

ORIGEN DE LA PROPIEDAD ROMANA Y DE SUS LIMITACIONES

Dr. Enrique LOZANO CORBI

Catedrático de Derecho Romano

Universidad de Zaragoza

1.- Vamos a iniciar este estudio romanístico, examinando, en primer lugar, el origen de la propiedad romana ¹, uno de los objetivos de este artículo.

En un principio había una riqueza anterior al oro: esta era la riqueza de la tierra. Puesto que las monedas de plata más antiguas, que la sociedad romana conoció, si se desea mejor acuñó, datan de la época de los Decemvros, es decir, como es sabido, de una fecha aproximada al año 450 a.C.

La fortuna mobiliaria de Roma fué relativamente mucho más moderna. Pero la tierra antigua, sin embargo, fué la primera riqueza, casi sagrada; era ella la riqueza que a todos inspiraba, que se respetaba y a la que se tenía incluso como un amor casi misterioso.

Lucrecio² nos dice que la tierra era una diosa maternal; los filósofos, los historiadores, los poetas del “Imperio Romano” sintieron siempre una gran veneración, a veces quizá artificial, pero en otras ocasiones verdaderamente muy sincera, por las vías rústicas, por la agricultura, por la tierra misma, recordándonos hechos que se perpetuaron a lo largo de la historia romana, como por ejemplo las ceremonias augurales que siempre acompañaban, entre los pobladores etruscos y entre los romanos, la señalización de los límites de las propiedades³.

De ahí, también, la importancia de los agrimensores, de los ingenieros, de los geómetras y de los topógrafos de la vieja Roma, que siempre nos han inspirado la más viva emoción histórica. De una antigua Roma, en la que los primeros agrimensores fueron los pontífices, los augures: ellos examinaban la bóveda superior, observaban los astros, el vuelo de las aves, realizando los auspicios, como testigos del deseo de los dioses.

Más tarde, ya en época de César, ellos cederían enteramente a un colega laico esta profesión.

Por otra parte, Séneca⁴ declararía, más tarde, ya en los comienzos del Imperio, que la geometría enseñaba a medir los dominios.

Allí, en estos límites de las propiedades, auténticas fronteras entre dos heredades, enterraban en tiempos los etruscos los huesos de sus víctimas, convirtiéndose esta tierra en un auténtico relicario, la cual inspiraba piedad a la par que servía de verdadero castigo a los usurpadores de la misma.

En Roma, una serie de penas con suplicios e inmolaciones expiatorias, trabajos forzados por ejemplo y en otras ocasiones el exilio, según las diversas épocas, castigaron la violación de estas heredades.

Ahora bien, la limitación, que se aplicaba a las tierras de las familias romanas, dejaba fuera a ciertas tierras de la *civitas*, llamadas públicas, sobre las cuáles se reservaban los derechos de toda la comunidad.

Por otra parte, Roma empezó a poseer tierras gracias a sus continuas conquistas, primero por la península itálica y Sicilia y más tarde por todos los países del Mar Mediterráneo, debido a su gran expansión, tierras ganadas a través de la guerra y por el uso de las armas.

Este tipo de tierras conquistadas se dividieron en dos clases: la primera, reservada a los servicios del *populus Romanus*, como era el culto a los dioses, la defensa, el tesoro; y ella comprendía, por ejemplo: los bosques sagrados, las salinas - importantísimas en la antigüedad para la salazón de alimentos -, ciertos edificios llamados públicos, los montes, los pastos, etc.

La República explotaba a veces este dominio "nacional" y en otras ocasiones los cuestores vendían estas parcelas.

La segunda clase de estas tierras conquistadas estaba destinada, no tanto a Roma en el sentido de *civitas*, sino a los mismos ciudadanos romanos en cuánto miembros que eran de la propia *civitas*, es decir a los integrantes del *populus Romanus*.

Se componía habitualmente, esta segunda clase de tierras conquistadas, de tierras de cultivo y de tierras desérticas.

Los cultivos estaban repartidos por asignaciones coloniales o individuales. Los lotes eran unas veces dados gratuitamente, pero también se concedían bastante frecuentemente, por parte de los censores, en arrendamiento.

Pues bien, el conjunto de todas estas tierras, "arrancadas" o quitadas a los pobladores vencidos por Roma formaban, integraban, los bienes de dominio público, propiamente dicho.

Dominio público que siglos más tarde se ampliaría, por ejemplo a través de la propia expropiación forzosa, a propiedades ya de los ciudadanos romanos particulares.

2.- En las fuentes romanas no se encuentra una definición del derecho de propiedad, pero, en cambio, sí conocemos las características que presentó, a lo largo de los diferentes épocas de la evolución histórica del pueblo romano, el poder de dominación jurídica de una persona sobre una cosa.

Ahora bien, lo que sí podemos decir, con absoluta seguridad, es que el derecho de propiedad aparece como el primer derecho de cuantos puedan tener las personas y con el sentido de: poder jurídico exclusivo sobre una cosa corporal.

Podríamos decir, pues, que la propiedad - como señalan numerosos romanistas - sería “la señoría jurídica, efectiva o potencialmente plena sobre una cosa”.

No es esencial que el propietario tenga de hecho la cosa sujeta a su poder físico, pues a veces el objeto puede estar en manos de un tercero.

El titular del derecho de propiedad tiene los más amplios poderes sobre la cosa, pero tal plenitud basta con que figure en potencia, no de un modo efectivo.

Y ello no se contradice con el hecho de que legalmente le pueda estar vedado algún derecho; son ciertas circunstancias que, al desaparecer, harían recobrar al propietario su plenitud de contenido (lo que llamaríamos “elasticidad” del derecho de propiedad).

En los orígenes de la *civitas*, soberanía y propiedad fundiaria coincidieron. La tierra pertenecía al *populus Romanus*. La propiedad inmueble sólo era reconocida sobre la casa y el *heredium*, y, tal vez, sobre el *hortus*.

Sobre el *ager romanus* sólo se admitiría el *usus-possessio*, puesto que no era más que una señoría precaria y revocable.

Con posterioridad, la propiedad territorial se expandiría al asignar Roma y dividir el *ager publicus* entre muchas familias romanas, confiriéndoles así la señoría jurídica.

¿Cuál fué el origen y cómo evolucionó, por tanto, el concepto de propiedad en Roma ? :

En un principio, parecer ser, que la propiedad y el poder doméstico soberano del *paterfamilias* formaban una unidad inescindible. Así, el derecho del *paterfamilias* sobre su mujer y sus hijos era esencialmente igual, o si desea parecido, al poder sobre los esclavos y el ganado.

Ambos derechos se basaban en el poder doméstico del jefe de la casa⁵. Todo lo que estaba en el ámbito de la familia - como por ejemplo, las personas, los esclavos y las cosas - estaba sometido a un poder soberano, el poder llamado *mancipium*⁶ .

Las cosas familiares están, pues, bajo el *mancipium* del *paterfamilias*, el cual respecto a ellas es soberano. Si bien, de todas formas, se debe tener presente que si la propiedad se concentra en el jefe familiar sirve a los intereses del grupo, en su totalidad.

Hacia finales de la República o principios de la época clásica aparecieron

dos términos: 1º *Dominium* y 2º: *Proprietas*.

El primer término no sólo designaba el derecho de propiedad, sino que era una noción de señoría⁷. Este término - *dominium* - fué utilizado por la jurisprudencia clásica con gran vigor.

El segundo término, *proprietas*⁸, significaba lo que pertenecía a una persona y que, por tanto, era propio de ella. Fué un término generalizado, siendo utilizado con predilección en la época postclásica, así como el de propietario para designar al titular de ese derecho.

La verdadera propiedad individual se afirmó en la época clásica, cuando ya se quebró la unidad compacta del grupo familiar.

El *mancipium* se dividió en *dominium*, *iura in re* y potestad sobre las personas.

La propiedad romana tuvo unas características singulares, que no es preciso mencionar. Recordar, tan sólo, que el fundo romano tenía confines santos, como ocurría con los muros de la ciudad.

Los confines eran señalados mediante la ceremonia de la *limitatio* de la que anteriormente ya hemos hablado⁹.

Es la propiedad, pues, un derecho absoluto, en el sentido de que su titular puede disponer de la cosa como mejor le plazca.

Ahora bien, este poder fué limitado, por ejemplo en defensa de los intereses generales, en beneficio del bien común y del interés público de todos los ciudadanos.

En lo referente a su organización, la propiedad romana pasó por diversos momentos, acordes con la evolución misma del Derecho Romano, el cual se vió influenciado por acontecimientos sociales, económicos y políticos, que gravitaron casi siempre en la vida de Roma.

Estuvo la antigua propiedad romana, primeramente, regulada por el derecho de los *quirites*, ordenándose la misma dentro de unos rígidos y limitados marcos jurídicos¹⁰.

Cuando el *ius gentium* comenzó a influir en la esfera del *ius civile* apareció, al lado de la propiedad quiritaria, un nuevo tipo de dominio de más amplio contenido: la propiedad bonitaria, pretoria o *in bonis habere*¹¹.

Recordemos también, por otra parte y por su importancia, la existencia de la llamada "propiedad provincial"¹² y de la llamada "propiedad peregrina"¹³.

Con el emperador Justiniano, lograda ya, con anterioridad, la igualdad entre ciudadanos y extranjeros¹⁴, y suprimidas las formalidades exigidas por el primitivo derecho para la transmisión del dominio, a la par que desaparecida, también, la diferencia entre las fincas o fundos itálicos y provinciales¹⁵, se rompió el paralelismo - que hasta entonces siempre había existido - entre la propiedad quiritaria y la propiedad bonitaria o pretoria, quedando ya tan sólo una única especie

de propiedad particular, el *dominium* o la *proprietas* y amparada por la acción reivindicatoria o *reivindicatio*¹⁶.

3.- En base a la naturaleza absoluta del derecho de propiedad romana, su titular estaba facultado para usar y disponer de la cosa que le pertenecía a su entera voluntad.

Pero como el ejercicio abusivo de tal derecho podía conducir a excesos, en detrimento de los intereses de terceros o del propio *populus Romanus* en general, el legislador creyó conveniente restringirlo limitando con ello el poder arbitrario de su titular.

Ahora bien, la finalidad de estas limitaciones de la propiedad no fué otra que la de armonizar los intereses particulares propios con los intereses ajenos o con los intereses de todos los ciudadanos romanos, integrantes del *populus Romanus*.

Por otra parte, es preciso tener en cuenta que la mayor parte de las limitaciones legales de los propietarios procedieron del período romano postclásico, siendo hasta entonces muy escasas las restricciones impuestas por el *ius civile*.

Era una regla general, toda limitación obligaba al propietario a soportar algo o a abstenerse de hacer algo, no a efectuar o a realizar una actividad positiva.

Pues bien, las limitaciones importantes que operaron sobre la propiedad romana podemos dividir las en:

a) Limitaciones que tenían como origen la voluntad privada, como las servidumbres, el derecho de usufructo y los demás derechos reales limitados sobre cosa ajena, cuyo estudio, ahora, no nos corresponde hacer; y

b) Limitaciones que tienen su origen en la ley - limitaciones legales -, es decir, en preceptos del derecho positivo y que son totalmente independientes de la voluntad de las partes.

Estas limitaciones legales casi afectaron con exclusividad a los propietarios de inmuebles y a los propietarios de esclavos¹⁷. Nosotros nos vamos a referir, ahora, a las primeras limitaciones legales.

Las limitaciones legales sobre bienes inmuebles se pueden dividir, a su vez, en:

1ª.) Limitaciones impuestas en beneficio de los propietarios de los fundos vecinos, es decir impuestas por razones de vecindad¹⁸.

Entre ellas, nos encontramos con las limitaciones de distancia en las construcciones de edificios¹⁹; las limitaciones de altura en los edificios²⁰; la que existe respecto a los salientes y voladizos de las construcciones²¹; la del *iter ad sepulcrum*²²; la limitación que tiene cualquier vecino de exigir del propietario de la finca colindante la destrucción de las obras realizadas por el segundo, que impidieran el curso natural de las aguas pluviales en perjuicio de su fundo²³; y otras limitaciones por razones de vecindad²⁴, que ahora sólo hemos enumerado;

2ª) El segundo tipo de estas limitaciones legales sobre inmuebles es el de las limitaciones impuestas en y por interés general.

Entre éstas, se encuentra la de la prohibición de demoler un edificio para especular con los materiales, persiguiendo con ello la conservación estética de la ciudad²⁵; la prohibición de dar sepultura y de la cremación de cadáveres dentro de la ciudad, posiblemente primero por razones religiosas y, después, por motivos higiénicos²⁶; las limitaciones respecto a las excavaciones mineras realizadas en terrenos privados²⁷.

Otra limitación sería la del paso forzoso por las fincas, siendo el motivo concreto de este supuesto el siguiente: dado que al existir sendas entre los confines de las fincas - el llamado *iter limitare* - que servían para acceder desde ellas a los caminos públicos, no había en un principio problemas de paso.

Pero tanto, en estos caminos públicos como en las vías públicas, los propietarios de los fundos colindantes a los mismos quedaban obligados a mantener el camino o la vía pública en buen estado y, por ello, cuando la vía se hacía intransitable, bien por descuido, por el gran uso de la misma o por consecuencia de una causa natural, los propietarios de los fundos próximos quedaban obligados a permitir el paso forzosamente por sus fincas colindantes a las vías públicas dañadas, es decir por sus propios terrenos particulares²⁸.

También existió una nueva limitación al derecho de propiedad, referente al uso de las orillas de los ríos, de manera que los propietarios de los fundos ribereños a los ríos públicos estaban obligados a permitir el uso público de las riberas de los mismos para los fines de la navegación, del baño, de la pesca, etc.²⁹.

Y, por último, otra limitación impuesta por interés general sobre la propiedad de los inmuebles privados fué la “polémica” expropiación forzosa por causa de utilidad pública y en interés del bien común, que según un análisis exhaustivo de los textos de las fuentes del Derecho romano³⁰, nosotros mantenemos que también se dió en Roma³¹.

Entender, pues, que las grandes obras públicas -sobre todo las grandes obras romanas, en las que los ingenieros romanos fueron tan expertos, tan geniales y tan maestros, como los grandes acueductos públicos, las carreteras o grandes vías públicas, que unían tantos núcleos importantes de población, las numerosas y grandísimas termas, etc.- se han paralizado en algún momento de la historia y bajo cualquier régimen político, como consecuencia de la obstrucción opuesta por los particulares, es desconocer la existencia de una realidad social, que va unida íntimamente a una política, sea cual sea el nombre que queramos adoptar.

Por otra parte, es cierto que durante la etapa histórica del Derecho Romano y por mucho tiempo, la ley no determinaba los límites del poder social y del poder individual, pero ello no siempre fué así.

Porque hemos comprobado³², en repetidas ocasiones, al estudiar los textos de las fuentes, como existieron normas llenas de disposiciones que implicaban verdaderas y auténticas expropiaciones forzosas, por causa de utilidad pública y en interés del bien común.

Así, por ejemplo, cuando el Emperador autorizaba la realización de una obra pública, el prefecto de la ciudad podía demoler las casas necesarias para poder llevar a cabo aquélla.

Esta demolición comportaba, normalmente, una indemnización o compensación, unas veces en dinero y otras en especie, es decir, un cambio de cosa por cosa, o bien también se indemnizaba mediante la concesión de privilegios o inmunidades³³.

Lo que sí parece cierto es que, durante buena parte de la historia del Derecho Romano, todo se hacía por la vía del *imperium* y del poder de *coercitio* del magistrado, a veces sin todas las garantías necesarias para los particulares expropiados, otras veces de manera mas discrecional e, incluso, en otras ocasiones todavía de forma más arbitraria.

Pero lo normal es que se dieran garantías, por parte de ellos, a los ciudadanos expropiados forzosamente por una causa de utilidad pública.

También es importante consignar, que la ausencia de un auténtico procedimiento de expropiación forzosa, por causa de utilidad pública, comportaba también, a veces, la inexistencia del pago previo, aunque se hiciera posteriormente, lo que después se establecería, como un principio fundamental, en las leyes expropiatorias nacidas a lo largo del siglo XIX.

Recordemos , por otra parte, como, en su inigualada obra sobre Roma, JHERING³⁴ escribía lo siguiente: “La idea de poder y de libertad constituye la fuente psicológica del carácter romano. Esta idea mantiene la energía de los individuos y del Estado en una constante tensión y la desarrolla a sus más altas cotas. Su realización es el hecho más importante de la historia romana”.

Más adelante, este gran autor³⁵ añade que: “la autoridad era un prisma a través del cual el antiguo derecho consideraba la vida individual bajo todas sus facetas”.

Y, poco después, refiriéndose al poder absoluto del individuo dice lo siguiente³⁶: “éste no se otorga a un individuo, sino con la finalidad de que haga un uso justo y no arbitrario”.

Es decir, por ejemplo, la patria potestad era un poder de educación y no el “inmoral” de vender los hijos, deshederarlos, matarlos, etc.

Pues bien, en este mismo sentido, cabría hablar también del poder absoluto del propietario respecto a la propiedad de sus fundos.

Si esos fundos eran necesarios, pues, para poder construir, sobre ellos o a través de ellos, un edificio o una gran obra pública - las vías públicas, los acueduc-

tos de abastecimiento, las termas públicas, etc.- deberían ser expropiados forzosamente - las partes correspondientes de los citados terrenos privados o particulares - por utilidad pública y siempre en beneficio del interés común de todos los ciudadanos, del *populus Romanus*.

Ahora bien, anteriormente, durante las primeras etapas del Derecho romano, es verdad, no haría falta expropiar forzosamente a los ciudadanos particulares.

¿Por qué motivo?: Pues, porque debido a la enorme extensión del *ager publicus*, tierra que pertenecía en propiedad al *populus Romanus*, que era inmenso, y que se había adquirido gracias a la práctica habitual romana de “quitar”, al menos nominalmente, la tierra de los pueblos conquistados, no era ello necesario.

Pero, más tarde, la parte del *ager publicus* reducida a tierra cultivable fué pronto distribuída gradualmente entre los veteranos, colonos civiles o adquirentes; es decir, fué pronto redistribuída bajo la forma de asignaciones de tierra a los particulares.

Estas asignaciones de tierras continuaron durante la tardía República y el Imperio.

Si bien debemos tener en cuenta, y sirva ésto como dato, que en la época del emperador Trajano, constituía el *ager publicus* sólo cerca de una cuarta parte (aproximadamente un veintidós por ciento) de las tierras periféricas de Italia³⁷.

Y, así, de esta manera, ponemos punto final a este artículo romanístico sobre el origen de la propiedad romana, sobre el concepto de dominio y de propiedad, sobre las diferentes clases de propiedad y un apunte amplio sobre las limitaciones más importantes sobre el derecho de propiedad que se dieron a lo largo de todo el Derecho Romano.

NOTAS

1.- BONFANTE, *Forme primitive ed evoluzione della proprietà romana*, en *Scritti*, 2, Turín, 1918, p.1 ss.; *Corso di Diritto Romano*, 2. *La proprietà*, 2 vols., Roma, 1925-1928; SCIALOJA, *Teoria della proprietà nel diritto romano*, 2 vols., Roma, 1928-31; KASER, *Eigentum und Besitz in ältem röm Recht*, Weimar, 1943 (2ª ed. 1956); ELGUERA, *Evolución de la propiedad en Roma*, Revista de la Facultad de Derecho de la Universidad de Buenos Aires, 21-22, 1950, p.1143 ss.; BRASIELLO, *La proprietà nella sua essenza e nella sua estensione*, en *Studi Arangio-Ruiz*, 3 Milán, 1952, p. 51 ss.; *La proprietà nella sua estensione*, Milán, 1954; SERENI, *Le comunità rurali nell'Italia antica*, Roma, 1955; DE VISSCHER, *Individualismo ed evoluzione della proprietà nella Roma repubblicana*, SDHI, 23 (1957), p. 26 ss.; ARCHI, *L'aspetto funzionale del dominium romano*, BIDR, 51 (1958), p. 61 ss.; ARIAS BONET, *Dominio y utilidad pública*, en *el Derecho romano*, en Homenaje a Pérez Serrano, 1 (1959), p. 30 ss.; SANCHEZ DEL RIO, *Observaciones sociológicas sobre la propiedad inmobiliaria en el Derecho romano arcaico*, Temis, 12 (1962), p. 69 ss.; FAURE, *Possession et propriété dans le droit romain post-classique*, *Revue belge de philologie et d'histoire*, 42 (1964), p.103 ss.; CAPOGROSSI COLOGNESI, *La struttura della proprietà e la formazione dei iura praediorum nell'età repubblicana*, 2 vols., Milán, 1969 y 1976; GALLO, *Potestas e dominium nell'esperienza giuridica romana*, LABEO, 16 (1970), p.17 ss.; STOJCEVIC, *Proprietà sociale, proprietà feudale e dominium*, en *Sodalitas A. Guarino*, 4 (1984), p.1927 ss.;

CORBINO, *Schemi giuridici dell'appartenenza nell'esperienza romana arcaica*, en *Scritti A. Falzea* (1987), p. 43 ss.; VOCI, *La condizione delle terre pubbliche e i poteri del principe*, en *Nuovi studi* (1989), p.1 ss. Es bueno ver, también, algunos manuales importantes, en los que claramente se expone la opinión sobre este tema, como por ejemplo los siguientes: PUGLIESE, *Istituzioni di Diritto Romano*, Piccin, Padova, 1986, p. 123 ss., y p.487 ss; VOLTERRA, *Istituzioni di Diritto Privato Romano*, La Sapienza Editrice, Roma, 1988, p. 290 y ss.; TALAMANCA, *Istituzioni di Diritto Romano*, Dott. A. Giuffrè Editore, Milano, 1990, p.389 y ss.; TORRENT, *Manual de Derecho Privado Romano*, Zaragoza, 1991, p. 247 y ss.

2.- Lucrecio, I, 655 - 659; V, 819 - 823.

3.- Tito Livio, I, 55 .

4.- Séneca, *Ep.* 88 .

5.- Por ello, familia significaba tanto conjunto de personas como de cosas dependientes del poder del padre. De ahí, el que fuera posible la adquisición del poder marital por usucapión, al igual que se adquiría la propiedad; y, por ello, también la *mancipatio* y la *in iure cessio* servían para la transmisión tanto de la propiedad como de la *potestas* paternal.

6.- Según BONFANTE, en *Scritti*, 2, p.88 y ss., el término *mancipium* tiene cuatro significados: 1º Propiedad, que era el primitivo; 2º. Poder, en sentido indeterminado, vago y no técnico; 3º. *Mancipatio*; 4º. Poder sobre las personas libres adquirido por *mancipación*.

7.- De ahí, el que se hable de *dominus litis*, etc. Por otra parte, debemos tener en cuenta que el significado de jefe de la *domus* - *dominus* - y señor de la familia - el llamado *paterfamilias* - son sinónimos.

8.- La voz procede del término *proprium*, que significa “ lo que pertenece a una persona o es propio de ella”. *Proprium* tiene como raíz *prope*, que significa cerca, con lo que se quiere significar cierta unidad o adhesión, no física, sino moral, de las cosas a la persona.

9.- Alrededor del *ager limitatus* corre un espacio libre de cinco pies al menos de distancia: el llamado *iter limitare*, en el campo; el *ambitus*, en la ciudad. El pie era una medida de longitud equivalente a unos treinta centímetros actuales.

10.- El *dominium ex iure quiritium* fué la única situación en la que los romanos vieron un auténtico derecho de propiedad. Para ello era necesario que el propietario fuese libre, *sui iuris* y, además, que se tratase de un *civis*; el objeto de dicha propiedad podía ser una cosa mueble o inmueble, pero tratándose de inmuebles era necesario que éste estuviera situado en suelo itálico; y que el modo de adquirirla o de transmitirla se adecuase a ciertas formalidades, como la *mancipatio* e *in iure cessio* para las *res Mancipi* y la *traditio* e *in iure cessio* para las *res nec Mancipi*. El propietario quiritario contaba con una acción real -la *reivindicatio*- para tutelar su derecho, cuando el mismo fuera lesionado.

11.- Esta clase de propiedad era aquella en cuya adquisición o transmisión no se habían respetado algunas formalidades exigidas. Más el pretor no desamparó a los poseedores que adquirían las cosas sin las formalidades civiles, concediéndoles una protección jurídica análoga a la dispensada a la propiedad civil. La propiedad pretoria o *bonitaria* no era un estado permanente. La protección pretoria constituía un corto estadio transitorio, que terminaba al año o a los dos años, por la adquisición del derecho quiritario, mediante la usucapión. Pues bien, para amparar tal transitoria situación, el pretor Publicio prometió en su edicto la concesión, a tales poseedores, de la misma acción que gozaban los propietarios, la *reivindicatio*, recurriendo a una ficción: la de considerar que ya había transcurrido el tiempo necesario para usucapir. Esta acción se llamó *actio Publiciana*, en virtud del nombre de su creador. De esta manera, el que así tenía la cosa, aunque con arreglo al *ius civile* no era el *dominus*, para el *ius honorarium* se consideraba como si lo fuese y, por tanto, así se consideraría también para los encargados de la administración de justicia. El derecho Justiniano suprimió los requisitos formales para la adquisición de la propiedad bonitaria y con ello el concepto de la propiedad se unificó.

12.- Se llamaba así al derecho que tenía el titular sobre los fundos provinciales. El titular no

podía utilizar la *actio reivindicatoria*, sino una *reivindicatio utilis*. Se diferenciaba también en que éste debería pagar un tributo al “Estado”. Justiniano, al admitir una sólo clase de propiedad, *dominium o proprietas*, y amparada por la *reivindicatio*, borró todo matiz diferenciador.

13.- Era la señoría de los peregrinos sobre sus cosas, dado que por no tener la condición de ciudadanos no podían ser *dominus ex iure quiritium*. Muchas veces esta propiedad de los peregrinos era no sólo reconocida, sino también amparada por el derecho de su respectiva *civitas*. Mas otras veces, al entrar en relaciones comerciales con los romanos, los peregrinos que tenían el *ius commercii*, originaron situaciones que exigían la protección romana de su derecho, y para atender a tales necesidades surgiría el *ius gentium*, reconociendo al mismo tiempo, por parte del pretor peregrino y de los gobernadores provinciales, aquélla situación como de propiedad y protegiéndolas, la mayoría de las veces, con acciones útiles, consiguiendo así esta propiedad *iure gentium* una protección análoga a la protección quiritaria. Con la constitución Antoniniana del año 212 d.C., que hace desaparecer las diferencias entre las condiciones jurídicas de los peregrinos y de los *cives*, la propiedad se va a unificar también, llegando ya a la época justiniana, en la que no se conoce más que un sólo tipo de propiedad, como hemos señalado anteriormente en las dos notas últimas.

14.- *Constitución Antoniniana* del año 212 d. C.

15.- Sometimiento a tributación de todas las tierras itálicas.

16.- Se ha roto, pues, el paralelismo, que hasta entonces había existido, entre la propiedad quiritaria y la propiedad bonitaria.

17.- Como por ejemplo, la prohibición de arrojar los esclavos a las fieras sin decidirlo el magistrado o la pérdida del derecho de propiedad a quién abandonase a un siervo viejo y enfermo, etc.

18.- Como, por ejemplo, la de que el propietario de un edificio no estaba obligado a soportar las molestias del árbol del vecino, cuyas ramas creciesen sobre su propio predio. Otro ejemplo consistía en el hecho de no poder reivindicar la viga propia colocada en edificio ajeno o los palos propios colocados en las viñas ajenas, etc.

19.- Existieron limitaciones de distancia, como por ejemplo la prohibición de edificar a menos de 100 pies de distancia de los edificios existentes que tuviesen vistas al mar o al monte (C.8.10.12.4; 13.; Nov. 63) o la prohibición de las construcciones que quitasen el aire al vecino si éste lo necesitaba para limpiar el grano en las faenas agrícolas (C.3.34.14.1); o las distancias entre los edificios (C.8.10.11.2.).

20.- Por ejemplo, la altura máxima de los edificios para el emperador Augusto fué de 70 pies; en tiempos del emperador Trajano, la altura máxima era de 60 pies; en tiempos del emperador Constantino fué la altura máxima permitida de los edificios de sólo 100 pies. (C.8.10.12.4.).

21.- Sólo pueden rebasar los linderos del vecino en medio pie y en otro caso éste no tiene la obligación de permitirlos, como nos comenta el jurista Alfeno en D.8.5.17.pr.

22.- El propietario de una sepultura, cuyo acceso a la misma por el fundo vecino le estuviera vedado, podía exigir - en el procedimiento *extraordinem* - que el propietario de éste le facilitara el paso mediante equitativa indemnización, como nos señala el jurista Paulo, en D.8.1.14.1.; *Cfr.* D.11.7.12.pr. De aquí surgiría la servidumbre legal de paso necesario que, más tarde, se extendería a aquéllos casos, en los cuales el fundo estuviera enclavado dentro de otros fundos.

23.- También podía exigirle el rehacer las por él demolidas, encaminadas al mismo fin. Si el requerido no lo realizaba por la simple sugerencia cabría, contra él, la utilización de la *actio aquae pluviae arcendae* (Tabla VII,8; D.39.3). También podía ser utilizable esta acción, contra la persona que no recibiera de un modo natural las aguas como vemos en D.39.3.1.10 .

24.- El propietario de un fundo tenía que permitir necesariamente los humos y los desagües - *inmissio* - procedentes del fundo vecino, siempre que no traspasaran los límites de la estricta necesidad de la explotación de éste. En otro caso, cabría el oponerse a ello. Como nos lo señala el jurista Ulpiano, en D.8.5.8.5-7, texto, para algunos autores, interpolado. Ver, también, los textos de los juristas Alfeno en D.8.5.17.2; Paulo, en D.8.2.19; y Ulpiano, en D.39.3.3.pr.

25.- Con ello, se persigue el conservar siempre estéticamente la ciudad. Ver el S.C. *Hosidiano* - del año 44 d.C.- y el S.C. *Volusiano* - del año 56 d.C.-. Igualmente se prohibía disponer por legado de los materiales incorporados a un edificio, como nos señala el S.C. *Acilianum* del año 122 d. C.

26.- Vid. XII T.10.1. Fuera del casco de la ciudad, se obligó a cremar al menos a 60 pies del edificio más próximo, como nos relata Cicerón, *De legibus*, 2,24,61.

27.- En la época clásica, la propiedad de las minas pertenecía al dueño del fundo. Pero una Constitución imperial de Graciano, Valentiniiano II y Teodosio I, dispuso la obligación del propietario de la finca de consentir las excavaciones de los extraños, si bien entregando éstos últimos una décima parte del producto obtenido al dueño y otra décima parte del producto obtenido al Fisco. Vid. los dos textos siguientes: C.Th. 10,19,10 y C.11. 7(6). 3.

28.- Vid. D.8.6.14.1.

29.- Vid. este texto: *Inst.* 2.1.4. ; y vid. D.1.8.5.pr.

30.- Las fuentes de los textos romanos nos citan casos en los que el problema de la expropiación forzosa, por causa de utilidad pública y en interés del bien común, se solucionó de manera parecida a la moderna, a la actual, es decir, con privación de la propiedad privada al particular, por motivos de utilidad pública, previa una indemnización correspondiente.

Ahora bien, la doctrina romanística está dividida sobre este problema. Por ejemplo, BONFANTE niega, que se diera en la época clásica toda posibilidad de existencia de la expropiación forzosa, por causa de utilidad pública, mientras que por ejemplo otro autor, como KUNKEL, sí que afirma su existencia.

Para mí, debo señalar, con modestia pero con bastante seguridad, que sí que existió la expropiación forzosa, por causa de utilidad pública, basada fundamentalmente en el *imperium* y, fundamentalmente, en el poder de *coercitio* del magistrado, en un amplio período histórico del Derecho Romano, desde aproximadamente el año 200 a. C. hasta el período bizantino o justiniano -570 d.C.-, inclusive.

31.- LOZANO CORBI, "*La expropiación forzosa, por causa de utilidad pública y en interés del bien común, en el Derecho Romano*", Mira editores, Zaragoza, 1994.

32.- LOZANO CORBI, "*La expropiación forzosa...*", obra citada anteriormente.

33.- SERRIGNY, "*Droit public et administratif romain*", 1862, t. II. pág. 247 y ss.

34.- JHERING, "*L'esprit du Droit Romain dans les diverses phases de son développement*", t.II, París, 1877-1878 ; (reimpresión en 1969).

35.- JHERING, *op.cit.*, pág.134 .

36.- JHERING, *op.cit.* pág. 140.

37.- *Veleia*, C I L, XI, 1147; *Ligures Baebiani*, C I L, IX, 1455.