

# 68/ Dictamen

sobre els Drets de la "Societat"  
en el immoble del G. Teatre.

1922

Letrats: Irs Vilaseca,  
Carner i Sánchez Diezma



8 en 10 ingles

a 26. siseros

Stamell

---

D I C T Á M E N

---

Urquiza



— A N T E C E D E N T E S —

I.

El Liceo filarmónico y dramático de S.M. la Reyna Isabel II, se instaló el año 1838 en el ex-convento de Montesión, cedido gratuitamente por el Estado. La estrechez de local para las enseñanzas, y el propósito de - construir un gran Teatro, le impulsaron más tarde a solicitar para dichos efectos el ex-convento de Trinitarios.

II.

Efectivamente, con escritura pública otorgada en 19 de junio de 1844, el Intendente de la provincia en nombre del Estado, concedió en enfiteusis al Liceo filarmónico, el ex-convento de Trinitarios Descalzos de esta ciudad, en las condiciones consignadas en la escritura de establecimiento. El Liceo, tomó posesión, ante Notario, del edificio, en 6 de julio de 1844.

III.

El Liceo filarmónico, adquirió algunas extensiones de terreno contiguas al solar del ex-convento para la regularización de éste. También reguló, mediante escrituras públicas, las servidumbres con propietarios colindantes de la calle de la Unión. Y con el fin de obtener



recursos para la construcción de las obras del Teatro, concedió en establecimiento varias casas y porciones de terreno sobrantes, mediante escrituras públicas, que es indispensable puntualizar, para los fines del presente dictámen.

#### IV.

El 8 de enero de 1847, otorgó establecimiento perpetuo a favor de don Manuel Gibert, de un solar en el que se estaba construyendo una casa, de 4,800 palmos superficiales, lindante, al Oeste con la Rambla, a Mediodía con Pedro Puig y a Poniente y Cierzo con el edificio del Teatro, y de un espacio conocido por galería, con dos pequeños gabinetes a ella unidos que se halla construida sobre el pórtico del Teatro al nivel del primer piso del mismo con tres balcones a la Rambla, lindante, al Oeste con la Rambla, a Mediodía con el solar mencionado, a Poniente con el Salón de recreo del Teatro y a Cierzo, con la casa que hace esquina a la calle de San Pablo. El establecimiento se otorgó mediante las condiciones siguientes:

1.ª Que deberán mejorar y en manera alguna deteriorar las cosas establecidas, y que posee censo de ellas y sus mejoras, satisfará veinte reales vellón anuales, con el correspondiente dominio a favor de la Sociedad del Liceo a saber, el directo en el trozo que resulte no haber otro dominio, y el mediano donde pueda retenérselo, cuyo censo será satisfecho por el Sr. adquirente libre de toda corresponsión todos los años el día de Navidad, comenzando la primera paga en igual día de mil ochocientos cuarenta y siete y así sucesivamente.

2.ª Que no solo no podrá el adquirente en ningún



caso ni tiempo dejar derruida la casa que se le establece en dicho solar, sino que deberá conservarla edificada con el buen gusto que corresponda, viniendo a su cargo todas las obras de conservación de ella y de las galerías, y cuando venga el caso de reedificar la casa y el piso primero, deberá quedar al mismo nivel que el Vergel y Galería y la fachada deberá ser análoga a la del edificio de la izquierda del pórtico del Liceo a cuyo fin, en dicho caso de reedificación, así como en el de reparación exterior, las obras hacenderas en dicha fachada a más de la aprobación de la Autoridad competente deberán obtener la de la Comisión directiva del Teatro del Liceo y en caso de cuestión entre ésta y el propietario de la casa referida sobre dichas obras, se sujetarán a la decisión de un árbitro por parte, y un tercero en discordia.

3.ª Que en cuanto a la Galería y Gabinetes adjuntos, las obras de reedificación, cuando vendrá este caso, serán de cuenta del Adquisidor desde el piso de la misma Galería y Gabinetes hasta su respectivo techo siendo de cuenta de la Comisión Directiva del Teatro del Liceo todas las correspondientes al pórtico y vestíbulo hasta su techo, y de cuenta de su respectivo dueño, las del techo de la Galería y Gabinetes para arriba.

4.ª Y sin embargo estos artículos anteriores, todas las obras que serán de mero adorno tanto de la fachada de la Galería como de la casa expresada vendrán a cargo también, y costas de la citada Junta Directiva.

5.ª Que ni el Sr. Adquisidor ni los suyos, podrán hacer variación alguna en la parte interior de la Galería y Gabinetes adjuntos, sin expreso consentimiento de la Junta Directiva del Teatro del Liceo.

6.ª Que tanto el patio que hay a la parte de delan-



te como el que hay en la espalda de dicha casa y el -  
terrado, prestarán la servidumbre de luces a los loca-  
les contiguos de pertenencias del citado edificio del  
Liceo.

7.ª Que deberán destinarse para café, la tienda  
y primer piso, con lo demás que bien parezca al Sr. Ad-  
quisidor de la casa establecida uniendo a dicho piso  
(si les acomoda para este propio uso) la Galería y Ga-  
binetes referidos. Empero dicha galería y Gabinetes,  
en todos los días y horas en que se haga función en el  
Teatro del Liceo servirán precisamente para café de di-  
cho Teatro, cuyo café será servido desde el que habrá  
establecido en la referida casa.

8.ª Que media hora antes de empezar la función  
del Teatro deberá despejarse la citada Galería, sin más  
personas que las designadas para el servicio del café  
de ella, abriéndose por el Conserje del Liceo las ce-  
rrajas de la parte del salón de recreo o Vergel de las  
tres puertas de comunicación entre el Vergel y la Gale-  
ría y dando aviso con dicha anticipación al cafetero  
para que abra por su parte las cerrajas de otras puer-  
tas de la parte de la Galería.

9.ª Que durante la función del Teatro debe quedar  
cerrada la comunicación entre la galería y el primer pi-  
so de la casa establecida por medio de una puerta reja  
o lo que acuerden el cafetero y la Empresa de funciones,  
pudiendo sin embargo quedar abierta dicha puerta, si a-  
sí lo acordaren, así como podrá el Sr. adquisidor desti-  
nar si le acomoda, para café del Teatro, todo el primer  
piso a más de la Galería mediante que, durante la fun-  
ción, estén cerradas las comunicaciones entre dicho pi-  
so primero y los demás pisos de la casa en cuyo caso, po-  
drá exigir que se abra por la parte del Vergel haciéndolo



lo por su parte la puerta que mediará entre dicho Vergel y el salón del referido primer piso.

10.<sup>a</sup> Que en el caso de darse funciones en el Vergel, entonces todo el primer piso referido se destinará para Café, abriéndose las puertas de comunicación entre el Vergel y dicho primer piso y entre éste y la Galería y si la función se diese también en el primer piso de la casa de la esquina de la calle de San Pablo se abrirá la otra puerta que separará este piso de la Galería.

Tanto ésta como la puerta que habrá en el Vergel y el primer piso tendrá un cerrojo por cada parte, lo que en dichos casos, serán abiertas y cerradas respectivamente por los encargados de verificarlo.

11.<sup>a</sup> Que si fuese caso que en algún tiempo el Cafetero de dicha Galería, lo fuera también del café de los Sótanos de que trata el artículo trece, en tal caso podrá abrirse una comunicación con la escalera de la izquierda del Teatro para mayor facilidad del servicio de dichas dependencias, mediante la correspondiente reja torno o bien lo que se acuerde entre el Sr. Adquisidor y la empresa de funciones para evitar la entrada en el teatro de personas que no tengan derecho a él. En dicho caso podrá abrirse otra puerta en los Sótanos con igual prevención que el anterior.

12.<sup>a</sup> Que el Café de la Galería deberá estar bien iluminado, adornado y amueblado con todo decoro, y servidos los concurrentes a él, de todas bebidas que habrá en el café de la casa establecida en primer lugar.

13.<sup>a</sup> Que en los pisos cuarto y quinto del Teatro podrá abrirse un Café, siempre que bien parezca al Liceo e igualmente podrá abrirse otro en los Sótanos del vestíbulo del Teatro con su tienda o salida a la calle de San Pablo junto a la puerta que comunica con el Tea-



tro.

En consecuencia las personas que concurren a las funciones del mismo Teatro podrán servirse del que mejor les parezca, bien sea del Café que tendrá el Sr. adquirente en la Galería o bien de los otros sobre referidos, o bien de cualquier otro de fuera de los expresados locales; pero no podrá establecerse otro Café en esta Casa de la Rambla que hace esquina en la calle de S. Pablo, si en el que sigue situado en esta calle. El cafetero de la casa establecida podrá durante las horas de función hacer pasar algunos de los mozos designados para el servicio de la Galería, a los pisos del Teatro para el mejor servicio de las personas que concurren a los palcos, dándoles antes a reconocer a la Empresa de Funciones para evitar toda cuestión o duda sobre su entrada que será libre de todo pago.

14.ª Que luego de concluidas las obras que se construyen en el solar establecido en primer lugar, como que se hacen con arreglo a los planos aprobados por el señor otorgante, como comisionado del Liceo y por la Sociedad censataria, de la que forma parte el Sr. adquirente, se trazará el importe de ellas, que servirá al Adquirente a cuenta de sus desembolsos, empero por lo que toca a toda la obra de la Galería, y al adorno de la fachada de la otra casa, nada deberá satisfacer el Adquirente, por deberla recibir del todo corriente por cuenta de dicha sociedad en virtud de lo convenido entre los socios que la forman.

15.ª Que respecto de que la Galería contiene las paredes de fachada del Liceo, y que la casa establecida debe guardar la correspondiente simetría con dicha Galería al paso que el establecimiento del Teatro en las noches de funciones públicas deberá ser iluminado; queda



convenido que en tal caso el Sr. adquisidor pone de su cuenta dos achas de cera en cada uno de los balcones de los pisos primero y segundo de la casa establecida, viniendo la iluminación de la Galería a cargo de la Comisión Directiva o de la Empresa del Teatro; pero si dicha Comisión acordara adornar o aumentar la iluminación de dicha casa vendrá de su cuenta todo el mayor coste debiendo el adquisidor admitir que dichas fachadas se adornen o iluminen respectivamente por dicha Comisión en el modo que lo halle ésta por más conveniente, sin perjudicar empero las luces y la libre entrada de dicha casa y Galerías.

16.º Los toldos, vidrieras y demás que figuren en la parte exterior de la fachada, deberán estar en armonía con el resto de ella, además colocarse dos faroles en la tienda del café que estarán encendidos durante las horas de función del Teatro y no habiéndola, hasta las horas regulares y de costumbre en que se cierran generalmente los cafés.

17.º Los gastos del presente contrato vendrán todos a cargo del Sr. Adquisidor quien deberá entregar a sus costas, una copia auténtica de esta escritura al Sr. Establecimiento.

#### V.

El 12 de marzo de 1847, otorgó establecimiento perpetuo a favor de don Francisco Ferrer y don Antonio Zuñeta, de un solar, sito en la Rambla esquina a la calle de San Pablo de 10,600 palmos, lindante, por Oeste con la Rambla, por Mediodía y Poniente con el Teatro y por Cierzo con la calle de San Pablo; de los sótanos de debajo del Vestíbulo escaleras y corredor de la derecha de la Sala del Teatro que contiene 100 palmos a la parte de



Oeste, 180 a la de Poniente, 230 a la parte del solar establecido y 215 a la parte opuesta, formando una superficie de 18,000 palmos; y del espacio al nivel del 2.º piso a la parte de delante y sobre el último gabinete del piso primero que está unido a la galería de dicho piso, formando un cuadrilátero que contiene 414 palmos superficiales y 14 de alto.

Dicho establecimiento fué otorgado bajo las condiciones siguientes:

1.ª Que deberán los señores adquirentes mejorar y no deteriorar las cosas establecidas y por el censo de ellas y sus mejoras, satisfarán cuarenta reales vellón anuales de pensión en el día de Navidad con el correspondiente dominio a favor del Liceo en la parte en que pueda tenerlo, con reserva de la fadiga convencional en el todo y firmar para asegurar sus derechos.

2.ª Que los Adquirentes no solo no podrán en ningún caso ni tiempo dejar derruida la casa a que se construye en dicho solar, sino que deberán conservarla, y cuando vendrá el caso de reedificarla, deberán dejar el piso primero, al mismo nivel que el Salón de Recreo o Vergel del Teatro y la fachada de la parte de la Rambla deberá ser colateral al del edificio de la derecha del pórtico del Liceo, por lo tanto en este caso como en el de reparación, las obras exteriores, a más de la aprobación de la Autoridad competente, obtendrá de la Comisión Directiva del Teatro del Liceo y en caso de cuestión entre éstas y el Adquirente o los suyos sobre estas obras se sujetarán a la decisión de un árbitro por parte y un tercero en caso de discordias, empero las obras de mero adorno de la fachada de la parte de la Rambla vendrán en aquel caso a cargo de la Junta Directiva del Liceo.



3.ª Que la puerta y entrada de la calle de San Pablo que es la décima tercera contada desde la esquina de la Rambla, quedará para la empresa de funciones, y destinada al paso de dicha calle a la escalera que se halla a la izquierda del vestíbulo del Teatro, debiendo tener por término medio, veintiocho palmos de largo y doce de ancho, y de alto hasta el techo que sirve de piso al entresuelo.

4.ª Que el terrado de la casa establecida prestará las servidumbres de las luces por medio de las correspondientes ventanas a las piezas que habrá sobre el Salón de Recreo o Vergel del Teatro y así mismo la de recibir las aguas de la cubierta de dicho local.

5.ª Que el espacio que ocupa la entrada que hay a la parte del pórtico de la Rambla y el de la escalera que sigue a dicha entrada, queda excluida de este establecimiento, por quedar destituidas exclusivamente, para el Liceo y para el Vergel del Teatro, empero, siempre que el piso primero de dicha casa se destinase para el Casino - con arreglo al artículo trece en este caso servirá igualmente para dicho casino.

6.ª Que los patios de la espalda de la casa referida prestarán las servidumbres de luces a las ventanas del vestíbulo, al salón al vergel o a las del local que habrá sobre el mismo vergel.

7.ª Que el solar establecido prestará la servidumbre que sea menester para el paso de las aguas pluviales y letrinas del Teatro y del Liceo, mediante las correspondientes cañerías que conservarán a sus costas respectivamente la Junta Directiva del Teatro y la Sociedad del Liceo, esto es cada una lo que las correspondan.

8.ª Que podrán los Adquisidores utilizar el espacio o sótano que habrá debajo de las dos escaleras de los costados del vestíbulo.



9.ª Que la parte de los sótanos establecida mediatos al pórtico, podrá recibir luz por medio de tres oberturas de seis palmos largo y cuatro de ancho con las correspondientes rejas de hierro coladas, en el plano o piso del mismo pórtico y otra de cinco palmos de largo y seis y medio de ancho, también con sus correspondientes rejas de hierro coladas a la parte del patio de la casa de don Manuel Gibert.

10.ª Que junto al Teatro habrá dos patios, el primero inmediato a la calle de San Pablo y el otro a la parte opuesta en cuyos patios habrá los lugares comunes y uno o más pozos pertenecientes al Teatro, y un corredor para ir a los sótanos establecidos con la presente y prestarán las servidumbres siguientes: primera, fuera de las horas de función en el Teatro, durante las cuales, tanto las comunes como los pozos deben estar a disposición de la empresa del Teatro, podrá el dueño de los sótanos servirse de dichos comunes y del pozo de la calle de San Pablo y del comedor para ir a ellos.

Segundo, tanto a la parte del patio inmediato a la calle de San Pablo como a la parte del otro patio, podrá tener el dueño de los sótanos, las ventanas que sean menester todas ellas con sus correspondientes rejas de hierro, por ser su objeto dar ventilación y luz a los sótanos. Y para que el número de dichas ventanas y su dimensión no perjudique al Teatro del Liceo se harán con aprobación de éste.

Tercero: El dueño de los sótanos podrá tener una puerta en el patio primero, y dos en el segundo, para el uso referido de las expresadas servidumbres, pero todas estas puertas se harán con las seguridades convenientes a la empresa de funciones del Teatro, para impedir la entrada a personas que no la tengan en el tea-



tro.

11.ª Atendiendo que queda para el Liceo el local de sobre la Galería de la parte de la Rambla y de sobre el salón de Recreo o Vergel con destino a las Cátedras, Salas de Juntas, Secretaría y demás dependencias del mismo, queda convenido que si al tiempo de establecerse la propia Sociedad del Liceo en dicho local le conviene o acordare ocupar la parte del piso segundo de la casa que habrá en el solar establecido, esto es, el trozo comprendido desde la Rambla hasta el séptimo balcón, inclusive de la calle de San Pablo que contiene sesenta y nueve palmos de frente a la parte de la Rambla y ciento treinta a la parte de dicha calle, podrá verificarlo mediante que en tal caso, mientras dure dicho uso obtendrán los Adquisidores en compensación del uso del local que forma la Galería del tercer piso también a la parte de la Rambla sin que se paguen mutuamente cantidad alguna el Liceo y los Adquisidores por este cambio temporal, y en el concepto de que solo tendrá el Liceo el uso de esta parte del segundo piso por mientras estén en pie las referidas Cátedras, pues que dejando de existir o no estando bajo la Dirección del Liceo o disolviéndose éste cesará dicha servidumbre y se consolidará el uso de dicha parte del segundo piso, con la propiedad del mismo que corresponderá a los Adquisidores en virtud de este contrato.

12.ª Que si el Liceo, la Junta Directiva del Teatro y los Adquisidores acordasen establecer un Casino u otra reunión de dicha clase en aquel local y destinar a dicho objeto el piso primero de la casa que habrá en el solar establecido en este caso, podrán abrirse en los días que acuerde la empresa y el Casino la puerta que habrá entre el Vergel y dicho piso primero así como la que habrá entre este y el Café de la Galería, mediando el consenti-



miento del propietario de esta, y del Casino y de la empresa de funciones y en tal caso podrá el casino valerse de la escalera expresada en el artículo quinto.

13.ª No podrá la finca establecida destinarse en todo ni en parte para industrias o mecanismos que causen ruido o despidan mal olor, ni de cualquier manera incomodar a los concurrentes al Teatro.

14.ª Luego de concluidas las obras que se construyen en el solar establecido como se hacen con arreglo a los planos aprobados por el Sr. otorgante y por la Sociedad auxiliar, se trazará su importe que servirá, etc. etc.

15.ª En las noches de funciones públicas en que haya iluminación en la fachada de la Galería del primer piso, deberá el adquirente iluminar la casa establecida en dos achas de cera en cada balcón del primero y segundo piso en la parte de la Rambla y si la Comisión Directiva del Teatro acordase adornar esta fachada vendrá de su cuenta todo el mayor coste, debiendo permitir los adquirentes que se adorne e ilumine en el modo que halle por más conveniente dicha Comisión, sin perjudicar las luces y la libre entrada en dicha casa.

16.ª Los toldos, vidrieras y demás que figuren en la parte exterior de la fachada de la misma casa, estarán en armonía con los de la casa de la derecha del Liceo en el modo que disponga la Comisión directiva del Teatro.

17.ª Los adquirentes podrán destinar para Café la tienda que comprende las puertas 11 y 12 de la parte de la calle de San Pablo y el sótano que hay a la espalda de dicha tienda cuyo sótano tiene 73 palmos de ancho desde el centro de la pared interior del Teatro hasta la pared opuesta que divide dicho local de la restante por-



ción de los sótanos establecidos.

18.<sup>a</sup> Los adquirentes deberán precisamente destinar a café del Teatro durante las horas de función, el trozo de sótano expresado en el artículo que precede quedando abiertas durante la función las puertas de dichos sótanos que comunican con las dos escaleras laterales del vestíbulo y cerradas las de la tienda y toda otra que tenga comunicación con el referido sótano, a no mediar expreso consentimiento de la empresa de funciones, y poniendo en las puertas de comunicación que sea precisa conservar las correspondientes rejas tornos, la que se acuerde entre los Adquirentes y Cafeteros y dicha empresa para que puedan ser servidas como corresponde las personas que concurran a dicho café y no puedan entrar en el Teatro las que no tengan derecho a ello.

19.<sup>a</sup> Que media hora antes de empezar la función del Teatro deberá quedar despejado el local expresado en el artículo anterior y sin otras personas que las destinadas al servicio de dicho Café a cuyo fin será avisado el Cafetero por el conserje del Liceo con dicha anticipación.

20.<sup>a</sup> Que el café expresado en el artículo 19 deberá estar iluminado, adornado y amueblado con todo decoro y servidos los concurrentes a él de las bebidas y demás de costumbre, siendo libres las personas que vayan al Teatro de servirse de dicho Café o de otro cualquiera.

21.<sup>a</sup> Por cuanto en la escritura de establecimiento que en ocho de enero último el señor estableciente otorgó ante el Notario autorizante a favor de don Manuel Gibert del solar situado en la Rambla a la derecha del pórtico y vestíbulo del Liceo, se pacta que en el solar establecido con la presente, no podrá haber otro café más que el de que tratan los artículos que preceden, quedan advertidos los adquirentes de dicha prohibición a favor del pro-



pietario del expresado solar, sin cuyo expreso consentimiento no podrá destinarse para Café parte alguna de la casa que habrá en el solar establecido con la presente excepto la referida en el artículo 18.

22.ª Todos los gastos del presente contrato vendrán a cargo de los adquirentes quienes deberán entregar a sus costas una copia auténtica de esta escritura al señor otorgante.

## V I.

El 14 de abril de 1847, otorgó establecimiento perpétuo a favor de Jaime Valentí, de un solar en que está edificando una casa, con una puerta a la parte de la calle de San Pablo, que contiene 27 palmos de frente a dicha calle y 10 palmos de fondo, siendo la superficie de 3200 palmos cuadrados poco más o menos; de aquel espacio de terreno con puerta a la calle de San Pablo que se halla situado a la esquina de dicho solar, a la espalda de cuyo edificio se halla la escalera que servirá para subir a los pisos de la referida casa y contiene 27 palmos de frente a la calle, - siendo la superficie de ella de 670 palmos cuadrados, incluso un pequeño espacio de pertenencias de la misma tienda debajo de la primera bóveda de la escalera del Teatro, y dicha entrada tiene la altura media de 18 palmos está en ~~ella~~ hasta la bóveda de la referida escalera del Teatro, excepto el espacio debajo de la primera bóveda cuya altura media es de solo 12 palmos, todos pocos más o menos; lindante, por Oeste y Mediodía, con el Teatro, a Poniente con la casa de don Pablo Bergalló y a Cierzo con la calle de San Pablo.

Dicho establecimiento se otorga así mismo, bajo las condiciones siguientes:



1.ª Que deberá mejorar y no deteriorar el solar establecido y que por el censo de él, de dicha tienda y sus mejoras satisfará al Liceo todos los años por Navidad 20 reales vellón, con dominio directo, no apareciendo otro dominio y en el mediano si lo hubiera, haciendo la primera paga el día de Navidad de este año y así sucesivamente.

2.ª Que deberá quedar siempre existente el patio que hay a la espalda del expresado solar, para que puedan recibir luz y ventilación por aquella parte de las ventanas del Teatro y de sus dependencias que dan a dicho patio y en cuyas ventanas habrá las correspondientes rejas de hierro.

3.ª Que el patio referido y sus paredes prestarán la servidumbre de las cañerías para el curso de las aguas pluviales y letrinas del Teatro o sus dependencias que habrá en aquella parte del edificio.

4.ª Que dichas casas en su plan terreno prestarán la servidumbre de paso de las aguas pluviales y letrinas expresadas en el artículo anterior y de las demás del Teatro, que se dirijan a la cloaca de la calle de San Pablo por aquella parte y por medio del correspondiente conducto, cuya conservación y reconstrucción en su caso, será de cuenta y costas de la Comisión Directiva de dicho Teatro.

5.ª Que la azotea o terrado de la casa que habrá en el solar establecido prestará la servidumbre de luces a las ventanas del Teatro que den sobre dicho terrado y en las cuales habrá las correspondientes rejas de hierro.

6.ª Que cuando venga el caso de reedificar la casa referida y entrada o tienda del lado, no podrá hacer en ésta obras algunas, sin el acuerdo de la Comisión Di-



rectiva del Teatro del Liceo para que no se alteren las alturas interiores en dicho trozo y en caso de duda o cuestión sobre dichas obras, se decidirá por un árbitro por parte y un tercero en caso de discordia elegido por los dos árbitros.

7.ª Luego de concluidas las obras que actualmente se construyen en el solar establecido, como se hacen con arreglo a los planos aprobados por el señor otorgante y por la Sociedad Auxiliar se tasaré su importe que servirá al adquirente a cuenta y en pago de sus alcances.

8.ª No podrá hacer Café en parte alguna de la casa que habrá en el solar establecido, ni en la entrada o tienda del lado a no mediar expreso consentimiento del propietario del Café situado en la Rambla a la derecha del Pórtico del Liceo.

9.ª No podrá la referida Casa y tienda del lado, destinarse para industrias o mecanismos que por el mal olor o ruido incomoden a los concurrentes al Teatro del Liceo.

10.ª Los gastos del presente contrato, vendrán a cargo del adquirente quien deberá entregar a sus costas al señor otorgante una copia auténtica de esta escritura.

## V I I.

En 30 de abril de 1847, otorgó establecimiento perpetuo a favor de don Buenaventura Sans, de una casa con una tienda y puerta principal a la parte de la Rambla cuyo plan terreno contiene unos 3450 palmos cuadrados, lindante a Oriente con la Rambla, a Mediodía con los sucesores de don Jaime Folch, a Poniente con el Liceo y a Cierzo con los herederos de don Joaquin Pera.



El establecimiento fué otorgado bajo las condiciones siguientes:

2.ª Que mientras exista el Teatro actualmente construido por el Liceo deberá la expresada casa prestar la servidumbre de paso desde la Rambla hasta dicho Teatro y sus dependencias, por medio de la puerta y entrada principal actualmente abierta a la Rambla y a la parte de Cierzo de la expresada finca establecida cuya entrada contiene 21 palmos de alto contados desde el nivel de la Rambla 72 de largo y de ancho 12 a la entrada, y hasta 39 palmos de fondo, y despues se ensancha por la parte de Mediodía hasta tener 20 palmos, todo poco más o menos, y tanto la Sociedad del Liceo como el Empresario del Teatro, tendrán la correspondiente llave de dichas puertas para todos los usos que le convengan el referido pasage, sin poderlo empero obstruir y pudiendo tener la correspondiente rampa para subir por ella al escenario del referido Teatro.

3.ª Que el patio que hay a la espalda de dicha casa prestará la servidumbre de luces al Teatro, por medio de las ventanas abiertas en aquella parte, la de sacar agua de un pozo que hay en dicho patio para los usos que convengan al Teatro y la del conducto de las aguas pluviales y letrinas del mismo Teatro.

#### VIII.

Por escritura otorgada en 12 de junio de 1847, se aclararon la de establecimiento de 8 de enero de 1847, (antecedente 4) y 12 de marzo de 1847 (antecedente 5) en el sentido de estar comprendido en el primer establecimiento a favor de Gibert, el trozo de sótano de 64 palmos de largo en una parte, de 85 palmos en otra, de 30 palmos de ancho de una parte y de 23 palmos en otra, que equivocadamente se incluyó en el segundo establecimiento



a favor de Zulueta y Ferrer.

IX.

Tambien se aclaró por escritura de 22 de diciembre de 1847, la de establecimiento de 8 de enero del propio año (antecedente 4) estipulando, en orden a un espacio situado a la derecha del pórtico del Liceo, que sin constar las paredes, contiene 18 palmos de ancho, 14 de largo y 27 de alto, todo poco más o menos lo siguiente:

1.º El espacio sobrerreferido situado a la derecha del pórtico del Liceo, que sin contar las paredes contiene 18 palmos de ancho, 14 de largo u fondo y 27 de alto, todo poco más o menos, desde este día en adelante pertenecerá al Café situado a la derecha del Liceo propio de don Manuel Gibert, formando parte de él, del mismo modo que si hubiese sido comprendido en la expresada escritura de establecimiento del referido Café otorgada a su favor por el mismo don Joaquin de Gisbert en 8 de enero último en poder del Notario infrascrito.

2.º Don Manuel Gibert deberá construir a sus costas en el espacio expresado en el artículo anterior un pequeño cuarto a cada lado que tendrá 4 palmos de ancho y 14 de largo o fondo con sus correspondientes puertas para entrar en ellos para que sirvan para el despacho de tarjetas del Teatro, quedando el espacio del centro para el libre tránsito o paso a las personas que se dirijan al Café por aquella parte, colocando las correspondientes puertas para que se cierre por la noche dicho paso o entrada al Café.

3.º Que a la altura de 12 palmos, deberá construirse un techo o bóveda sobre dicho cuarto y sobre el espa-

8 ingles fundidos en 10-2602

acmi



cio del centro, debiendo la puerta de la parte exterior ser igual a la de la parte opuesta, dejando en ella y desde la altura de dicha bóveda para arriba una reja y ventana para dar luz y ventilación al local que quedará sobre dicha bóveda.

4.º Que podrá el adquirente aprovechar los dos espacios del citado local uniéndolos al Café, a saber, el que quedará sobre la bóveda al entresuelo, por medio de la correspondiente puerta, y el que quedará en los bajos, quedará unida a la tienda prestando empero este último la servidumbre necesaria en razón de los dos pequeños despachos de tarjetas sobre expresados.

5.º En todas las obras hacenderas para llevar a cabo lo estipulado en los artículos anteriores vendrán a cargo y a costas de don Manuel Gibert.

6.º Sin embargo de lo prevenido en el artículo 9º de la escritura de establecimiento sobre referida, si el propietario del Café prefiriese que en lugar de cerrarse la comunicación entre el primer piso y la Galería y de quedar esta despejada exclusivamente para los concurrentes al Teatro durante las horas de función, se coloque un portero en la puerta del centro intermedia entre el Vergel y dicha Galería en tal caso lo comunicará a la Empresa de funciones, la cual pondrá dicho portero en la referida puerta, quedando cerradas las otras dos con las correspondientes puertas o vidrieras a satisfacción de la Empresa, para que puedan únicamente entrar al Vergel por medio de aquella, las personas que presenten la salida que habrán tomado al pasar desde el Salón a la Galería, y aquellas otras que quiera la Empresa, debiendo el propietario del Café satisfacer en tal caso a la Empresa cuatro reales cada día de función para la retribución de dicho portero. En tal caso, las personas que



concurrirán al Teatro podrán pasar libremente desde la Galería a cualquiera otra pieza del Café, así como la Galería podrá servir a todas horas indistintamente para los concurrentes al Café y al Teatro.

#### X.

En 14 de febrero de 1848, el Liceo filarmónico, otorgó establecimiento perpétuo a favor de don Joaquin Safont y de los Sres. Girona Hermanos Clavé y Ca. de una tienda sita en la calle de S. Pablo con tres puertas de 55 palmos de frente y 22 de alto y el almacén o sótano sito a la espalda de dicha tienda de 30 palmos de alto, o sea hasta el techo del Teatro, de extensión todo junto 9000 palmos superficiales, lindante a Oriente y Mediodía con otro almacén del Liceo, a Poniente con la calle de San Pablo y a Cierzo con tierra y sótanos de Jordá y Tintó.

#### XI.

Aunque la construcción del Teatro del Liceo, fué ideada y planteada por el Liceo Filarmónico, los fondos necesarios al efecto, se suministraron por particulares con el intento de figurar como accionistas del Teatro. Estos se constituyeron en forma legal, naciendo con ello la Sociedad del Gran Teatro del Liceo. Y merced a diversos convenios, que no es del caso puntualizar, adquirió esta Sociedad, cuantos derechos le correspondían al Liceo Filarmónico, sobre el Teatro y sus anexos; no quedando a éste, otros derechos que el de cuidar de la enseñanza y el de percibir una suma fija anual para el sostenimiento de la misma.

#### XII.

La Sociedad de Accionistas del Gran Teatro del Li-



ceo, realizó después de la transferencia de derechos, lo siguiente:

Mediante escritura pública otorgada en 30 de mayo de 1857, redimió al Estado el censo creado en la de establecimiento de 19 de junio de 1844 (antecedente 1), resultando por virtud de la reducción, con el dominio pleno, sobre el edificio y el terreno del Teatro.

Mediante otra escritura pública otorgada a 24 de septiembre de 1861, compró a don Jaime Safont y otros la tienda y almacén establecidos en 14 de febrero de 1848 (antecedente 10), resultando extinguidos por confusión los derechos del citado establecimiento.

Y destruido el edificio del Teatro por un incendio en la noche del 9 de abril de 1861, lo reedificó a su costa; otorgando después, con este motivo escritura de descripción de obras en 8 de marzo de 1873, que fué inscrita en el Registro.

### XIII.

En orden al establecimiento otorgado en 13 de marzo de 1847, a favor de los Sres. Ferrer y Zulueta (antecedente 5), es de notar lo siguiente:

A) Con escritura de agnición de buena fé, otorgada el 18 de junio de 1847, reconocieron los Sres. Ferrer y Zulueta, haber adquirido los derechos de dicho establecimiento, en interés de la entidad "Vda. Jorda e Hijo y Ca" de la entidad "Girona Hermanos Clavé y Ca." y de otros en las porciones indivisas que indican.

B) D. Manuel Girona y Agrafel, uno de los interesados y coparticipes, presenta en el Registro de la propiedad el 27 de noviembre de 1866, un escrito de subsanación de faltas, en el cual se describía el edificio construido sobre el terreno establecido, en esta forma:



"Una casa llamada círculo señalada hoy de n.º 10 por la parte de la plaza, lleno de la Boquería y 1 y 2 por la de la calle de San Pablo, Barrio IV, Distrito IV, Cuartel 1.º hipotecario de Occidente de esta ciudad, y cuyo perímetro de figura irregular en mucho más ancho por su parte delantera o del llano de la Boquería que por detrás, consta de plan terreno con sótanos, de entresuelo, de 1º, 2º, 3º pisos en la forma siguiente: El plan terreno tiene tres puertas de tienda en la parte de la Rambla y 14 en la calle de San Pablo, con la particularidad que tres de ellas estén cegadas por formar parte de la trastienda y en su hueco se hallan abiertas dos ventanas en cada una. Entre la puerta que llega al nº 12 y la que sigue o sea de nº. 13 hay una puerta que corresponde al Teatro. Los almacenes o sótanos de estas tiendas ocupan la parte baja o inferior del propio Teatro correspondiente debajo del vestíbulo en dos crugías debajo de las tres escaleras principales y debajo de una parte del corredor de platea, recibiendo luz por la parte de la Rambla y de la calle de San Pablo y a más dos patios de la misma casa en los que tiene abiertas ventanas al teatro y las cátedras del Liceo establecidas sobre el salón de entreactos y los sótanos correspondientes a la parte de la Rambla reciben luz y ventilación por dos luminaires abiertos en el piso del pórtico del teatro junto al umbral de las dos puertas grandes del vestíbulo más inmediato a la calle de San Pablo. La última tienda que tiene dos puertas es aquella cuyo sótano coje una parte del corredor de platea del teatro y recibe luz por dos patios del mismo teatro que son aquellos en que existen los lugares excusadores teniendo enrejadas sus ventanas. Débese advertir que el almacén que correspon-



de debajo de las tres grandes escaleras del vestíbulo, se entra únicamente por la puerta del Teatro correspondiente a la calle de S. Pablo intermedia entre las puertas 12 y 13 pudiéndose pasar desde el propio almacén a la escalera de subir a los palcos y contigua a la casa de don Manuel Gibert. Los entresuelos vienen representados al exterior por 3 balcones en la Rambla, llano de la Boquería y 10 en la calle de San Pablo siendo los cuatro restantes los que iluminan las piezas destinadas a la administración del Teatro. El primer piso que lo ocupa la Sociedad del círculo del Liceo como inquilino de los propietarios de la casa tiene en la Rambla o llano de la Boquería, tres balcones y 14 en la calle de San Pablo, con entrada especial, pero condicionalmente, desde el pórtico del Teatro y por cuya escalera se sube al Liceo y cátedras que tiene establecidas y al salón de entreaños del Teatro. El segundo piso tiene siete balcones en la calle de San Pablo perteneciendo condicionalmente según una de las servidumbres que afectan a dicha finca la restante siete de la misma calle y los tres de la Rambla o llano de la Boquería a la Sociedad del Liceo; subiéndose a él por la escalerilla de la calle de San Pablo y desde el primer piso que tiene ocupado la sociedad del círculo del Liceo. El tercer piso tiene 14 balcones en la calle de San Pablo, exceptuando un pequeño pasadizo que le sirve al portero del Liceo para llegarse a uno de los pozos que tiene esta casa y extraer el agua que necesita. Como el edificio del Liceo, esto es, el que tiene establecidas sus cátedras tiene una mayor elevación de la que tiene el terrado dicho, a más de las dos ventanas enrejadas que tiene en los dos expresados patios existen otras dos también enrejadas a muy poca altura del plano del mismo terrado por las cuales reciben



26 de Enero 10 inglés

luz dos estancias del Liceo. Debe ser parte de la casa una estancia no construida que ocupa parte de la galería del primer piso destinada a café de que se trata en la tercera designa de la escritura de establecimiento de que se hace mérito en la certificación precedente y correspondería el plano del segundo piso cuya extensión superficial es de unos 400 palmos aproximadamente; y actualmente pertenece a la propia casa pero condicionalmente y mientras el Liceo ocupe la parte de segundo piso, toda aquella habitación que tiene 116 palmos de largo por 20 y  $\frac{1}{2}$  palmos de ancho equivalente a 2378 palmos superficiales que es la magnitud que al piso bajo tiene el pórtico del Teatro y que corresponde encima la estancia del portero del Liceo cuya habitación tiene entrada por la escalera del Liceo y del Círculo - presentando exteriormente el aspecto de una galería formada por 15 arcos iguales con balustrada de barro cocido en sus antepechos que viene a la altura del piso 3.º de esta misma casa.

C) Despues, por transmisiones posteriores, pasaron a diversas personas, las partes indivisas del establecimiento.

#### XIV.

En orden al establecimiento enfitéutico otorgado a favor de Gibert en 8 de enero de 1847 (antecedente 4) tambien es de notar, que en virtud de escrituras otorgadas en 10 de noviembre de 1908 y 23 de abril de 1910, adquirió, todos los derechos de aquel establecimiento, don Francisco Buxeres y Bultó.

#### XV.

En 12 de febrero de 1914, don Francisco Buxeres y



Bultó , presentó demanda ordinaria de mayor cuantía contra la Sociedad "Gran Teatro del Liceo", pidiendo en ella se condenase a la entidad demandada: 1.ª A reconocer y respetar la servidumbre constituida a favor de la casa número 4 de la Rambla del Centro de esta ciudad, hoy del actor, sobre el edificio teatro del Liceo, propiedad de la demandada consistente en establecer durante las horas de función en dicho coliseo expedita comunicación de todos los pisos de la misma, incluso los 4.ª y 5.ª con el local del café establecido en la expresada casa número 4 de manera que todos los concurrentes al Teatro tengan libre acceso a dicho café y que los mozos del propio café que prestan servicio en la galería, puedan libres de todo pago llevar sus servicios a los concurrentes del Teatro; 2.ª A que desaparezca del interior del Teatro el kiosco dependencias en que se expenden dulces, bombones etc. declarando que no puede instalarse en el interior del teatro ninguna dependencia en que se expendan bebidas ni comestibles iguales o similares a los que sirven los cafés, como no sea en los locales fijados en el pacto 13 de la escritura de 8 de enero de 1847; 3.ª A que quite la marquesina que tiene colocada en la fachada del Teatro; 4.ª A que quite igualmente la puerta o mampara colocada en el vestíbulo del teatro que obstruyó el paso a la luz que por una reja en el suelo alumbra el sótano de la casa número 4 colocando dicha mampara como estaba antes de ser puerta en el sitio donde hoy se halla; 5.ª Que la Sociedad demandada pague los daños y perjuicios causados y que puedan causarle al demandante por el desconocimiento y violación de los derechos a que se refieren los extremos anteriores, liquidación reservada para el periodo de cumplimiento de sentencia; y 6.ª Que se impongan a la Sociedad demandada las costas del plei-



to.

Citado de evicción, el Liceo Filarmónico, se opuso al requerimiento de evicción.

La Sociedad Gran Teatro del Liceo contestó la demanda pidiendo la absolución de la misma, y formuló reconvencción pidiendo se declarase, que el Liceo Filarmónico dramático barcelonés de S.M. la Reina Doña Isabel II, viene obligado a prestar la evicción a la sociedad del Gran Teatro del Liceo respondiendo de la posición legal y pacífica de dicho teatro y del mantenimiento de los pactos a su favor contenidos en la escritura de establecimiento de la casa-café y galería con sus dos gabinetes, de 8 de enero de 1847 conservando y defendiendo en estos autos; y condenar a dicho Liceo Filarmónico: 1.º A que esté a la evicción con relación a la demanda interpuesta por Buxeres y con relación a lo que es objeto de la reconvencción contra éste formulada por la sociedad del Gran Teatro del Liceo; 2.º A que sanee a esta dicha propiedad y derechos; 3.º A que le indemnice de los daños y perjuicios causados y que se le causen; y 4.º Al pago de las costas que se causen a la Sociedad del Gran Teatro del Liceo en este pleito y las que se le causen para el cumplido saneamiento.

Y el Juzgado de primera instancia del distrito de la Barceloneta, dictó sentencia el 3 de enero de 1916 en estos términos: "Fallo que debo declarar y declaro: 1.º Que la sociedad denominada Liceo Filarmónico dramático barcelonés de S.M. la Reina D.ª Isabel II no viene obligada a la evicción por razón de este pleito a favor de la Sociedad Gran Teatro del Liceo; 2.º Que esta última Sociedad ha infringido el pacto 13 de la escritura de 8 de enero de 1847, hoy en sus relaciones con el adquirente y derecho-habiente de la casa gale-



ría y gabinetes a que en la misma hacen referencia; 3.ª que por su parte el actor don Francisco de Asís Buxeres ha infringido igualmente el pacto séptimo de la escritura mencionada y 4.ª que no se hallan justificadas las demás infracciones de dicha escritura que respectivamente se atribuyen ambos litigantes ni las excepciones de prescripción invocadas por las mismas. Y en su consecuencia, dando lugar en parte a la demanda y en parte a la reconvencción, debo condenar y condeno a la Sociedad Gran Teatro del Liceo a que restablezca la comunicación de todos los pisos del mismo, incluso los 4ª y 5ª con el café establecido en la galería del teatro mencionado, de suerte que todos los concurrentes a las representaciones puedan servirse de dicho café si lo estiman conveniente permitiendo además que algunos mozos de él dados a conocer previamente a la empresa de funciones, pasen libres de pago de la entrada a los pisos del teatro, para poder servir a los concurrentes a los palcos; debo condenar y condeno así - bien al demandante don Francisco de Asís Buxeres y Bultó a que dedique precisamente para café del aludido teatro durante los días y horas de función toda la galería y los dos gabinetes a que se refiere la escritura de establecimiento, despejándolo media hora antes de empezar las representaciones, de suerte que no queden en la citada galería más personas que las destinadas para el servicio - del café, y cumpliendo lo demás respecto de dichas galería y gabinetes estipulados, condeno igualmente a la sociedad del Teatro del Liceo a indemnizar a Buxeres y a éste a indemnizar a aquella Sociedad los daños y perjuicios que se les hayan irrogado por el incumplimiento de sus antedichas obligaciones respectivas desde la fecha de la - presentación de la demanda originaria y de la reconvencional así mismo respectivamente, reservando para el periodo



de ejecución de sentencia la determinación de la cuantía de las expresadas indemnizaciones, absuelvo a la sociedad Gran Teatro del Liceo de todas las demás pretensiones formuladas en la demanda de Buxeras y a éste de todas las restantes de la demanda reconventional, absuelvo así mismo al Liceo filarmónico dramático de la demanda de evicción formulada por la Sociedad del Teatro del Liceo, y no hago especial imposición de costas respecto de ninguna de las partes."

La sentencia fué consentida por los litigantes.

#### XVI.

Entre el Círculo del Liceo y la Sociedad Gran Teatro del Liceo, se concertaron algunos convenios privados, resolviendo amistosamente algunas diferencias.

En 31 de Octubre de 1916, celebraron uno, aplazando el cumplimiento de la sentencia que se acaba de citar, y concertando acerca de algunos puntos resueltos en ella. En 17 de junio de 1918, celebraron otros, autorizando al Círculo para abrir dos puertas. Y en 5 de julio de 1918, celebraron otro, autorizando a la Sociedad del Gran Teatro para utilizar como almacenes cierta parte de sótanos.

Todas las concesiones de estos convenios se otorgan a precario, por lo cual, no resuelven ni prejuzgan cuestión alguna, entre los litigantes.

#### XVII.

El Círculo del Liceo, adquirió los derechos derivados del establecimiento otorgado a Gibert en 8 de enero de 1847 y del otorgado a Ferrer y Zulueta el 12 de marzo del propio año.



## XVIII.

Y deseando dicho Círculo regular amistosamente las relaciones jurídicas existentes, o que se establezcan entre el Gran Teatro del Liceo y las dos casas contiguas señaladas con los números 10 del Llano de la Boquería y 4 de la Rambla del Centro, ha propuesto al último unas bases de arreglo que se reducen en esencia a extinguir las servidumbres que no sean absolutamente necesarias, regular las que subsistan a los términos menos gravosos renunciar a otras, cederse recíprocamente ciertas porciones de terreno, y establecer, también recíprocamente el derecho de tanteo para el caso de venta.

CONSULTA

La Sociedad Gran Teatro del Liceo, después de exponer los Antecedentes que quedan mencionados, y partiendo de ellos, consulta a los Letrados que suscriben: "Cuáles son sus derechos sobre el inmueble que constituye el Gran Teatro y dependencias, según sus títulos y según la prescripción y por tanto, cual es la posición jurídica del Teatro frente a los derechos que el Círculo se atribuye".

DICTÁMEN

El derecho de la Sociedad que consulta, sobre el Teatro y sus dependencias, puede examinarse en sí mismo, y en relación con las fincas colindantes al Teatro.

En el primer aspecto, no ofrece el caso dificultad alguna. Los derechos de la Sociedad, derivan de títulos legítimos, como son, el establecimiento otorgado por el Estado, con sujeción a las leyes desamortizadoras, a fa-



vor del Liceo Filarmónico, del ex-convento de Trinitarios en 19 de junio de 1844 (antecedente 2), la transmisión de derechos del Liceo Filarmónico a la Sociedad (antecedente 11) y la redención de censo, verificada por ésta, en 30 de mayo de 1857, (antecedente 12). En cuanto al edificio del Teatro, además de los títulos anteriores, existe, el haberlo levantado a sus costas en el año 1847 sobre el solar del ex-convento (antecedente 11) y el haberlo reconstruido, después del incendio de 1861, inscribiendo en el Registro la correspondiente escritura (antecedente 12). Por añadidura, este dominio, sobre terreno y edificio, ha sido reconocido recientemente en litigio promovido por don Francisco de A. Buxeres, antecesor del Círculo, desestimando la sentencia, la citación de evicción del Liceo Filarmónico, porque todos sus derechos se habían transmitido a la Sociedad consultante (antecedente 15).

Luego es indudable, para todos, y de un modo especial para el Círculo, el dominio de la Sociedad, sobre el Teatro y sus dependencias.

---

No se resuelve tan llanamente el caso, cuando se trata de examinar este dominio, en relación con las fincas colindantes.

Estas fincas, penetran materialmente a veces, con sus dependencias, en el edificio del Teatro, y son otras veces, penetradas por las de éste, resultando pertenencias intercaladas y superpuestas; por otra parte, además de las servidumbres propias de fincas colindantes, se han creado otras, por las escrituras de establecimiento, inspiradas generalmente en las necesidades o conveniencias del Teatro; por último, durante el largo



tiempo transcurrido tambien intervino el uso, engendrando en algún caso la prescripción. A consecuencia de todo ello, existe un entrecruzamiento de relaciones jurídicas, en especial de servidumbres, entre el Teatro y las fincas que le rodean, que solo un estudio, detenido y paciente, puede esclarecer.

Para los fines del dictámen, puede prescindirse de las demás fincas contiguas al Teatro, concretando el estudio, a las adquiridas por el Círculo, o sea, las señaladas de número 4 en la Rambla y de número 10 en el llano de la Boquería. Y como respecto de dichas casas, los títulos de procedencia y las relaciones creadas son diversas, han de estudiarse con la debida separación.

---

La primera de estas fincas señalada de número 4 en la Rambla se denomina en los documentos "Casa Gibert".

Las relaciones jurídicas, entre la Sociedad y el Círculo del Liceo respecto de esta finca, derivan de los títulos siguientes: A) Establecimiento de 8 de enero de 1847 que es el título principal (antecedente 4); B) Escritura de aclaración de 12 de junio de 1847 (antecedente 8); C) Escritura complementaria, de 12 de diciembre de 1847 (antecedente 9); y D) Sentencia de 3 de enero de 1915, resolutoria del pleito Buxeres (antecedente 15).

Las relaciones son muy complejas, y han de exponerse ineludiblemente, con minuciosidad. Para obtener la posible claridad en su exposición, estudiaremos los derechos y deberes según los diferentes pisos de la casa, con mira especial siempre, a los de la entidad consultante.

I) SÓTANOS.- Desde luego, pertenecen a la casa número 4, los que describe y detalla la escritura de aclaración de 12 de junio de 1847, por lo cual cuanto se es-



tipula en orden a estos sótanos, en la de establecimiento de 12 de marzo del propio año, ha de reputarse incorporado a la otra de establecimiento de 8 de enero anterior.

Estos sótanos, originan varias servidumbres para el Gran Teatro.

Primeramente, reciben luz, mediante rejas colocadas al efecto en el suelo del pórtico, rejas que enumera y describe el pacto noveno de la escritura de 12 de marzo y cuya colocación actual, manda respetar la sentencia dictada en el pleito Buxeres..

Despues, los propios sótanos, tienen a su favor las servidumbres siguientes, que enumera el pacto décimo de la escritura: 1.ª La de luz y ventilación mediante rejas, colocadas éstas, en cuanto a número y dimensiones, con aprobación del Teatro, para no perjudicar a éste; 2.ª La de utilizar, fuera de las horas de función, los excusados existentes en los dos patios contiguos al Teatro, y el pozo situado al lado de la calle de San Pablo; 3.ª La de utilizar un corredor de paso, para la efectividad de dichas servidumbres; y 4.ª La de tener, una puerta en el patio primero y dos en el segundo, con el propio objeto, pero con las seguridades o precauciones para impedir la entrada en el Teatro de personas que no tengan derecho a ello.

Por último; dichos sótanos, pueden destinarse a Café, según los pactos 11.ª y 13.ª de la escritura de 8 de enero de 1847; y para tal caso, tienen el derecho de comunicación con la planta baja y galerías, que se concede en dichos pactos, pero con las precauciones necesarias para evitar la entrada al Teatro de personas que no la tengan.

II) PLANTA BAJA.- Deben estudiarse aparte, en la



misma, los extremos siguientes:

Los pórticos y el vestíbulo, quedan excluidos del establecimiento; pertenecen al Teatro, cuidando la Sociedad propietaria de todas las obras referentes a los mismos (pacto 3.º de la escritura de 8 de enero de 1847); y deben respetarse, las puertas y la marquesina colocadas en unos y en otro, según la sentencia de 3 de enero de 1915.

La tienda, sufre una restricción de importancia como que afecta al goce y disfrute de la misma, imponiéndole un uso o empleo determinado. Consiste dicha restricción en deber "destinarse a Café" según claramente expresa el pacto 3.º, pacto confirmado por el 12.º al prescribir que en el de la Galería, se servirán todas las bebidas que habrá en el café de la casa establecida en primer lugar" y por el 16 cuando dice, que deberán "colocarse dos faroles en la tienda del café, que estarán encendidos durante las horas de función del Teatro, y no habiéndola, hasta las horas regulares y de costumbre en que se cierran generalmente los cafés."

Según la escritura de aclaración de 22 de diciembre de 1847, pertenece al Café, como si se hubiera comprendido en el establecimiento de 8 de enero, el paso o comunicación, del Café con los pórticos. Pero en este espacio que se describe en el pacto 1.º de la escritura aclaratoria, se deberán construir por el Café dos pequeños cuartos para el despacho de las tarjetas del Teatro, quedando entre ambos, el paso de comunicación con el Café, con una puerta que se cerrará por la noche (pacto 2.º); y aunque, sobre uno de los cuartos y espacio del centro pueden construirse habitaciones para uso del Café, todo se hará sin perjuicio a la servidumbre de los dos despachos de tarjetas (pactos 3.º y 4.º).



En cuanto a los dos patios existentes, uno en la parte de delante de la casa y otro a la espalda de ella, prestarán la servidumbre de luces, a los locales contiguos del edificio del Teatro.

III) PRIMER PISO. En este piso, es indispensable distinguir, de una parte, la Galería y sus gabinetes y de otra, el resto del piso.

Las Galerías y gabinetes, deben destinarse a Café precisamente en todos los días y horas en que haya función en el Teatro, sirviendo de Café para el mismo (pacto 7º). A este efecto, media hora antes de empezar la función, deberá despejarse la citada Galería, abriéndose por el Liceo y por el Café, las puertas de comunicación entre el Vergel y la Galería o sea una lateral y tres al fondo (pacto 8º) y quedando cerrada la comunicación entre la galería y el resto de la casa por puerta, reja o lo que se acuerde (pacto 9º); prescripción ésta del cierre, modificada por el pacto 6º de la escritura de 22 de diciembre de 1847, en el sentido de que si el dueño del Café lo prefiriese, se cerrarian las puertas entre el Vergel y la Galería, quedando abierta solamente la lateral entre el Vergel y el Café, en donde se colocaría un portero de la sociedad que solo permitiría el paso a quienes presentaran la contraseña o salida correspondiente abonando la Empresa del Café cuatro reales por día, para la retribución del portero. El Café de la Galería, deberá estar bien iluminado, adornado y amueblado con todo decoro (pacto 12.º)

El resto del piso primero, debe destinarse a Café, según el pacto 7º pero según otro posterior, el pacto 9º el destino no aparece como obligatorio, sino en un solo caso, en el de darse funciones en el Vergel (pacto 10º). En orden a la comunicación entre la Galería y



el resto del piso, hay reglas diferentes; porque en el caso normal, de funciones en el Teatro, ha de cortarse cerrando la puerta colocada al efecto, si no se acuerda lo contrario, mientras que si la función se dá en el Vergel cesa la prohibición, porque todo el piso se convierte en Café (pacto 10.º). En cambio la comunicación entre los varios pisos del Teatro, tanto para que los espectadores puedan ir al Café como para que los dependientes de éste pasen a servir dentro del Teatro, no puede interrumpirse según los pactos 7.º y 13.º de la escritura de establecimiento y según la sentencia del Juzgado tantas veces mencionada.

Por último; no engendra monopolio, todo lo estipulado respecto a Café, en la tienda, galería y primer piso, pues la Sociedad puede instalarlas en los pisos 4.º y 5.º del Teatro (pacto 13.º) quedando el público en la libertad de servirse donde le parezca más conveniente.

IV) PISOS RESTANTES.- Es potestativo en el propietario de la casa el destinarlos a Café.

V) TERRADO.- Se halla sugeto, como los patios a servidumbre de luces a favor de los locales contiguos propiedad.

VI) LIMITACIONES GENERALES.- Además de las limitaciones o restricciones particulares, que acaban de exponerse, existen otras, de carácter general, que afectan a los derechos generales sobre la finca, y no deben pasar en silencio.

Ha de conservarse y mejorarse lo edificado (pactos 1.º y 2.º); en el caso de reedificación que es obligatoria, el piso primero quedará al mismo nivel que el Vergel y la fachada análoga a la de la izquierda, debiendo aprobar el Teatro las obras que se verifiquen (pacto 2º) se pueden practicar obras de mero adorno tanto en la fa-



chada de la Galería como en la de la casa, pero a costes de la Sociedad (pacto 4.º); la parte interior de Galería y gabinetes no puede variarse, sin consentimiento de la Junta Directiva del Teatro (pacto 5.º); en las noches de función pública, deberá el propietario de la casa colocar dos achas de cera en cada uno de los balcones de los pisos 1.º y 2.º; la iluminación de la galería irá a cargo de la Empresa del Teatro; y si se acordare adornar o aumentar la iluminación de la casa podrá hacerlo a su costa la Empresa, con tal de que no se perjudiquen las luces y la libre entrada de la casa y galería (pacto 15.º); y los toldos, vidrieras y demás que figuren en la parte exterior de la fachada, deberán estar en armonía con el resto de ella (pacto 16.º).

---

La segunda finca, es la señalada de número 10 en el Llano de la Boquería, que denominan los documentos "Casa del Círculo".

Las relaciones de derecho, entre la Sociedad y el Círculo del Liceo, respecto de esta finca, derivan de los títulos siguientes: A) Escritura de establecimiento de 12 de marzo de 1847, que es el título principal (antecedente 5); B) Escritura de aclaración de 12 de junio de 1847 (antecedente 8); C) Escrito de subsanación de faltas de 27 de noviembre 1866 (antecedente 13) y D) La posesión por más de 30 años.

Adoptando para determinarlas y exponerlas, un orden análogo, al seguido en la finca anterior, distinguiremos lo siguiente:

I) SÓTANOS: Solo se comprende en esta finca, el sótano a que alude los pactos 17.º al 20.º de la escritura de establecimiento de 12 de marzo de 1847, o sea



el que hay a la espalda de la tienda que comprende las puertas 11 y 12 de la puerta de la calle de San Pablo - (pacto 17).

Este sótano debe destinarse a café precisamente durante las horas de función, quedando abiertas las puertas de comunicación del Teatro en él, y cerradas las de comunicación con la tienda, a no mediar consentimiento de la Empresa de funciones, y poniendo las puertas, rejas etc. que permitiendo el mejor servicio no permitan la entrada al Teatro de quien carezca de derecho para ello (pacto 18.º). Al efecto, media hora antes de empezar la función quedará despejado el local (pacto 19). Y el café estará iluminado, adornado y amueblado con todo decoro (pacto 20.º).

II) PLANTA BAJA.- También aquí, son muy complejas las relaciones debiéndose estudiar con separación los extremos siguientes:

Queda para la Sociedad, la puerta y entrada de la calle de San Pablo o sea la 13.ª contada desde la esquina de la Rambla, en la forma que determina el pacto 3º de la escritura de establecimiento.

El espacio que ocupa la entrada existente a la parte del pórtico de la Rambla y el de la escalera que sigue a dicha entrada, quedan fuera del establecimiento, y destinados exclusivamente al Liceo y al Teatro, con la excepción que se mencionará más adelante (pacto 5.º).

Los patios de la espalda de la casa, prestarán las servidumbres de luces a las ventanas del Vestíbulo, del Vergel, y del local que haya sobre el último (pacto 6º).

El solar prestará las servidumbres que sea menester para el paso de las aguas pluviales y letrinas del Teatro, mediante las correspondientes cañerías que costeará éste (pacto 7.º).



Los patios, lugares comunes y pozos, pertenecientes al Teatro, que menciona el pacto 10.º prestarán las servidumbres ya especificadas al tratar de los sótanos de la finca anterior.

III) ENTRESUELOS.- Corresponden al Teatro, las cuatro salas de los mismos destinadas a administración y Contaduría, aunque materialmente formen parte de tiendas propiedad del Círculo.

La escritura de establecimiento (antecedente 5) nada dice respecto de ellos, sin duda porque se construyeron después de otorgada. El escrito de subsanación de faltas (antecedente 12) dice lo siguiente: "Los entresuelos vienen representados al exterior por tres balcones en la Rambla o Llano de la Boquería y diez en la calle de San Pablo, siendo los cuatro restantes los que iluminan las piezas destinadas a la administración del Teatro." Constantemente ha estado el Teatro en posesión de los mismos, existiendo datos, que lo prueban desde el año 1851, y figurando entre ellos uno, de tanta trascendencia, como el de aparecer dichos entresuelos, entre las pertenencias del Teatro en los planos firmados el 25 de marzo de 1863 por el renombrado Arquitecto don José O. Mestres. Y a título de dueño los posee en la actualidad.

Todo ello inclina, a estimar respecto del Teatro, y en orden a las salas de referencia, la prescripción por la posesión pública y pacífica a título de dominio y durante más de 30 años.

PISO PRIMERO.- Su comunicación con el Teatro, y el uso de la escalera lateral, propiedad del mismo, revisten forma condicional; la de que, se acuerde, por los propietarios de la Casa y los del Teatro, el establecimiento en el piso primero de un Casino y otra reu-



nión de dicha clase.

En tal caso, podrán abrirse, la puerta de comunicación entre el Vergel y el piso y entre éste y la Galería, mediante el consentimiento de los propietarios y de la Empresa del Teatro; y en tal caso también podrá el Casino utilizar la escalera mencionada (art. 5 y 13).

IV) PISO SEGUNDO.- Existe en el mismo una servidumbre de importancia, derivada de las necesidades del Conservatorio del Liceo, que ocupa los locales, propiedad del Teatro, existentes sobre la Galería, en la parte de la Rambla y sobre el Vergel o salón de recreo. Consiste en ocupar parte del segundo piso de la casa, o sea, el trozo comprendido desde la Rambla hasta el séptimo - balcón inclusive de la calle de San Pablo. Mientras dure la ocupación tendrá el Círculo, en compensación, el uso del local que forma la galería del tercer piso a la parte de la Rambla. Nada se abonarán recíprocamente por este cambio temporal. Subsistirá la ocupación de la parte del piso segundo, mientras estén en pie las Cátedras. Y cesará o se extinguirá, al extinguirse la enseñanza o no estar bajo la dirección del Liceo o disolverse éste (pacto 11.º).

V) PISO TERCERO.- En el piso tercero de la casa, deben anotarse dos derechos, que engendran servidumbre. Uno a favor de la misma, el de ocupar temporalmente, en el caso expresado en el número anterior, el local que forma la galería del tercer piso, propiedad del Teatro. Y otro, en contra, respetar un pasadizo que le sirve al portero del Liceo, para llevarse a uno de los pozos que tiene esta casa y extraer el agua que necesita (pacto 11.º de la escritura y escrito de subsanación de faltas).

VI) TERRADO.- El terrado de la casa, aparece sujeto así mismo, a varias servidumbres.



Por el pacto cuarto de la escritura de establecimiento, prestará las servidumbres de las luces por medio de las correspondientes ventanas a las piezas que habrá sobre el Salón de Recreo o Vergel del Teatro, y así mismo la de recibir las aguas de la cubierta de dicho local.

Como el Conservatorio, en los locales en que se halla instalado, tiene mayor elevación que la del terrado, además de las dos ventanas enrejadas, que tiene en los dos patios de la casa existen otras dos, también enrejadas a muy poca altura del plano del mismo terrado, para dar luz a las estancias del Conservatorio, según indica el escrito de subsanación de faltas.

Y por esta mayor altura, tiene el Teatro sobre el terrado de la casa en el punto de referencia, la servidumbre de vistas.

VII) LIMITACIONES GENERALES.- También aparecen en esta finca, limitaciones de carácter general, además de las especiales que quedan especificadas.

Se debe conservar, mejorar y en su caso reedificar lo edificado, conservando el reedificar en el piso primero al nivel del Vergel y la uniformidad en la fachada con la de al lado, interviniendo una representación del Teatro para la aprobación de las obras; las de mero adorno de esta fachada que pueda practicar el Teatro irán a sus costas (pactos 1.º 2.º).

No podrá la finca establecida destinarse en todo ni en parte para industrias o mecanismos que causen ruido o despidan mal olor, ni de cualquier manera incomodar a los concurrentes del Teatro (pacto 13.º)

Los toldos, vidrieras y demás que figuren en la parte exterior de la fachada de la casa estarán en armonía con los de la casa de la derecha del Teatro del



modo que disponga la Junta Directiva del mismo (pacto - 16.º)

---

Antes de finalizar el dictámen, deben consignarse dos observaciones de carácter genérico, que afectan a todo lo expuesto en el mismo.

Es la primera, que en las escrituras de establecimiento, queda reservado a favor del Liceo, hoy entidad consultante, el dominio directo sobre los terrenos y casas establecidos, con los derechos inherentes al mismo, y entre ellos el de fadiga.

Es la segunda, que todo lo expuesto en cuanto a pertenencias y servidumbres, se hace a salvo, de cualquier estado de hecho, y por el transcurso del tiempo de derecho que exista, debe respetarse, aunque haya pasado inadvertido a los consultantes por la extraordinaria complejidad material del caso.

Por todo lo expuesto, los Letrados que suscriben, condensan su opinión en las conclusiones siguientes:

PRIMERA: Es indiscutible el dominio de la entidad consultante sobre el Gran Teatro del Liceo y sus anexos o dependencias.

SEGUNDA: Corresponde al Gran Teatro, respecto de la "Casa Gibert" y "Casa del Círculo" el dominio directo con sus derechos inherentes y entre ellos el de fadiga.

TERCERA: El Teatro y las casas contiguas, entrecruzan y superponen sus pertenencias, en la forma que se detalla en el cuerpo del dictámen.

CUARTA: Existen entre el Teatro y las casas contiguas, las servidumbres que se enumeran y especifican en el cuerpo del dictámen; la mayor parte de ellas, y las de más trascendencia, aparecen a favor del Gran Teatro.



Tal es nuestro dictámen que sometemos como siempre  
a otro más ilustrado.

BARCELONA, 14 de Agosto de 1922.

José Hilaria y Hagan

José Carme

José Lluís Delmar