno. Otrosí porque la iglesia es casa santa de Dios al rededor de ella no se deben hacer tiendas de mercaderías ni de otras cosas sino de aquellas que pertenecen á obras de piedad y de merced. Y si alguna cosa fuere hecha debe ser quitada. Otrosí decimos que aquellos que han de guardar las iglesias que las han de mantener y reparar, de suerte que no se deshagan ni se derriben.»

VII.

De los edificios particulares.

(55) **Modo de edificar los particulares.**—«Casa ó torre teniendo algún hombre en villa ó en otro lugar poblado débelo mantener y labrar de suerte que no se derribe por culpa ó por pereza suya; mas de nuevo no está obligado á hacerlo si no quisiere..... Otrosí decimos que casa ó torre queriendo alguno hacer de nuevo en lo suyo lo puede hacer dejando tanto espacio de tierra hácia la carrera cuanto acostumbraron los otros sus vecinos de aquel lugar y puede alzarla cuanto se osiere guardándose todavía que no descubra mucho las casas de sus vecinos.»

(56) **Casa perteneciente á muchos.**—« Casa ó torre ú otro edificio teniendo muchos aparceros en comun si estuviese mal parada, de suerte que se quiera caer y alguno de ellos la manda labrar y reparar de lo suyo en su nombre y de sus compañeros haciéndoselo saber primeramente, están todos obligados cada uno por su parte de indemnizarle de las sumas que invirtió, lo cual debe ser cumplido hasta cuatro meses del dia que fué acabada la labor y les fuese demandado que se lo pagasen. Y sino lo hiciesen pierden las partes que tenían en aquellas cosas en que se hizo la labor y quedan á favor de éste. Pero si el que hace la labor, la hubiese hecho á mala fé no haciéndolo saber á sus compañeros, reparando ó labrando el lugar que tenían en comun haciéndolo en su nombre como si todo fuese suyo, debe perder entónces los gastos que hizo en la labor, y lo labrado de nuevo debe quedar comun á todos los compañeros.»

(53) Ley 23, tit. 32, Partida 3.^a.

(54) Ley 24, tit. 32, Partida 3.^a.

(55) Ley 25, tit. 32, Partida 3.^a.

(56) Ley 26, tit. 32, Partida 3.^a.

VIII.

De las ventas de predios.

(57) **Que los predios públicos no se vendan.**—«Hombre libre y la cosa sagrada ó religiosa ó santa ó lugar público asi como las plazas y las carreras y los éxidos y los rios y las fuentes que son del Rey ó del comun de algun concejo no se pueden vender ni enajenar.»

(58) **Que en las ventas se denuncien las servidumbres.**—«Casa ó torre que debe servidumbre á otro ó que fuese tributaria vendiendo un hombre á otro callando el vëndedor y no aperciéndose de ello aquel que la compra por tal razon como esta puede el comprador deshacer la venta.»

IX.

De los medidores de tierras.

(59) **Responsabilidad de los medidores de tierras.**—«Medidores han menester á veces los hombres para medir las donaciones que les dan los Reyes ó para partir los montes y los términos y las heredades que tienen los unos cerca de los otros para conocer cada uno su parte. Y aun en las compras y en las ventas que hacen los unos con los otros para saber cada uno cuanto es lo que compra ó lo que vende. Y cualquier que esto ha de hacer si no mide bien y lealmente dando á sabiendas mas ó ménos de su derecho á alguna de las partes, hace falsedad, y aquel que se sintiere engañado ó perdidoso por la medida puede demandar á aquel que se quedó la parte mayor todo cuanto llevó de mas de su derecho por culpa del medidor. Y si el que recibió el daño no puede tener la enmienda de él porque sea pobre ó por otra razon, entónces el medidor por cuya culpa vino el yerro está obligado á pagarlo. Y aun decimos que además de esto le puede poner pena por ello el juzgador del lugar, segun su albedrío cual entendiere que merece, mirando el yerro que hizo y la cosa en que fué hecho.»

(57) Ley 15, tit. 5.^o, Partida 5.^a.

(58) Ley 63, tit. 5.^o, Partida 5.^a.

(59) Ley 8.^a, tit. 7.^o, Partida 7.^a.

CAPÍTULO V.

De la Novísima Recopilacion:

En 15 de Julio de 1805 espidióse por el rey D. Carlos IV este Código, comprensivo de leyes anteriores y entre las cuales figuran, apropiadas á nuestro objeto, las siguientes:

I.

De las iglesias y cementerios.

(1) **Iglesias.**—«Se excita el celo de los Prelados y Cabildos para que en adelante cuiden de no permitir se haga en los templos de su distrito y jurisdiccion obra alguna de consecuencia sin tener dada seguridad del acierto, el cual jamás podrá verificarse si no se toman precauciones para evitar que se edifiquen contra reglas y pericia del arte. A este fin no puede haber medio mas óbvio y eficaz que el de consultar á la Academia de San Fernando los arzobispos obispos y cabildos, siempre que éstos, ya sea á propias expensas, ó ya empleando caudales con que la piedad de los fieles contribuya, dispongan hacer obras de alguna entidad. Convendrá pues que los directores ó artifices que se encarguen de ellas entreguen anticipadamente los diseños á aquellos Superiores con la correspondiente explicacion, y que los agentes ó apoderados respectivos presenten en Madrid á la Academia los dibujos de los planos alzados y cortes de las fábricas, capillas ó altares que se ideen poniéndolos en manos del Secretario para que examinados con atencion y brevedad y sin el menor dispendio de los interesados advierta la propia Academia el mérito ó errores que contengan, é indique el medio que conceptúe mas adaptable al logro de los proyectos que se formen, con proporcion al gasto que quieran y puedan hacer las personas que los costearen. Se excusará además en la ejecucion quanto sea dable emplear maderas, especialmente en los retablos y adornos de los altares, puesto que apenas hay ciudad en el reino en cuyas cercanías no abunden mármoles ú otras piedras adecuadas, mediante lo cual no solo se evitará gran parte del riesgo de los incendios, sino tambien se reformará el enorme infructuoso gasto de los dorados expuestos á ennegrecerse y á afearse en breve tiempo, y se promoverá el adelantamiento y digno ejercicio de las Artes con monumentos de materias permanentes, pudiendo en caso necesario suplir muy bien los estucos que son menos costosos que los mármoles y jaspes. Para que esto se efectúe lo tomarán dichos Prelados eficazmente á su cargo como tambien

(1) Ley 5.^a, tít. 2.^o, Lib. 1.^o, Nov. Recop.

que cuanto en los lugares sagrados ejecute la Arquitectura y las dos artes sus compañeras, Escultura y Pintura, sea correspondiente á la sublimidad de la Religion y al mayor esplendor y majestad del culto.»

(2) **Cementerios.** — «..... 3.º Se harán los cementerios fuera de las poblaciones siempre que no hubiere dificultad invencible ó grandes anchuras dentro de ellas, en sitios ventilados é inmediatos á las parroquias y distantes de las casas de los vecinos; y se aprovecharán para capillas de los mismos cementerios las ermitas que existan fuera de los pueblos, como se ha empezado á practicar en algunos con buen suceso: 4.º La construccion de los cementerios se ejecutará á la menor costa posible bajo el plan ó diseño que harán formar los Curas de acuerdo con el Corregidor del partido, que cuidará de estimularlos y expondrá al prelado su dictámen en los casos en que haya variedad ó contradiccion, para que se resuelva lo conveniente: 5.º Con lo que resolviere ó resultase se procederá á las obras necesarias, costeándose de los caudales de fábrica de las iglesias si los hubiere, y lo que faltare se prorrateará entre los partícipes, etc....., y con los terrenos en que se haya de construir el cementerio, si fueren concejiles ó de propios.»

II.

De la policía de la Córte.

(3) **Solares y yermos y casas bajas.**—«He resuelto y mando que para aumento de habitaciones, y mejorar el aspecto del pueblo y de sus calles, se excite á edificar en los solares y yermos que hay dentro de Madrid, casas decentes, y á levantar, extender, y aumentar las bajas ó pequeñas hasta la conveniente proporcion; á cuyo fin gocen exencion del servicio ó derecho de casa de aposento por tiempo de 50 años las que se edifiquen de nuevo en los insinuados solares, y las bajas que se levanten ó extendieren por lo correspondiente á la obra aumentada. Que en cuanto á los solares yermos, se cite á los dueños para que acudan dentro del término de 4 meses á producir sus títulos, y dentro de un año siguiente ejecuten la obra y edificio respectivo. Que si no cumpliesen esto los dueños en el señalado término, se tasen los solares por el Maestro mayor de Madrid y por el que nombraren las partes con citacion del procurador general de la misma villa, y en pública subasta se vendan, y se rematen en el mejor postor, otorgándose á su favor la venta judicial; haciendo él mismo obligación, y afianzando de ejecutar dentro de un año la correspondiente nueva obra y casa conforme reglas de policía, y depositándose el precio de dicha venta en la Depositaria general, en caso de no haber parte legitima á quien entregarlo, con aviso al subdelegado de mostrencos y bienes vacantes, para que proceda á formalizar las diligencias correspondientes á su jurisdiccion, y disponga de aquel fondo. Que del cumplimiento de todo cuide el Corregidor y Ayuntamiento de Madrid á instancia del procurador general. Que si los mencionados solares ó las casas bajas fuesen de mayorazgos, capellanías, patronátos ú obras pías, puedan

(2) Ley 1.ª, tit. 3.º, Lib. 1.º, Nov. Recop.

(3) Ley 7.ª, tit. 19, Lib. 3.º, Nov. Recop.

sus actuales poseedores hacer la expresada nueva obra, quedando vinculado y perteneciente al mismo mayorazgo ú obra pía, sobre la misma casa nueva ó aumentada, el importe de la renta que ahora produzca, ó si nada produce, lo que pudiere producir su capital á réditos de censo redimible; y pertenezca á la libre disposicion del poseedor todo lo restante que pueda rendir de mas por razon de lo nuevamente edificado; y si no ejecutaren esta nueva obra dichos poseedores ó patronos dentro del término de un año, se concedan los mismos solares ó casas bajas á censo reservativo á quien quiera obligarse á ejecutarla, extendiéndose tambien á este caso la expuesta revelacion de la carga de casa de aposento por tiempo de 50 años. Que por todo lo referido no haya necesidad de acudir á la Cámara ni á otro tribunal eclesiástico ó secular para obtener licencia ó facultad, sino que haya de ser bastante la que se diere por el Corregidor de Madrid en virtud del indicado proceso informativo, para el cual y sus competentes diligencias han de tasarse unos derechos moderados.»

(4) **Hornos de yeso.**—«Ningun maestro de obras ni otra persona de cualquier calidad que sea, aunque sea dueño de la misma obra, haga ni permita hacer horno ninguno de yeso dentro de la misma obra ni en otra parte que esté dentro del comercio de la Côte, sino es en los barrios y arrabales de ella lo mas retirado, sin que pueda causar incendios, pena de cien ducados á cualquiera de las personas que en otra forma hicieren dichos hornos, que se ejecutará irremisiblemente.»

(5) **Fábricas de yeso, teja y ladrillo.**—«Los dueños de fábricas de yeso, teja y ladrillo, situadas dentro de Madrid, las trasladen en el preciso término de seis meses á los parajes de fuera de la poblacion que se les señalen por el Corregidor, prohibiendo se construyan otras dentro de su recinto, ó aun fuera de la poblacion, sin que precedan su licencia y señalamiento; encargándose á éste que proporcione á los dueños de las mencionadas fábricas (procediendo de acuerdo con el Ayuntamiento en lo que sea necesaria su intervencion) los parajes á que respectivamente hayan de trasladarlas; procurando sean terrenos pertenecientes al público, é imponiendo un moderado cánon á beneficio de éste, por el tiempo que subsistan en ellos dichas fábricas; con prevencion de que los parajes que se elijan á este fin, estén apartados á una distancia proporcionada de los paseos mas frecuentados, excusando por esta razon los que se hallan situados entre la puerta de Toledo y portillo de Embajadores, y los ramales contiguos. Asimismo no se permita que se construyan ni establezcan dentro de la Côte nuevas alfarerías, tintes ni otras fábricas, en que por su destino sea necesario usar de materias combustibles en grueso, ni el restablecimiento de las actuales que se abandonaren ó destruyeren.»

(6) **Precauciones contra incendios.**—«Todos los fogones, hornos y chimeneas se construyan en lo menester con solidez, sin madera alguna, quedando los maestros responsables á cualquier desgracia que suceda por su impericie ó descuido; y los que se hiciesen de nuevo y no estuviesen segun arte se demolerán y volverán á construir en el término de seis meses precisos, etc. Los mismos dueños de las casas dentro de los seis meses pongan en las lumbreras, tragaluces y ventanas empotradas de sótanos ó bodegones al piso de la calle, puertas forzadas por la parte exterior en hoja de lata, las que deberán cerrarse por la noche, etc.

(4) Ley 9.^a tit. 19, Lib. 3, Nov. Recop.

(5) Ley 10, tit. 19, Lib. 3, Nov. Recop.

(6) Ley 11, tit. 19, Lib. 3, Nov. Recop.

III

De las casas de Ayuntamiento y de Concejos.

(7) Casas de Ayuntamientos.—«Mandamos á todas los justicias y regidores de las ciudades y villas de nuestra Corona Real y á cada una de ellas que no tienen casa pública de Cabildo ó Ayuntamiento para reunirse, de aquí adelante cada una de las dichas ciudades y villas hagan su casa de Ayuntamiento y Cabildo donde se junten, so pena que en la ciudad ó villa donde no se hiciere que desde en adelante siendo por su culpa los dichos Oficiales hayan perdido y pierdan los oficios de Justicias y Regidores que tuvieren.»

(8) Casas de Concejo y Cárceles.—«Mandamos á los Corregidores que se informen si en la ciudad, villa ó lugar donde fueren proveidos hay casa de Concejo y cárcel cual convenga y prisiones, y si no las hubiere, den orden como se hagan, etc.»

IV.

De las ordenanzas municipales.

(9) Ordenanzas municipales.—«Mandamos que cada y cuando que á las Justicias de las ciudades y villas pareciere que conviene hacer algunas ordenanzas para la buena gobernacion, antes y primero reciban informacion de las partes á quien tocaren, si son útiles y necesarias y convenientes, y las envíen al nuestro Consejo con las contradicciones que hubiere y las dichas ordenanzas para que allí se provea lo que se debe mandar, guardar ó confirmar.»

(10) Fomento de la riqueza pública.—(15 de Mayo de 1788) «45. Los Corregidores se informarán individualmente por sí y por relaciones de personas inteligentes y prácticas de las calidades y temperamento de las tierras que comprende su corregimiento, de los bosques, montes y dehesas, de los rios que se podrán comunicar, engrosar y hacerles navegables, á qué costa, y qué utilidades podrán resultar de ejecutarlo, en donde se podrá, y convenirá hacer nuevas acequias útiles para el regadío de las tierras, fabricar molinos ó batanes, en qué estado se hallan los puentes, y los que convendrá reparar ó construir de nuevo; qué caminos se podrán mejorar, y acortar para obviar rodeos, y qué providencias se podrán dar para su seguridad; de los parajes en que hay maderas útiles para la construccion de navios; y qué puertos convendrá ensanchar, limpiar, mejorar, asegurar ó establecer de nuevo; de suerte que por las espresadas relaciones, y por las noticias que

(7) Ley 1.^a, tit. 2.^o, Lib. 7.^o, Nov. Recop.

(8) Ley 2.^a, tit. 2.^o, Lib. 7.^o, Nov. Recop.

(9) Ley 2.^a, tit. 3.^o, Lib. 7.^o, Nov. Recop. — Nota 5.^a, tit. 3.^o, Lib. 7.^o Nov. Recop.— Cap. 65, Instruccion de Corregidores.

(10) Ley 27, tit. 11, Lib. 7.^o, Nov. Recop. — Cap. 45 y 47. Instruccion de Corregidores.

adquirieren por si mismos en las visitas, sepa cada Corregidor puntualmente el estado de todos los pueblos de su jurisdicción y las providencias que con- vendrá tomar para su conservacion y aumento, y para poder dar con toda instruccion y conocimiento los informes que se le pidieren por la Superioridad.—48. Es muy conveniente facilitar la fertilidad de los campos con el aprovechamiento de todas las aguas que puedan aplicarse á su beneficio, y para lograrle, procurarán que se saquen acequias de los rios, sangrándolos por las partes mas convenientes, sin perjuicio de su curso y de los términos y distritos inferiores; cuidando igualmente de descubrir las subterráneas, para servirse de ellas, asi en el uso de molinos, batanes y otras máquinas necesarias ó convenientes á las moliendas y al beneficio de las lanas, como para laborear á ménos costa la piedra y madera.»

V.

Del fomento de la riqueza pública y de las propiedades y términos de los pueblos.

(11) **Propiedades de los pueblos.**—«Mandamos que todos los éxidos y montes, términos y heredamientos de los Consejos de las nuestras ciudades villas y lugares de nuestros Reynos y Señoríos, que son tomados y ocupados por cualesquier personas por sí ó por nuestras cartas, que sean luego restituidos y tornados á los dichos Consejos cuyos fueron y son: pero defendemos, que los dichos Consejos no los puedan labrar, vender ni enajenar, mas que sean para el procomunal de las dichas ciudades, villas y lugares donde son; y si algunoş han labrado ó poblado cosa alguna de ello, que sea luego deshecho y derribado. Y lo mismo mandamos en los éxidos, que los pueblos tienen y poseen, que no se labren para pan; y si alguno tuviere nuestra carta para hacerlo, la envíe ante Nos, para que visto, proveamos lo que nuestra merced fuere.»

(12) **Amojonar los términos.**—«Mandamos, que porque sean conocidos los términos de nuestros Reynos, que confinan con los otros nuestros Reynos y con otros Reynos comarcanos, los Corregidores y Jueces de las ciudades y villas, que comarcan con ellos, tengan particular cuidado de poner hitos y señales y mojones, en tal manera que se conozca muy claramente hasta do llegan los términos de nuestros Reynos.»

VI.

De la policia de los pueblos.

(13) **De los despoblados.**—«Mandamos, que todos aquellos que tienen ó

(11) Ley 2.^a, tit. 21, Lib. 7.^o, Nov. Recop.

(12) Ley 11, tit. 21, Lib. 7.^o, Nov. Recop.

(13) Ley 1.^a, tit. 22, Lib. 7.^o, Nov. Recop. — Nota 6.^a, tit. 22, Lib. 7.^o, Nov. Recop. — Cap. 55, Instruccion de Corregidores.

tuvieren casas de sus moradas dentro de los muros de las ciudades, villas y lugares de nuestros Reynos, no sean osados de salir á morar á los arrabales fuera de los dichos muros; y asimismo quedando suelo dentro de la ciudad ó villa para poder poblar, el que viniera de fuera á morar á ella, que no more en el arrabal, etc.»

(14) Solares yermos.—*(Se recuerda y extracta la ley 7.^a, tit 19, lib. 3.^o y luego sigue diciendo)*: «Deseando ahora atajar los perjuicios que causa á la poblacion la ruina de casas, y otros edificios útiles que se hallan yermos en los pueblos del Reyno, cuyos dueños los tienen abandonados con detrimento y deformidad del aspecto público, y del fomento de los oficios; siguiendo en esta parte la premeditada disposicion de mi glorioso padre, he tenido por conveniente resolver en Real decreto de 28 de Abril próximo, que desde luego se extiendan á todos mis Reynos y Señoríos los artículos 5.^o y 6.^o de la Real provision de 20 de Octubre de 1788 (ley 7.^a, tit. 19, lib. 3.^o) de que queda hecha expresion para edificar en los solares yermos de Madrid; entendiéndose con los Corregidores de los partidos de Realengo, aun respecto del territorio de las villas eximidas, lo que se encargó al de Madrid por dicho artículo 6.^o»

(15) Casas ruinosas.—«En Cédula de 15 de Mayo de 1788 se previene á los Corregidores, entre otros encargos, que si algun edificio ó casa amenazase ruina, obliguen á sus dueños á que la reparen dentro del término correspondiente; y no lo haciendo, lo manden ejecutar á su costa.»

(16) Cerramiento de heredades.—«Concedo por punto general á todos mis vasallos, dueños particulares de tierras y arrendatarios, la facultad de que puedan cerrarlas ó cercarlas, etc.»

(17) Prohibicion de saledizos.—«Mandamos que ahora ni de aquí adelante ninguna ni algunas personas, de cualquier estado ó condicion, preeminencia, ó dignidad que sean, no hagan ni labren, ni edifiquen en las calles públicas de las ciudades, villas, ni en alguna de ellas, pasadizos ni saledizos, corredores ni balcones, ni otros edificios algunos que salgan á las calles fuera de la pared en que se hiciere el tal edificio; y de aquí adelante si alguno ó algunos de los pasadizos y balcones y saledizos y corredores y otros edificios de los antedichos, que en las calles de esas dichas ciudades y villas están hechos y edificados, se cayeren ó derribaren, ó desbarataren por cualquier manera; mandamos, que los dueños de las casas donde estuvieren hechos, ni los que en ellos moraren, ni otras personas algunas los non puedan tornar á hacer ni reedificar, ni renueven, ni adoben, ni reparen; y cuando fueren caidos todos ó cualquier parte de ellos, que no los tornen á hacer, ni reedificar, ni reparar cosa alguna ni parte de ellos, salvo que quede raso é igual con las dichas paredes, que salen á las dichas calles donde estuvieren los tales edificios; por manera que las dichas calles públicas queden exentas sin embargo de ningun pasadizo ni saledizo, ni otro edificio alguno de los sobredichos, y estén alegres y limpias y claras, y puedan entrar y entren por ellas sol y claridad, y no cesen los dichos provechos; so pena que los que hicieren los sobredichos edificios, y los reedificaren y adobaren, que luego les sean derribados, y por el mismo hecho no los puedan tener ni hacer mas; y demás allende incurran y cayan en pena de diez mil maravedis, la mitad para la nuestra Cámara, y la otra mitad para el acusador.»

(18) Ornato de los pueblos.—«Prevendrán los Corregidores á las Justicias

(14) Ley 1.^a, tit. 23, Lib. 7.^o, Nov. Recop.

(15) Nota 5.^a, tit. 23, Lib. 7.^o y cap. 58, Instruccion de Corregidores.

(16) Ley 19, tit. 24, Lib. 7.^o, Nov. Recop.

(17) Ley 1.^a, tit. 32, Lib. 7.^o, Nov. Recop.

(18) Ley 2.^a, tit. 32, Lib. 7.^o, Nov. Recop.

de las ciudades, villas y lugares de su provincia, se esmeren en su limpieza, ornato, igualdad y empedrados de las calles, y que no permitan desproporcion ni desigualdad en las fábricas que se hicieren de nuevo; y muy particularmente atenderán á que no se deforme el aspecto público, con especialidad en las ciudades y villas populosas; y por lo mismo, si algun edificio ó casa amenazare ruina, obliguen á sus dueños á que la reparen dentro del término que les señalaren correspondiente; y no lo haciendo lo manden ejecutar á su costa; procurando tambien, que en ocasion de obras y casas nuevas, ó derribos de las antiguas, queden mas anchas y derechas las calles, y con la posible capacidad las plazuelas; disponiendo igualmente, que no queriendo los dueños reedificar las arruinadas en sus solares, se les obligue á su venta ó tasacion, para que el comprador lo ejecute; y que en los que fueren de mayorazgos, capellanías ú otras fundaciones semejantes, se deposite su precio hasta nuevo empleo. En los pueblos que estuvieren cerrados, procurarán que se conserven sus murallas y edificios públicos, sin dar lugar á que se arruinen, acudiendo con tiempo á su reparo; á cuyo fin darán cuenta al Consejo para que se tome la conveniente providencia. Cuidarán de que las entradas y salidas de los pueblos estén bien compuestas; y que las alamedas y arboledas, que hubiere á las cercanías de los lugares para recreo y diversion, se conserven, procurando plantarlas de nuevo adonde no las hubiere, y fuere el terreno á propósito para ello.»

VII.

De las obras públicas.

(19) **Obras públicas.** — «Las obras públicas que se hubieren de hacer á costa del Consejo, ó de las penas, ó en otra manera, se hagan á ménos costa y á mas provecho del Consejo que ser pudiere: y las personas que en ello hubieran de entender sean tales, que lo hagan fielmente, no hagan costa demasiada, salvo la que fuere necesaria para que la obra sea bien hecha; y el que fuere obrero y veedor de la obra no tenga cargo de recibir y gastar el dinero por su mano.

(20) **De lo mismo** — «Por Real resolucion á consulta del Consejo de 21 de Mayo de 1778, de que se expidió circular en 21 de Julio á las Justicias y Ayuntamientos y Juntas de Propios y Arbitrios, se les previno, que en todos los puentes y demás obras públicas que se construyan de nueva planta, se ponga una pirámide con expresion del año y reinado, y de hacerse á costa pública, para evitar la imposicion de gravámenes en ellas por los particulares ó pueblos; añadiendo el nombre del Monarca, año de su reynado, y la expresion de los caudales con que se costearen; y explicando determinadamente, si se han hecho á costa de los Propios y Arbitrios del pueblo del territorio, ó por repartimiento entre los demás de la circunferencia de cuatro, seis, diez ó mas leguas.»

(21) **Consulta á la Academia de San Fernando.** — «Para evitar se malgasten caudales en obras públicas, que debiendo servir de ornato y de modelo, existen solo como monumentos de deformidad, de ignorancia y de mal

(19) Ley 1.^a, tit. 34, Lib. 7.^o, Nov. Recop.

(20) Nota 11, tit. 34, Lib. 7.^o, Nov. Recop.

(21) Ley 3.^a, tit. 34, Lib. 7.^o, Nov. Recop.

gusto; el Consejo prevenga á todos los Magistrados y Ayuntamientos de los pueblos del Reyno, que siempre que se proyecte alguna obra pública, consulten á la Academia de San Fernando, haciendo entregar al Secretario de ella con la conveniente explicacion por escrito los dibujos de los planos alzados y cortes de las fábricas que se ideen, para que examinados atenta, breve y gratuitamente por los profesores de Arquitectura, advierta la misma Academia el mérito ó errores que contengan los dibujos, é indique el medio mas proporcionado para el acierto.»

(22) De lo mismo.—«Para evitar los inconvenientes experimentados, cuando se presente en el Consejo alguna instancia dirigida á obtener facultad ó permiso de emplear caudales en obras públicas, no se admita, ni los planes y dibujos de ellas, sin estar primero visados por la Academia de San Fernando, con la firma de su Secretario al pié de ellas en prueba de haberse ya visto y aprobado; quedando siempre á los interesados el arbitrio de acudir á la misma Academia, á fin de que se les indique algun profesor capaz de desempeñar bien el intento, y se les eviten por este medio pasos y dispendios infructuosos; y presentados desde luego por las partes los dibujos con estos requisitos, cuando el Consejo, no obstante lo referido, quisiese asegurarse de si en efecto han sido aprobados por la Academia, ó que esta responda á algun reparo ó dificultad, la pedirá la noticia ó dictámen oportuno sobre el particular, para que providencie lo que juzgue mas del caso; y por este medio, sin que la Academia se inxiera en cosa que no le competa, ni se la distraiga del principal conato de la enseñanza pública, se conseguirá el fin de la regularidad de los edificios.»

(23) De lo mismo. —..... «Se previene por punto general á los Corregidores y Ayuntamientos y Justicias del Reyno, en consecuencia de lo resuelto, siempre que haya de ejecutarse alguna obra pública, consulten á dicha Real Academia, y á la de San Cárlos de Valencia por lo tocante á aquel Reyno, haciendo entregar á sus respectivos secretarios... etc.»

(24) De lo mismo. — «Obsérvese lo prevenido y mandado en Reales órdenes de 23 de Noviembre de 1777 y 11 de Octubre de 1779 (Leyes 3.^a y 4.^a), y á este fin se expida por el Consejo la correspondiente circular á todos los Ayuntamientos, Cuerpos, Magistrados y personas á quienes corresponda, con especial encargo de que antes de dirigir al Consejo los proyectos, planes y dibujos de obras de Arquitectura, los han de haber presentado los interesados, ó los arquitectos de quienes se valgan, á la Real Academia de San Fernando para su exámen y aprobacion, como para su enmienda en caso necesario..... etc.»

(25) De lo mismo. — «Conforme á lo resuelto (Leyes 3.^a y 6.^a) mandamos que siempre que en los pueblos de estos nuestros Reynos se proyecte alguna obra pública, se consulte á nuestra Real Academia de San Fernando..... y á fin de evitar mayores dispendios á los interesados, queremos, no se admitan en Tribunal alguno planes ó dibujos de obras, sin que resulte por certificacion puesta al pié de ellos por el Secretario de la Academia haberse visto y aprobado por este Cuerpo..... etc.»

(26) Remates de obras públicas. — «Mando por punto y regla general, que no se admitan á posturas y remates de cualesquiera obras que se ejecuten, bien sea en la construccion de puentes, su reparacion y otras pú-

(22) Ley 4.^a, tit. 34, Lib. 7.^o, Nov. Recop.

(23) Ley 5.^a, tit. 34, Lib. 7.^o, Nov. Recop.

(24) Ley 6.^a, tit. 34, Lib. 7.^o, Nov. Recop.

(25) Ley 7.^a, tit. 34, Lib. 7.^o, Nov. Recop.

(26) Ley 10, tit. 34, Lib. 7.^o, Nov. Recop.

blicas, los facultativos que las hubieren regulado y tasado; y quiero, que en los remates que se hicieren de ellas se ponga por precisa condicion esta circunstancia; y que los postores y rematantes hagan juramento de que no tienen ni tendrán parte directa ni indirecta en dichas obras los maestros ó facultativos que hubieren tasado y regulado su coste, bajo la pena, además de la nulidad del remate, de privacion de oficio, y de no ser admitidos á tales contratos los que en algun caso contravinieren á esta mi disposicion.»

(27) **Cierre de caminos y calles.** — «Mandamos que el que cierra ó embarga los caminos, ó las carreras, ó las calles por donde las viandas suelen andar con bestias ó con carretas, á llevar ó traer viandas ó mercaderías de unos lugares á otros, que peche cien maravedis para nuestra Cámara, y desfaga la cerradura, ó embargo que fizo, á su costa dentro de treinta dias.»

(28) **Caminos.** — «Mandamos á las Justicias y Concejos, que fagan abrir y adobar los carriles y caminos por do pasan y suelen pasar y andar las carretas y carros, cada Concejo en parte en su término, por manera que sean del anchor que deban, para que buenamente puedan pasar y ir y venir por los caminos; y que no consientan ni den lugar los dichos Concejos, que los dichos caminos sean cerrados ni arados, ni dañados, ni angostados, so pena de diez mil maravedis á cada uno que lo contrario hiciere.»

(29) **De lo mismo.** — «Por Real Resolucion comunicada en circular del Consejo de 5 de Abril de 1805, con referencia de las anteriores Reales órdenes, se mandó encargar á las Justicias su puntual observancia; añadiendo, que en los parajes donde no se encuentren otras proporciones para abrir canteras y proveerse de leña y pastos con comodidad, sino en las propiedades de los particulares, será muy conveniente para la utilidad pública que estos lo permitan, recibiendo la compensacion correspondiente del fondo de las carreteras por justa tasacion, y usando los operarios de este permiso con la moderacion y respeto que es debido á la propiedad.»

VIII.

De los hospicios y hospitales.

(30) **Hospitales.** — «Mandamos que las Justicias y Ayuntamientos de las ciudades, villas y lugares procuren como haya hospital, ó casa señalada á donde los llagados enfermos se puedan todos recoger y allegar, y que alli sean proveidos de lo necesario..... etc.»

(31) **Hospicios.** — «Estas casas se deberán construir, ó proporcionar si estuviesen hechas, con respecto á la extension de la provincia, y número de pobres que se calcule podrá recogerse en ella, y con reflexion á las fábricas que convenga establecer, atendidos los materiales que produce cada pais, por lo que no puede darse punto fijo ni determinada regla; pero si puede decirse, que en todas ellas deberá haber dormitorios, laboratorios y demás oficinas enteramente separadas, y sin comunicacion para ambos sexos; y aun en dichos apartamentos seria muy útil la separacion de las hospicianas por sus edades..... etc. Para las fábricas deberá haber oficinas, almacenes, patios

(27) Ley 1.^a, tit. 35, Lib. 7.^o, Nov. Recop.

(28) Ley 2.^a, tit. 35, Lib. 7.^o, Nov. Recop.

(29) Nota 5.^a, tit. 35, Lib. 7.^o, Nov. Recop.

(30) Ley 3.^a, tit. 38, Lib. 7.^o, Nov. Recop.

(31) Ley 4.^a, tit. 38, Lib. 7.^o, Nov. Recop.