

I V R A

RIVISTA INTERNAZIONALE DI
DIRITTO ROMANO E ANTICO

ESTRATTO DAL VOL. 63 (2015)

[Pubbl. 2015]

EDITORE - JOVENE - NAPOLI

M.A. SONIA MOLLÁ - JOSÉ MARÍA LLANOS

Regulación Urbanística de Edificaciones Privadas: Aspectos Legales¹

SOMMARIO: Introducción. — Primera parte: DISPOSICIONES URBANÍSTICA DES SEGUMENTO. 1. Regulación urbanística. — 2. Multa y obligación de reconstrucción: regulación administrativa. — Segunda parte: PROTECCIÓN DEL INTERÉS PRIVADO EN LA LEGISLACIÓN URBANÍSTICA. 1. Introducción. — 2. Estado de la cuestión. — 3. Protección legal de las servidumbres privadas. — 4. Defensa procesal.

Introducción. — Las limitaciones legales impuestas a los particulares en relación con las construcciones privadas, han sido objeto de una normativa constante en derecho romano; tienen como objetivo tanto la protección del interés público, como de los derechos de privados. El interés público que se protege es evidente, por cuanto se trata de garantizar la estética pero también la seguridad en las ciudades, mediante la no invasión de los viales, la preservación de los edificios públicos — evitando los *parapetasia* —, el fácil acceso para la evacuación en casos de emergencia ciudadana, la transitabilidad de los vehículos de transporte y la salubridad. Pero al mismo tiempo, a través de esta normativa, también hay un claro beneficio para los particulares que ven protegidos derechos privados, mediante la constitución de lo que podemos considerar servicios de luces y vistas en todo semejantes a las servidumbres legales, hecho ya evidente desde Constantino, y que desde Zenón queda regulada para los inmuebles urbanos en el marco de una legislación sobre límites constructivos. En definitiva, se trata de disposiciones urbanísticas limitativas del dominio en las que confluyen el interés particular y el interés común de la sociedad urbana.

¹ Este artículo tiene como base dos comunicaciones presentadas en el II Congreso de Derecho Administrativo, Medioambiental y Fiscal Romano, celebrado en Valencia (España), durante los días 15 y 16 de diciembre de 2011, y dirigido por el prof. Dr. D. Antonio Fernández de Buján. Es autora de la Primera Parte, M.A. Sonia Mollá, y de la Segunda Parte, José María Llanos.

Por otra parte, nuestro objetivo ahora es intentar establecer algunas referencias de este sistema de seguimiento urbanístico de las construcciones para Roma, pues si bien desconocemos su tenor exacto para la época clásica, todo indica la existencia de un conjunto de normas, e incluso de una legislación autónoma en lo relativo a la construcción, demolición y rehabilitación de edificaciones urbanas; al respecto, la doctrina siempre ha intuitido la existencia de una normativa para la gestión en materia urbanística en un momento temprano, así, Perozzi propuso una *lex Iulia de modo aedificiorum urbanis* del 18 a.C.; más recientemente Bellido también la propone para el año 6 d.C.² En general, la doctrina mayoritaria, a la que nos sumamos, considera que existe una regulación municipal semejante sobre la prohibición de demolición³, aunque más discutido ha sido que esa legislación municipal correspondiera a una Ley Municipal que es semejante a la de la propia Roma⁴,

² ROTONDI, *Leges Publicae populi romani* (Milano 1912 reimp. 1962); BELLIDO, *Urbanística de las grandes ciudades del mundo antiguo* (Madrid 1969) 113.

³ PHILLIPS, *The Roman law on the demolitions of buildings*, en *Latomus* 32 (1973) 83 ss.; GARNEY, *Urban Property Investment, Appendix. Demolition of houses and the law*, en *Studies in Roman Property* (Cambridge 1976) 119 ss.; LEWIS, "Ne quis in oppido aedificum detegit", en *Estudios sobre Urso. "Colonia Iulia Genetiva"* (Sevilla 1989) 48; MOLLÁ Y LLANOS, *Prohibición de demolición de edificaciones. Aspectos legales y procesales*, en *RIDA* 42 (1995) 235 a 287. Este trabajo fue objeto de una comunicación en el 46º congreso de la SIHDA, celebrado en Amsterdam-Utrecht, en septiembre de 1992. Dicha comunicación fue publicada; sobre esta doctrina lo aquí referido corresponde sustancialmente a su nt. 3.

⁴ La cuestión constituye una polémica abierta, y no nueva, en la doctrina, que ya había sido planteada por SAVIGNY, *Verm. Schriften* 3, 295, con referencia a la *Tabula Gracchensis Iulia Municipalis*, vid. DE MARTINO, *Diritto e Società nell'antica Roma* (Roma 1979) 339; sin pretender hacer un exhaustivo análisis del *status quaestionis* es destacable, contra la apreciación que hemos hecho sobre la postura doctrinal que mantiene una ley para Roma y otra ley Municipal, la postura de SIMSHAUSER, *La juridiction municipale à la lumière de la "lex Imitana"*, en *RHD* 67 (1989) 619 ss.; y GALSTERER, *La loi municipale des Romains: chimère ou réalité?*, en *RHD* 65 (1987) 181 ss.; LAMBERTI, "Tabulae Imitanae": *Municipalitè e "ius romanum"* (Napoli 1993). No obstante, creemos necesario traer a colación un consistente argumento dorsiano aportado en la última edición sobre la ley Imitana, que sí mantiene dos leyes: una para Roma y otra Municipal, A. d'ORS - X. d'ORS, "Lex Imitana" (*Texto bilingüe*), en *Guadernos Compostelanos* (Santiago de Compostela 1988) 3 s. - que mejora la anterior de A. d'ORS, *La Ley Flavia Municipal (Texto y comentarios)* (Roma 1986), y que está hecha a la vista de la edición crítica de J. GONZÁLEZ, *The "Lex Imitana": a new Flavian municipal law*, en *JRS* 76 (1986) 147 ss.; en atención a que el cap. 91 de la ley Imitana trata de la *lex Iulia de iudiciis privatis* como

nuestra posición al respecto creemos que habría un "seguimiento administrativo" similar para Roma, al que conocemos en las disposiciones municipales y coloniales.

Así pues, de este "seguimiento administrativo" debía ocuparse la curia, tanto en lo concerniente a las construcciones nuevas, como a la rehabilitación de edificaciones ya existentes, y se revela como un tratamiento muy minucioso sobre las obligaciones a las que estaban sometidos los municipales, (capítulo 62 de la Ley Imitana)⁵. En nuestra opinión, como hemos dicho, puede aceptarse la existencia de una normativa semejante para la *Urbs*, pues no cabe pensar en un sistema de actuación y control de las edificaciones urbanas más esmerado para las Provincias que para la propia Roma. Esto supone que las disposiciones referidas al mantenimiento y la reconstrucción de las edificaciones privadas en la época clásica, obedece, necesariamente, al desarrollo de un plan normativo, frente a la especialidad que supone el tratamiento de la prohibición de expoliación urbanística (senadoconsultos Hosidiano y Volusiano), y que en general, como se ha dicho en relación con el senadoconsulto Hosidiano: "Cabe afirmar que el dispositivo jurídico prescrito es de una pobreza técnica considerable"⁶.

Retomamos ahora las cuestiones que ya habíamos abordado en el trabajo sobre prohibición de demolición de edificaciones⁷, y seguimos aquella

una ley *proxime lata*: "se deduce que esa ley de Domiciano fue una ley reformada unos quince años después de que Vespasiano hubiera concedido el *ius latii* a los municipios de Hispania, el 73/74 d.C., sobre la base de una anterior ley de Augusto, dada para los municipios de Italia", pues si bien se recogen las disposiciones de la *lex Iulia de maritandis ordinibus* del 18 a.C., no así lo mismo respecto de la complementaria del propio Augusto, del año 9 d.C., *lex Papia Poppaea*. Este argumento, como decimos, ya lo asumimos en trabajos anteriores: MOLLÁ Y LLANOS, *Prohibición de demolición de edificaciones*, cit., 237 nt. 4; y más recientemente, MOLLÁ, "Iudex unus". *Responsabilidad judicial e "iniuria iudicis"* (Madrid 2010) 83 ss. Para la observación del problema en general, sin agotar la bibliografía: vid. Giménez Candela, *La "lex Imitana"*. *Une nouvelle loi municipale de la Bétique*, en *RIDA* 30 (1983); A. d'ORS, *La nueva copia imitana de la "lex Flavia municipalis"*, en *AHDE* 53 (1983) 5 ss.; *La Ley Flavia Municipal*, en *AHDE* 54 (1984) 535 ss.; *La Ley Flavia Municipal (Texto y Comentarios)* (Roma 1986); J. GONZÁLEZ, *Bronces jurídicos romanos de Andalucía* (Sevilla 1990) 15 ss.

⁵ La Ley Imitana recibe la numeración por capítulos de la Ley Malacitana, esta numeración se la atribuye A. d'ORS - X. d'ORS, "Lex Imitana" cit., *supra* nt. 4.

⁶ ARIAS BONET, *Sobre el Senadoconsulto "Hosidiano"* en *AHDE* 50 (1980) 379.

⁷ Con aquel trabajo mantenemos, en esta sede, un elemento de juicio común, sustentado en la coordinación de las fuentes a partir de la epigrafía jurídica, especialmente de la llamada Ley Imitana.

investigación para tratar otros aspectos que tienen que ver con las pautas legislativas en el seguimiento de la reconstrucción y mantenimiento de las edificaciones por sus propietarios, así como con el perfeccionamiento de un sistema de protección de las servidumbres urbanas, en relación con el desarrollo de las "servidumbres legales". En este tratamiento normativo se observa la incipencia de lo que luego constituirá un conjunto de normas más acabado sobre urbanismo⁸, pero que no lo olvidemos, es también la continuidad de una preocupación meta-jurídica sobre la ordenación de las ciudades⁹.

En la primera parte del trabajo hemos utilizado el criterio de la semejanza normativa, pues resulta lógico entender, como hemos dicho, que hubo en Roma un sistema de disposiciones urbanísticas, al menos tan detallado como el que conocemos para Provincias; este análisis dual se traslada también a la segunda parte del trabajo, en el que nos encontramos con una legislación imperial que habiendo sido prevista para Constantinopla, se extiende también a Occidente por Justiniano, y que viene a proteger públicamente intereses particulares (aquí distinguiremos entre las limitaciones a la propiedad y las servidumbres). Del mismo modo que se planteaba en el mundo romano un interés específico y directo en temas de urbanismo y de estética de las ciudades, evitando por imperativo legal un empobrecimiento de la urbe en beneficio de las casas palaciegas de las clases altas fuera de Roma, así también se advierte en la legislación romana un interés notablemente prioritario en defender a los propios particulares, habitantes de la ciudad, de los excesos urbanísticos de sus vecinos. La primera cuestión viene referida a la demolición de viviendas urbanas con fines especulativos (sobre el siglo I d.C.), con la venta de materiales de construcción, dejando los inmuebles en un estado de deterioro y de ruina considerable¹⁰; pero también,

⁸ Parte de esta normativa viene recogida en el *Codex Theodosianus* 15, vid. *infra* nt. 13; a la que habría que añadir un constitución de Constantino que no figura en el C.T. (sino en C. 8.10.6), y la Novela 4, del año 458, del emperador Maiorano.

⁹ Como es sabido, la ordenación de los nuevos municipios, y la descripción de la línea del *pomoerium* de Roma, tienen una raíz común, pues todo trazado urbano era consecuencia de la *inauguratio* religiosa; este trazado no puede ser alterado sino por otra *inauguratio* de los augures. Con esta ceremonia se determinaba la zona propia de la *urbs*, mientras que el *extra pomerium* constituye el *ager*, vid. J. GUILLEM, "Urbs Roma", *Vida y costumbres de los romanos, I Vida privada* (Salamanca 1977) 19 ss.

¹⁰ Esta prohibición de demoliciones con fines especulativos venía recogida en el Senadoconsulto Hostiliano, del año 44 d.C. pero no se referiría solamente a materiales nobles, sino a todo tipo de materiales, también a ladrillos manufacturados y tejas; la im-

como vamos a ver, hay un sistema de normas administrativas ordinarias en el seguimiento de las reconstrucciones¹¹, y que no tiene la envergadura de un sistema de política urbanística de una ley autónoma, pero sí la utilidad administrativa necesaria para realizar un control de la ejecución de las obras de acuerdo con las limitaciones legislativas¹². En el segundo caso, se trata por una parte, de mantener la estética misma de la ciudad, pero también de garantizar la habitabilidad de las edificaciones mediante la creación de medidas que obliguen a la reserva de espacios suficientes entre los inmuebles; y por otra, de proteger los derechos subjetivos de todos los ciudadanos, no sólo respecto de sus particulares derechos de propiedad, sino también en relación con sus eventuales derechos en relación con la obligación de "*non facere*" que identificamos como derechos reales de servidumbre. Ahora bien; aunque ya se adoptaron medidas contra este empobrecimiento de la *Urbs* desde el siglo I, es lo cierto que, como señala Murga, ni siquiera en tiempos del bajo imperio se había dado cuenta suficiente el legislador, de que el problema era de tal magnitud que no podía solucionarse con simples normas puntuales, dictadas por la cancellería imperial. En tal sentido, "todo el quebranto que vienen sufriendo los edificios tanto públicos como privados no es sino el reflejo de un deterioro mucho más hondo que afecta a la vida misma y al espíritu de los municipios y en general a toda la vida ciudadana"¹³.

portancia de estos materiales la conocíamos por el arquitecto Vitruvio. *De Architectura* 2.8. Por otra parte, las leyes municipales (*Ley Tarentina*, *Ley Salpensa*, *Ley Malacitana*, *Ley Imitana*), y coloniales (*Ley de Urso*) vienen a corroborar la prohibición de "desmontar" las edificaciones privadas si no se va a reconstruir; pero alguno de estos municipios son de escasa importancia, como el de Irni, por lo las edificaciones no serían necesariamente realizadas con materiales lujosos.

¹¹ Es interesante, que un arquitecto tan sobresaliente como Vitruvio (contemporáneo de Augusto quien fue su benefactor), en su obra de enseñanza, *De Architectura*, haga referencia a la necesidad de que el arquitecto tenga una formación también en derecho, sobre todo en lo tocante a los desagües, inclinación de las tejas en la conducción de aguas pluviales sobre aleros, etc.; normas técnicas en la construcción (1.1.8), pero además, Vitruvio refiere concretas indicaciones sobre límites "impuestos por la ley", como por ejemplo, el ancho de los tabiques exteriores de las casas (2.8.33); entendemos que el autor aquí utiliza el término "legal", en sentido propiamente jurídico.

¹² La expresión "política urbanística", utilizada por MURGA, *Delito e infracción urbanística en las constituciones bajimperialas*, en RIDA. 26 (1979) 308, resulta muy apropiada en la descripción de lo que fuera el fondo que impulsa a estas disposiciones y su aplicación general; esta impronta corresponde a la gestión de romanización.

¹³ Cfr. MURGA, *Delito e infracción urbanística* cit., 308. A este respecto, refiere el autor las leyes que hacen referencia a la materia urbanística, y que vienen recogidas en

Creemos, en todo caso, que debe ponerse en valor una afirmación muy intuitiva de Lewis, en cuanto que sostiene que el sistema urbanístico no respondía a una regulación administrativa local, sino a "una cuestión referente a un principio de todo el mundo legal romano", y que como ya hemos dicho antes, puede entenderse como parte de la llamada política urbanística¹⁴, de la que no quedará excluida Roma.

Primera parte

DISPOSICIONES URBANÍSTICAS DES SEGUIMIENTO

1. La doctrina venía situando el problema jurídico de las reedificaciones de edificios privados vinculado al deterioro de las ciudades, en un momento de declive del imperio, y normalmente relacionado con la prohibición de especulación con materiales de ornamento de edificios (mármoles de fachada y columnas fundamentalmente) por un creciente desmantelamiento de las edificaciones, tanto públicas como privadas; pero lo cierto es que desde un principio fue objeto de preocupación el ámbito urbano, tanto en Roma como en Provincias, a través de disposiciones encaminadas al cuidado de las ciudades, y que consisten en una auténtica gestión urbanística. Ciertamente, el declive del imperio agravó la situación general de deterioro y, en particular, la conservación de edificios, pero no fue el detonante de la aparición de disposiciones específicas de urbanismo, sino que al llegar este declive se incrementó el recurso a la denuncia de infracciones de esta naturaleza.

La evolución de lo que podríamos llamar **disposiciones urbanísticas relativas a la edificación privada**, consiste un conjunto de normas urbanísticas cuyo incumplimiento se sanciona con la imposición de multa, o la privación del bien inmueble cuando su rehabilitación se hace con fondos del Erario o por un tercero sin que el *dominus* restituya el gasto. Sin embargo, **tales disposiciones normativas no son autónomas**, dado que no existe un sistema procesal administrativo distinto, sino que normalmente se encuentran integradas

el *Codex Theodosianus*, libro 15, título 1: constituciones de Constancio II, del año 351 (C.Th. 15.1.1), Valentiniano y Graciano, del año 376 (C.Th. 15.1.19), Arcadio y Honorio, del año 398 (C.Th. 15.1.37), así como una constitución anterior de Constantino, del año 321, que no figura en el Código Teodosiano (aparece recogida en C. 8.10.6), y la Novela 4, del año 458, del emperador Maiorano; vid. MURÇA, *Delito e infracción urbanística* cit., 303 s. Poco después, aparecerá la Constitución de Zenón (del año 471, probablemente), sobre cuyo estudio versa este trabajo.

¹⁴ Vid. LEWIS, "Ne quis in oppido aedificium detegere" cit., 49.

en disposiciones muy amplias de regulación del proceso, ello es constatable claramente en la legislación municipal, y es de suponer que de modo parecido debió darse para la *Urbs*. Al respecto, la doctrina ha venido matizando esta cuestión al entender que existe una tendencia a utilizar "*schemi proprii del processo privato*"; actos que son propios de la *coercitio* magistradual¹⁵. Esta legislación urbanística culmina con la constitución de Zenón, que de modo detallado trata de la reconstrucción y la nueva edificación de edificios privados, tanto de aquellos que han de ser rehabilitados, como de los que se han de construir, ya sea en un solar donde había un edificio que se ha derruido por causas naturales, como en espacios todavía no construidos.

La constitución de Zenón es la disposición más amplia que nos ha llegado relativa a las normas en la construcción de edificios privados, o sus ampliaciones. En ella se sobreentiende la existencia de disposiciones anteriores con esta finalidad, pero su contenido exacto quedaba muy limitado por la ausencia de fuentes, de las que quizá la más conocida, aunque con una finalidad alejada de la disposición urbanística, y centrada en el delito concreto de especulación, es la que contienen los senadoconsultos Hosidiano (año 44, bajo el Principado de Claudio) y Volusiano (año 56, bajo el Principado de Nerón), que creemos puede ser una aplicación para un caso especial de la antigua prohibición de *detegere*, *demolere*, y *destruere* de los edificios privados¹⁶. Esta prohibición habría sido introducida, probablemente, por una disposición anterior, que la doctrina supone era un Senadoconsulto de *non di-*

¹⁵ Cfr. LAURIA, *Iurisdicatio*, en *Studi in onore di P. Bonfante* II (Milano 1930) 502; al que sigue LUZZATTO, *Lineamenti critici e ricostruttivi*, en *Studi in onore di Volterra* II (Milano 1971) 727 s.; y más recientemente DE MARTINO, *La storia dei pubblicani e gli scritti dei giuristi*, en *Labeo* 39 (1993) 14; TRISCUOGGIO, *Sulle Sanzioni per l'inadempiamento dell'appaltatore di utrotributa nella tarda repubblica e nel principato*, en *I Rapporti contrattuali con la pubblica amministrazione nell'esperienza storico-giuridica*, Torino 1994 (Napoli 1997) 200; un tratamiento general de la *iurisdicatio* también extraprocesal vid. A. FERNÁNDEZ DE BUJÁN, *El problema de la naturaleza jurídica de la jurisdicción voluntaria a la luz de la experiencia histórica*, en *RGDR* 5, diciembre de 2005, especialmente parágrafo I) *Contenido y Fundamento de la "Iurisdicatio"*; y sobre la cuestión concreta de su seguimiento administrativo, vid. RODRÍGUEZ NEILA, *Tabulae publicae. Archivos municipales y documentación financiera en las ciudades de la Bética* (Madrid 2005) 111.

¹⁶ Este tema de la prohibición de demolición de edificaciones ya lo había acometido en el trabajo conjunto con el profesor Llanos, ya mencionado con anterioridad, vid. *supra*, nt. 1, aunque allí no se trató la cuestión concreta de multas y su relación con la legislación urbanística; vid. MOLLÁ Y LLANOS, *Prohibición de demolición de edificaciones* cit., 235 ss.

ruendis, o quizá, una *lex Iulia*¹⁷, que Vespasiano concreta con posterioridad en un edicto cuyo tenor literal también desconocemos (C. 8.10.2).

Carecemos de una exposición tan amplia sobre disposiciones urbanísticas para la época clásica para Roma y sólo contamos con escasas referencias, muchas provenientes de la literatura, como ésta de las construcciones particulares adheridas a construcciones públicas (*parapetasia*) ya mencionada por Cicerón (*de off.* 3.16.66) o las ya referidas sobre la reconstrucción de Roma por Vitruvio (*de Architectura* 2.8.30), Marcial (*Epigramas* 7.20.20), Juvenal (*Sátiras*, 3.193-196), y Plinio El Joven (*Epítome a Trajano* 33.2); resultan en su conjunto pocas si tenemos en cuenta el gran desarrollo constructivo, sobre todo tras el incendio del año 64¹⁸. Sin embargo, como venimos diciendo, la legislación provincial nos muestra un cuidadoso segui-

¹⁷ La incompleta información de los sds. Hosidiano y Volusiano, sobre prohibición de demolición, quizá fuera la razón de que Bruns haya hecho referencia a un Senadoconsulto más amplio "*de aedificiis non diruendis*", cfr. BRUNS, *Fontes* (Tubingen 1909, reimp. 1969) 200, al que sigue RICCONO, *Fira I (leges)* (Firenze 1941) 288. Por su parte, RUTONI, *Leges Publicae* cit., 447, había sugerido una *lex Iulia de modo aedificiorum urbis* del 18 a.C. Para la que BELLIDO, *Urbanística de las grandes cit.*, 113, propone el año 6 a.C.

¹⁸ Con anterioridad al incendio de la ciudad de Roma del año 64, las calles se habían convertido en un tortuoso entramado de viales angostos, con frecuencia, por las construcciones de madera adherida a otras construcciones, lo que se quiere remediar al aplicar una nueva estructura urbanística, esta reforma de la *Urbs*, tras el incendio, no se culmina hasta la época de Caracalla, constituyendo toda esta época la de mayor esplendor urbano de la ciudad de Roma. Ello conlleva una importante actividad de reconstrucción de edificaciones, para la que se hace necesario imaginar un marco normativo, pero a la ausencia de fuentes jurídicas se une la escasez de fuentes literarias, que además resultan muy genéricas para poder integrar la posible normativa urbanística que regía en Roma; así, aparece en la literatura alguna alusión a las limitaciones impuestas a las edificaciones, así Vitruvio, *De Architectura* 2.8, en Roma, las leyes públicas no permiten mayor espesor que de un pie y medio, en las paredes externas de los edificios (lo que tiene que ver con la ocupación del menor espacio posible, según explica el arquitecto), y después del incendio de Roma (64 d.C.) en la época de Nerón, sabemos por Marcial, *Epigramas* 7.20.20, que la altura de las edificaciones (*insulae*) se rebaja a 60 pies, y un máximo de doscientos escalones en la parte del edificio que no da a la calle, y Juvenal, *Sátiras*, 3.193-196, reconoce que estas construcciones muchas veces se realizan mal, aunque es cierto que también se dieron *insulae* de lujo, por las que se pagaban alquileres altísimos, vid. Cio., *pro Coel.* 7.17. En definitiva, como decimos, estas referencias revelan poco sobre el sistema aplicado en el seguimiento de las reconstrucciones, máxime, si tenemos en cuenta que se trata de construcciones realizadas en gran parte con madera, y cemento, si se trata de *insulae* en las que era habitual los derrumbes e incendios, vid. Plinio El Joven, *Epítome a Trajano* 33.2.

miento de la autorización para el derribo y la rehabilitación de edificaciones privadas que pone de relieve la aplicación de una minuciosa previsión administrativa en materia de rehabilitación y construcción. Es evidente, como ya se ha puesto de manifiesto, que esta atención a las edificaciones no pudo ser más importante para Provincias que para la *Urbs*, y aunque respecto de esta última carezcamos de fuentes en que apoyar directamente su existencia, podemos reconocer la realidad de un conjunto de normas de seguimiento en materia urbanística, también a través de la confrontación entre la legislación posclásica y la legislación municipal, que es el enfoque de trabajo que mantenemos ahora.

Como hemos dicho, es más conocida la prohibición de derribo de edificaciones urbanas en el ámbito municipal (*Lex Tarentina*, *Lex Malacitana*, *Lex Salpensana*, y *Lex Imitana*) y Colonial (*Lex Ursonensis*) que para la propia Roma, pues a través estas fuentes disponemos de más datos sobre esta prohibición que los que conocemos por fuentes aplicables a la propia *Urbs*; sobre esta última la atención doctrinal se ha centrado en dos Senadoconsultos (Hosidiano y Volusiano), a pesar de que su interés resulta relativo dado que estos Senadoconsultos acometen cuestiones particulares sobre la especulación a través de la venta de materiales de construcción tras la demolición de un edificio (senadoconsulto Hosidiano), o a la autorización particular del Senado para el derribo sin reconstrucción, o venta y subsiguiente derribo de un inmueble en estado ruinoso (Senadoconsulto Volusiano). Pero la conclusión necesaria, es que la mayor abundancia de noticias sobre las cuestiones urbanísticas en provincias, que para Roma, no es por desigual interés en detrimento de Roma, pues, como decimos, no podría tener mayor importancia la preocupación urbanística para provincias que para la *Urbs* en la conservación de edificios; sería razonable pensar que el sistema de control de las prohibiciones de demolición mediante el seguimiento de la autorización de la demolición y subsiguiente reconstrucción de edificios privados, tendría que servir a la continuidad de la inspección de los *aediles* verificándose que se desarrollan dentro de unos plazos previstos. Ello es congruente, además, con la existencia de funciones específicas que asumen los magistrados *aediles* en una evolución desde la república, hasta la reforma de Augusto, y en donde los ediles aumentan y se especializan en el cuidado de las ciudades¹⁹.

¹⁹ Cfr. MILAZZO, *La realizzazione delle opere pubbliche in Roma arcaica e repubblicana. Munera e ultero tributa* (Napoli 1993) 76 a 99, aborda la cuestión de los *opera publica facienda*; así mismo TRACUOCIO, *Sulle sanzioni per l'inadempimento cit.*, 193 s.

En el caso concreto que nos ocupa, la legislación municipal contiene en los llamados municipios flavios, pero también en la legislación colonial y municipal autónoma, una disposición común sobre la prohibición de destruir, demoler o destruir - más bien se trata de desmontar los elementos constructivos de un edificio para el caso de no ser reconstruido dentro del año, así: (*Lex Imitana*, rúbrica 62) - posterior al año 91²⁰, semejante a las de Salpensa y Malaca (*Lex Malacitana*, rúbrica 62) - año 82-84 -.

*R(úbrica). Ne quis aedifica quae restitutus non erit destruat.*²¹
Ne quis in oppido municipi Flavi Imitani, quaeque ei oppido continentia aedificia / erunt, aedificium detegito destruito demolitumve curato, nisi <de> decurionum con/scriptorumve sententia, cum maior pars / eorum adfuert, quod restitutus intra proximum annum non erit. Qui adversus ea fecerit, is quanti ea res erit t(antum) p(ecuniam) municipibus municipi / Flavi Imitani d(are) d(annas) esto, eiusque pecuniae / deque ea pecunia municipi eius municipi / qui volet cuique per h(anc) l(egem) licebit actio petitio / Persecutio esto./

Disposiciones parecidas también vemos en la *Lex municipii tarentini* (cap. 87 al 60) del s. I a.C. y en la *Lex coloniae gentivae Iuliae ursonensis* (rúbrica 75) del tiempo de Julio César. Paralelamente, sólo conocemos la disposición de demolición de edificios sin reconstrucción para Roma, a través del senadoconsulto Hosidiano del año 44. De ellas nos hemos ocupado en otra sede.

²⁰ La numeración convencional resulta tomada de la que han hecho en la edición bilingüe A. d'Ors - X. d'Ors, "*Lex Imitana*" (*Texto Bilingüe*), en *Cuadernos Compostelanos* (Santiago de Compostela 1988). La *Lex Imitana* parece copia de una *Lex Flavia municipal* dada por Domiciano a finales del s. I. y guarda identidad con otras, como la de Malaca; dada la importancia del municipio de Malaca, sirve de referencia para conferir a esta *Lex Imitana* la numeración de la que ésta carece; cfr. A. d'Ors, *La Ley Flavia* cit., 140.

²¹ Que nadie destruya los edificios que no vaya a reedificar: que nadie, dentro de la ciudad del municipio Flavio Imitano y los edificios adjuntos a ella, haga destear, destruir ni demoler un edificio, a no ser con la aprobación de los decuriones y conscriptos, con presencia de la mayor parte de ellos, cuando no vaya a reedificarlo dentro del año próximo. El que esto contraviniera quede condenado a dar a los municipios del municipio Flavio Imitano la cantidad en que se estime el asunto, y por esta cantidad y a causa de la misma tenga acción, petición y persecución el municipio de ese municipio que quiera, y le sea lícito por la presente ley.

Hay que destacar que en todas ellas queda abierta la verificación de su seguimiento, pues la reconstrucción ha de efectuarse dentro del año, (*eorum adfuert, quod restitutus intra proximum annum non erit*) y según parece, es la magistratura curul la que por razón de materia tenía intervención directa en este seguimiento (*nisi <de> decurionum con/scriptorumve sententia*).

Naturalmente, el seguimiento previsto debió hacerse en provincias por los decuriones, y entre sus cometidos se encontraría la obligación de exigir garantías reales o personales, según el caso. Esta cura urbis, propia de los aediles (tanto patricios como plebeyos) tiene entre otros cometidos la vigilancia en la prosecución de la habitabilidad y solidez de las construcciones; como magistrados podrían exigir en el cumplimiento de las disposiciones urbanísticas las pertinentes garantías²². Así pues, se observa un tratamiento distinto para las obras que consistan en la reconstrucción y rehabilitación de edificios, de aquel que consiste en una obra nueva en lugar vacuo o ampliación de la existente, diferenciando entre una responsabilidad predial y la aplicación de multas, en uno y otro caso, respectivamente.

Cobra, pues, enorme importancia la toma de postura sobre el carácter y alcance de la epigrafía legislativa, más concretamente lo que ha supuesto el hallazgo de esta *Lex Imitana*, pues no es lo mismo admitir que estamos ante una legislación particular, más o menos parecida, pero de aplicación limitada a los municipios a los que es dable, que ante una legislación básicamente homogénea y general para provincias (con adaptaciones particulares según los municipios). La cuestión es lo suficientemente amplia para que pueda acometerse en este momento, pero sí creo que en este caso concreto resulta más evidente, pues es improbable que pueda tratarse con tan exquisito cuidado esta imposición de multas y obligaciones de reconstrucción en un municipio tan pequeño como Imiti, y similar en todo a la que se da para Municipios mucho más importantes como es el de Malaca. Por lo demás, mantengo también para este caso con los argumentos que ya he esgrimido con anterioridad²³, mi adhesión a la tesis de A. d'Ors que sostiene que el desarrollo de una *Ley Municipal* se da en el ámbito de leyes municipales quizá semejantes en muchos aspectos a la de la propia Roma que, mantengo una

²² Vid. VÍÑAS, *Instituciones políticas y sociales de la antigua Roma* (Madrid 2010) 154 s.

²³ Sobre la cuestión, cfr. mi trabajo con el profesor Llanos, *Prohibición de demolición de edificaciones* cit., 235 ss., especialmente nt. 4; MOLLÁ, "*Iudex Unus*". *Responsabilidad judicial e "iniuria iudicis"* (Madrid 2010) 31 nt. 16.

vez más, pues esta perspectiva resulta esencial para explicar la semejanza entre la ordenación procesal de Roma y de las Provincias, aplicable ahora al sistema de multas, y la obligación de reconstrucción de los edificios.

2. La infracción urbanística no delictiva, en derecho municipal, se sanciona mediante *multae dictio*, y suponemos que los mismos casos de infracción urbanística en Roma tenían una sanción semejante²⁴. No obstante, el sistema de multas (*multae dictio*) se combinó, en la vulneración de determinadas prohibiciones de edificación, con un sistema de responsabilidad patrimonial mediante la realización de prenda (*praedia*), que recae sobre el edificio en el que se infringe la prohibición, de tal forma que vendría a ser una solución aplicada de modo semejante, tanto a Roma como a Provincias (semejante en municipios y colonias), y en tal sentido, como mantiene Lewis, cuya opinión seguimos: "No es una regulación administrativa local sino una cuestión referente a un principio de todo el mundo legal romano" ("we have here to deal not with some minor administrative regulation but a matter of some principle throughout the Roman legal world")²⁵. Así pues, el recurso a la aplicación de multa es seguramente más frecuente, pero para cuestiones menores que tienen que ver con infracciones constructivas que suponen alteraciones de lo construido que invade espacios vacuos, en muchos casos se trataría de la invasión de suelo público o construcciones públicas (en este último supuesto parece se producida una accesión de la construcción al terreno ocupado), y para este caso la multa impuesta por los *aediles curules* competía a la curia, o en algún caso concreto de invasión de suelo público (para los que cupo *concilium plebis*) a los *comitia tributa*²⁶, o a los decuriones y conscriptos en la legislación provincial (Rub. 66 *Lex Irnitana* = *Lex Malacitana*):

R(ubrica). De multa quae dicta erit.²⁷ Multas in eo municipio ab duumviris prael fectore dictas, item ab aedilibus quas ae / diles di-

²⁴ Vid. MURGA, *Delito de infracción urbanística* cit., 309 ss.

²⁵ Cfr. LEWIS, "Ne quis in oppido aedificium detegit" cit., 49.

²⁶ Vid. Liv. 7.16.9; Val. Max. 8.6.3 [357]. Cfr. SANTALUCIA, *Derecho penal romano*, trad. Javier Paricio y Carmen Velasco (Madrid 1990) 67 s., especialmente nl. 8.

²⁷ Sobre la multa irrogada: El *duumvir* que presida la jurisdicción ordena registrar en el archivo comunal de los municipios de ese municipio las multas irrogadas en ese municipio por los *dunviros* o prefecto así como la de los ediles que éstos, los dos o cual-

*xisse se apud duumviros ambo alterum/ ve ex his professi erunt, dumvir qui i (ure) d(icundo) praeit in/ tabulas comunes municipum eius municipi referri iubeto. Si is qui ea mula dicta/ erita ut nomine eius alius ostulabit ut/ de ea ad decuriones conscriptos ve refer/ ratur, de ea decurionum conscriptorum/ve iudicium esto. Quaque multae non/ erunt iniustae a decurionibus cons/ criptivae iudicatae, eas multas Ihiri/ in publicum municipum eius muni/ cipi redibunt*²⁸

En Roma, entre las competencias de los ediles está, precisamente, la inspección de los edificios privados, para evitar o declarar su ruina, así como la conservación de las edificaciones públicas y calles; aun así se trataba de infracciones poco importantes.

La facultad en la determinación de la cuantía de tales multas debió ser discrecional pues, salvo la concreción de cantidad que aparece en la constitución de Zenón (aunque sea de un momento posterior resulta el único ejemplo legislativo que contiene la referencia concreta de cantidad)²⁹, se hace una referencia genérica a "multa irrogada por los ediles" en el texto que acabamos de reproducir. En todo caso, estas multas debían estar debidamente registradas en el archivo comunal de los municipios del municipio, o en Roma, y en relación concreta al sistema general de "multa irrogada" por los *dunviros*, prefectos y ediles. La multa está sometida, como vemos en el texto, a una *causae cognitio*, en la que se decidía si era justa su imposición atendiendo exclusivamente a que se acreditase o no la existencia del hecho impositivo, lo que se revisaba en vía administrativa, puesto que era revisado por los mismos decuriones y conscriptos, en provincias, (*erunt iniustae a decurionibus conscriptivae iudicatae*), y por la curia, en la *Urbs*. A esta multa se sumaba, además, el derribo de lo construido a cargo del infractor, pues aun-

quiera de ellos, hubiera comunicado al *dunvir* haber ellos irrogado. Si aquel a quien se hubiere irrogado una multa u otra persona en su nombre pidiera la intervención, acerca de esta multa, de los decuriones y conscriptos tengan éstos un juicio sobre ella. Y las multas que no sean juzgadas injustas por los decuriones y *dunviros* exijanlas los *dunviros* para la caja pública de ese municipio.

²⁸ Hemos seguido el texto de A. D'ORS - X. D'ORS, "Lex Irnitana" (*Texto Bilingüe*), en *Cuadernos Compostelanos* (Santiago de Compostela 1988).

²⁹ Zenón Isáurico fue emperador del Imperio Bizantino, desde el año 474 al año 491, y sus Disposiciones urbanísticas fueron gratamente acogidas por Justiniano, que las incorporó al Código, dentro del título "de aedificiis privatis" (concretamente en C. 8.10.12).

que no aparece especificado en la legislación municipal, la sola imposición de multa carece de sentido si se conserva la construcción perjudicial; a esta demolición sí se hace constante y expresa referencia en la legislación posclásica. El sistema de aplicación de multas se encuentra respaldado en la legislación de aplicación a la *Urbs*, en el derecho posclásico; así, como más arriba hemos dicho, en la constitución de Zenón (C. 8.10.12.5), se prevé la imposición de multas cuando al construir una solana no se respeta el uso de determinados materiales (no se pueden hacer solamente con vigas y alfájas, sino que han de hacerse a la manera romanense) y se vulnera el siguiente sistema de medidas: 10 pies de distancia con la solana o la edificación de enfrente; 15 pies desde el suelo, sin que puedan sujetarse por columnas o paredes que obstruyan el paso de aire; así también, era procedente la imposición de una multa cuando se construía una escalera desde la calle a la solana. Para ambos supuestos, como hemos dicho, está prevista la demolición, y multa de 10 libras de oro al dueño de la casa, al arquitecto, al constructor, y al operario que la fabricó³⁰.

C. 8.10.12.5 (Imperator Caesar Zeno, pius, victor, triumphator, semper maximus, semper venerandus Augustus, A. Adamantio, P. U.): *Item sancimus, ut solaria, quae dicuntur, post praesente legem non ex solis lignis et assibus fiant, sed romanensium, quae vocantur, specie aedificentur, decem autem pedum intervallum sit inter duo solaria invicem sibi opposita. Quod si propter loci angustiam fieri non possit, alterne solaria struantur. Sin vero ipse angustior non latior decem pedibus sit, ex neutra parte solaria sive moeniana facere praesumant. Et ea, quae secundum dictum modum facta sunt, iubemus quindecim pedum spatio a solo in altum distare, et nullo pacto ad perpendicularium eorum columnas lapideas vel ligneas in solo poni vel muros substrui, ne aer subsolaris in altitudine, ut dictum est, positus impediatur, neve inde angustior fiat angustioris et publica via. Prohibemus, etiam scalas fieri, quae a solo angustioris incipiunt et a solaria ducunt, ut ex firmiore structura et ex eo, quod non ita propinqua inter se sint solaria, leviora rarioque accendant (quae nunquam e venire contingat!) faciliusque restinguantur*

³⁰ La referencia concreta a la imposición de 10 libras de oro al propietario, al arquitecto, al constructor, e incluso al operario, pudo conservarse en esta Constitución de Zenón por cuanto se trata de una disposición que Justiniano la aplica como derecho propio y la extiende a todo el imperio romano.

ex incendiis pericula ed civitati et iis, qui domos habent. Sin autem adversus nontram constitutionem solarium fiat vel scala non solum quod factum est excindetur, verum etiam aerium dominus decem librarum auri multam sustinebit, et architectus aut ergolabus quid opus instituit, alias decem libras auri dependet, et opifex, qui fabricavit si ob paupertatem multari enqueat, verueribus caesus ex urbe expelletur.

Alternativamente a este sistema de multas, se mantiene la obligación de rehabilitación o reconstrucción de los edificios (*Is quanti ea res erit tantam pecuniam*).

Sabemos de la existencia de una primera regulación relativa a la prohibición de derribo de edificaciones, cuyo contenido exacto, como ya hemos dicho, desconocemos, pero cuya finalidad vino a quedar respaldada por el Senadoconsulto Hosidiano (C. 8.10.2: *Negotiandi causa aedificia demoliri et marmora deirahere, edicto divi vespasiani el sentusconsulto vetitum est*). La rehabilitación de los edificios resultaba obligada, entendiéndose que vulneraba la prohibición (incurriendo en un delito de especulación), no solamente el privar directamente a los edificios de los materiales que cubren sus fachadas, sino también la venta de edificios en estado ruinoso con este fin de aprovechamiento de materiales³¹, o incluso la no reconstrucción. No obstante, en esta obligación impuesta al dueño del edificio para su reconstrucción hay una laguna normativa sobre de qué manera, por quién y cuándo, había de hacerse. Al respecto, tenemos acreditada la expresa autorización del Senado para el derribo sin posterior reconstrucción, trámite administrativo de peticiones ordinarias que debió ser común para los casos en los que el edificio no reuniera las condiciones de especial relevancia constructiva, o hubiera sido destruido por causas naturales. En principio, quedaba fuera de la prohibición el traslado de una casa a otra de tales materiales; probablemente se trate de la excepción que introduce el Senadoconsulto Volusiano, es decir, la no reconstrucción con los materiales del mismo edificio (C. 8.10.2: *Imp. Alexander A. Diogeni. "Negotiandi causa aedificia demoliri et marmora deirahere, edicto divi Vespasiani et sentusconsulto vetitum est. Cete-*

³¹ Se ha mantenido que los elementos constructivos a que se refiere, deben ser los que también consideraríamos lujosos, sin embargo, los ladrillos eran un elemento constructivo importante y caro, y aunque no de lujo, eran valiosos. De hecho la factura de edificaciones con ladrillos estaban legalmente limitadas, así lo recoge Vitruvio, de *Arquitectura* 2.8; de ahí que cobre importancia cuando hablamos de la prohibición legal, no sólo de demoler, sino de desmontar los edificios, si no se van a reconstruir.

rum de alia domo in aliam transferre quaedam licere, exceptum est; sed nec dominis ita transferre licet, ut integris aedificiis depositis publicis deformatur aspectus". PP. XI Kal. Ianuar. *Alexandro A. Cons.* [222]³². Sobre esta cuestión ya habíamos mantenido en otro lugar, que la novedad del Sc. Volusiano era la autorización para la venta de un edificio en estado ruinoso, lo que constituía una excepción a la regla general de prohibición de tales enajenaciones, ya que el fin especulativo de la compraventa de un edificio con estas características, normalmente conllevaba la nulidad de la venta y la sanción del doble de la cantidad que se hubiera pagado, así como la recuperación de los materiales trasladados³³.

D. 18.1.52 (Paul., 54 ad edictum): *Senatus censuit, ne quis domum villamve dirueret, quo plus sibi acquireretur neve quis negotiandi causa eorum quid emeret venderetne: poena in eum, qui adversus senatus consultum fecisset, constituta est, ut duplum eius quanti emisset in aerarium inferre cogeretur, in eum vero, qui vendidisset, ut irrita fieret venditio. Plane si mihi pretium solveris, cum tu duplum aerario debeas, repetes a me: quod a mea parte irrita facta est venditio. Nec solum huic senatus consulto locus erit, si quis suam villam vel domum, sed et si alienam vendiderit*³⁴.

Así pues, la laguna jurídica sobre quién ha de hacer el seguimiento de las obras para que estén ejecutadas adecuadamente, así como cuándo han de realizarse las mismas y quién debe acometerlas, puede resolverse atendiendo al siguiente esquema:

³² Por un edicto del divino Vespasiano y por un senadoconsulto se prohibió demoler edificios y extraer los mármoles para negociar. Pero se exceptuó que fuera lícito trasladar de una casa a otra ciertas cosas; mas ni a los dueños les es lícito trasladarlas de modo que con los edificios totalmente derribados se desfigure el aspecto público.

³³ Al respecto, Cfr. MOLLÁ y LLANOS, *Prohibición de demolición de edificaciones* cit., 252.

³⁴ Decretó el Senado que nadie demoliese un edificio urbano o rústico con fines especulativos y asimismo, que ninguno, por especulación, compre o venda algo de los mismos. La pena contra los contraventores del senadoconsulto se estableció en el doble de la cantidad en que hubiesen comprado, a pagar al erario público, y, además, respecto al vendedor la anulación de la venta. Claro que, si me hubieses pagado el precio, debiendo tú pagar el doble al erario, podrías reclamármelo porque la venta ha sido anulada en lo que a mí respecta. Y no solamente tendrá lugar este senadoconsulto si alguno hubiese vendido su casa rústica o urbana, sino también una ajena.

1) Reconstrucción en plazo.

El Senadoconsulto Volusiano no pretendía introducir innovaciones respecto de la prohibición del anterior Senadoconsulto Hosidiano, pero sí contemplaba, además de la venta, la autorización para la no reconstrucción. Se trata con ello de 'no sobrepasar un límite temporal', pues de otra manera no se entiende que se pida autorización para no reconstruir nunca. Es posible pues, que mientras se intentaba la venta, se quisiera evitar el perjuicio que entrañaba vulnerar la prohibición de no reconstrucción en un término; a propósito de ello, la epigrafía municipal prevé la reconstrucción dentro del año; *quod restitutus intra proximum annum non erit...* (rub. 62, lin. 43 *Lex Imitana* = Rúbrica 75 de la Ley de Urso = *Lex Tarentina* [4]), tiempo que parece razonable pensar, debiera ser similar para la propia *Urbs*. Transcurrido el mismo, se condenaría al dueño del inmueble a "*quanti ea res erit ... dare damnas esto*", en una acción de las llamadas populares. Esta cláusula de condena no es frecuente en este tipo de acciones, que al menos en la Ley Imitana se resuelven con cantidad fija (rubs. 26, 45, 74, 75 y 90) e incluso al doble (rubs. 48 y 67), pero con el giro *dare damnas esto* se alude a la multa. La expresión *quanti ea res erit* (no se utiliza la propia de las acciones penales *quanti ea res fuit*) nos sitúa ante una acción en la que no se quiere destacar un sentido penal, sino el valor de la reconstrucción en el momento presente.

La Ley Municipal en los municipios Flavios, contiene una *Sancio* final (cap. 96), que se refiere a la imposición genérica de multa de 100.000 sesteracios, para el caso de incumplimiento de alguna de las disposiciones de la Ley³⁵:

*Quod quemque ex h(ac) l(ege) facere oportebit facito, neque adversus hanc <legem>
sciens d(olo) m(al)o facito quove huic legi fraus fiat. Quod adversus ea<m>*

³⁵ Sanción: Cuanto alguien deba hacer en virtud de la presente ley, hágalo; y que nada haga en contra de la presente ley a conciencia con dolo malo o de modo que resulte fraude en la presente ley. Lo que se hiciera contraviéndola, en fraude a la presente ley, no sea válido, y el que la hubiere contravenido a conciencia por dolo malo o en fraude la presente ley, quede condenado a dar 100.000 sesteracios a los municipios del municipio Flavio Imitano, por cada vez, y por esa cantidad y a causa de la misma tenga acción, petición y persecución cualquier municipio de ese municipio que quiera, y le sea lícito por la presente ley.

factum erit quare huic legi fraus fiat, it ratum ne esto, isque qui aduersus ea <m> fecerit sciens d(olo) m(alo) fraudemue huic legi fecerit,
in res singulas HS (sestertium) C (centum) millia nummum municipibus municipi
Flavi Imitani d(are) d(amnas) esto, eiusque pecuniae de que ea pecunia municipi eius municipi qui volet / cuique per h(anc) l(egem) licebit actio petitio persecutio esto.

Esta multa es general, y quizá acumulativa respecto del caso de fraude de ley, pero sería alternativa al caso de multa por incumplimiento por sobrepasar los plazos de reconstrucción edificativa al que no estamos refiriendo, que como hemos dicho, debía ser mucho más atenuada.

2) El 'seguimiento de este expediente administrativo' que entraña autorizaciones especiales, se llevaba a cabo de modo discrecional, pues la reconstrucción podía no hacerse si así lo autorizaba la potestad municipal (Rubrica 62 de la Ley *Flavia Municipalis*), y así mismo en C. 8.10.3 (...*et an hoc consensu tunc magistratum non prohibentium...* PP. VII Kal. April. *Iuliano II et Crispino Cons.* [224]), de tal forma que se exigía una autorización expresa de la mayoría de los decuriones y conscriptos, en el ámbito municipal, para destejear, demoler, o desmontar un edificio; y de modo análogo para la *Urbs*, de la que en todo caso se conserva sólo la referencia que aparece en el Código Teodosiano: "se reconstruya no sin autorización del Senado":

C.Th. 15.1.44 (*Idem Impp. Arcadius et Honorius a.a.a. Aemiliano praefecto Urbis*)³⁶. *Si quando usus exegerit vel porticus vel quaslibet aedes aetatis senio seu fortuitis concussas casibus reparari, liceat etiam inconsulta clementia nostra cum reverentia sui imaginem deponere vel nostram vel retro principium reportatamque post refecta aedificia loco proprio denuo collocare.*

³⁶ Señala MURGA, *Una Constitución de Mayoriano en defensa del patrimonio artístico de Roma*, en *AHDE*. 50 (1980) 598, «Como era de esperar, todas estas circunstancias tuvieron que afectar tremendamente a la ciudad y a sus monumentos. El paso inexorable del tiempo y los acontecimientos fortuitos, políticos y sociales – *senium aetatis seu fortuiti casus* – fueron desfigurando y dañando los edificios urbanos en unos momentos en los que ya Roma no podía recuperarse de su propia postración».

Dat. V kal. iul. Constantinopoli Arcadio a. VI et Probo cons.
(406 iun. 27).

3) La reconstrucción se garantizaba con el propio edificio, pero dada la subsidiariedad legal de los curiales, es probable que estos exigieran garantías personales del dueño del edificio que pide autorización para realizar obras en una edificación urbana, sólo en el caso de tratarse de un edificio derruido espontáneamente, sobre el que no cupo actuación de los curiales o ediles con anterioridad, puede pensarse en la responsabilidad legal que a modo de garantía real, recae en el inmueble. La diferencia estriba en que en estos casos la reconstrucción, hecha por el copropietario del edificio – con un límite de cuatro meses para el pago voluntario de la parte proporcional, más los intereses –, o con la asistencia de tercero prestamista (D. 12.1.25; 20.2.1; 42.3.1³⁷), o por el propio municipio (D. 39.2.46³⁸), concede a este acreedor refraccionario un derecho de prenda que recae en el edificio, en cobro de la cantidad adeudada, que opera a modo de garantía legal, y que puede llegar a producir la realización de la garantía a favor del acreedor, lo que suponía que muchas veces estos bienes quedarán en propiedad del municipio, que podía venderlos. Este sistema de venta es ajeno al que se sigue en la *Lex praediatoria*.

³⁷ D. 12.1.25 (Ulp., lib. sing. de offic. consul.): *Creditor, qui ob restitutionem aedificiorum crediderit in pecuniam quam crediderit privilegium exigendi habebit* (El acreedor que hubiese prestado para refacción de un edificio tendrá para la cantidad que hubiese prestado un privilegio de cobro).

D. 20.2.1 (Pap., 10 resp.): *Senatus consulto quod sub Marco imperatore factum est pignus insulae creditori datum, qui pecuniam ob restitutionem aedificii exstruendi mutuum dedit, ad eum quoque pertinebit, qui redemptori domino mandante nummos ministravit* (En virtud de un Senadoconsulto de la época del emperador Marco Aurelio, la prenda que se concede al acreedor refraccionario de un edificio corresponderá también al que por mandato del propietario, procuró dinero al contratista).

D. 42.3.1 (Ulp., 17 ad ed.): *Creditori, qui ob restitutionem aedificiorum crediderit, privilegium exigendi datur* (Se da un derecho privilegiado al acreedor que ha prestado dinero para la refacción de un edificio).

³⁸ D. 39.2.46 (Paul., 1 sent.): *pr. Ad curatoris rei publicae officium spectat, ut distat domus a dominis extruantur. I. Domum sumptu publico extructam, si dominus ad tempus pecuniam impensam cum usuris restituere noluerit, iure eam res publica distrahit* (pr. Toca al curador de la ciudad el hacer que los propietarios reconstruyan las casas destruidas. 1. La ciudad puede vender lícitamente una casa reconstruida con dinero público si el propietario no quisiera restituir en cierto plazo, la cantidad gastada y sus intereses).

En conclusión:

Teniendo en cuenta la obligación de conservación por los propietarios de los edificios, según las fuentes de que disponemos, parece posible establecer las líneas generales de un régimen homólogo para la *Urbs* y para Provincias, en el seguimiento urbanístico de la reconstrucción, demolición y rehabilitación de edificios privados, una vez producida la situación de deterioro de una edificación, o su demolición. Estas líneas generales serían las siguientes³⁹:

- i) Autorización para la demolición, o el desmontaje de materiales; petición de garantías. Ello se colige del hecho de que ha de constar la fecha de inicio, dado que hay un límite de un año para la reconstrucción, como vemos en la *Lex Imitana* rúbr. 62; pasado el cual, sin reconstrucción no autorizada, se procedería a la reconstrucción a cargo de los curiales (C. 8.10.8), el fisco (C. 8.10.7), o de tercero refractario, a quien se concede la propiedad si el dueño no reembolsa el dinero gastado más los intereses (C. 8.10.4). Así mismo, *C.Th.* 15.1.44: *etiam inconsulta clementia nostra* (que se reconstruya no sin autorización del Senado).
- ii) Autorización para la no reconstrucción por el Senado (Sdc. Volusiano), o en su caso por la curia, para Provincias.
- iii) Seguimiento de la reconstrucción dentro del año para los demás casos; probable imposición de multa para la infracción de reconstrucción que sobrepase el año, si no se obtiene autorización para esta próroga (*Lex Imitana* rúbr. 62).
- iv) Seguimiento de la reutilización fundamental (de todos) de los materiales (ornamentales): en este caso si se prueba el traslado de los materiales, o la venta, se incurre en un delito de especulación, con anulación de la venta y pago del doble de lo que se había pagado por dicha compra, así como recuperación de los materiales (D. 18.1.52), o privación de la posesión, salvo que se destinen los materiales a otra casa de la ciudad (C. 8.10.6). Así mismo, limitación de materiales, en la Constitución de Zenón en C. 8.10.12.5.
- v) Limitaciones constructivas en la obra nueva (C. 8.10.9; C. 8.10.11), que conlleva la imposición de multa y la demolición de lo construido.

³⁹ Los textos que se citan en los siguientes apartados se reproducen *infra* nt. 41.