

Las servidumbres prediales urbanas en la época de San Raimundo de Peñafort

(Siglos XII y XIII)

(Notas para su estudio)

POR EL

DR. JULIO BARTHE PORCEL

Profesor Adjunto de la Facultad de Derecho

Como no se oculta a ningún estudioso o historiador del Derecho patrio, este trabajo sobre servidumbres prediales en nuestra Edad Media, es el primero que, en forma sistemática, se intenta llevar a cabo, no sólo en nuestra península, sino en los demás países latinos; pues hasta la fecha, los historiadores del Derecho franceses o italianos, así como nuestros hermanos los portugueses, no han publicado, que nosotros sepamos, monografía alguna sobre esta materia en sus respectivas naciones, y en sus Manuales apenas las tratan.

Precisamente esta circunstancia justifica en parte la natural imperfección de la que ha de adolecer este estudio; imperfección que es propia de todo primer intento o ensayo; ello unido a la modestia de nuestras fuerzas, pero también, en honor a la verdad, debemos resaltar la gran diferencia entre la labor desarrollada durante largo tiempo y su resultado tan desproporcionado que, a veces, escasamente compensa la satisfacción del que investiga. Por ejemplo, en la parte dedicada a la pared común, de unos tres mil documentos examinados en el Archivo Nacional y otros, solamente uno, cuya fotocopia se acompaña, al tratar de dichas paredes, nos ofrece el testimonio de su existencia y disposiciones interesantes en el lugar y tiempo estudiados.

A continuación y previo examen directo sobre las fuentes publicadas o inéditos, nos ocuparemos de las diferentes servidumbres, con objeto de



ofrecer un esquema histórico de conjunto que nos permita, dentro de una brevedad que no dañe a la claridad, apreciar las manifestaciones de su evolución.

La satisfacción que colmaría mis aspiraciones, sería la de haber contribuído nuevamente con algo útil, al estudio de nuestra Historia del Derecho Privado.

I

PARED MEDIANERA

Aunque es bien conocido de todos que la pared común o medianera, no puede calificarse de servidumbre, pues mal podrá existir ésta cuando no hay predio dominante ni sirviente, sin embargo, para decir que no lo es sino que supone una copropiedad sui generis, o mejor «una limitación mutua al derecho de dominio» como opina de Buen, con derechos y obligaciones entre los dueños de los predios que la pared común une y a la vez separa, los civilistas (1) acostumbran a tratar de ella al hacerlo de las servidumbres prediales de carácter legal y utilidad privada; lo que no consideramos después de todo, muy fuera de lugar, ya que según nuestro código, la pared común puede ser base para el nacimiento de servidumbre propiamente dicha (luces y vistas).

Por tanto, dada su importancia en toda época, nos ocuparemos de ella en primer término.

a) *Antecedentes romanos y visigóticos*

Antes de examinarla en estos dos siglos de la Reconquista, veamos rápidamente los antecedentes que nos muestren las fuentes del Derecho

(1) No todos, se entiende; pues los portugueses mismos (Cunha) al comentar su código, que tampoco habla de servidumbre de medianería sino de «paredes meias», lo hace en la copropiedad, y el código, en un capítulo especial: Cap. II, «Das restrições impostas a propriedade em defesa da propriedade alheia. Secção IV— Dos muros e paredes meias», arts. 2.328 al 2.338. El código de Napoleón, así como los que le siguen, la tratan bajo el título: «Des servitudes établies par la loi. Section premiere, Du mur et du fossé mitoyen», arts. 653 al 663. Y como situación jurídica universalmente conocida, pero no siempre considerada servidumbre, podríamos mencionar la «party wall inglesa»; la «scheidewand alemana»; la «obmaia stîena» rusa, etc., etc.

Romano y visigótico. Recordemos que con el régimen del «ambitus» (2) y la antigua costumbre de edificar con las ventanas hacia el interior de las casas, tomando la luz del patio central o impluvium, no había posibilidad de relación de subordinación entre un edificio y otro, como expresa claramente Biondi (3).

Es preciso que esta costumbre desaparezca para que puedan nacer las servidumbres de luces y vistas. No obstante, la pared común es de la que menos se ocupan las leyes de Roma pues sólo tenemos una epístola de Próculo (4) y un texto de Ulpiano que oportunamente citaremos. Justiniano no la regula ni en Código ni Novelas; lo que no debe extrañarnos porque, el Emperador Zenón, publicó unas normas para edificación urbana, sabiamente hechas, que dirige a Adamancio, Prefectus Urbis de Constantinopla. Poco más tarde, en septiembre de 531, Justiniano declara que no sean entendidas como de uso local, sino aplicables a todas las provincias del Imperio.

En dichas normas se dispone que, conforme a lo constituido, el que haya de edificar, debe dejar entre la suya y la casa del vecino un espacio de doce pies; es decir, se restablece y se amplía el antiguo ambitus (Código VIII. X. 2.); y en el 5.º ordena que entre azoteas que den al mismo callejón y estén al mismo nivel, entre saliente y saliente haya diez pies de espacio libre; con objeto todo ello, de que más fácilmente se puedan extinguir los incendios.

En época visigótica las fuentes conocidas guardan silencio (5).

(2) Refiriéndose a la lex Petillia y según establecían las XII Tablas, Antonio Agustín en «De Legibus Liber» dice: «Ambitus autem, ut Sex. Pompejus scribit, proprie dicitur locus inter duorum vicinorum aedificia duorum pedum et semipedis». (Graevio: «Thesaurus antiquitatum Romanarum», tomo II, pág. 235, E.).

(3) De la Universidad católica del Sacro Cuore.—Le servitù prediali nel Diritto Romano.—Milano 1946. Págs. 174-175. «Circa gli edifici l'antico regime dell'ambitus, per cui tra un edificio e l'altro doveva intercedere almeno una striscia libera di terreno, e il vetusto uso di fabbricare le case con le finestre verso l'interno, escludeva non solo la necessita ma anche l'utilità di costituire tra un edificio e un altro quel rapporto di subordinazione che si ammetteva per i fondi non fabbricati. Quando l'ambitus cadde in disuetudine e le case vennero ad avere finestre, luci e prospetti verso l'esterno, si cominciò gradatamente ad ammettere che tra un edificio ed un altro potesse costituirsi una subordinazione giuridica cioè una servitù».

(4) Digesto, VIII, II, 13. Trata de la prohibición, según doctrina de los «prudentes», de colocar tubos de servicio de fuego (chimeneas de hogar para baños) porque se calcina la pared. También en opinión de Capitón será lícito en pared común tener pinturas preciosas o hacer incrustaciones, pero al demolerla el vecino no se estimarán más que los revoques comunes. En cuanto a los comentarios a Sabino, de Paulo, dice Próculo, que si el baño fuese templado, cogiendo de este modo la pared común más humedad, puede prohibirse.

(5) Sólo tenemos noticia en la Lex Romanae Wisí, al recoger las Sentencias de Paulo.

b) Origen

Cuatro causas dieron origen a la formación de la pared medianera. Una, la más antigua a nuestro juicio, se produce cuando surge la necesidad de proceder a la más o menos cómoda división de una casa entre dos coherederos. La segunda, por venta o donación de parte de un predio, para separar la porción del nuevo propietario o donatario de la del vendedor o donante. La tercera, cuando el que va a edificar, compra el derecho de cargar sus vigas en la pared del vecino, pagando la mitad de lo que costara a éste la construcción de dicha pared. Y la cuarta, al edificar simultáneamente dos o más vecinos, poniéndose de acuerdo y costeando la construcción de la pared común. Caso éste menos frecuente y que aparece en tiempo posterior.

De la primera forma (6) tenemos un ejemplo en la Reconquista en la fazaña del Libro de los Fueros de Castiella que, transcribimos en otra ocasión, con motivo de considerar un vocablo desconocido (7). Hoy nos

(6) El texto de Ulpiano a que antes nos referíamos; Digesto VIII, 4 *comm. praed.* 6. (Citado por Batlle en su interesante y útil obra: «La propiedad de casas por pisos». Alcoy, 1956) nos adelgaza estas primeras formas originarias, al decir, al final del párrafo: «...si el dueño dividiere, como hacen muchos, la casa en dos, edificando una pared en medio; pues en este caso, se tienen por dos casas».

(7) En Problemas histórico-jurídicos. II El «palmiento». Con objeto de no tener que remitir al lector a esta publicación, transcribimos en esta llamada la fazaña. «Título de una fasannya de Mari Peres la pelegera e de su yerno. Esto es por fasannya: que auya pleyto donna Mari Peres la pelegera e sus fijos e su yerno de don Johan Doris sobre una casa que auyan en uno. Et demandaua Johan Doris a dona Mari Peres e a sus fijos que çerrassen la casa en vno e quel diessen palmiento. Et abinieron se fasta sant Johan que morassen en vno en la casa, e de sant Johan adelante que çerrassen la casa en vno, e que diessen palmiento e el que non quisiessen çerrar. Et moraron en vno dona Mari Peres e su yerno don Johan Doris. Et despues de sant Johan demandó asu suegra que çerrassen e otorgassen sus fijos. Et donna Mari Peres queria çerrar e da el palmiento, mas los fijos non querian otorgar que çerrassen la paret nin diessen palmiento. Et Johan Doris non queria çerrar con la suegra, amenes que otorgassen los fijos quela madre e los fijos en uno deuyan dar palmiento et la misión del çerrar. Et iusgaron los alcalles de Burgos que Johan Doris prendasse a la madre e a los fijos qual quisiessen dellos o que diesse fiador la madre que otorgassen los fijos ante el alcalle o ante omnes buenos e ante non quitasse la prenda; e despues que ouyessen dado fiador e ouyessen otorgado los fijos, despues que diessen fiador e que çerrassen luego o que quitassen la prenda Johan Doris. Et la prenda quita sy non quisiessen çerrar que prendasse Johan Doris al fiador en coanto le fallasse fasta que çerrasse e el fiador non ouyessen plaso ninguno fasta que fuesse çerrada la casa. Et dio fiador e deudor dona Mari Peres a Johan Doris que otorgassen los fijos a Gunçalo Roys de Sant Iame e a Ferrant Yuannes, fijo de Johan Pascoal que çerrassen luego. Et destino Johan de Oris la heredad a dona Mari Peres; e çerraron la casa donna Mari Peres e Johan Doris asi como era derecho».

ocupamos de la interpretación del significado jurídico de dicha fazaña que, aunque poco claro, creo se trata precisamente de formación de pared medianera por división de cosa común, y si no ¿qué otra cosa pueden significar los siguientes términos?: «...sobre una casa que auyan en uno». Es decir, eran dueños en común de la casa. «...que çerrasen la casa en vno». «...mas los fijos non querían otorgar que çerrassen la paret nin diessen palmiento». Lo que quiere decir que ambos dividiesen la casa, separando, cerrando con la pared que levantarían en común, dando cada uno su parte de palmiento o solar para edificar entre los dos la pared que, desde ese momento, tanto por el solar como por su fábrica, era común.

Ante la negativa de los hijos, surge la prenda como procedimiento germánico coactivo, con sus fiadores, etc. y al final, «...çerraron la casa donna Mari Peres e Johan Doris asi como era derecho».

Esta es la interpretación que debe darse a tan interesante fazaña, y si acaso estuviere equivocado, a quien fundada y sabiamente me lo demostrase, mucho se lo agradecería.

En cuanto al nacimiento de la pared común por venta de parte del inmueble, tenemos dos ejemplos entre los mozárabes toledanos (8).

El documento n.º 89, fechado en noviembre de 1168, nos dice que al comprar los albaceas de Samsí, hija de Cháfar, la mitad de una casa, para dividir la mitad comprada de la otra parte de casa, han de construir una pared que las separe. Se estipula que los gastos de construcción los paguen por igual los dueños de cada una de las mitades de la casa.

El documento n.º 44 es venta de un corral. Se estipula que el comprador D. Raimundo Mengo, ha de levantar a sus expensas la pared medianera entre las dos fincas, corral y casa de los vendedores; pared cuya mitad quedará propiedad de D. Raimundo y la otra mitad de los vendedores. Está fechado en noviembre de 1153.

Más completo e importante es el inédito que transcribimos a continuación y que pertenece a los de Cataluña del siglo XII. Dice así: 1/Notum sit cunctis, quod ego Arnallus galindi et uxor mea Maiassendi, uendimus domino et ecclesie sancta marie uallis 2/laure et tibi Petro abbati et monachis ipsius loci, alodium nostrum proprium cum uariis arborum generibus et cum parie 3/tibus, quod habemus et tenemus in burgo barchinone ad ipsam curtem comitalem, juxtam domos nostras in quibus 4/habituamus. Terminatam ab ortum, in domibus nostris et in comunibus parietibus inter nos et Morotum et 5/uxorem suam et in eorum

(8) «Los Mozárabes de Toledo en los siglos XII y XIII», por Angel González Palencia. Publicado por el Instituto de Valencia de Don Juan. Madrid, MCMXXVI. Volumen I.

Norum sit cunctis. qd. cap. de m. all. galinde. tunc. ma. Ma. uassondis. uondum. do. - esse. s. marie. uillu.
 lauree. - t. p. e. abba. - m. n. ch. s. ip. s. loci. alodum. n. m. p. p. cu. u. n. r. s. ap. box. tenent. b. z. cu. p. a. r. e.
 tab. qd. habent. - tenent. - t. u. n. g. b. archon. ad. ip. s. a. cur. t. e. com. t. a. l. e. i. u. a. d. o. m. o. s. n. r. a. s. i. n. q. u. i. b. o.
 habitum. - t. e. m. u. n. a. t. e. a. b. o. s. i. d. o. m. i. b. n. r. s. - t. i. c. o. m. u. n. i. b. p. a. r. t. i. b. u. s. u. n. f. n. o. s. - t. o. r. o. t. u. -
 u. o. r. e. s. u. a. - t. i. n. e. o. r. d. o. m. i. b. p. q. u. a. s. a. q. u. a. d. p. d. i. c. t. o. a. l. o. d. i. o. n. r. o. d. i. s. e. u. n. t. q. u. e. p. l. u. r. i. a. l. i. p. u. p. l. a. c. l. a.
 c. h. a. d. o. n. d. i. a. l. o. d. i. o. u. r. o. a. b. o. c. e. i. a. l. o. d. i. o. d. e. h. e. r. a. l. t. o. d. a. c. i. r. e. i. o. i. e. a. l. l. e. - t. i. d. o. m. i. b. n. r. s. - t. i. n.
 a. l. o. d. i. o. d. e. h. e. r. a. l. t. o. s. p. a. u. l. i. d. e. c. a. p. o. - t. q. d. o. m. i. s. p. a. r. t. e. s. u. n. t. n. o. s. t. u. o. s. c. o. a. d. h. e. r. e. n. t. o. s. - f. a. c. i. a. r. i. s. e. u. s. a.
 m. i. s. s. i. o. n. e. e. i. q. u. o. s. - t. s. u. c. c. e. s. s. o. r. e. s. u. n. t. h. o. n. g. r. e. a. s. - u. n. o. s. i. n. t. i. - t. u. o. s. n. o. h. a. b. i. t. u. s. g. u. t. a. - t. a. q. d. i. s. c. u. p.
 p. o. r. t. e. s. u. p. i. o. r. n. e. q. u. e. n. o. s. u. t. n. r. a. s. u. p. h. u. s. a. l. o. d. i. o. q. d. u. b. u. o. n. d. i. m. S. i. o. a. p. d. i. c. t. i. s. t. i. m. i. n. i. s. c. o. c. l. u. d. i. t.
 - t. e. m. i. n. a. n. t. h. o. r. a. i. n. t. e. g. e. e. i. n. t. e. g. r. e. e. i. n. t. e. g. r. e. s. u. i. s. i. n. t. e. g. r. e. u. e. n. d. i. o. s. d. o. - t. p. d. i. c. t. e. e. c. c. l. e.
 - t. u. b. a. c. u. t. i. n. e. l. i. d. i. c. i. u. t. i. n. t. e. l. l. i. g. i. p. o. t. e. s. t. a. d. u. n. t. m. s. a. l. u. a. r. i. t. a. t. u. - t. i. n. s. o. p. u. r. o. i. u. m. t. r. a. d. i. t. o.
 d. o. m. i. n. u. i. - t. p. o. r. t. a. t. e. a. d. u. n. t. m. p. p. u. a. l. o. d. i. u. l. i. b. u. m. - t. f. r. a. n. c. h. u. a. d. q. d. b. i. u. t. e. u. n. d. f. a. c. i. e. r. e. u. o.
 l. u. c. r. i. t. i. s. a. d. u. s. a. m. u. o. l. u. t. a. t. e. s. i. n. e. u. i. c. u. b. u. l. l. o. h. o. r. i. s. u. t. f. i. n. e. - t. s. i. n. e. u. l. l. o. n. r. o. n. r. o. q. p. e. t. e. r. u.
 d. e. c. e. p. i. m. s. a. u. t. p. h. a. c. u. e. n. d. i. t. i. o. n. e. x. x. i. i. i. m. m. b. r. o. s. b. o. n. o. s. a. i. a. d. i. n. o. s. i. a. u. r. o. s. i. n. e. o. n. g. a. - t.
 e. m. a. n. i. f. e. s. t. u. S. i. q. u. i. s. h. f. r. e. q. u. e. n. t. i. s. s. u. p. d. i. c. t. a. i. d. u. p. l. o. c. o. p. o. n. a. t. - t. i. s. u. p. m. a. n. i. e. f. i. r. m. u. s. s. e. p.
 a. c. t. u. e. h. x. x. i. i. d. e. b. t. a. a. n. n. o. x. x. x. i. i. p. p. u. t. d. o. y. c. i. t. u. n. i. o. n. i. s. p. i. s. t. i. d. e. n. u. l. l. i. g. a. l. u. n. d.
 p. i. s. t. e. m. a. s. s. o. n. d. i. s. u. n. o. s. e. o. s. a. b. l. a. u. d. a. m. o. - t. f. i. r. m. a. m. o.

p. i. s. t. i. n. b. u. r. g. e. t. u. s. p. i. s. t. i. n. p. e. t. r. i. s. o. n. c. i. i.

S. p. i. n. l. e. g. r. i. d. e. c. o. n. o. n. s. e. p. t. o. r. i. s. a. l. i. s. s. e. p. t. e. c. l. i. t. u. s. d. a. p. n. a. r. u. s. i. l. i. n. a. . v. i. i. -
 L. Die. - t. a. n. n. o. a. d. s. u. p. i. i.

x

Archivo Histórico Nacional. Carpeta 160, documento núm. 10. Pergaminos procedentes de Barcelona (Valdaura) Bernardas de Nuestra Señora. Año 1168.

domibus, per quas aqua de predicto alodio nostro discurrit tempore pluui ali ipsam cloa 6/cham. A meridie in alodio uestro, ab occidentem in alodio Acheralto, A circio in calle et in domibus nostris et in 7/alodio Sancti pauli de campo et quod omnes parietes inter nos et uos coadherentes faciatis cum uestra 8/missione, in quibus uos et successores uestri oneretis (9) et nos nostri, et uos non habeatis guttam et aqua discu 9/trentem super nos, neque nos uel nostri super hoc uestro alodio quod uobis uendimus. Sicut a per dictis terminis concludunt et 10/terminant hortam integram cum introitibus et exitibus suis. integriter uendimus domino et predictae ecclesie 11/et uobis ac ut melius dici uel intelligi potest ad uestrum salvamentum de nostro iure in uestri tradimus 12/dominium et potestatem ad uestrum proprium allodium liberum et franchum ad quod ibi uel exinde facere uo 13/lueritis ad uestram uoluntatem sine uinculo ullius hominis uel femine et sine ullo nostro nostrorumque retentum 14/accipimus a uobis per hac uenditione XXIII morabetinos bonos aiadinos in auro sine engan et 15/est manifestum. Si quis hoc fregerit super dicta in duplo componat et in super maneat firmum semper 16/actum est hoc. XVII. desembris Anno XXXI regni teodorici junioris + Arnalli galindi 17/ + Maiassendi uxoris eius qui hoc laudamus et firmamus + burgetus + Petri de torsa + num Petri Poncii. S + n Petri de corron scriptoris qui hoc scripsit cum literis dapnatis in linea VII.^a Die et anno quo super.

Este documento nos muestra, en primer lugar, la existencia de paredes comunes, según se desprende de la terminología empleada y que se corrobora además por su naturaleza jurídica. Tiene la particularidad este contrato, como el documento 44 de los mozárabes de Toledo antes reseñado, de que el comprador conviene en hacer las paredes a sus expensas («faciatis cum uestra missione»), leemos en las líneas 7.^a y 8.^a) aunque hayan de ser comunes, puesto que claramente lo expresa al decir: «en las cuales cargueis vos y vuestros sucesores y nosotros y los nuestros».

A la vez se pacta (final de línea 8.^a y 9.^a) con objeto de evitar que el agua discurrante de un predio a otro en tiempo de lluvia, no caiga en lo

(9) Como puede comprobarse en la fotocopia—línea 8.^a, en su mitad—el escriba cometió el error ortográfico de escribir «honeretis», cuando se trata del verbo «onero» que se escribe sin hache; debiendo interpretarse como «cargueis». En un documento del año 1139 publicado en el «Libre Blanch de Santas Creus» por Udina Marfórell, Barcelona, 1947, Doc. n.º 39, líneas 15 y sigs., el escribano empleó inadecuadamente el verbo «pondero» para expresar echar el peso: «prefatus Iohannes faciat parietem comunem in ipso loco ubi sunt ipsos pilars, in qua ponderent ambo pariter, sed ipse Iohannes colligat suas guttas in sua hereditate et per cloacam suam defluat aqua...».

sucesivo, del alodio del comprador sobre el del vendedor, ni viceversa; con lo que extinguen la servidumbre existente.

Nos demuestra además este documento que, aunque Cataluña fuese la región más romanizada y donde primero se verificara la Recepción del derecho Justiniano, mal pudo influir éste en lo de la pared medianera, primero porque en «Lo Codi» (10) como resumen práctico del Código no puede tratarla y además, bien claro se desprende que esta situación jurídica de relaciones de vecindad, no era reciente sino muy usada con anterioridad, cuando se habla al determinar los linderos: «a oriente, con nuestras casas y con las paredes comunes entre nosotros y Moroto y su mujer y sus casas» (líneas 4.^a y 5.^a).

c) *Evolución en fueros y costumbres*

Esto ocurría en Cataluña a fines del siglo XII en la vida jurídica práctica que, fielmente, refleja este documento; pero es que en Castilla era también muy usada puesto que en la misma época es regulada ya en un fuero como el de Cuenca (11) tronco con Sepúlveda de tantos otros.

Por el contrario, los fueros leoneses de Salamanca, Ledesma, Zamora y Alba de Tormes, no la mencionan, así como tampoco a ninguna servidumbre, dado su carácter germánico.

Antes de mediar el siglo XIII, la Costum valenciana y algunos años después el Código de las costumbres de Tortosa, constituyen la más completa ordenación jurídica de la época, sobre todo estas últimas.

Contrastan estas fuentes con el posterior Código de las Partidas, en el que no se menciona la pared medianera (12).

Las fuentes expresadas de Valencia y Tortosa, y las «Ordinacions den Santacília» juntamente con los fueros de Teruel, Zorita de los Canes y sus correspondencias, nos muestran entre otras cosas, la tercera causa de nacimiento de pared medianera que antes expusimos, o sea, la compra del derecho de apoyar las vigas pagando al vecino la mitad de lo que le costó construir la pared.

(10) Fitting, «Lo Codi» in der lateinischen übersetzung des Ricardus Pisanus. Lib. III, paf. XXVII.

(11) Rúbrica 20, cap. VI.

(12) Partida III.^a, lit. XXXI. Benito Gutiérrez, decía en sus «Códigos o estudios fundamentales sobre el Derecho civil especial. 2.^a edición. Madrid, 1868. Tomo 2.^o, pág. 550: «Sea como quiera: ni en las leyes de Partida ni en ningún Código posterior, existe idea de esta servidumbre. Y tanto es así que a falta de precedentes patrios que consultar, los redactores del Proyecto de Código, según afirma uno de ellos, se dirigieron a la Academia de Nobles Artes procediendo de acuerdo con esta corporación en cuanto a este gravamen que es materia de los artículos 511 y siguientes». Se referiría B. Gutiérrez al proyecto de 1851 que se imprimió.

De todo lo investigado y expuesto, podemos decir que la pared medianera tal como aparece en las fuentes de nuestra Reconquista, se crea principalmente por las dos primeras causas que de modo normal la hubieron de originar en todos los pueblos: dividir entre dos hijos o familiares, la casa que le dejan sus padres o parientes, o por venta de la mitad o parte del inmueble, como hemos visto en los documentos.

Con el tiempo, los diferentes casos que se presentan, van siendo regulados y solucionados por los fueros y fazañas; y llegamos a las casuísticas disposiciones de los siglos XII y XIII que, por orden de su mayor perfección; podemos enumerarlas de esta manera: *Costum de Tortosa*, (no superadas por ninguna fuente hasta la Codificación) *Costum de Valencia*, *Ordinacions den Sanctacilia*, *Fueros de Sepúlveda-Cuenca-Teruel* y concordantes, y por último, el *Fuero de Soria* que, en forma clara, constituye la norma general de división de cosa común, primera causa originaria de la pared medianera.

Pero en todos ellos, desde el más completo al más simple, vemos un denominador común: contribuir a medias, la mitad de los gastos, la mitad del solar para los cimientos, que es lo que caracteriza a la pared medianera; y para que de una ojeada podamos verlo, subrayando ese común denominador, hemos construído un cuadro comparativo (véase cuadro I).

II

LUCES Y VISTAS

Origen, carácter y manifestaciones de esta servidumbre

Teniendo como causa originaria la de ser contiguos los edificios, esta servidumbre no es diferenciada en los fueros castellanos más antiguos, ya correspondiendo a luces únicamente, o bien constituyendo vistas sobre el predio vecino; es decir, que la distinción romana que el jurisconsulto Paulo estableció entre luz y vista (13) no la vemos declarada de forma expresa en las fuentes medievales, lo que no es nada extraño, y en algunas de ellas no podemos decir que dicha relación de vecindad pueda llegar a constituir una servidumbre, pues solamente vemos en el texto una prohibición de abrir huecos sobre el predio vecino y nunca quedan estos como derecho adquirido por prescripción, hasta que la doctrina romana es recogida ya más ampliamente en las Partidas (14).

El no admitir expresamente la prescripción, algunas fuentes, y el no reconocerle otras, un valor al año y día que pudiera traducirse en perjuicio futuro para el vecino, constituye la característica común entre ellas. En efecto, vemos en las Costums de Tortosa que, solamente será recono-

(13) Digesto, Lib. VIII, 2, 3.—Paulo Instituta, Lib. II. «En la constitución de la servidumbre de luces considérase adquirido esto, que el vecino reciba luces para nosotros. Mas cuando se impone la servidumbre de que no se impidan las luces, parece que principalmente hemos adquirido esto, que no tenga derecho el vecino para edificar más alto contra nuestra voluntad, y de este modo disminuir las luces de nuestros edificios.

Idem., lib. y tit. Paulo; Digesto de Alfeno compendiado, lib. II. La servidumbre de luz es esto, que se vea el cielo; y entre la de luz y la de vista hay diferencia, porque hay la de vista aun respecto de lugares inferiores, y la de luz no puede existir con relación a un lugar inferior.

(14) Partida III, tit. XXXI, ley XIV: «...La tercera es quando ganan los omnes servidumbres en casas o en heredamientos, por uso de tiempo, assi como adelante diremos. (en la ley XV).

cida la servidumbre, si se prueba su existencia por convenio o última voluntad, porqué con perjuicio de tercero no debe nadie abrir ventanas ni aberturas. (Rúbrica 11, costum 1.^o). Declarará después en la costum 2.^a: «...que aquí, del lapso de tiempo, por grande y dilatado que sea, no nace prescripción;...».

Las «Ordinacions den Sanctacilia», en su párrafo 62 también expresan que, «El que tendrá ventana no la puede obtener por prescripción, si no la tiene con escritura de su vecino; en otra manera se entiende hecha en fraude de la otra parte.

El Libro de los Fueros de Castiella establece que, quien en la pared de su casa, que dé al corral aledaño o a otras contiguas, quiera hacer ventana, sea ésta tan pequeña que no pueda asomar la cabeza por ella, y si antes la tuviese hecha grande, viéndolo su vecino durante año y día, puede tenerla, pero hasta que éste haya de levantar su casa; es decir, que no se crea servidumbre.

El fuero de Zorita de los Canes constituye el precedente castellano, a nuestro juicio, más antiguo, acerca de los huecos de tolerancia, las llamadas ventanas de ordenanza, al establecer: «fagala de los pechos arriba»; lo que demuestra la idea de que sirviera solamente para recibir la luz; y la anchura de una mano que viene a ser poco menos de los actuales 30 centímetros que dispone el art. 581 de nuestro Código Civil vigente.

Resumiendo, diremos: 1.^o Que unas fuentes catalanas, como las Costums de Tortosa, rechazan la prescripción como forma de adquirir la servidumbre de luces y vistas, y otras como las Ordinacions den Sanctacilia, admiten la de treinta años para claraboya y no la admiten para la ventana (vistas).

2.^o Que por el contrario la Costum valenciana sí habla de servidumbre «antigua e prescripta»; y

3.^o Que en las fuentes castellanas, con excepción de las Partidas, no se creaba, según se desprende de su texto, servidumbre, sino únicamente tolerancia de vista en Libro de los Fueros de Castiella, y tolerancia de luz en los fueros de la familia Cuencia-Teruel que se ocupen de esta materia.

Lo que podemos ver con claridad en el cuadro n.^o II).

III

VERTIENTE DE TEJADOS

La servidumbre de soportar la caída de las aguas pluviales del predio vecino, ya en la forma de gotas (*stillicidium*) por cada teja, o por la que vierta una canal o conducto (*flumen*), es de las menos perfectamente reguladas en nuestros fueros y costumbres.

De distinto alcance en el contenido de sus disposiciones, sólo concuerdan las fuentes de Valencia y el Fuero de Jaca, en lo que el sentido común aconseja; es decir, que dé paso al agua quien reciba la canal o la gotera, sin daño del vecino: «que layga non faga damage a el nin a ses uezins». Dice este último, con su terminología que muestra la influencia lingüística de allende los Pirineos.

La *Costum* valenciana es, en esta servidumbre, la más completa, pues al establecer que el vecino que reciba las goteras de otro en la pared medianera, pueda desviar la caída de las aguas de lluvia cuando quiera arreglar dicha pared o edificar y levantar tanto cuanto quiera, siempre que, a sus expensas, haga que el agua de aquellas goteras vierta a la calle si pudiere ser, y si no, por donde pueda darle salida sin perjuicio del vecino; con ello sigue la doctrina romana que establece el ejercicio de las servidumbres, *civiliter*, o sea, del modo menos gravoso para el propietario del fundo sirviente. Como Celso, Paulo y Pomponio enseñaron (15). Doctrina que sigue nuestro vigente Código Civil (arts. 545, 587) y *Jurisprudencia*.

Las *Costums* de Tortosa mantienen su especial criterio (Rubr. 11, *costum* 5.^a, *parf.* 4.^o) de no admitir generalmente la prescripción como

(15) *Digesto* VIII. I. Celso, *Frag.* 9. *Idem.* VIII. III. Pomponio, *Frag.* 20, 1; *Idem.* VIII, II. Paulo, *frag.* 20, lib. 15 ad *Sabinum*: «...ne alio loco cadat stillicidium, quam in quo posita servitus est: lenius facere poterimus; acrius non».

forma de adquirir las servidumbres, por lo que la vertiente de tejados al igual que las demás no podía adquirirse sino por convenio o testamento.

Las «Ordinacions den Sanctacilia», son, en esta servidumbre, la fuente más incompleta; ya que solamente se ocupa de la pérdida de la misma sin recuperación posible, por haber removido la canal al edificar el dueño del fundo dominante.

Por último, las fuentes castellanas, consideran una necesidad perentoria, como realmente lo es en todos los tiempos, la de dar salida al agua de lluvia y a las atarjeas de las casas que no tengan salida directa a la calle; y sin conocer que establecen reglas de servidumbre legal, el «juez et los alcaldes» son los llamados a determinar el sitio por donde una casa ha de recibir la cañería de la otra, hasta que el agua vaya a caer a la «madre», como aun se llama en algunos pueblos, a la alcantarilla o colector general.

Esto es, en resumen, lo que en una visión de conjunto vemos en el cuadro n.º III.

IV

P A S O

Esta servidumbre que, siendo principalmente rústica, también puede tener lugar entre predios urbanos, es precisamente en la que el Código Tortosino hace su única excepción a la regla general suya, de no admitir la prescripción como forma de adquisición de las servidumbres; pues establece en su cost. 16, Rub. 11.ª del lib. III, que «aunque nadie puede ganar servidumbre ni ésta existir si no consta establecida como viene dicho»... si pasa persona o pasan agua para regar, durante 30 años sin acto obstativo, puede usucapir.

En el aspecto legal de esta servidumbre, o sea, cuando es indispensable establecer una salida y entrada en los predios que están circundados por otros, todas las fuentes concuerdan en satisfacer esta necesidad vital del fundo rodeado; variando solamente el procedimiento a seguir, para señalar el lugar por donde sea más fácil y rápida la salida al camino mayor o principal. Así vemos en la mayoría de los fueros (Familia Cuenca-Teruel y Viejo de Castiella, etc.) que expresamente se dice, ha de ser el «alcalle» (Fuero Viejo) o los «alcaldes iurados de conceio» (Zorita), quienes determinen, en presencia de los propietarios de los predios circundantes, por dónde entrará y saldrá el dueño del predio enclavado.

Es digno de notar el procedimiento, tan germánico como ingenioso, que determina el Fuero General de Navarra, para señalar el camino más corto.

Vuelven a ser nuevamente, las «Costums de Tortosa», la fuente más completa; sancionando incluso el caso del que vendió la mayor parte de

su hacienda sin reservarse «carrera», quien entonces, no tendrá derecho a que le den, el Veguer y los ciudadanos, el paso, sino que tendrá que adquirirlo por compra u otro título.

Las «Ordinacions den Sanctacilia», sólo se ocupan de esta materia para decir, en la n.º 10, que nadie pueda alegar posesión de 30 años de lo que sirva de paso al albergue o casas de su vecino. Es todo lo que acerca de la servidumbre de paso establece; por lo que, dado lo incompleto de su disposición, dejamos, por esta vez, de incluirla en el correspondiente cuadro n.º IV).

Y aquí quedan estas notas históricas que sin duda podrán ser revisadas, ampliándolas y mejorándolas, por los que vengan después en este fluir vital del perfeccionamiento científico, del que tan necesitada está nuestra Historia del Derecho Privado. Quizá Dios nos dé oportunidad para ver con satisfacción, pasos más firmes en este difícil camino recién emprendido.

I.-CUADRO COMPARATIVO DE LAS PRINCIPALES FUENTES MEDIEVALES QUE REGULAN LA SERVIDUMBRE DE MEDIANERIA

"Costums" de Valencia	"Costums" de Tortosa	Ordinacions den Sanctacilia	Fuero de Soria	Fuero de Zorita	Fuero de Teruel
<p>Tomo I, lib. III. rub. XV Idem Rex, IIII</p> <p>Cascum pot edificar e fer bany de prop la paret que li sera vehina de mentre que la paret vehina no valle menys nen prene dan.</p> <p>Idem Rex, V</p> <p>La paredt qui per natural raho es comuna entre alcuns vehins la un daquells vehins no ha dret de desfer ni de refer aquella paret. Perço car no es tan solament senyor daquella paret. Diu lo senyor Rey qe la on diu quel vehi no pusque desfer la paret comuna ques entena. Si donch no era ops que aquella paret se reparas es hagues a mellorar segons lo fur qui davall es qui comença. Lo vehi &</p> <p>Idem Rex, VI</p> <p>Lo vehi pusque la paret qui sera mijana o comuna de tot en tot remoure e departir, e aquella reedificar e tornar contra voluntat de son vehi e levar aytant quant volra, e leix les lumeneres e les finestres ubertes: si aqui serán antigues e prescriptes. E laltre vehi puesque metre, e posar aquí cabirons o bigues, o ser cubierta en aquell loch o en aquella altea on primeramente era can la pared fo remoguda e departida per son vehi e no sie tengut de posar ni dar alcuna en les despeses que serán fetes en aquella paret: si no tro a aquell loch on metra lo cabiro, o la biga o la cubierta. Empero si en la sobirana noua paret volra cobrir o en altra manera edificar o bastir pusque ho fer de mentre <i>empero que pach la mitad de la despesa que será feyta del començament del fonament de la obra entro a aquell loch tro al qual edificara o cobrira.</i></p> <p>Idem Rex, VIII</p> <p>Aquelles parets que antiguament serán atrobades que sien stades mijanceres e comunes entre vehins per tostemp sien mijanceres e sostinguen les carregues daquells vehins de qui serán mijanceres e comunes. Empero aquellos parets qui hauran algun spay mija entre ells aquellos parets no sien mijanes ni comunes.</p> <p>Empero si algun bastira de nou paret el seu pati o el seu sol en lo cual primeramente no haue stat paret aquella paret que de nou sera feyta no sie mijana ne comuna. E si por aventura lo vehi volie carregar en aquella paret noua no a pusque fer contra voluntat daquell senyor qui de nou bastie e feu aquella paret.</p>	<p>Lib. III, Rub. 11, Cost. 9</p> <p>La pared que separa las respectivas casas de dos o más vecinos, por razón natural es común; de forma, que les debe servidumbre a todas, y puede cada uno de aquellos meter en ella sin impedimento sus jácnas, cuarterones o almojayas; no habiéndola construido uno de ellos o su antecesor con dinero propio; que en este caso, <i>no podrán hacerlo si no pagan antes la parte que del coste les corresponda</i>; pero si la quieren pagar o la pagan, pueden, sin vedamiento y conrsate que no puede ni debe hacerles el que la construyo, atizonarla, fortificarla y edificar en ella conforme viene dicho y hacer todo aquello que sea razonable.</p> <p>Però no puede ni debe ninguno de ellos perjudicarla, derribarla o destruirla, ni repararla por sí y ante sí contra la voluntad de los demás.</p> <p>Però si la repara o quiere repararla, y fadigado el vecino por si quiere contribuir, contesta éste negativamente, podrá hacerlo cuidando de no ocasionarle ningún daño y sin que contribuya o pague nada por su parte; sin embargo, si está tan frágil y destrozada la pared medianil que sin aquel reparo no puede sostenerse, se le puede forzar y compeler a que contribuya y pague la parte que le corresponda.</p> <p>Cost. 10. Si uno de los vecinos quiere obrar sobre paredes medianiles, elevándolas o construyendo en ellas solanas o azoteas, y le parece a él que no han de poder resistir aquellas el mayor peso y carga de las obras que proyecta; si están, ello no obstante, en buen estado y son tales y tan fuertes que pueden sin peligro resistirlas, y se niega a contribuir el convecino manifestando que no quiere o no puede costearlas, cuide en este caso el que las realice, que no se deteriore con ellas la pared antigua medianil y que no sufra daño el convecino, porque de lo contrario y oponiéndose éste tendría que abonarle y restituirle el mal causado. Pero si son tales las paredes que pudiendo sostener la que ya tienen no pueden resistir la nueva obra, podrán derribarlas sin contraste ni embargamiento de los otros, el que entre los convecinos quiera edificar en tal forma sin embargo, que sea sin lesión y daño de las otras casas que deberá apuntalar a sus costas y asegurar mientras duren las obras; y éstas terminadas a sus costas también, dejarlas en el mismo ser. estado, alto y carga que tenían antes, sin disminuir ni perjudicar en lo más mínimo la servidumbre establecida. Y las paredes y demás obras debe levantarlas sin que esté tenido, no queriendo, a contribuirle en nada el convecino; a quien debe además y a sus propias costas también restablecer la techumbre o techumbres de su casa o casas, dejándolas tan fuertes y seguras como antes que se derribase las paredes medianiles. Pero si edifica más alto de lo que estaba antes y el condueño con él de esas paredes quiere después edificar también y atizonar en la parte de nuevo levantada, <i>debe pagar antes su parte de costo</i> al que hizo las obras o al dueño de las casas; de forma que hasta que la haya pagado, no puede atizonar. Hecha u ofrecida, empero, la paga, si el que hizo la obra o el dueño de las casas la acepta (y no aceptándola, puesta y consignada a su nombre en lugar seguro, como mesa u otro sitio de donde la pueda tomar) podrá hacerlo cuándo y cómo quiera, y meter en ella jácnas cuarterones y almojayas, sin que nadie se lo pueda impedir y sin contraste y a pesar del que la edificó.</p>	<p>I. De atans en paret (Catalán moderno: «De acostament»).</p> <p>Cualquiera pueda tener aproximación en pared propia o común a lo largo o al través a la pared de su vecino; a menos que hubiese en ella claraboya que éste haya poseído por treinta años en buena paz y sin contradicción de aquel ni de los suyos.</p> <p>3. De pared medianera. Nadie pueda cargar en la pared que habrá hecho su vecino, aunque el solar sea medianero, <i>hasta que haya pagado la mitad del precio que haya costado toda aquella pared o paredes o se haya convenido con él.</i></p> <p>13. De pared medianera. Si algún vecino hubiere tomado del otro el grueso de la pared que fuere medianera y el otro quiere edificar, no siéndole suficiente la pared de ladrillo, deberá deshacerla y hacer la pared según ley, el ladrillo sea de aquel que la habrá hecho.</p> <p>44. En casas hasta tres tapias de alto, el suelo sea medianero.</p>	<p>Parf. 354. Si dos omnes ouieren una cosa de consuuno e el uno dellos quisiere fazer paret por medio por auer su parte apartada, amos <i>deuen dar el lugar poral çimiento por medio e ayan la paret de consauno</i>; e si el uno non quisiere dar su parte del lugar poral çimiento nin fazer la paret, el otro faga la paret en lo suyo e sea suya la paret. Et si aquel que non quiso fazer la paret arrimare alguna cosa a ella, quantas veçadas gelo dixiere aquel cuya es la paret quel peche cada vega da çinco ss.</p>	<p>Parf. 132. (Se corresponde con: Cuenca rúb. 20, cap. VI, romanceado de Alcázar, tit. 99 y con Sepúlveda, tit. 165). De la pared que es de común. Tod aquel que casa sobre alguna paret leuantar quisiere, <i>de primera mientras la meata del precio quela paret costo</i>, desende leuante la lauor sobre aquella paret, enpero <i>si la paret fuere en la rayz de comun</i>. Ca sila rayz non fuere de comun, non puede ninguno sobre la paret obrar non plaziendo al sennor.</p>	<p>Parf. 300. De aquel que su casa querrá acostar ad alguna paret. Mas si su casa querra acostar ad alguna paret, <i>primeramente pague la meytat de aquel precio que aquella paret costó de far e despues de allí adelante hedifique sobre aquella paret sin calornia quando a el plazrá dando primero la meytat del precio como de suso es dicho</i>; empero <i>si la paret fuere en la rayz comun</i> como es fuero. Que si la rayz non fuere de comun non puede ninguno sobre aquella paret hedificar uedándole el sennor de la pared o non queriendo. El de Plasencia en su párf.º 638 dice: «<i>Todo omme que aparet aena su casa quisiere arrimare dela meetat del precio que costó la paret, et despues arrime. La rayz todauia sea del sennor de la parede, et ental guisa arrime que non luenga ningun danno al sennor dela parede</i>»</p>



II.-CUADRO COMPARATIVO DE LAS PRINCIPALES FUENTES MEDIEVALES QUE REGULAN LAS SERVIDUMBRES DE LUCES Y VISTAS

Costum de Valencia	Costums de Tortosa	Ordinacions den Sanctacilia	Libro de los Fueros de Castilla	Fuero de Zorita de los Canes
<p>Rúbrica XVI. Jacobus I. Rex. I Tot hom qui face cases prop daltre e quey haje carrera en mig pusque alçar e fer quals obres se vulle; no contrastant si laltre li diu que li tol la lum, e si fara obra en la paret on la finestra sera: per la qual la lum entra en son alberch, o altre paret tant prop per que la lum perdes lo senyor de les cases: que aquell qui aquella obra fara sie tengut de fer ab sa messio en lalberch daquell qui la lum perdra finestra on aquell a qui tolra la lum de son alberch haje lum convinent. E si aquesta lumenara no li pot donar, ces daquella obra en guisa que no tolga a altre la lum. E aço haje loch en tot alberch que sie de servitut vella o antiga, o antiga e prescripta. Aquest fur mellora e romança lo senyor Rey.</p>	<p>Rúbrica 11, cost. 1.^a Establécense servidumbres en última voluntad o por convenio.</p>	<p>2.—De claraboya. Si la hubiere poseído por treinta años o la tuviese en fuerza de alguna escritura, y el vecino quisiere tener aproximación edificando; debe alejarse de la referida claraboya o claraboyas cuatro palmos de destre en cuadro.</p>	<p>Tit. 147. Titulo de commo deue omne faser finiestra en su casa auyendo otro omne otras casas o trascorral aladanno.</p>	<p>323. De aquel que touiere paret escuantra corral ageno.</p>
<p>Idem. Rex II Nengun de vehins no es vedat bastir o edificar pus alt en les sues cases o obrir finestres en aquelles si entre aquell e son vehi haura plaça o carrera publica.</p>	<p>De donde si edifica uno y edifica tan alto que les quita sus luces a las casas contiguas, es decir, que cierra las aberturas y ventanas de sus paredes medianiles, no puede ni debe promoverse demanda contra el que edifica de nuevo; y si se promueve nada vale, no probando legalmente el actor la existencia de la servidumbre por última voluntad o por convenio, porque <i>con perjuicio de tercero, no debe nadie abrir ventanas ni aberturas, no siendo en la carrera o hacia el cielo en su terrado por carecer de luces suficientes.</i></p>	<p>14.—De vista sobre predio ajeno. Nadie puede alegar posesión de luz que reciba del cielo o de parte de su vecino, si no es por claraboya que haya poseído treinta años.</p>	<p>Esto es por fuero: que sy vn omne a una casa e quier faser finiestra en la paret dela casa et cabo aquellas casas a otras casas e corrales de tras las casas o adelante, deuen faser tan grant finiestra que non saque la cabeça por ella. Et sy la ouyere fecha dantes grant finiestra e la touycre anno e die e veyendo lo que el otro e mostrando lo commo es fuero, puede la finiestra tener en su paret fasta que el otro alçe su casa.</p>	<p>Item. tod aquel que paret de su casa ouiere escuantra corral ageno, si en ella fazer quisiere finiestra, tome el sennor de la paret et fagala de los pechos arriba. <i>Et debe auer la finiestra en ancho una mano tan solamente e non mas.</i> Tod aquel quela fiziere de los pechos ayuso o mas ancha dela mano peche al sennor del corral I marauedi cada dia, et al iuez et a los alcaldes. fasta que la çierre.</p>
<p>Idem Rex III Aquell qui edificara de costa les cases de son vehi, no obra finestra ni no face terrat ni mirador per lo qual pusca guardar e mirar sobre la casa de son vehi o dins alguns loch daquella casa que stendra ab ell.</p>	<p>Cost. 2.^a Si existen aberturas o ventanas en los tabiques laterales que miran a la calle y quieren los vecinos otrosi, obrar y adelantarse en ella aquel o aquellos que las hubiesen hecho débennas cerrar sin contradicción ni embargamiento, tan luego como quiera el vecino edificar; <i>que aquí, del lapso de tiempo, por grande y dilatado que sea, no nace prescripción;</i> ni es conveniente que por las tales aberturas o ventanas vea nadie las cosas privadas del vecino.</p>	<p>15.—De lo mismo. No se puede alegar posesión de la vista por enrejado de ningún releix o taluz de cerramiento de tejado, ni de enrejados hechos con ladrillos.</p>	<p>(Este párrafo es traducción al romance del XVIII cap. XIII del de Cuenca, forma sistemática, y se corresponde con el 301 de Teruel y otros de la misma familia).</p>	
		<p>46.—Ventana. Nadie puede hacer ventana en cantón, en pare dcerca de su vecino, si éste ya tuviere otra allí, y en este caso debe alejarse de ella y del cantón seis palmos de destre.</p>		
		<p>61.—Ventana y pared de ladrillo. Nadie pueda alegar posesión en pared propia o común de ventana grande ni pequeña, ni de tal agujero por donde no pueda pasar hombre alguno, y no en otras si no es de ladrillo.</p>		
		<p>62.—Sobre lo mismo. El que tendrá ventana, <i>no la pueda obtener por prescripción,</i> si no la tiene con escritura de su vecino; en otra manera se entiende hecha en fraude de la otra parte.</p>		
		<p>63.—Claraboya. La claraboya hecha en agujero de tapias, no sea tomada ni obtenida por claraboya, antes se tendrá por hecha en fraude de su vecino, porque no debe gozár de la costumbre.</p>		
		<p>64.—Sobre lo mismo. Si alguno tendrá claraboya sobre el predio de su vecino poseída por treinta y más años, y voluntariamente la cerrara y después querrá en algún tiempo abrirla, no puede hacerlo, sí que pierde en todos tiempos toda la servidumbre que ha tenido, mientras el otro pueda probar que la haya cerrado.</p>		



III.-CUADRO COMPARATIVO DE LAS FUENTES QUE, PRINCIPALMENTE, SE OCUPAN DE LA SERVIDUMBRE DE VERTIENTE DE TEJADOS (*Stillicidii, vel fluminis recipiendi.*)

Costum de Valencia	Costum de Tortosa	Ordinacions den Sanctacilia	Fuero de Jaca (última redacción)	Fuero de Zorita
<p>Idem Rex XX.</p> <p>Aquell qui edificara o bastidara cases, pusque stendre e allargar tro a la tercera part de la carrera los sobirans degotaments de las aygues de les plujes.</p> <p>Idem Rex XII.</p> <p>Lo vehí qui rebra los degotaments de son vehí en la paret mijana, pusque remoure e departir los degotaments de les aygues de les plujes de la paret mijana en la casa o el loch seu can volra adobar o reparar la pared: o fer alcun edifici o sobre aquella pared edificar o leuar aytant quant volra solamente quel vehí que obrara o edificara ab les sues despeses face laygua daquell degotament correr e caer en la carrera, si aquella aygua pora exir ni caer en la carrera. E si no hi pora do loch al aygua per lo qual pusque exir e decorrer <i>sens dan del vehí</i> qui sera senyor del decorrimient del aygua de la pluja.</p>	<p>Rública 10, Cost. 4.^a</p> <p>Las aguas pluviales de su tejado, puede cada cual dirigiirlas a la calle por su propio fundo, no por ajena propiedad; porque las calles son de todos, y sin perjuicio de tercero y de las calles pueden todos disponer de ellas a su voluntad.</p> <p>Rubr. 11, Cost. 5.^a, parf. 4.^o</p> <p>Lo mismo se observará si vierte uno en solar o patio ajeno las aguas de su casa o terrado, o en aquel abre puertas o portales; pues por dilatado que sea su uso, no tiene ni puede tener, ni gana ni puede ganar posesión ni servidumbre, que no existe en punto alguno si no consta establecimiento como viene dicho.</p> <p>Cost. 22.</p> <p>Puede cada cual hacer, si quiere, tan grandes los canalones del tejado, que las aguas pluviales que ellos viertan hiera y caiga en medio de la calle, pero no más lejos, y en guisa que no dañe a los vecinos.</p>	<p>4.—De agua de lluvia.</p> <p>Cualquiera pueda echar las aguas pluviales a la calle.</p> <p>42.—Gotera.</p> <p>Si alguno tuviere canal, por la que pasa agua o gotera sobre el predio del otro, y aquel edificando la removerá, haya perdido toda aquella servidumbre, de modo que jamás la pueda cobrar.</p>	<p>101 De ayga pluvial.</p> <p>Si layga dela gotera cat en la casa del uezin lo seinor dela casa ne deu far bon passage <i>sens dawn del uezin</i>. Et si per aventura sa casa ha albuillon comunal de totz les uezins, ab sa mession faga passage a layga que vaya al albuillon; et si lalbuillon es embargat deuant o en dreyt de sa casa escombrialo assi <i>que layga non faga damage a el nin a ses uezins</i>.</p>	<p>324. De la casa que recibia albolon dela otra.</p> <p>Item otroquesi mando, que una casa que recibia el albolon dela otra, segund que touieren por bien el iuez et los alcaldes fasta que el agua yxca ala call, o al lugar do se deue espennar ala madre, (Se corresponde con Cuenca, cap. XIII. Rub. XIX. forma sistemática).</p>



IV.-CUADRO COMPARATIVO DE LAS PRINCIPALES FUENTES QUE SE OCUPAN DE LA SERVIDUMBRE DE PASO EN SU FORMA MAS ANTIGUA

Costum de Valencia	Costums de Tortosa	Fuero Viejo	Fuero de Jaca (última redacción)	Fuero de Zorita de los Canes
<p>Idem rex, XXII.</p> <p>Si alcu haura cases o edificis o camp o altre sol de terra que <i>sie quironat</i> de cascuna part dels vehins, en axi que no haura carrera on hi pusque entrar ni metre ni menar aygua ni sia sabut per qual loch cert antigament ell hagues carrera on pogues entrar a aquell camp seu, o menar aygua, los vehins que <i>menys dan</i> y hauran donen a ell o a ops del damunt dit loch per aquells lurs logar sen tot preu carrera on hi pusca entrar e metre e menar aygua.</p>	<p>Lib. III, Rub. 11.^a, Cost. 13</p> <p>Cuando una viña, campo u otro cualquiera honor <i>está rodeado</i> de otras fincas, y su señor no puede entrar ni salir de él más que por hacienda ajena, y se oponen o se lo contrastan sus dueños; el Veguer a instancia de aquel a quien se vedó la entrada o salida de su finca, y en compañía de dos o tres ciudadanos, o más, debe trasladarse al lugar objeto de la contienda, y vista y considerada la cosa, asignarle, mediante juicio de aquellos, carrera o paso conveniente para entrar y salir; por el punto, empero, en <i>que menos perjuicios</i> cause a aquellos de quien son los honores por donde la carrera o paso se establece.</p> <p>Pero si el señor de la hacienda sin entrada, o su antecesor, tenía en aquel punto mayor y más dilatada hacienda, que vendió, reservándose únicamente el trozo o pedazo que le queda, pero no carrera para entrar y salir; no pueda entrar ni salir jamás, ni por el honor del comprador ni por los de otros vecinos, a no ser que lo consiga de ellos por compra u otro título.</p> <p>Cost. 16. Aunque nadie puede ganar servidumbre ni ésta existir si no consta establecida como viene dicho, sépase, sin embargo, que si pasa uno por espacio de 30 años por honor o campo ajeno, o si por igual término, y para regar el propio él o sus servidores conducen y dirigen su agua pacíficamente y sin contraste; el señor de dicho honor o campo que conociendo el hecho no quiso contrastarle, pasados los 30 años no puede ya oponerse ni impedir que en lo sucesivo use aquel de la servidumbre usucapida.</p> <p>Libr. I, Rub. 2.^a, Cost. 3</p> <p>Las carreras antiguas por donde se va a las haciendas y otros puntos, no deben ser cerradas, reducidas ni pignoradas por hombre alguno; pero en las montañas de Tortosa de este y del otro lado del río, si tiene uno carrera que pase por honor de otro o por su partición, aquel de quien sea la hacienda, puede mudar aquella con que dé otra que sea conveniente por dentro de su término.</p>	<p>Lib. IV, tit. 5.^o, ley 5.^a</p> <p>Si un ome a una casa o viña <i>entre otras eredades</i>, e defiéndenle los erederos de las otras eredades, que non entre nin salga por ninguna de aquellas eredades, e dis el otro que entrada e salida a de auer, el alcalle deue mandar, que vayan allá los omes bonos aldeanos, e si aquella eredat fallaren por buena verdat que a entrada e salida, entre e salga por y; e si non fallaren por do entrar e salir, caten por do sea más cerca la entrada, e <i>denle entrada e salida</i> por allí, ca ninguna eredat es sin entrada, nin sin salida.</p>	<p>100.—De camp o uinna que no a yssida.</p> <p>Si algun homne ha uinna et alguns altres homnes uinnes en torn aquela uinna assi que lo camin <i>li ensarrrien</i> per ont lo seynnor dela uinna solia entrar et ystre et trayre ses fruitz, et no a per ont ystre, <i>per for auer deue camin</i> per ont mas leu puyasca ystre al camin mayor.</p> <p>Una variante importante en cuanto al procedimiento, lo constituye el cap. IV del tit. XII, lib. V, del germánico <i>Fuero de Navarra</i>, que dice así: «Si algún ombre ha alguna pieza o vinna en algun término et non puede yr a lo suyo por camino sabido, et nol quieren dar pasada los dueynos de las heredades, vaya a su pieza o a su vinna quando podiere, et dé voces como en apeyllido, et por ont viniere el primero ombre a eyll, por aqueyll logar deve aver camino».</p>	<p>33.—Dela rayz que entrada et exida non ouiere.</p> <p>Otroquesí, toda heredat <i>que entrada et exida non ouiere</i>, assi como hero o uinna, deuen yr los alcaldes iurados de conceio delos conpaneros dotros ala heredat, et por aquella parte que ellos uieren que <i>menos danno fiziere</i>, por aquella parte sea dada, et aquella sea carrera estable (1).</p> <p>34.—De aquel que la carrera, que los alcaldes ouieren dado, çerrare o mudare.</p> <p>Tod aquel quela carrera quelos alcaldes dieren defendienre o mudare o çerrare, peche V marauedis por que las carreras et los exidos, quelos alcaldes fizieren o dieren, firmes ean et estables.</p>

1) Se corresponde, con algunas variantes, con Usagre, 249 y Coria, 242.



