

Actas del Cuarto Congreso Nacional de Historia de la Construcción, Cádiz, 27-29 enero 2005, ed. S. Huerta, Madrid: I. Juan de Herrera, SEDHC, Arquitectos de Cádiz, COAAT Cádiz, 2005.

## Régimen jurídico de la construcción en las *Partidas* de Alfonso X El Sabio

Antonio Albardonedo Freire  
Fernando Betancourt Serna

En relación con los múltiples aspectos jurídicos de la construcción en la Edad Media debemos distinguir las dos grandes tradiciones hispánicas: la de derivación romana y la de derivación islámica. Respecto a esta última nuestra omisión en estas páginas se debe al desconocimiento de las fuentes directas en árabe clásico. Por tanto, sólo haremos referencia a las fuentes jurídicas de tradición romanística; realmente a la más importante de todas ellas: las *Siete Partidas* (1256–1275) del rey don Alfonso X El Sabio (n. 1221, r. 1254–m. 1284). Para el presente trabajo nos basaremos en el manuscrito más antiguo que se conserva, copiado en el Escritorio real de Sancho IV, ca. 1290, en el que se recoge tan sólo la I Partida (manuscrito de 1290). En segundo lugar, en el texto que preparó Alonso Díaz de Montalvo para darlo por primera vez a la imprenta por encargo de los Reyes Católicos en 1491 (1491). Por último, en la que A. García Gallo califica como la *vulgata* de esta compilación de derecho castellano y que Carlos V sancionó en 1555 y en la cual se fijó el texto que sería reeditado a partir de ese momento; nos referimos a la edición de Gregorio López de Tovar ([1555] 1885). En este estudio las citas textuales proceden de la primera versión aportada como referencia y a continuación van las correspondientes a las otras dos analizadas.

En nuestra opinión, el texto clásico de la arquitectura en relación con el derecho es el de Vitruvio ([ca. 25 d.C.] 2000, I, 1, 10):<sup>1</sup>

Es necesario también que el arquitecto conozca el derecho, al menos el que se refiere a las paredes medianeras,

las servidumbres prediales de goteras, de desagües y de luces; igualmente el derecho que se refiere a las servidumbres prediales de acueductos y otras parecidas, para poder adoptar las medidas oportunas y evitar así que, una vez terminadas las obras, surjan controversias entre los propietarios; estos conocimientos jurídicos le darán capacidad para aconsejar con prudencia a los arrendadores [propietario y promotor] y arrendatarios [constructor] pues si los contratos están redactados competentemente se librarán de fraudes recíprocos.

Por otra parte, para comenzar conviene hacer una matización en relación con nuestro término genérico de «construcción». En efecto, la ley 5ª del título 20 de la II Partida establece la diferencia entre «labor» y «obra»:

Que partimiento [x diferencia] ha entre labor y obra. Labor y obra como quier que se han fechas por maestria, de partimiento [x diferencia] ha entre ellas, ca labor es dicha aquellas cosas que los onbres fazen trabajando en dos maneras. La una por razon de la fechura. La otra por razon del tiempo asi como aquellos que labran por pan y por vino y guardan sus ganados o que fazen sus cosas semejantes de estas en que reçiben trabajo y andan fuera por los montes o por los canpos y han por fuerça a sofrir rio y calentura segund el tiempo que faze. E obra son las que los onbres fazen estado en casas o en lugares encubiertos asi como los que labran oro y plata y fazen monedas y armas y armaduras ([1290] 1491, fol. 112r; 1555, 330).

Así pues, según lo anterior, nuestro concepto de «construcción» se asimilaría al de «labor» —por ra-

zón del resultado final—, mientras que la «obra» vendría a coincidir con lo hecho en el taller por el «artesano» —por razón del lugar cerrado o cubierto en que se hace. Aunque debemos tener en cuenta que en la construcción llega un momento que lo construido se convierte en lugar cubierto en el cual se realizan obras de acabado y decoración. Por tanto, en relación con ello en la construcción se aplicarían los tres requisitos de «la obra bien hecha» que señala esta misma ley: 1º, que se haga lealmente; 2º, que se termine; y 3º, que se haga con diligencia.

### TIPOLOGÍA DE LOS SUELOS PARA LA CONSTRUCCIÓN

Con base en la tradición del Derecho Romano, las Partidas observan la tipología de los suelos. En primer lugar las *res communes* —el aire, el agua de lluvia, el agua fluvial, en cuyas riberas comunales no se puede construir, y los mares, en cuyas costas se puede incluso construir— que en las Partidas se denominan como las «cosas comunales»; subsumiendo en esta categoría las que el Derecho Romano distingue como las *res publicae* —que pueden ser tanto muebles como inmuebles—, cuya titularidad corresponde al *populus Romanus*, y sobre las cuales los ciudadanos (*cives*) tienen el uso (*uti*) y, excepcionalmente por concesión de los magistrados, el disfrute (*frui*).<sup>2</sup> Como es sabido y comprensible, en la Edad Media tiene gran relevancia la categoría jurídica romana que distingue entre las *res sanctae*, es decir, los muros, murallas y puertas de las ciudades: «Santas cosas son llamados los muros e las puertas de las cibdades e de las villas»,<sup>3</sup> y las *res sacrae*: «Sagradas cosas dezimos que son aquellas que consagran los obispos asi como las eglecias e los altares de ellas e las cruces e los calices e los ascensarios e las vestimentas e los libros . . . Otro si dezimos que maguer [x aunque] alguna eglecia segrada se derribe aquel lugar o fue fundada siempre finca [x queda] sagrada».<sup>4</sup> Por último, también tenemos las *res religiosae*: las ermitas, los monasterios de las ordenes y de las iglesias, los hospitales y los albergues, los oratorios y las capillas y las sepulturas.<sup>5</sup>

### CONTRATO DE CONSTRUCCIÓN

Las Partidas ofrecen en abstracto los dos modelos de contrato de construcción —denominado en las *Parti-*

*das* como «carta de la labor»— que podemos distinguir entre el contrato público —entre el rey y el constructor— y el contrato privado —entre el particular y el constructor:

#### PÚBLICO

Como deven fazer las cartas de las labores que el rey manda fazer. Si labores mandare el rey fazer de castillos o puentes o navios o de otras cosas quales quier por preçio señalado debe y [x allí] aver dos cartas partidas por a. b. c. la una que tenga el rey y la otra aquel que quiere de fazer la labor por que el rey sepa lo que ha adar [x ha de dar] y el otro lo que ha de fazer y deven ser fechas en esta guisa. Como sepan los que la carta vieren que tal rey pone con tal maestro o con tal onbre que le faga tal labor y y en tal lugar y en tal manera y deve se y [x allí] todo escrevir como se ha de fazer y fasta que tiempo y el rey que ha de dar tanto aver o tal galardón en preçio de aquella obra. E si aquel que la labor ha de fazer o de complir pusiere alguna pena sobre si deve ser puesta en la carta y deve separar a ella si no cunpliere la obra asi como en la carta dize compliendo el rey el aver o el galardón asi como fuere puesto. E estas cartas deve fazer escrivano del rey o escrivano de consejo y con testigos y ser selladas con el sello del rey. E si escrivano de consejo escriviere la carta si alguna cosa otorgare en ella el rey deve ser escripto por manos de sus escrivanos.<sup>6</sup>

#### PRIVADO

Como debe ser fecha la carta de la labor que un onbre promete de fazer a otro. Labores prometen a las vegadas los onbres de fazer unos a otros. E la carta debe ser fecha en esta guisa. Sepan quantos esta carta vieren como Pero Mertines el escrivano prometio y otorgo y obligose al dean de Toledo de escrevirle el testo de tal libro diziendo señaladamente su nonbre y que gelo [x se lo] escriviria y que gelo [x se lo] continuaria fasta que fuese acabado de tal letra qual escrivio y mostro en la primera foia de este libro ante mi fulano escrivano publico que fize esta carta y los testigos que son escriptos en ella. E otrosi prometio el sobredicho escrivano de non trabaiarse de escrevir otra obra fasta que sea acabada este libro. E esto prometio de fazer por precio de treinta maravedis de los quales otorgo y vino manifiesto que avia reçebido diez del dean sobredicho y los otros maravedis deven ser pagados en esta manera: los diez quando fuere escripta la meatad del libro, y los otros diez quando fuere acabado. Y todas estas cosas y cada una de ellas y cetera [x etcétera] deven ser puestas en esta carta. asi como de suso diximos en la fin de la carta del alquiler de las casas. E si por aventura prometiere un onbre a otro de fazer casa o torre o otra labor debe el escrivano publico que ha de fazer la carta catar afincadamente [x probar hincadamente] lo que pro-

meten la una parte y la otra y poner en la carta primeramente la postura del uno y después la del otro y en fin de la carta poner aquella palabra general que dize. E todas estas cosas sobre dichas y cada una de ellas que prometieron la una parte a la otra y cetera [× etcétera]. Asi como diximos en la carta del alquiler de la casa.<sup>7</sup>

Las *Partidas*, siguiendo al Derecho Romano, cobijan el contrato de construcción —de «labor»— bajo el contrato de arrendamiento de obra —denominado en Derecho Romano como *locatio conductio operis*. En su esquema más general el contrato de arrendamiento de obra es un contrato por el que una persona llamada arrendador «coloca» temporalmente algo en manos de otra persona llamada «arrendatario», que «lleva» aquella cosa. Con los arrendamientos pueden hacerse tres grupos principales:

1. El de la locación de cosa —arrendamiento de cosa—, en la que es el arrendatario (inquilino, para las fincas urbanas, colono, para las fincas rústicas) quien paga una cantidad (*merces* = la renta) por el uso de una cosa (vivienda, por ejemplo).
2. El arrendamiento de obra, en el que es el arrendador [propietario o promotor] quien pagaba la obra por él encargada.
3. El arrendamiento de servicios, en el que no es tanto el esclavo o el libre el que se arrienda sino su trabajo mercenario y, en el caso del libre no puede hablarse ya de «cosa arrendada», siendo arrendador el mismo hombre libre que trabaja, como hacen los esclavos a cambio de una *merces*, de donde *mercenarius*.

En relación con la modalidad que nos interesa en este momento, el arrendamiento de obra, la actividad a desarrollar por el arrendatario —el constructor— puede ser de lo más variada y no sólo la constructiva, en la cual el constructor recibe materiales para construir con ellos. Si el constructor aporta los materiales, de todas formas no por ello se considera el contrato como compraventa sino que se sigue configurando como contrato de arrendamiento de obra por la consideración de que basta con que el propietario aporte el suelo, por ser éste lo que tiene entidad fundamental en el contrato.

Ahora bien, en el contrato de arrendamiento de obra se deben distinguir dos tipos. En el primero, la

misma cosa entregada sobre la cual el arrendatario realiza la actividad convenida, debe ser restituida al arrendador: *idem reddetur* = devolver lo mismo. Es el caso de los vestidos entregados para su limpieza, o la mercancía para ser transportada. En el segundo, la cosa se entrega para ser transformada en algo distinto, como consecuencia de la actuación del arrendatario: lingote de oro para hacer anillos, materiales de construcción para hacer una casa. En estos casos no hay obligación de «restituir lo mismo» que se ha recibido sino otra cosa o cosas del mismo género: no el *idem* sino una cosa *eiusdem generis*. Según esto, las cosas que se entregan en este contrato de arrendamiento de obra no es ni los anillos ni la casa —que no existen materialmente en el momento del contrato para poder ser arrendados— sino la plata, el oro o los materiales de construcción que entrega el arrendador.

Los anteriores tres tipos de contratos de arrendamiento quedan perfectamente en todo el título 8 de la 5ª *Partida*: «De los logueros e de los arrendamientos»:

Alguero es propiamente quando un ome loga (= arrienda) a otro obras que ha de fazer con su persona, o con su bestia, o otorgar un ome a otro poder de usar de su cosa, o de servirse della, por cierto precio, que le ha de pagar en dineros contados. Ca si otra cosa recibiesse, que no fuessen dineros contados, non seria loguero mas seria contracto innominato: asi como diximos en la postrimera ley del título de los cambios. E arrendamiento segund el lenguaje de España: es arrendar heredamiento. O almozerifadgo: o alguna otra cosa por renta cierta que den por ella. E aun ha otra manera, a que dicen en latín afletamiento que pertenesce tan solamente a los logueros de los navios (5ª *Partida*, tít. 8º, Ley 1º).<sup>8</sup>

## RESPONSABILIDAD POR LA CONSTRUCCIÓN

Del contrato de arrendamiento de obra se derivan las siguientes obligaciones para el constructor.

1. El contrato de arrendamiento de obra produce una obligación de *facere* —de hacer. Por tanto, indivisible y con posibilidad de valerse de personas subordinadas, pues se debe la obra terminada, no necesariamente el trabajo. En cambio, el contrato de arrendamiento de servicios da lugar a una obligación de *dare*, divisible y personalísima.

2. El contrato de arrendamiento de obra presupone la existencia de un trabajo cualificado.
3. Desde el punto de vista económico-social en el contrato de arrendamiento de obra no existe relación de dependencia entre el constructor (arrendatario) y el promotor de la obra (arrendador). En efecto, en este contrato la obligación es de entregar la obra terminada, es decir, restituir la cosa que se recibió transformada, pero conservando el arrendatario constructor una independencia absoluta y esencial respecto del que paga la *merces* (× la renta), el arrendador. Éste, a su vez, no tiene más que un derecho de control, a ejercitar en el momento de la entrega del *opus factum*. Lo anterior determina que en el contrato de arrendamiento de obra o contrato de construcción la responsabilidad del arrendatario (constructor) incluya la *custodia* por la pérdida o deterioro de la cosa entregada, e incluso responde por los deterioros causados debido a la *imperitia* tanto del mismo constructor como de sus subordinados o auxiliares, así como del *vitium aedium* (defecto del edificio) apreciable en el momento de la entrega de la obra finalizada. Sólo quedaba el riesgo de pérdida o deterioro debido a fuerza mayor (*periculum*) a cargo del arrendador (promotor),<sup>9</sup> y la responsabilidades en los accidentes profesionales sufridos por las personas dependientes a cargo del arrendatario (constructor).<sup>10</sup>

#### LA UNIDAD MATERIAL O FORMAL DE LA CONSTRUCCIÓN

La ley 38 del título 28 de la 3ª *Partida* dice lo siguiente:

Si algund ome labra algun edificio de piedra o de madera agena, cuyo debe ser el señorío. Metiendo algund ome en su casa o en alguna otra obra que fiziesse cantos [× sillar], o ladrillos, o pilares, o madera o otra cosa semejante que fuesse agena despues que alguna destas cosas fue-re asentada, e metida en labor, non lo puede demandar aquel cuya es, e gana el señorío della aquel cuya es la obra, quier aya buena fe, quier mala en metiendola y [× allí]. E esto tovieron por bien los sabios antiguos que fuesse guardado, por apostura e por nobleza de las cibdades, e de las villas, que las obras que fueren y [× allí] fe-chas, non las derriben por tal razon como esta. Pero tenu-

do es de dar el precio doblado de lo que valiere la cosa a aquel cuyo era.<sup>11</sup>

Como es sabido, en la construcción es múltiple el número de cosas simples que se transforman para llegar al *opus iam factum* (× obra perfecta). Pues bien, a esas materias «transformadas» es a lo que los juristas llaman *nova species*. Ahora bien, si la materia se ha transformado de tal manera que su propietario no puede reivindicarla como subsistente, la *nova species* pertenecía —según la escuela jurisprudencial proculyana— al especificador<sup>12</sup> (*suo nomine*) o a aquel en cuyo nombre (*alieno nomine*) se hizo el trabajo, naturalmente indemnizando al propietario de la materia prima. En cambio, para la escuela jurisprudencial sabiniana, la *nova species* pertenecía al propietario de la materia prima, naturalmente indemnizando el trabajo del especificador. En esta discusión de escuelas jurisprudenciales terminó prevaleciendo la escuela proculyana, pero con la matización de que sólo si la especificación<sup>13</sup> es irreversible. Por esto último se comprenderá fácilmente que el principio de la *nova species* se aplica más a las cosas muebles que a la construcción (inmueble) en la cual casi todos los elementos simples son irreversibles, salvo el caso de demolición, pero entonces los materiales de construcción deben subsistir íntegramente:

Cuando alguien hubiera hecho por su cuenta un objeto con material ajeno, piensan Nerva y Prócuro que es propietario de ese objeto el que lo hizo, ya que ese objeto no pertenecía a nadie antes de hacerse; [en cambio], Sabino y Casio creen que es más natural que el que era propietario del material lo sea también de lo que se ha hecho con ese material, ya que sin material no puede hacerse objeto alguno. Digesto 41, 1, 7, 7 (Gai. 2 *cott.*).<sup>14</sup>

Lo anterior nos introduce en un planteamiento jurídico de máxima importancia en relación con la construcción: ¿las *aedes* —edificio— es una unidad material o una unidad formal? A este propósito conviene recordar nuevamente a Vitruvio que también señala que el arquitecto «debe haber oído con aprovechamiento a los filósofos» (Vitruvio [ca. 25 d.C.] 2000, I, 1, 14). Esta referencia de Vitruvio no es un mero recurso retórico del autor. En efecto, una vez asimilada por los romanos —conforme a su temperamento práctico— la filosofía griega, esta se concretó en dos corrientes filosóficas. Primera, la corriente de

la filosofía peripatética (Aristóteles); segunda, la corriente del estoicismo nuevo, es decir, el romano o imperial (Séneca, Epicteto y Marco Aurelio). Como en tantas manifestaciones de la civilización romana, esas dos corrientes filosóficas se proyectaron en la jurisprudencia romana: la escuela jurisprudencial proculeyana (peripatética) y la escuela jurisprudencial sabiniana (estoica). Desde una y otra perspectiva filosófica y estética, una y otra escuela jurisprudenciales dieron respuestas contrarias —que no contradictorias— a aquella pregunta. Si tenemos en cuenta que los peripatéticos dan preferencia a la forma de las cosas mientras los estoicos dan preferencia a la materia de las cosas, podemos intuir, sin necesidad de ser juristas, la respuesta que dieron aquellas dos escuelas jurisprudenciales clásicas. De esas dos respuestas se derivan las más importantes consecuencias jurídicas. Pero antes de formular y explicar la respuesta a aquella pregunta, veamos unos principios jurídicos previos que formulamos siguiendo el proceso de la construcción más que la sistemática jurídica:

1. De la escuela proculeyana se deriva la categoría de cosa inmueble por destinación; es decir, aquella cosa por naturaleza mueble pero destinada al servicio de un inmueble.
2. De la escuela sabiniana se deriva la categoría de cosa inmueble por adhesión; es decir, aquella cosa por naturaleza mueble pero unida materialmente a un inmueble.
3. De la escuela sabiniana se deriva el principio *superficies solo cedit* = lo que se siembra (*seminatio*), planta (*plantatio*) o se edifica (*aedificatio*) en un inmueble accede<sup>15</sup> al propietario del inmueble; Gai 2, 73.<sup>16</sup>

Por otro lado, lo que otro edifica en terreno nuestro, aunque lo edifique por su cuenta, se hace nuestro por derecho natural, porque la construcción cede al terreno.

Volviendo al tema que nos ocupa sobre la unidad material o formal de la construcción, nos encontramos, en primer lugar, con la respuesta de un jurista de la escuela jurisprudencial sabiniana.

Hay tres clases de cosas: una, la de lo que constituye una unidad singular y se llama en Griego *henomenon* (u objeto continuo), como un es clavo, una viga, una piedra, etc.; otra la que consta de cosas uni-

das, es decir, de varias cosas coherentes entre sí, que llaman en Griego *synemme* (u objeto unido), como un edificio, una nave, un armario; la tercera, la que consta de cosas sueltas, como varios objetos no independientes y reunidos bajo un solo nombre, como el pueblo, una legión o un rebaño. (Digesto 41, 3, 30 pr.) (Pomp. 30 *ad Sap*).

Así pues, según el jurista sabiniano Pomponio, pueden considerarse simples todas aquellas cosas *quae unu spiritu continentur*, mientras que son compuestas las que están formadas por la cohesión de otras, bien *ex contingentibus* (× con unidad material), bien *ex distantibus* (× con unidad formal). Observamos aquí la distinción entre lo simple y lo compuesto, junto con el matiz diferenciador de las cosas compuestas entre aquellas formadas por cosas en contacto material y aquellas otras constituidas por *corpora plura non soluta o per membra separata* (= varias cosas separadas materialmente pero unidad funcional u ornamentalmente). En cambio, podemos ver claramente el concepto de unidad ideal o funcional de la escuela jurisprudencial proculeyana en:

Dice Labeón que la cobertura de tablas que se quita en verano y se pone en invierno es parte de la casa, pues esas tablas están des tinadas a un servicio fijo, y no hace al caso que se quiten por temporadas. (Digesto 50, 16, 242, 4) (Jav. 2 *post. Lab*).

Y en Digesto 33, 7, 12, 24 (Ulp. 26 *ad Sap*):

Las cañerías, canalones, pilas y otras piezas necesarias para el agua corriente así como las cerraduras y las llaves son parte de la casa más que pertenencias de la misma

Se comprenderá fácilmente que el desarrollo urbanístico de una sociedad normalmente determina que el concepto de unidad material de la construcción sea paulatinamente desplazado por el concepto de unidad ideal o funcional. Concepto ideal que contempla la construcción como una sede unitaria, compuesta por variadísimos elementos y materiales, unos físicamente unidos al inmueble y otros vinculados a él por razones ya sea de utilidad, de servicio, de confort o artísticos.<sup>17</sup>

## CONFLICTOS JURÍDICOS EN LA CONSTRUCCIÓN: VEDAMIENTO DE OBRA NUEVA

El título 31 de la 3ª *Partida* trata «De las servidumbres que han unas cosas en otras, e como se pueden poner».18 La ley 1º de dicho título define así las servidumbres prediales:

propiamente dixeron los sabios que tal servidumbre como esta es uso que ome ha en los edificios, o en las heredades agenas para servirse dellas a pro de las suyas.19

Esa misma ley distingue las servidumbres prediales en *urbanas* y *rústicas*. Las primeras son el uso limitado y permanente de un edificio por otro de distinto dueño, y las segundas son el uso limitado y permanente de un predio por otro de distinto dueño. La ley 2ª señala las principales servidumbres prediales urbanas:20

1. La servidumbres de apoyo de viga: «quando la una casa ha de sufrir la carga de la otra poniendo en ella pilar, o coluna sobre que pudiese su vecino viga para fazer terminado o camara o a otra lavor semejante della».
2. La servidumbre predial urbana de luces: «o para abrir finiestra por do entre la lumbrera a sus casas».
3. La servidumbres de dejar caer el agua de lluvia desde el tejado: «o aver la una casa a recibir el agua de los tejados de la otra».
4. La servidumbres de dejar caer el agua de lluvia por un canalón: «que vengan por canal, o por caño».
5. La de impedir que el vecino eleve su edificación más alto: «o aver tal servidumbre, la una casa en la otra, que la nunca pudiese mas alçar de lo que era alçada».
6. La servidumbres de derecho de vistas: «que fue puesta la servidumbre porque le non pueda toller [x quitar] la vista, nin la lumbrera, nin descubrirle sus casas».
7. La servidumbre predial urbana «de entrar por la casa o por el corral de otro a la su casa o a su corral».

La ley 3ª señala como principales servidumbres prediales rústicas las siguientes:21

1. La servidumbre predial rústica de paso, en sus tres modalidades de «senda» o paso a pie, de «carrera» o paso de ganado, y de vía o paso de todo tipo «en la heredad agena para entrar, o salir en la suya».
2. La ley 4ª señala la servidumbre predial rústica de acueducto:22 «assi como por acequias, e por los otros ciertos lugares por do passan aguas para molinos, o para regar huertas o las otras heredades».
3. Las leyes 5ª y 6ª tratan de la servidumbre predial rústica de extracción de agua.23

Así pues, nos encontramos con que en relación con las servidumbres prediales urbanas y rústicas en ellas estos dos términos tienen una significación más restringida y distinta a la más habitual de lo urbano —lo que se refiere a la ciudad— y lo rústico —lo que se refiere al campo. En nuestro tema lo urbano se refiere a un edificio independientemente de su localización en la ciudad o en el campo, y lo rústico se refiere a un predio no edificado, independientemente de su localización en la ciudad o en el campo.

Para comprender cabalmente la íntima relación del derecho de servidumbre predial urbana —sobre todo— o rústica, debemos tener en cuenta fundamentalmente que las servidumbres se denominan prediales porque se constituyen para que la ventaja del uso permanente sea directa a favor y en contra de los predios de distinto dueño, favoreciendo o gravando sólo indirectamente a los respectivos propietarios, o a aquellos que puedan obtener la ventaja del uso permanente limitado por concesión en precario, o a aquellos que deban tolerarlo. Es el predio dominante el que se beneficia directamente del uso permanente, y es el predio sirviente el que padece directamente el gravamen.

El título 32 de la 3ª *Partida* trata «De las labores nuevas como se pueden embargar que se non fagan, e de las viejas que se quieren caer, como se han de fazer, e de todas otras labores».24 La ley 1ª del mencionado título define así la (obra) «lavor nueva»:

toda obra que sea fecha, e ayuntada por cimiento nuevamente en suelo de tierra, o que sea començada de nuevo sobre cimiento, o muro, u otro edificio antiguo: por la cual lavor se muda la forma, e la facion de cómo antes estava. E esto puede avenir labrando, o edificando ome y mas, o sacando ende algunas cosas, porque este mudamiento contezca en aquella labor antigua.25

Ahora bien, el daño<sup>26</sup> que nos interesa en relación con la construcción es el determinado por la misma actividad de hacer una obra (*vitium operis quod fit*) —los otros dos son el daño determinado por un defecto del suelo (*vitium loci*) y el determinado por un defecto del edificio (*vitium aedium*).

Volviendo al título 32 de la 3ª *Partida*, a partir de la ley 2ª hasta la final ley 26 de ese título, regulan todo el proceso de «vedamiento de la labor nueva». Resumidamente: ese vedamiento es de tres tipos. Primero, el que tiende a la tutela de un derecho privado, sea de un derecho de servidumbre predial, sea del mismo derecho de propiedad: en el primer caso, el vedamiento se interpone en relación con el derecho de servidumbre predial del que se es titular. Segundo, el que tiende a la tutela de un derecho público cuando la actividad constructiva se realiza ilegítimamente en «cosa comunal» o en un río público o en la ribera de un río público o en un lugar santo, sagrado o religioso. El tercero —que no nos afecta— es el que tiende a la tutela de inmueble propio por la amenaza de ruina de un edificio vecino por *vitium aedium*. El vedamiento de la labor nueva paraliza la «labor». Si el que construye se opone corre el riesgo de sufrir la demolición, a su costa, de lo construido. A vía de ejemplo veamos lo dispuesto en la ley 5ª:

Embarganse a las vegadas las servidumbres por las labores nuevas que los omes fazen a las vezes en aquellos lugares do las han. E por ende dezimos que si aquel a quien devian la servidumbre en casa, o en otro edificio se sintiere agraviado de la labor que fagan nuevamente que le sea a destorvo della, que la puede vedar en alguna de las maneras que de suso diximos: mas si la servidumbre fuese atal que la deviesse una heredad a otra, assi como senda, o carrera, o vía, o aguadujo: entonces aquel a quien devian esta servidumbre, non podría vidar la labor nueva que fiziessen contra ella, en la manera que de suso diximos. Pero bien se podría quexar al judgador de aquellos la la mandassen fazer. E si el fallare que la fazen a tuerto, devela mandar desfazer, e entregar al otro de los daños, e menoscabos que oviesse recebido por esta razon.

## CONCLUSIÓN

La elección de esta fuente jurídica creemos está sobradamente justificada por las siguientes razones:

1. Es resultado de una extraordinaria síntesis realizada por lo jurisconsultos del rey Alfonso X, en las

primeras décadas de la unión definitiva de la corona de Castilla obtenida por Fernando III en 1230. En el origen de este reino fusionado se mantuvo un notable grado de diferencia jurídica, entre los territorios procedentes de León y de Castilla, desigualdad que se fue fundiendo en la segunda mitad del siglo XIII. Desde el origen la política jurídica de los reyes de Castilla fue más compleja y ambiciosa que la de otros reinos de la península Ibérica y de otros estados europeos, lo cual se percibe de modo destacado en la labor emprendida por Alfonso X al que se atribuyen tres obras fundamentales.<sup>27</sup> No es exagerado decir que las *Partidas* son la obra más importante y famosa de los derechos hispánicos, en ella no se recoge sólo el antiguo Derecho de Castilla sino el Romano, Canónico y Feudal: el «*Ius Commune*», la causa de esta innovación en la tradición jurídica es un asunto debatido entre los juristas actuales proponiéndose que quizá se debió a las aspiraciones de Alfonso X, el cual preparó un proyecto legislativo universal ligado al Imperio, pues desde 1256 aspiró a ser elegido emperador. Pronto las *Partidas* adquirieron un prestigio enorme entre juristas, políticos, y demás escritores, y para todos fue durante seis siglos obra de obligada lectura y consulta. Desde el siglo XIV fue traducido a todos los idiomas de la península Ibérica y aún en el siglo XIX se tradujo al inglés para aplicarlo en los territorios de los Estados Unidos de Norte América que pertenecieron a España. En estos seis siglos de vigencia de las *Partidas* (por lo menos desde 1348 hasta bien entrado el siglo XIX) también se conocieron momentos de gran resistencia de villas, ciudades y nobles que se oponían a su aplicación: la más importante fue en las Cortes de Segovia de 1347 cuando se protestó enérgicamente contra la aplicación de un Derecho, el Romano-Canónico, ajeno a la tradición castellana. Asimismo debemos destacar que las *Partidas* están redactadas en un estilo elegante y un lenguaje puro, y cada una de ellas sobre la sistemática del Corpus Iuris Civilis desarrolla tanto las que llamamos materias de derecho público, como las que llamamos de derecho privado, más las instituciones de derecho canónico.<sup>28</sup>

2. La elección de este extraordinario texto jurídico, hasta el momento no estudiado como referente de la construcción, tiene gran relevancia por haber sido de demarcación nacional, por su carácter modélico entre los códigos jurídicos de otros reinos europeos, por su riquísimo contenido y profunda manera de

abordar los temas, permitiendo repasar la actividad constructiva por medio de una visión completa de los problemas jurídicos que esta provocaba.

3. Todavía adquiere mayor importancia si consideramos que las fuentes para la Historia de la Construcción medieval son muy escasas, siempre y sin excepción abordan temas muy específicos, en un estilo descriptivo y nada especulativo, con una extensión muy limitada. Carecemos de obras en las que se de una visión general o específica profunda sobre la arquitectura o la construcción, ciertamente no nos ha llegado y probablemente nunca se escribió ninguna reflexión teórica de los distintos campos de interés de la edificación. Sólo nos han llegado fuentes sobre conocimientos especulativo que pueden afectar indirectamente a la arquitectura procedentes de la filosofía, en concreto de estética.

Por el contrario, las fuentes sobre la construcción medieval contienen informaciones descriptivas de los procesos de las obras siempre muy breves y redactados con distintos fines: conservamos unos pocos contratos y algunos escritos que entre otros asuntos pueden incluir aspectos referentes a la funcionalidad de los espacios construidos, o la simbología de las partes y elementos de los inmuebles. Estos últimos contenidos los hallamos por un lado en las crónicas monacales creadas para transmitir momentos destacados de la vida de una comunidad, en ellas se refieren con distinto interés detalles de obras. Otras tipologías de fuentes que nos puede servir son la literatura simbólica; también contamos con las disposiciones normativas otorgadas por las ordenes religiosas referentes a la vida de perfección y los edificios del monasterio necesario para ello. No podemos olvidar dentro de la literatura técnica los recetarios y cuadernos de taller, fueron creados como «instrumentos de memoria» escritos o dibujados. Entre ellos es sobradamente conocido el álbum de Villard de Honnencourt, un cuaderno de dibujos con glosas que pudo surgir como cuaderno de notas, y que el propio autor finalmente destinó a la formación de los estudiosos de la arquitectura a quienes dedicó el álbum, modernamente se le califica como la fuente de arquitectura y construcción más importante de la Edad Media. No dudamos que con idéntica valoración podemos catalogar los contenidos de la *Siete Partidas* pues el carácter de la información contenida en ellas es de igual interés que el mencionado álbum.

4. En otro orden de cosas parece muy acertada la elección metodológica de la comparación de los tres

más importantes ejemplares de las *Siete Partidas*, nos permitirán conocer el camino histórico recorrido por este código jurídico, pues cuando tantos años han transcurrido entre la redacción y su fijación por la imprenta es inevitable que los contenidos hayan experimentado modificaciones. De las tres versiones del código estudiadas, una del siglo XIII es el manuscrito más antiguo de las *Partidas* (el original, surgido de la escribanía de Alfonso X, no se ha conservado) y las otras las dos primeras ediciones impresas: corresponden a los textos de Alonso Díaz de Montalvo de 1491, y la de Gregorio López de 1555. Esta selección nos permiten realizar un estudio comparado de todo el periodo en que sufrió alteraciones desde su creación hasta la fijación definitiva. En síntesis podemos anticipar que la información transmitida por las dos impresiones respetan en lo sustancial el texto del manuscrito más antiguo conservado, aunque en las impresiones de 1491 y 1555 frecuentemente se cambian términos, se altera el orden de las leyes, y se añaden glosas jurídicas, preferentemente son adiciones de los contenidos, procedentes de las nuevas leyes surgidas antes de cada impresión, entre ellas destacan las aportaciones del Ordenamiento de Alcalá (1348) y otros códigos, todos ellos anteriores a la última impresión de Gregorio López de 1555.

5. Por último podemos concluir manifestando que los contenidos sobre construcción, abordados en las *Siete Partidas*, agotan lo fundamental que se puede legislar en cualquier época sobre construcción, no olvidando para esta consideración las circunstancias históricas en que se dio. Finalmente, por todas estas causas debemos anunciar que este trabajo es la propuesta de las líneas directrices de una más completa investigación que verá la luz próximamente en una publicación de mayor extensión.

## NOTAS

1. Marco Vitruvio, arquitecto e ingeniero romano, contemporáneo del emperador Octavio Augusto (63–14 d.C.). Debe su fama al tratado *De architectura* que ha conservado la teoría y técnica de la arquitectura y de la ingeniería romana; escrito a fines de su vida, apareció hacia el 25 a.C.
2. (Alfonso X [1290] 1491, f. 227v., 3ª *Partida*, Tít. 28, Leyes 4 y 5); (Alfonso X [1290] [1555] 1885, 463, 3ª *Partida*, Tít. 28, Leyes 9 y 10).

3. Debemos aclarar que en la teología pagana romana la cosa o persona santa es aquella cosa o persona asumida y en consecuencia protegida por los dioses celestiales, mientras la cosa o persona sacra es aquella cosa o persona sólo ofrecida a los dioses celestiales. (Alfonso X [1290] 1491 f. 228r., 3ª *Partida*, Tít. 28, Ley 14); (Alfonso X [1290] [1555] 1885, 464, 3ª *Partida*, Tít. 28, Ley 15).
4. (Alfonso X [1290] 1491 f. 228r., 3ª *Partida*, Tít. 28, Ley 8); (Alfonso X [1290] [1555] 1885, 464, 3ª *Partida*, Tít. 28, Ley 13).
5. (Alfonso X [1290] f. 81r., 1ª *Partida*, Tít. 12, Ley 2); (Alfonso X [1290] 1491, f. 48v., 1ª *Partida*, Tít. 12, Ley 1); (Alfonso X [1290] [1555] 1885, 253, ídem).
6. (Alfonso X [1290] 1491, 3ª *Partida*, Tít. 18, Ley 16, f. 193r); (Alfonso X [1290] [1555] 1885, 423 ídem).
7. (Alfonso X [1290] 1491, 3ª *Partida*, Tít. 18, Ley 75, f. 203r); (Alfonso X [1290] [1555] 1885, 434, ídem).
8. (Alfonso X [1290] [1555] 1885), 538); (Alfonso X [1290] 1491, fol. 296v).
9. (Alfonso X [1290] 1491, fol. 298v., 5ª *Partida*, Tít. 8, Ley 19); (Alfonso X [1290] 1491, fol. 391v., 7ª *Partida*, Tít. 33, Ley 11); (Alfonso X [1290] [1555] 1885, 540 y 664).
10. (Alfonso X [1290] 1491, fol. 391v., 7ª *Partida*, Tít. 15, Ley 20); (Alfonso X [1290] [1555] 1885, 642, 7ª *Partida*, Tít. XV, ley XX).
11. (Alfonso X [1290] [1555] 1885, 467, 3ª *Partida*, Tít. 28, Ley 38); (Alfonso X [1290] 1491, f. 231r., 3ª *Partida*, Tít. 28, Ley 37).
12. El que hace una «cosa nueva» con una materia prima.
13. La especificación es la materia prima transformada o manufacturada
14. (Digesta [s. VI d.C.] 1973).
15. Pasa todo ello a ser propiedad del dueño del suelo.
16. (Krüger, Mommsen. eds. 1912).
17. Sobre este tema, véase Murga (1986).
18. (Alfonso X [1290] [1555] 1885, 474–477); (Alfonso X [1290] 1491, fol. 237r–240r).
19. (Alfonso X [1290] [1555] 1885, 474); (Alfonso X [1290] 1491, fol. 237r).
20. (Alfonso X [1290] [1555] 1885, 474); (Alfonso X [1290] 1491, fol. 237v).
21. (Alfonso X [1290] [1555] 1885, 474); (Alfonso X [1290] 1491, fol. 237v).
22. (Alfonso X [1290] [1555] 1885, 474); (Alfonso X [1290] 1491, fol. 237v).
23. (Alfonso X [1290] [1555] 1885, 474); (Alfonso X [1290] 1491, 3ª *Partida*, Tít. 31, Ley 6ª y 7ª).
24. (Alfonso X [1290] [1555] 1885, 477–481); (Alfonso X [1290] 1491, fol. 240r.–243r).
25. (Alfonso X [1290] [1555] 1885, 478); (Alfonso X [1290] 1491, fol. 240r).
26. El concepto general de «daño» y sus tipos en las *Partidas* nos lo transmite la ley 1ª del título 15 de la 7ª *Partida*: «Daño es empeoramiento o menoscabo, o destruyimiento que ome rescibe en si mismo, o en sus cosas por culpa de otro. E son del tres maneras. La primera es quando se empeora la cosa por alguna otra quel mezclan, o por otro mal quel fazen. La segunda quando se mengua por razon del daño que fazen en ella. La tercera es quando por el daño se pierde, o se destruye la cosa del todo» (Alfonso X [1290] [1555] 1885, 640); (Alfonso X [1290] 1491 fol. 389v).
27. El Fuero Real, el Especulo y las *Siete Partidas*.
28. La 1ª *Partida* trata de la Fe Católica y la organización de la Iglesia y sobre Derecho Canónico, es de interés por su información de construcciones. La 2ª trata del poder político. La 3ª trata de Derecho Procesal contiene importantes cuestiones para la Historia de la Construcción, la 4ª se ocupa del Derecho Matrimonial, la 5ª aborda los contratos y el Derecho Civil, la 6ª aborda el Derecho Sucesorio y la 7ª el Derecho Procesal.

#### LISTA DE REFERENCIAS

- Alfonso X El Sabio. 1290. *Siete Partidas*. Manuscrito. Londres Britih Library Add 20.787. Papel 120 ff. 2 cols. Transcripción de. Kasten, Lloyd; John Nitti. 1992–1999. Madrid: ADMYTE (Archivo digital de manuscritos de textos españoles), Miconet.
- Alfonso X El Sabio. [1290] 25 de octubre de 1491. *Siete Partidas*. 2 vols. glosadas por Alfonso Díaz de Montalvo. Sevilla: Impr. Meinardo Ungut y Estanislao Colono.
- Alfonso X El Sabio. [1290] [29 de agosto de 1555] 1885. *Siete Partidas*, glosadas por Gregorio López de Tovar. Salamanca: Andrea de Portonaris. Véase Martínez Alcobilla, M. 1885. Códigos Antiguos de España. En *Colección completa de todos los códigos de España desde el Fuero Juzgo hasta la Novísima Recopilación*, Vol. 1, 161–684. Madrid.
- Krüger, P.; Th. Mommsen, W. Studemund. eds. 1912. *Gai institutionum commentarii 4*. Collectio librorum iuris anteiustiniani, vol. I., Berolini.
- Mommsen, Th.; P. Krüger. eds. 1973. *Digesta [s. VI d.C.]. Corpus Iuris Civilis*. Vol. 1: Institutiones. Dublin / Zürich.
- Murga, J. L. 1986. *El edificio como unidad en la jurisprudencia romana y en la lex*. Sevilla.
- Vitruvio, Marco ca. 25 a.C. *De architectura*. En Agustín Blánquez. ed. 2000. Barcelona. Edición del manuscrito latino Harleian 2.767, Frank Granger. ed. y traduc. al inglés. 1955. Mass.: Harvard University Pres.

