LIBRO SEGUNDO.

CAP. I. *De las medidas de los sólidos en la Arquitectura, como son pilares, paredes, cilindros y pirámides.* . . . . . 191.
CAP. II. *De la construccion y medidas de las cornisas, sillares y colunas.* . . . . . 211.
CAP. III. *De la cuadratura y medida de la esfera y elipse, y de sus sectores y segmentos.* . . . . . 238.
CAP. IV. *De la construccion y medidas de toda suerte de arcos.* . . . . . 250.
CAP. V. *De las pechinas y sus medidas.* . . 271.
CAP. VI. *De la fábrica y medidas de las medias naranjas.* . . . . . 281.
CAP. VII. *De lo mismo, y de toda clase de bóvedas y estribaciones.* . . . . . 296.

LIBRO TERCERO.

CAP. I. *De la fábrica de la plancheta y práctica de medir por el aire con ella.* . . 364.
CAP. II. *Trata de las mismas operaciones con mas simples instrumentos.* . . . . . 402.
CAP. III. *De las nivelaciones y aberturas de cauces ó canales para conducir aguas.* 411.

ORDENANZAS

DE MADRID,

Y OTRAS DIFERENTES QUE SE PRACTICAN EN LAS CIUDADES DE TOLEDO Y SEVILLA, CON ALGUNAS ADVERTENCIAS Á LOS ALARIFES Y PARTICULARES.

Por D. Teodoro Ardemans,
arquitecto y tracista mayor de las obras reales, y maestro mayor de las de Madrid.

LIBRERÍA DE DON JOSÉ CUESTA, CALLE MAYOR.

MADRID: 1844.

IMPRENTA DE D. ALEJANDRO GOMEZ FUENTENEBRO,
calle de las Urosas, núm. 10.

GOBIERNO POLITICO DE LAS FABRICAS.

CAPITULO PRIMERO.

De lo que se ha de hacer antes de empezar una fábrica en Madrid.

Cualquiera vecino que quisiere fabricar una casa de nuevo, debe cuidar se haga una planta y demostracion de la fachada que ha de tener el edificio, la cual, junto con el memorial para Madrid, se entregará al secretario mas antiguo de su ayuntamiento para que dé cuenta.

El maestro mayor tendrá gran cuidado en que aten y jueguen las tiranteces de las fachadas, todas debajo de una línea; y si por accidente el sitio se halla fuera de tirantez, y perdiendo el dueño algo de él, queda la fábrica á línea, debe el maestro mayor advertirselo al caballero comisario para que informe á Madrid, y se le pague al dueño del sitio aquella porcion que se le

quita para el ornato público; y al contrario, si para su regularidad necesita Madrid dársele, lo pagará el de la fábrica por lo que tasare el maestro mayor.

CAPITULO II.

De las aguas que se vierten de un tejado á otro; ó verterlas, oponiéndose á la pared medianera.

Fué permitido en lo antiguo á muchas casas, por la facilidad de hacer las armaduras, ó por ahorrar el gasto, no haber hecho reparo en que viertan las aguas llovedizas sobre el tejado del vecino; y aunque se ha remediado en algunos, no obstante subsiste en algunas casas antiguas el verter las canales de las unas en el tejado de las otras, siendo de diferentes dueños; lo cual no se puede permitir, menos que no conste por instrumento el haberse convenido el uno y otro vecino en consentirlo, que de ser así, se debe estar al trato, sobre el cual no hay disputa. Y aunque algunos quieren alegar derecho, diciendo, que habiéndolo consentido diez años, debe subsistir siempre, es punto de derecho, cuya declaracion pertenece al juez que conociere de la instancia; aunque lo cierto es, que nadie está obligado (no siendo su profesion) á conocer el daño, no dándose á entender el mismo inconve-

niente; y así se suele conocer, si el vecino inferior quisiere labrar en su posesion, y se halla con el reparo de que las aguas de la casa vecina ó medianera embisten con la pared de la fábrica que levanta, y experimentando esto se suelen poner pleito; en cuyo caso debe mirar el alarife si estas dos casas fueron en lo antiguo de un mismo dueño, y si habiéndose separado para venderlas fué con alguna condicion que tocase á este punto (que de haberla, se habrá de tener presente), y de no haber en la venta cosa alguna que conduzca á este punto, debe el alarife hacer su declaracion de lo que se le ofreciere. Y en caso de haber sido de un dueño, y no haber habido reparo cuando se hizo la venta, debe el vecino que labra mas superior levantarle las armaduras, y volvérselas á hacer de nuevo, de calidad que viertan las aguas á la calle; y debe ser tambien del aprovechamiento de quien lo costeare los despojos de madera y teja que tenia el dicho tejado. Y tambien es de la obligacion del que labra, demás de sacar á su costa las aguas á la calle, todos los daños que por esta razon resultaren, dejárselo todo aderezado y rematado en forma.

Y aunque en tales casos la ordenanza de Madrid, hecha en el año de 1664, dice se haga una pared de dos pies de grueso para recoger las aguas en un canal de plomo de media vara de ancho, y darles surtidero, y demás quedar obligado á la eviccion y saneamiento de todos los reparos que de ello puedan resultar; tengo esto por

un motivo muy grande para tener continuos pleitos, como de ellos se deja considerar, y se queda en pie mayor inconveniente y contrario enemigo á la fábrica, por cuya razon debe el alarife buscar el medio mas suave para composicion de las partes.

Tambien sucede haber dos posesiones de diferentes dueños, que las vertientes de las aguas de los tejados están sujetas á una línea, y esto nace de haber sido ó labrádolas un dueño, y despues haberlas vendido y separado. Y en caso de labrar ó levantar mas el que está inferior, y sucederle el embestir las aguas del otro contra la pared que levanta, debe tambien ejecutar lo sobredicho, levantándole al vecino las armaduras, y echarle las aguas á la calle; y todo lo que por esta razon se revolviere, se le ha de dejar reparado al vecino.

Y puede suceder estar el tejado de un vecino superior á otro alguna distancia de altura, y verter las aguas en el del otro que está inferior; en tal caso puede este obligar al superior mude el vertiente de las aguas, ó dentro de su posesion ó á la calle. Y habiendo inconvenientes en ejecutarlo, como suele acontecer, debe el superior poner un canalon de plomo de bastante cabida para que quepan las aguas del tejado, y le ponga con su desnivel á la calle, ó á la parte que dichas aguas puedan salir sin perjudicar al vecino.

Si el alarife fuere llamado de algun vecino que quisiese labrar colgadizo ó armadura, que por no

gastar mucho dinero, ó porque le tiene comodidad el hacerlo, quisiere que las aguas de él se encaminen haciendo oposicion á alguna pared medianera, aunque el tal quiera hacer una contraarmadura de tres ó cuatro pies, y que esta cause una lima dentro de su mismo tejado, no se lo debe aconsejar el alarife, antes bien disuadirle, poniéndole el inconveniente de que la lima hoya es un continuo enemigo, y que con ella tiene un censo perpetuo la casa contra sí; y si sin embargo de esto quiere hacerlo, cumple el alarife con haberle aconsejado lo que es razon; y solo le debe prevenir sea la lima hoya de una plancha de plomo, y las lunetas ó bocatejas que vierten en ella, que queden muy bien recibidas con yeso y un poco de cal, advirtiendo que la plancha que se registre no tenga picaduras, y de tenerlas se batirá con un mazo de madera sobre una losa lisa de mármol, y con esto no se pasará gota de agua, porque de esta suerte se le cerrarán y taparán los poros á dicha plancha.

Tambien se advierte, que si necesita cerrar la distancia que sube de dicha contraarmadura con pared ó con tabique, lo debe hacer á su costa. Y si en algun tiempo el vecino levantare, y le sirve de arrimo ó cargare, debe pagarle la mitad del coste de la pared ó tabique al que lo fabricó primero.

Si la casualidad permite que un patio sea comun de cuatro vecinos, y que unos se hallen vertiendo las aguas de sus tejados en él, y los otros labraren y las quieren verter en dicho patio, no

se lo puede ninguno de los otros embarazar; pues siendo comun de cuatro, el mismo derecho tiene el uno que los demás. Y no solo deben tener el derecho igual, sino es tambien en cuanto á ventanas y puertas; y si acaso alguno de los cuatro quisiere levantar mas por la parte que pertenece á su fábrica no puede hacerlo; porque con lo que levantare serán mas escasas las luces á los demás, sino es que preceda convenio de todos. Y si por la manutencion, seguridad y conveniencia, fuere preciso recoger las aguas de los tejados por un canalon, será razon que todos cuatro concurran en hacer el que tocare á su pertenencia, por ser conveniencia de cada uno para el resguardo de sus paredes y comun de todos. Y si este patio estuviese tan posterior, que no surtan las aguas á la calle, y estas se recojan en un sumidero, siempre que fuese necesario limpiarle, concurran á este gasto sueldo á libra los dichos vecinos. Y si determinasen entre ellos se haga alguna mina para que estas aguas salgan por debajo de tierra á la calle, será mucho mejor que no que se queden en el centro de las casas, por ser un enemigo muy perjudicial, así para la salud como para las fábricas; en cuyo supuesto deben concurrir todos los interesados al gasto que causare, pues es conveniencia de todos. Por lo que será conveniente que todo el que labrase casa ó la tuviere, que las aguas se recojan dentro de ella á sus patios, ó procure disponer que todas surtan á la calle, y evite sumidero dentro de ella.

CAPITULO III.

De las fábricas de tapias de medianería.

Suele acontecer el estar caida la tapia medianera que divide dos casas de distintos dueños; y para tener cada uno dividida la suya, es necesario levantarla, y así se debe hacer á lo menos de tres tapias en alto de tierra negra, con su piedra aguja, y por arriba echarle su albardilla de teja ó barda, cuyo gasto deben pagar por mitad entre los dos vecinos; y de escusarse alguno de los dos en la paga de la parte que le toca, acudirá el que está llano al juez, para que nombre alarife que lo reconozca y declare lo conveniente, y le harán por justicia que contribuya con los maravedises que le tocaren.

Y si en dicha division de dos casas contiguas, la pared que las divide estuviese desplomada hácia alguna de las dos casas, y el vecino adonde cayere el desplomo la tuviere apuntalada, de calidad que pueda servir y haga su oficio de dividir las dos casas, y el otro quisiese obligarle á que dicha tapia ó pared se derribe y se vuelva á hacer, no puede hacerlo, porque el otro además de tener divididas las dos casas, si viene algun riesgo es en la suya, por cuya razon no se le puede obligar á hacerla hasta que ella se caiga; y si de conformidad lo quisieren ejecutar, será muy bueno.

Suele de ordinario, cuando uno de los dos ve-

cinos que están contiguos quiere labrar, y necesita cargar sobre la pared medianera, y anda en pretension con el vecino, que la pared se derribe, porque además de estar desplomada, es hecha de mala materia, y que se podia hacer de nuevo con pilares y verdugos de ladrillo, y tapias de tierra aceradas con muy buenos cimientos. La proposicion es muy buena si se convienen, y de conformidad se ejecuta; pero si el un vecino que no necesita labrar, lo contradijere y no fuere de su conveniencia, no se le puede obligar á mas de que pague la mitad del coste que tuviere dicha pared, si se hiciera de piedra aguja, tapias de tierra, con su albardilla ó barda; y esto se entiende en caso de estar muy desplomada é incapaz de poder servir.

Sucede tambien muchas veces estar una pared medianera plantada de calidad, que el terreno de la una casa está mas inferior que el de la otra, y suele la pared ó por esta causa ó por otras amenazar ruina; por cuya razon se nombra alarife que lo reconozca, y así debe reconocer si el terreno que está superior es firme ó falso; si es firme el que está inferior, lo vació por su conveniencia por dejar llana su casa; y así este parece debe pagar por sí solo el cimiento que se hiciere hasta el nivel del terreno de la otra casa, y desde allí arriba se debe pagar todo el coste por mitad, no teniendo ni habiendo ocasionado uno mas que otro la ruina de dicha pared. Y si el terreno que está mas superior fuere falso, que el dueño de la casa lo echó por nivelar la suya, debe ejecutarlo y hacerlo á su costa en la forma misma que el del terreno mas bajo.

Tambien sucede á plomo de una pared medianera haber por la una casa un sótano, y este se abrió por la conveniencia del dueño contiguo á la pared medianera; y si con el transcurso del tiempo se necesita hacer algun reparo en la dicha pared medianera por causa del referido sótano, debe el tal hacer á su costa un cimiento de buena materia, á lo menos dos pies mas profundo que el piso de dicho sótano; y este ha de subir hasta el nivel del terreno de la casa medianera con relej: y desde allí arriba en la forma referida en los demás capítulos, que de ser la causa la misma, producirá el mismo efecto.

Y caso que el otro vecino que no tiene por su pertenencia sótano, con el tiempo le quiere hacer, en tal caso debe pagar la mitad de lo que tuvo dicha pared de costa. Y si cualquiera de los dos vecinos quisiere excusarse á pagar la parte que le toca, así de la obra principal como de cualquier reparo que se puede ofrecer, se le puede apremiar por todo rigor de derecho á que acuda con la parte de gasto que le tocó de dicha obra ó reparo.

Si sobre una pared medianera que está costeada por ambos vecinos hasta la primer altura, el uno cargase en ella solo, cualquier reparo ó ruina que sobrevenga la debe pagar, como únicamente se declare por el alarife proviene el daño por causa de lo que carga.

Y si cargaren sobre dicha pared igualmente,

será el gasto igual; y si el uno cargare dos partes, y el otro una, deberá pagar cada uno respective.

Por la conveniencia de los vecinos se suele querer reducir el grueso de una pared medianera á cerramiento ó cítara de un pie de grueso entramada; en tal caso se debe plantar dicho cerramiento de medio á medio de lo que ocupaba el grueso de dicha pared medianera, y á cada vecino le queda igual ensanche en su casa; y la costa que esta tuviere la deberán pagar por iguales partes, cargando igualmente entrambos, y si alguno excediese, deberá pagar sueldo á libra.

Y si la division de dichas dos casas, como habia de ser pared se halla ser cerramiento, y ambos vecinos necesitan sea pared gruesa para poder cargar sobre ella, que á lo menos necesita dos pies y cuarto; pero si el uno lo hubiese menester y el otro no, y no quiere por convenio tener ese gasto ni ocupacion de sitio, debe ó puede el que lo necesita derribar el dicho cerramiento, aunque esté con toda fortificacion, tomando de su sitio todo lo que le toca solamente, para darle á la pared el grueso necesario, y poder cargar; cuyo gasto así de la obra como si tuviere desocupada el vecino la casa, lo deberá pagar solo, por ser de su conveniencia; y en tal caso debe cargar los cerramientos altos que quisiere sobre dicha pared, dejando mayor parte de relej á la casa del vecino, ó toda la porcion que de justicia le toca. Y si en algun tiempo quisiere el vecino que no quiso convenio valerse de arrimar á la

distancia que antes ocupaba, puede hacerlo, pagando la medianería al que lo costeó primero.

Cualquiera de los dos vecinos, que sobre la pared medianera se aprovechare del relej que le toca á su vecino, puede el dicho obligarle á que demuela lo que así hubiere labrado, por haberse introducido en sitio que no es suyo.

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

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

Tambien muchas veces hay caballerizas en las piezas contiguas á paredes medianeras, y estas son perjudiciales á dichas paredes por el orin y el estiércol de las cabalgaduras, porque pudren y pasan los cimientos; por cuya razon debe el dueño de la casa estar siempre á los reparos de di-

chos cimientos: y si por su descuido se originare alguna ruina en dicha pared medianera, costeará su fábrica ó reparo solo.

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

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

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

Si una medianería padece por haberse arruinado la casa medianera, ó alguna porcion de ella, debe el dueño de dicha casa aderezar á su costa

lo que le perjudicó la ruina al vecino, y sino hubiere dueño (que suelen estar concursadas) ó ser de mayorazgo, se debe acudir á la justicia para que mande que de los materiales que hubiere producido la ruina ó lo que se demoliere, se le pague el aderezo á la dicha casa contigua que recibió el daño.

Si algun vecino labrare, y por la conveniencia de ensanchar una pieza ó subida de escalera, roza la pared medianera, la porcion que hubiese menester este estará obligado, si por esta razon sucediere alguna ruina con el transcurso del tiempo en dicha pared medianera, á componerla á su costa y asegurarle dicha pared; y si sin embargo de haberla fortificado subsiste el relej, y en otra ocasion sucede otro reparo, estará obligado á hacerle como el primero.

Ningun vecino que labrare ó hiciere nueva pared medianera, puede subirla mas que de dos pies y cuarto de grueso hasta la primer altura, plantando dicha pared en el sitio de entrambos vecinos; y si estando así plantada la sube con todo el grueso mas de la primer altura para su mayor resguardo, le perjudica al vecino, porque le quita una cuarta parte de sitio en su cuarto principal, y cada y cuando que le quieran labrar, estará expuesto á pagarle al otro todo lo que él quisiere, porque está obligado á demoler dicha pared desde la primer altura si el vecino por algun medio no se contenta; y así, el que lo hubiere de hacer, porque le tenga conveniencia, acuda antes de dar principio al ve-

cino medianero, y tratar de ajustarlo y hacer su contrata para excusarse de pleitos en adelante.

CAPITULO IV.

A lo que está obligado el que labra entre dos vecinos ó casas medianeras.

Siempre que se haya de labrar algun edificio entre dos casas vecinas ó medianeras, es necesario si hay que demoler fábrica vieja, avisar á los vecinos para que desocupen ó quiten las alhajas que estuvieren puestas en las paredes medianeras, porque no se les echen á perder al tiempo del derribo, pues siempre entran las carreras en las medianerías; y tambien suelen estar atadas unas paredes y armaduras con otras, y pidiendo licencia no le perjudicará en cosa alguna; y de no hacerlo, tendrá el vecino justa queja, y aunque lo haga es bueno para la buena correspondencia; pero esto no excusa al que demuele estar obligado á los daños que recibe el dicho vecino. Y lo mismo es necesario hacer cuando se fabrica de nuevo, que es usar de cortesía, mayormente si se introducen las carreras de los suelos dentro de las medianerías, y agujerearlas. Tambien se descomponen los tejados que arriman, ó albardillas de las medianerías, y así como va arriba dicho, debe el dueño de la obra dejarle al medianero su casa compuesta, y reparada de todo aquello que se ocasionó por razon de su fábrica, y de no hacerlo, se le puede apremiar á que egecute ó pague su coste.

Y si con la ocasion de la obra, ó con la de querer levantar mas la fábrica que la medianera, carga sobre los tabiques del vecino, y resulta de esto alguna ruina, en semejante accidente debe el que ha cargado repararlo, y dejar la pared muy fortificada y segura. Y si por razon de la demasiada carga resultare en adelante alguna ruina ó reparo, estará siempre á derecho en la seguridad de dicha pared; pero si el que la tiene medianera la tuviese cargada, y es equivalente á la del que fabrica, debe este pagar dos tercias partes del coste de dicho reparo, porque ya con la carga que antes tenia estaba la pared cansada. Y así, cualquiera que en una pared medianera ó cerramiento cargare mas que el vecino, el buen juicio del alarife dirá la proporcion que hay en eso para la puja; y se debe tener presente, que el que quiere labrar sobre la pared ó cerramiento medianero, no ejecute nada sin tomar parecer del alarife, para que este le desengañe si puede hacerlo ó no con la seguridad que se requiere.

Si arrimado á la casa de un vecino hubiese un sitio erial, y que este tenga dueño, y en él se echase estiércol ó para secarse ó podrirse, debe el dueño del erial salir luego á la demanda, y hacer que lo quiten; pero si lo consiente, y pasare año y dia, manteniéndose en el mismo lugar, lo debe consentir hasta que labre ó lo cerque.

CAPITULO V.

En cuanto á labrar casa con superioridad á otros vecinos.

Sucede muy de ordinario fabricar un vecino una casa, la cual contiene dos ó tres altos, y las casas medianeras se componen solo de cuarto bajo, y todo contenido debajo de la primer altura; y la casa alta que se labra tiene su patio que da vista á la casa baja vecina, y al rededor de él es preciso hacer un corredor, ó ventanas y puertas, para el uso y servidumbre de las viviendas; y este, de necesidad como superior, ha de registrar al inferior; es muy dificil en este caso evitar este registro en el todo, porque atendiendo á lo que es razon, solo se remedia en que las ventanas ó corredor que hubiese no se apropincue á la pared medianera en distancia de ocho á nueve pies, para evitar que no puedan subir ni bajar de una casa á otra, y que no se registre tan plenamente. Y si solo son dos ventanas próximas á la pared medianera, que haciendo al lado de ellas un tabique sobre dicha pared de nueve pies de alto, y el ancho que bastare á evitar el registro, debe hacerlo á su costa el que labra superior; pero si esto no bastare á conseguirlo, debe el que está inferior levantar la pared medianera á su costa, sino quiere ser registrado.

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

Y si con el transcurso del tiempo el vecino superior quisiere arrimar á dicha medianería, deberá pagar la mitad de su coste, como es uso y costumbre, y si quisiere excusar disensiones entre la vecindad, habiendo algunas ventanas que solo sirven para la luz, y el vecino dice le registran, se debe poner una antipara ó nariz de tabla con tal arte, que entre la luz y no se registre. Y si las ventanas fueren demasiado grandes, se le debe apremiar á que las minore y ponga segun ordenanza.

CAPITULO VI.

Cómo se han de convenir dos vecinos en labrar, siendo uno dueño de lo bajo y el otro de lo alto.

Todas las veces que dos vecinos, uno sea dueño de lo bajo, y el otro de lo alto, se deben convenir en la forma de la planta que se hubiere de ejecutar para la fábrica; y si el convenio es de forma que se compre uno á otro su derecho, sería mucho mejor para que despues no haya pleitos. Y convenidos que sean de una suerte ú de otra, debe el dueño de lo bajo labrar toda la obra hasta sentar nudillos y soleras, dejándolo todo enrasado á nivel, inclusas las dichas carreras ó soleras; y desde allí arriba empezará á fabricar

el dueño de lo alto, sentando el primer suelo de bovedillas, y desde él arriba, primero y segundo cuarto con desvanes gateros. Y en caso de cargar mas, deberá contribuir respective al dueño de lo bajo, porque no se le puede permitir que cargue mas; y así en la obra principal, como en los reparos que se pueden ofrecer, cada uno cuidará, así el de lo bajo para lo bajo, como el de lo alto para lo alto; pues si por cargar mas se arruinan las paredes de lo bajo, deberá á su costa el de lo alto pagar su reedificacion. Y si algun vecino se valiere de arrimar ó cargar en las medianerías bajas, deberá pagar la mitad del valor de dicha medianería al dueño de lo bajo; y si se valiere de las altas, lo deberá pagar al dueño de lo alto.

Debe tambien en dicha posesion ser comun de entrambos la puerta de la calle, el zaguan y la escalera para la servidumbre de los cuartos, como no tengan por otra parte en posesion suya por donde usar de dichas viviendas, pero no el uso del pozo, ni el de la cueva, sino es que conste en las ventas; porque como el que compra lo bajo es dueño del centro, y el de lo alto del aire ó cielo, debe cada uno guardar su pertenencia, sino es que graciosamente ó vendida permita el uso de dicho pozo y cueva; lo que tambien puede hacer el dueño de lo alto en darle algunos desvanes ó piezas altas al dueño de lo bajo.

Hay tambien en las ciudades ó lugares algunas casas en las plazas, que sus portales son públicos, y aunque el dueño de la posesion arriende el portal, debe no quitar el uso del público, y si acaso le arrienda, no le debe ocupar ni estorbar con bancos, mesas, perchas, bodegon portátil, porque el paso ha de estar libre para el comercio público: aunque parece que se contradice en que se arriende y no se estorbe, se debe entender que solo se arrienda el sitio que ocupa el grueso de la pilastra, y el vuelo del balcon de encima, como si dijésemos: cordoneros, roperos, cabestreros, hojalateros, guarnicioneros, pretineros y buhoneros. Y si la dicha posesion es de dos dueños, que el uno lo es de lo bajo y el otro de lo alto, este ha de alquilar el portal en la forma arriba dicha, con tal que ha de dar paso al de lo bajo, no teniendo otra parte por donde mandarse. Y en cuanto á las pilastras que sustentan la fachada de dichas casas, toca pagarlas por entero, así ellas como sus cepas, al dueño de lo alto; y si dichas pilastras cayeren en medio de la division de dos posesiones, las deberán pagar entre los dos, por servirse ambos de ellas, y en caso que el uno no quiera convenirse á pagar la parte que le tocare, deberá el vecino poner toda la pilastra con su cimiento en su posesion, y el otro que ponga otra en la suya por sí solo en la misma forma.

CAPITULO VII.

Cómo se deben fabricar los hornos sin perjuicio del vecino, y de las chimeneas.

Están muy introducidos los hornos dentro de Madrid, así de pan como de otras cosas, y algunos en el centro de las posesiones, con suelos de bovedillas encima y cuartos donde habita gente: todo muy perjudicial á la república, porque sus resultas suelen ser lo que muchas veces se ha experimentado, por cuya razon deben estar todo género de hornos en los extramuros ó arrabales, donde con la ocasion de mas anchura de terreno, tengan la de fabricar donde no sea tan perjudicial, ni las casas y vecindades esten contiguas. Y ya que por lo lejos ó por otros accidentes no se pueda excusar el que esten dentro de la villa, se advierte que el que labrare horno, sea de la especie que fuere, debe labrarle en parte que no esté sujeto á suelo de bovedillas ni arrime con tres pies de distancia á ningun cerramiento tramado, ni á ninguna pared de medianería en distancia de dos pies; y el colgadizo que le cubriere se ha de hacer con diez pies de altura, desde la clave del dicho horno por la parte exterior; y la campana de la chimenea ha de ser muy capaz para que reciba bien el humo y sorba la llama que sale por la boca; y al cañon se le ha de dar todo el diámetro que se pudiere, para que dicho humo no sea perjudicial introduciéndose en las

casas medianeras; y formándolos y previniéndolos de esta suerte, no se recalientan las paredes contiguas, ni se ahuman las casas, y se evitan muchos incendios; y despues de todo esto debe el dueño del horno estar dispuesto á todos los daños que sobrevinieren á las casas medianeras, procedidos ó que procedieren por su defecto.

No excuso el acuerdo de las chimeneas, que son tan usadas como precisas en las casas, sean de la especie que fueren; y aunque las quisieramos olvidar, los daños que de ellas han resultado ocasiona tenerlas en la memoria, y así todas las veces que se labraren contra pared maestra serán mas seguras; pero lo mas ordinario es estar la mayor parte de ellas contracerramientos tramados de madera, y esto no se puede excusar mayormente en Madrid, que en una casa hay diferentes vecindades y cada una la ha menester: en tal caso se debe prevenir que demás del grueso del cerramiento, el lugar que ocupa la dicha chimenea contra él se ha de doblar de ladrillo y yeso, á lo menos dos dobles, y excusar en los cañones codillos ni resaltos, porque estos recogen el hollin de que proceden muchos incendios. Y debe cualquiera que tuviere casa advertir á sus criados si la viven, ó á sus inquilinos si la arrienda, que deshollinen cada mes los cañones de las chimeneas, diligencia poco costosa y muy provechosa, no solo para sí, sino es tambien para la causa pública.

No se puede en la pared medianera rozar cosa alguna para el cañon de la chimenea, porque

de hacerlo, todo cuanto por este daño sucediere irá por cuenta del que le ocasiona, y todas las veces que se pudieren ejecutar exentos, rodeándolos el aire, será muy bueno y excusará muchas quejas de vecinos.

Suelen hacer los hogares de las chimeneas bajos muy próximos al suelo de bovedillas, por lo cual es necesario prevenir dicho hogar, sentando sobre el suelo sus caños naranjeros ó mayores; y sobre esto sacar á pison una cuarta ó un pie de alto de tierra, ó lo que fuere menester, haciendo su caja de ladrillo ó piedra, y sobre ella solarlo de piedra ó de baldosa, y de esta suerte se evita el que se recalienten las maderas de los suelos. Y siendo los cañones de chimeneas de altura excesiva, es necesario los limpien á menudo si queman leña en abundancia, porque esta es la que ocasiona los incendios tan continuados que suceden.

Se han dado en usar mucho en Madrid las chimeneas francesas, de modo que no hay casa que no procuren á lo menos una; y esta sin el reparo justo de considerar los inconvenientes de preservar los daños que pueden resultar de hacerla en paraje donde no conviene: en este caso deberá el maestro á quien le encargan su egecucion, hacer una declaracion por escrito de los inconvenientes que se le ofrecen, para que el dueño los vea y se satisfaga por sí, ó tomando parecer de otro; y en caso de repugnar sobre los perjuicios, y querer se haga, el artífice no se detendrá en el gasto, sí en ejecutarla con toda seguri-

dad, desterrando de su lugar y circunferencia todas las maderas que hubiere, así debajo del fogon como en todas las demás, siendo contra cerramiento ó pared tramada, volando el cañon si es medianería hácia su sitio, porque no se puede hacer volando hácia el del vecino; y si fuere pared maestra que pueda sufrir la roza para el cañon, debe el dueño de dicha chimenea darle cuenta al vecino medianero para que se lo permita, y se contente de aquel menoscabo que recibe la pared; y de no contentarse no debe hacerla sino en sitio suyo propio donde no arrime á medianería. No excuso volver á encargar se huya de toda madera: así en carreras, suelos, pies derechos, puentes, estribos y pares de las armaduras por donde pasan los cañones, supla el hierro lo que habia de suplir la madera.

Cualquiera que hiciere chimenea, que el humo que saliere por el cañon sea perjudicial al vecino, debe quitarle y ponerle de forma que no perjudique á nadie, pues aunque hay quien diga que si estuviese hecha antes que la casa á quien perjudica la debe tolerar, no hallo razon para apoyar esta opinion, porque si está el surtimiento del humo sin tener fábrica que le arrime, no puede perjudicar á nadie sino es á sí mismo: si está arrimado á la pared ó cerramiento medianero le puede obligar el vecino inferior á que suba el cañon fuera del tejado para que no le perjudique; y no solo esto, que si el de la chimenea la tiene volada á la casa del vecino, está quitada por naturaleza si labra, si bien aunque

no labre puede hacer la quite para que no exhale el humo por su posesion.

CAPITULO VIII.

Sobre las ventanas de medianería.

Todas las veces que las piezas ocultas de las casas carecieren de luz de su mismo aire ó cielo, es preciso discurrir en dársele por el ageno; y esto ha de ser de calidad que el vecino no sea perjudicado, y así solo puede abrir en cada pieza dos ventanas de tercia de alto y cuarta de ancho junto á las soleras, con sus cruces de hierro y redes para evitar que se vierta por ellas agua, ni otras cosas que perjudiquen al vecino. Y en caso que este quisiese levantar su casa, y necesitare cerrar ó tapar las dichas ventanas de medianería, lo debe ó puede hacer sin que el otro se lo pueda embarazar, por ser centro y cielo suyo; y no porque sea en beneficio de su casa ha de ser en daño de la otra, excepto si pareciere escritura de contrato de haber cedido en algun tiempo el derecho un vecino á otro; pues en este caso el juez dará la justicia á quien le tocare.

Tambien suelen convenirse dos vecinos á suplirse voluntariamente lo que la ordenanza no permite, y esto suele correr mucho tiempo verbalmente, y falleciendo el que padece, va el otro adquiriendo años de posesion, y luego pretende y quiere fundar derecho, y esto es en grave perjuicio del otro interesado; y así no puedo dejar de

decir, que siempre que estas gracias se hagan sean limitadas, y que conste el por qué se hacen.

Puede suceder querer dar luz á un entresuelo que no tiene mas de siete pies de alto, y este aunque tenga pegada la ventana á la solera, pueden por ella registrar la casa del vecino; y así para que reciba luz y no haga daño á la casa medianera es necesario hacer á dicha ventana una nariz enganchada, para que por ella reciba luz y no pueda registrar.

Tambien sucede el estar unas casas labradas, que hacen á la calle una acera ó fachada, y vuelven haciendo esquina á una plazuela, y tener sus ventanas grandes, y con el transcurso del tiempo vender la villa un pedazo de plazuela, y quien compra labra, y las dichas ventanas servirle de demasiado registro, lo uno por mas superior, y lo otro por lo grande, y por estar asomados á ellas continuamente; en tal caso es menester considerar que el que compró fué despues que el otro labrase, y compró con aquel gravámen, y no se le puede estorbar que tenga dichas ventanas (se entiende no siendo fábricas sagradas), y solo puede el dueño de la casa inferior levantar su pared toda la altura que necesitare para no ser registrado.

Y si el dueño de dicha casa grande adonde caen dichas ventanas, fuese sitio suyo y le enagenase á otro dueño, el que compra mire primero cómo se conviene en este punto, pues si compra sin hacer el reparo al principio, lo habrá de

consentir siempre menos si labrare, que entonces por la general de venderle centro y cielo, no le puede quitar que labre todo lo que quisiere. Y si le vende con la circunstancia de que ha de mantener sus ventanas en la forma que las tenia, aunque quiera labrar arrimado no puede, sino es dejando un callejon en medio de las dos posesiones, para que el uno reciba luz y el otro no pueda ser registrado, haciendo para ello las prevenciones necesarias.

Está muy consentido y sin rienda, que los vecinos hagan ventanas de diferentes grandezas en las medianerías, sin atender á que hay vecino inmediato que se lo pueda estorbar, y no solo en esto coopera el dueño de la casa, sino tambien el maestro que lo egecuta, pues el que tiene obligacion á saberlo lo debiera advertir, y si no, bastará no egecutarlo, y de esta suerte se remediará alguna parte, ya que no en el todo; y así ninguno sin el consentimiento del dueño de la casa medianera puede hacerlo ni egecutarlo, excediendo de mas grandeza la ventana, que como dejo dicho, de tercia y cuarta de luz.

CAPITULO IX.

Dónde se deben fabricar mas convenientes las cuevas.

Es lo comun fabricar las cuevas cada uno en su sitio, porque es dueño de hacerlo en él y no en el ageno; y así se deben hacer las cuevas de-

bajo de las viviendas, con tal que se aparten de las perpendiculares de las paredes á lo menos dos pies, para su mayor seguridad y fortificacion. Débese tambien profundizar la distancia conveniente, de calidad que siempre le quede á lo menos diez pies de capa; y si por la conveniencia suya quiere introducirse con dicha cueva dentro de la posesion de otro, no lo puede hacer; y en caso de hacerlo, ó por descuido ó maliciosamente, debe cerrar dicha cueva á los plomos de su pertenencia con una pared de mampostería ó albañilería de tres pies de grueso. Y si la caña fuese mas larga que de seis pies, es necesario vestirla con paredes y bóveda de ladrillo para la seguridad del terreno y casa del vecino, y esta costa ha de ser toda por cuenta del causante; y cuando buenamente no lo haga, podrá el vecino ponerle demanda, para que apremiado lo egecute.

No puede ningun vecino salir con ninguna caña de cueva á la calle pública; lo uno por lo perjudicial, y lo otro por no estar obligado á tantos daños como de ello resultan, pues del vuelo de las canales á fuera no se puede salir, y con tal precepto, mas vale aun no llegar con dos pies al plomo de las paredes que hacen fachada á la calle, pues de salirse se le puede obligar á que lo macice de fábrica, ó por lo menos vista toda la dicha caña ó cañas introducidas, todo de buena albañilería de rosca, con paredes de dos pies de grueso; y demás de esto quedar obligado á todos los daños que pueden sobrevenir por aquella par-