

# **GLOSSAE**

European Journal of Legal History



ISSN 2255-2707

**Edited by**

*Institute for Social, Political and Legal Studies*  
(Valencia, Spain)

**Honorary Chief Editor**

Antonio Pérez Martín, University of Murcia

**Chief Editor**

Aniceto Masferrer, University of Valencia

**Assistant Chief Editors**

Wim Decock, University of Leuven

Juan A. Obarrio Moreno, University of Valencia

**Editorial Board**

Isabel Ramos Vázquez, University of Jaén (Secretary)

Francisco Calabuig Alberola, University of Valencia (Website Editor)

Anna Taitslin, Australian National University – University of Canberra

M.C. Mirow, Florida International University

José Miguel Piquer, University of Valencia

Andrew Simpson, University of Aberdeen

**International Advisory Board**

Javier Alvarado Planas, UNED; Juan Baró Pazos, University of Cantabria; Mary Sarah Bilder, Boston College; Orazio Condorelli, University of Catania; Emanuele Conte, University of Rome III; Daniel R. Coquillette, Boston College – Harvard University; Serge Dauchy, University of Lille; Salustiano de Dios, University of Salamanca; José Domingues, University of Lusíada; Seán Patrick Donlan, The University of the South Pacific; Matthew Dyson, University of Oxford; Antonio Fernández de Buján, University Autónoma de Madrid; Remedios Ferrero, University of Valencia; Manuel Gutan, Lucian Blaga University of Sibiu; Alejandro Guzmán Brito, Pontifical Catholic University of Valparaiso; Jan Hallebeek, VU University Amsterdam; Dirk Heirbaut, Ghent University; Richard Helmholz, University of Chicago; David Ibbetson, University of Cambridge; Emily Kadens, University of Northwestern; Mia Korpiola, University of Turku; Pia Letto-Vanamo, University of Helsinki; David Lieberman, University of California at Berkeley; Jose María Llanos Pitarch, University of Valencia; Marju Luts-Sootak, University of Tartu; Magdalena Martínez Almira, University of Alicante; Pascual Marzal Rodríguez, University of Valencia; Dag Michaelsen, University of Oslo; María Asunción Mollá Nebot, University of Valencia; Emma; Montanos Ferrín, University of La Coruña; Olivier Moréteau, Louisiana State University; John Finlay, University of Glasgow; Kjell Å Modéer, Lund University; Anthony Musson, University of Exeter; Vernon V. Palmer, Tulane University; Agustin Parise, Maastricht University; Heikki Pihlajamäki, University of Helsinki; Jacques du Plessis, Stellenbosch University; Merike Ristikivi, University of Tartu; Remco van Rhee, Maastricht University; Luis Rodríguez Ennes, University of Vigo; Jonathan Rose, Arizona State University; Carlos Sánchez-Moreno Ellar, University of Valencia; Mortimer N.S. Sellers, University of Baltimore; Jørn Øyrehagen Sunde, University of Bergen; Ditlev Tamm, University of Copenhagen; José María Vallejo García-Hevia, University of Castilla-La Mancha; Norbert Varga, University of Szeged; Tammo Wallinga, University of Rotterdam; José Luís Zamora Manzano, University of Las Palmas de Gran Canaria

**Citation**

Carmen Jiménez Salcedo, “Perspectivas en torno al medioambiente urbano Especial referencia a las ruinas de edificios, incendios, basuras, inmisiones, etc.”, *GLOSSAE. European Journal of Legal History* 14 (2017), pp. 367-397 (available at <http://www.glossae.eu>)

**Perspectivas en torno al medioambiente urbano**  
Especial referencia a las ruinas de edificios, incendios, basuras, inmisiones, etc.<sup>1</sup>

**Perspectives on the urban environment**  
Special reference to the ruins of buildings, fires, rubbish, immissions, etc.

Carmen Jiménez Salcedo  
Universidad de Córdoba

**Resumen**

Sin la existencia de conciencia ecológica y de protección medioambiental, desde el Derecho romano existe preocupación por la *salubritas* pública de los espacios habitados. *Salubritas* y urbanismo son conceptos que van unidos a tal fin y que han servido como categoría clave para la organización, el análisis político, la jurisprudencia y la praxis jurídica en relación con la ordenación de la vida en sociedad. El estudio del concepto de urbanismo en Derecho Romano así como la definición y naturaleza jurídica de las limitaciones de la propiedad por razones de interés público. Ruinas de edificios y su impacto medioambiental: consecuencias jurídicas, son el objeto de este trabajo.

**Abstract**

Without having ecological awareness and environmental protection, from the Roman law there is concern about the *salubritas* public of the living spaces. *Salubritas* and urbanism are concepts that are linked to this end and have served as a key category for the organization, policy analysis, case law and legal practice in relation to the organization of life in society. Study of the concept of urbanism in Roman law and the definition and legal nature of the limitations of property for reasons of public interest. Ruins of buildings and their environmental impact: legal consequences.

**Palabras clave**

Derecho Romano, medio ambiente, Propiedad, Urbanismo, responsabilidad

**Keywords**

Roman law, Environment, Property, Town planning, responsibility

**Sumario:** 1. Urbanismo y daños al medioambiente. 2. Construcciones urbanísticas y sus limitaciones legales. 3. A propósito de los daños causados por ruina de edificios y responsabilidad. 3.1. Caracteres y requisitos de la institución: Naturaleza del daño. Legitimación activa y pasiva de la caución. Plazo y resarcimiento del daño. 3.2. Consecuencias de la negación de la *cautio damni infecti*. 4. Observaciones finales. Apéndice bibliográfico

---

<sup>1</sup> Este trabajo ha sido realizado en el marco del Proyecto I+D de Excelencia "Experiencia administrativa y medioambiental romana. Bienes públicos, medio ambiente y *salubritas*, urbanismo y delitos por actividad ilícita de los magistrados", Ref: DER 2015-64317-P (MINECO/FEDER), del Programa Estatal de Fomento de la Investigación Científica y Técnica de Excelencia del Ministerio de Fomento y Competitividad. Investigadores Principales Profes. Dres. Juan Miguel Alburquerque y Carmen Jiménez Salcedo.

## 1. Urbanismo y daños al medio ambiente

El medioambiente no es un concepto considerado por los romanos que carecían absolutamente de conciencia ecológica y preocupación por preservar los recursos de su hábitat, a no ser que esta afirmación tan radical, la suavicemos considerando protección del medioambiente las medidas adoptadas para mantener la *salubritas* pública de los lugares habitados así como de los medios naturales necesarios para la vida como el aire y el agua. No en vano, encontramos en las fuentes referencias al término *salubritas* referido a las ciudades y considerado como una cualidad del terreno, así como la preocupación de los juristas por el uso de interdictos para la protección del aire e incluso disposiciones urbanísticas que procuran la separación de las ciudades de los espacios industriales y de los cementerios<sup>2</sup>.

En este sentido, la ordenación urbanística también ha constituido una categoría clave para la organización, el análisis político, la jurisprudencia y la praxis jurídica en relación con la ordenación de la vida en sociedad. Temas tan esenciales como la salud o la educación de la ciudadanía así como la forma de vivir del ser humano y su integración en ciudades y asentamientos respetuosos con el entorno natural, tienen una relación directa con los dos conceptos referidos: urbanismo y protección del medioambiente. Sin duda, el llamado impacto medioambiental es uno de los temas de nuestro siglo en el que la contaminación, el calentamiento global, la deforestación o la escasez de agua, son motivo de preocupación a nivel mundial. Sin embargo, como hemos señalado en nuestro exordio, este interés se remonta a los primeros siglos de nuestra era, estando en la mente de los juristas romanos velar por la conservación del medioambiente y dirigir la legislación sobre ordenación urbana a este fin. Son los magistrados en la República y los *curatores* imperiales a partir del Principado los que asumen la iniciativa a este respecto y los encargados de velar por el cumplimiento de las

---

<sup>2</sup> Vid. D. 43,23,1,2 (Ulpiano lib. 71 ad Ed.) y D. 50,16,86 (Celso, lib. 5 Dig.). Podemos hacer referencia también en esta sede a la disposición de la Ley de las XII Tablas y abrogada más tarde por el emperador León IV (Nov. 53) mediante la que se establecía la prohibición de quemar o enterrar cadáveres dentro de la ciudad. Cfr. Fernández de Buján, A., *Derecho Público Romano*, 19 ed., Madrid, 2016, pp. 100 ss.; Id. *Derecho Privado Romano*, 19 ed., Madrid 2016, p. 182 ss.; Albuquerque, J.M., *La protección o defensa del uso colectivo de las cosas de dominio público: Especial referencia a los interdictos de publicis locis (loca, itinere, viae, flumina, ripae)*, Madrid, 2002; Id. “Concentración y ordenación urbanística del territorio romano: colonias, conventos y municipios de la Bética”, *RGDR* 13 (2009); “Reconocimiento pretorio y jurisprudencial de la función social de los bienes destinados al uso público - *Res publicae in publico usu*”, *RDDA* 17, p. 141-161; “Negocio jurídico: introducción, revisión científica y doctrinal”, *Ius romanum* (commercium) 1/2016, pp. 36-52; “reflection on the irnitana iurisdictio”, *Ius romanum* 2/2015/16; Ruiz Pino, S., “Algunos precedentes históricos de protección o defensa de los recursos naturales y de la salubritas en Roma: hacia un derecho administrativo medioambiental romano”, *Rev. Dig. de D. Administrativo* 17 (2017), pp. 91-10; Jiménez Salcedo, C. *El régimen jurídico de las relaciones de vecindad en Derecho Romano*, Córdoba, 1999, pp. 54 ss., Ponte, V., *Régimen jurídico de las vías públicas en Derecho Romano*, Madrid, 2007; “Bases jurídico romanas del ordenamiento jurídico moderno en sede de vías públicas: financiación, construcción y mantenimiento”, *RGDR*, 20 (2013). Malavé Osuna, B., “La preceptiva intervención del Emperador en la ejecución de obras públicas de nueva planta, según el Código Teodosiano”, en *RGDR* 24 (2015). Id. “El abandono de las obras ya comenzadas y su regularización en el Derecho urbanístico romano”, *Rev. Estudios Jurídicos* 30 (2008).

disposiciones legislativas emanadas con este objetivo. Medidas que incluso llegarán a adoptar más adelante formas represivas penales para aquellos comportamientos que amenacen gravemente la salud pública<sup>3</sup>. Así por ejemplo, Séneca señala que los ediles tenían entre sus competencias comprobar que se cumpliesen las condiciones higiénicas establecidas para los baños públicos y por otro lado, el mantenimiento de los acueductos y cloacas si bien era atribuido a contratistas privados era supervisado por los magistrados para evitar los posibles problemas de contaminación del agua<sup>4</sup>.

En efecto, ayer y hoy la vida en las ciudades depende de la gestión de los recursos como el territorio, el agua, los cultivos y de la calidad de la vivienda, sus luces, vistas, disposición en un entorno con zonas verdes, parques, amplitud de las calles, calidad de los materiales para evitar deterioros insalubres, humedades y otro tipo de inmisiones que inciden en el desarrollo y en el bienestar muy diferente de un tipo de vivienda a otro en Roma (*domus et insulae*).

En esta preocupación por el contexto medioambiental juega un papel fundamental el urbanismo y directamente relacionada con él, la evolución del derecho de propiedad urbana desde su conformación absolutamente liberal representante de la más firme expresión del individualismo, a su función social y de coordinación de derechos respectivos para la mejora de las relaciones sociales. El germen de esta transformación lo encontramos en la Ley de las XII Tablas, después en el Edicto del Pretor y sobre todo en las decisiones de los jurisconsultos de finales de la República y de la época clásica pues a medida que la sociedad adquiere un mayor grado de desarrollo también va haciéndose mayor el nivel de interdependencia de los individuos y en consecuencia la necesidad de imponer límites a los derechos en general y al derecho de propiedad en particular y en interés siempre de la salud pública, la seguridad e higiene y del buen uso de los espacios públicos y de los recursos naturales y urbanos.

---

<sup>3</sup> Sobre la contaminación de las aguas y conservación del medioambiente en general vid. Fernández de Buján, A., *Derecho Público*, pp. 121 ss. Albuquerque, J.M., “Algunos fundamentos y convergencias de la experiencia administrativa romana sobre medio ambiente, los recursos naturales y *res publicae*”, en esta publicación. Id. y Ruiz Pino S., “Aspectos de la protección de los recursos naturales en la experiencia administrativa romana” *RGDR* 20 (2013), pp. 1-16. Id. y Piquer Marí, J.M., “Tres aproximaciones al derecho de aguas, medioambiente y derecho administrativo romano”, *RGDR* 21 (2013), pp. 1-44; Ruiz Pino, S., “Algunos precedentes históricos de protección o defensa de los recursos naturales y de la “salubritas” en Roma. Hacia un Derecho Administrativo Medioambiental Romano (Some historical precedents of protection or defence of natural resources and “salubritas” in Rome. Towards an Administrative- environmental Roman Law)”, *Revista Digital de Derecho Administrativo* 17 (2017); Piquer Marí, J. M., “El régimen jurídico de las aguas caducas en Roma a propósito de un *mandatum de Nerva*”, *IURA* 62 (2014); Triscioglio, A., “*Sarta tecta, ultrotributa, opus publicum faciendum locare*”. *Sugli appalti relativi alle opere pubbliche nell’età republicanæ augustea*, Napoli, 1998, pp. 27 ss.; Gerez Kraemer, G. *El Derecho de Aguas en Roma*, Madrid, 2008.

<sup>4</sup> Sen., Ep.ad Luc. 11,86,10. Cfr. Triscioglio, A. "Tutela del medioambiente. Roma, Europa, América Latina", *Diccionario Analítico de Derechos Humanos e Integración Jurídica*, ISEG, Roma-Perugia-México (2013), pp. 691-699.

La función social es por tanto un deber que el derecho de propiedad ha de cumplir; ha de ser efectiva tanto para la satisfacción de los intereses del mismo propietario, como para los de la comunidad. Utilidad Individual y función social definen de modo inescindible el contenido del derecho de propiedad sobre cada categoría o tipo de bienes y consecuencia inmediata es su función ecológica o medioambiental. Dicho carácter es reconocido hoy día por el artículo 45 de la Constitución Española que impone la utilización racional de los recursos naturales, introduciendo en nuestro Ordenamiento la idea de sostenibilidad, para lograr el derecho de todo ciudadano a gozar de un medioambiente digno. Esa función ecológica impone cargas y gravámenes sobre los concretos derechos subjetivos de propiedad inmobiliaria, para lograr el objetivo final de un desarrollo sostenible en el Derecho Romano y en la actualidad.

A este respecto, es conveniente reseñar la existencia de un más que constatable Derecho urbanístico Romano sobre el que encontramos aportaciones científicas muy interesantes que van dirigidas a una posible ordenación sistemática del conjunto de referencias legales y jurisprudenciales romanas cuya elaboración se impone como una necesidad para que desde una perspectiva actual podamos adquirir el conocimiento de aquel legado. Esto mismo es lo que viene demandando Fernández de Buján quien ha probado con indiscutible autoridad sobre la materia la necesidad de una reconstrucción del Derecho Administrativo Romano en general y del Derecho Urbanístico en particular<sup>5</sup>.

---

<sup>5</sup> Antonio Fernández de Buján dirige un grupo amplio de investigación sobre la reconstrucción del Derecho Administrativo Romano. Destacamos algunas de sus obras en esta materia: *Derecho Público romano*, 16ª ed., Pamplona (2014), pp. 275- 276 ss., pp. 282 ss., pp. 323 ss. Id. “Le rôle structurant des villes dans l’expérience juridique romain”, *RGDR* 13 (2009), 1; “Ciudadanía y universalismo en la experiencia jurídica romana”, *RGDR* 11 (2008); Dir. (Coed. Gerez Kraemer G., y B. Malavé), AA.VV., *Hacia un derecho administrativo y fiscal romano*, Madrid-Valencia (2011), pp. 13; AA.VV., *Hacia un derecho administrativo y fiscal romano* (II), Madrid-Valencia (2013), *Los arbitrajes de Derecho Público en la experiencia jurídica romana*, pp. 17 ss.; “Instituciones, hechos y actividad de orden administrativo en la experiencia jurídica romana”. AA.VV. (Dir.), *Derecho administrativo histórico*, Santiago de Compostela (2005), pp. 119 ss.; “De la Iberia Griega a la Hispania Romana”, *Homenaje a Díez Picazo*, Madrid, 2004; “Administración Provincial Romana”, *IURA* (2004), o el Prólogo a Rodríguez Ennes, L., *Gallaecia: Romanización y organización del territorio*. Fernández de Buján, F., *Roma conforma España*, AA.VV., *Hacia un derecho administrativo y fiscal romano II*, Madrid (2012), pp. 191 ss.; *La Betica, cornice privilegiata della legislazione municipale e coloniale dell’Hispania romana*, *RGDR* 13 (diciembre, 2009), pp. 1 ss.; Rodríguez Ennes, L., *Gallaecia: romanización e ordenación do territorio*, AA.VV., *Derecho administrativo histórico*, pp. 355 ss.; *La continuidad del modelo minero romano en la América colonial hispano*, AA.VV., *Hacia un derecho administrativo y fiscal romano*, pp. 53 ss.; *Las divisiones provinciales de la hispania romana con especial referencia a gallaecia*, AA.VV., *Hacia un derecho administrativo y fiscal romano II*, pp. 275 ss.; Agudo, A., La abolición de la <<collatio lustralis>>, AA.VV., *Hacia un derecho administrativo y fiscal romano II*, pp. 487; Blanch, J. M., *Reflexiones en torno al interés jurídico del tributo y del Derecho Fiscal romano*, AA.VV., *Hacia un derecho administrativo y fiscal romano II*, pp. 115 ss.; López Huguet, L. *Clasificación general de los munera locales y exposición de las principales causas de su exención*, AA.VV., *Hacia un derecho administrativo y fiscal romano II*, pp. 565 ss.; Jiménez Salcedo, C., *El régimen jurídico de las relaciones de vecindad en Derecho Romano*, pp. 28 ss. AA.VV., “Limitaciones urbanísticas al derecho de la propiedad privada. una reflexión sobre la responsabilidad por daños causados por ruina de edificios” *RGDR* 20, (2103). “Algunas observaciones a propósito de la responsabilidad por daños causados por ruina de edificios”, *RGDR* 9, (2007), Ponte, V., *La regulación de las vías públicas en el seno del Derecho*

Una primera aproximación a la idea de urbanismo nos evidencia que su función principal es la de fijar los criterios generales en base a los cuales debe tener lugar la organización y disposición de las zonas de asentamiento demográfico con el fin de conseguir las mejores condiciones de existencia para los individuos, así como determinar las directivas concernientes en sentido estricto, a la forma de levantamiento y modificación de las construcciones, coordinando la integración de los edificios privados con los lugares públicos (calles, plazas, puentes, escuelas, mercados, iluminación pública, hospitales, etc.). La legislación urbanística, por tanto, procura la creación de un hábitat ideal de convivencia para los seres humanos, una unidad espacial en la que sean garantizados valores como la seguridad, la higiene y también la estética<sup>6</sup>.

Así se expresaba Vitrubio Polion, el arquitecto oficial del emperador Augusto, al afirmar que en Roma las normas referentes a la ordenación urbanística se basan en tres principios fundamentales: la *firmitas*, la *utilitas*<sup>7</sup> y la *venustas*: *Haec antemitta fieri*

---

*Administrativo Romano*, AA.VV., *Hacia un derecho administrativo y fiscal romano*, pp. 369 ss.; Albuquerque, J.M., *Alguna notas referentes a la experiencia administrativa romana de protección de los recursos naturales*, AA.VV. *Hacia un derecho administrativo y fiscal romano II*, pp. 409 ss. “Concentración y ordenación urbanística del territorio romano: colonias, conventos y municipios de la bética”. AA.VV., *Hacia un derecho administrativo y fiscal romano*. Dir. Antonio Fernández de Buján. Madrid-Valencia, 2011, pp. 77-113; 3. Albuquerque, J.M., “Dimensión social del *ius latii* de Vespasiano y observaciones sobre la política municipal flavia”. AA.VV., Dir. Capgrossi Colognesi, E.; Tasi scandone, *Vespasiano e l'impero dei flavi*, Roma, 2012, pp. 239-247. “Reflections on administrative experience ancient rome and some instruments for defence for *res publicae* in praetorian law”. *Journal Law of new Bulgarian University* 4, (2013), pp. 1-20. (traducido y publicado en idioma bulgaro);” La administración provincial, colonial y municipal y la justicia en la Hispania Romana” 1, *RGDR*, (2006); *La protección o defensa del uso colectivo de las cosas de dominio Público. Especial referencia a los interdictos de publicis locis (loca, itinere, viae, flumina, ripae)*, Madrid, 2002; “Fundamentos, evolución y aspectos más significativos de la *quaestio perpetua* de repetundis. Concusión y corrupción. Revista General de Derecho romano”, *RGDR* 24, junio (2015), pp. 1-20. “La prestación de alimentos en derecho romano y su proyección en el derecho actual”. *colección monografías de derecho romano*. sección: derecho público y privado romano. Madrid, (2010), p. 343; prólogo de Antonio Fernández de Buján (dir. Colección); Ruiz Pino, “La protección de los recursos naturales y de la <<salubritas>> en Roma, pp. 413 ss. Malavé, B., “Código Teodosiano 15,1 y la interdicción de la obra nueva respecto a los edificios públicos”, *Cuadernos informativos de Derecho Histórico Público, Procesal y de la Navegación* 19-20 (1996); *Legislación urbanística en la Roma Imperial, a propósito de una constitución de Zenón*, Málaga, 2001; Pendón E., *Régimen jurídico de la prestación de servicios en Derecho Romano*, Madrid, 2002; “Afectación y titularidad del dominio público en Roma”, *Problemática de Derecho Romano ante la implantación de los nuevos planes de Estudio*, Jaén, 1999; “Consideraciones sobre la naturaleza de algunos tipos de aguas”, *El Derecho de Familia y Los derechos reales en la Romanística Española*, Huelva, 2000. Obarrio Moreno, J. A. y Piquer Marí, J. M., “Un caso de expropiación forzosa en época República. Libros de Numa”, *RGDR* 19 (2012); Obarrio Moreno, J. A., “La *cessio bonorum* en la tradición jurídica medieval”, *RGDR*, 26 (2016), pp. 1-40; “La rúbrica *De decreto ad alineanda Universitatis bona* en la tradición jurídica tardo-medieval”, *RGDR*, 24 (2015) pp. 1-50; Salazar, M., *Evolución Histórico Jurídica del Condominio en el Derecho Romano*, Jaén, 2003; Rodríguez López, R., *Las obligaciones indemnizatorias en Derecho Público Romano*, Almería, 1996; “Problemática urbanística y agraria del huerto” (s. III y II a.C.), *RGDR* 9 (2007).

<sup>6</sup> Vid. en este sentido, Virgilio Testa, voz “Edilizia”, *NNDI* VI, pp. 381 ss.; Murga Gener, J.L., “Un enigmático edicto del emperador Vespasiano sobre materia urbanística”, *AHDE* 47 (1977), pp. 45 y 46.

<sup>7</sup> Cfr. Fernández de Buján, A., “Derecho Público Romano”. Albuquerque, J.M., “Notas acerca

*debent, ut habeatur ratio firmitatis, utilitatis, venustatis. Firmitatis erit habita ratio, cum fuerit fundamentorum ad solidum depressio, quaque e materia, copiarum sine avaritia diligens electio; utilitatis autem <cum fuerit> emendata et sine impeditioe usus locorum dispositio et ad regiones sui cuiusque generis apta et commoda distributio; venustatis vero, cum fuerit operis species grata et elegans membrorumque commensus iustas*<sup>8</sup>. El término *firmitas* hace referencia a la solidez de los materiales de construcción y al seguimiento de rigurosas técnicas de levantamiento de edificios. *Utilitas* implica comodidad y lógica en la disposición de los lugares para un óptimo uso y aprovechamiento de los mismos. Y por último, con el vocablo *venustas*, Vitrubio quiere expresar su deseo de belleza, de cumplimiento de una serie de pautas estéticas como la orientación a la luz o la coordinación y simetría de las fachadas, de la altura de los edificios, etc. Ideal de belleza que se separa del modo de entender de los griegos, en el que el edificio por sí sólo era considerado un monumento grandioso. De hecho, *venustas* deriva de Venus, amor por lo bello, queriendo expresar así un concepto de belleza más elegante y concreto del conjunto de las edificaciones construidas, siempre pensando en su integración estética y práctica en el lugar donde van a ser ubicadas<sup>9</sup>.

Sin embargo, esta visión suntuaria y sublime de la arquitectura y de la ordenación urbanística se refiere principalmente a las zonas y edificios públicos que contrastan considerablemente con la realidad urbanística del resto de la ciudad. En efecto, los rasgos que determinan la fisonomía de la Roma imperial nos muestran una ciudad de contrastes violentos en la que la opulencia y riqueza marmórea de sus edificios públicos (palacios, termas, templos, anfiteatros, etc.), se enfrenta a la más lamentable miseria de inextricables y enredadas callejuelas repletas de *insulae* donde vivían hacinados los plebeyos<sup>10</sup>. De hecho, uno de los peligros que amenazaban continuamente la integridad de la ciudad era el derrumbamiento constante de edificios, incluso las demoliciones voluntariamente realizadas por sus propietarios. Recordemos el caso del hacendado Craso que en los últimos años de la República, se dedicaba a comprar el terreno a muy bajo precio a los desesperados propietarios de un edificio destruido, para volverlo a construir y conseguir pingües beneficios con el cobro de las rentas de la nueva *insula*, sin duda muy superiores al capital desembolsado<sup>11</sup>.

Por otro lado, las casas en Roma ardían de forma usual y cotidiana. Como pone de manifiesto Ulpiano, *Plurimis uno die incendiis exortis*, es decir, a veces eran declarados varios incendios en un mismo día<sup>12</sup>. La falta de consistencia de los

---

de la *utilitas publica*”, *RGDR* 5 (2005), pp. 1 ss.

<sup>8</sup> Vitrubio, P., "De architectura", 1,3,2.

<sup>9</sup> En este sentido, Cicerón (*De Orat.*, 3,46,18) refiriéndose a los edificios religiosos, afirma que la arquitectura de los templos romanos responde a la vez a exigencias prácticas y estéticas.

<sup>10</sup> Vid. Varela Mateos, E., "La reconstrucción de los edificios privados en la Roma Clásica y un discutido Senadoconsulto de la época de Marco Aurelio", *Estudios Homenaje al Profesor Francisco Rodríguez-Tejero*, p. 539; Carcopino, J., *La vida cotidiana en Roma en el apogeo del imperio*, traducción española de Mercedes Fernández Cuesta, Madrid, 1989, p.19; Homo, L., *Nueva historia de Roma*, traducción española de J. Farrán y Mayoral, Barcelona, 1971, p. 286.

<sup>11</sup> Vid. Varela Mateos, "Conservación de los edificios", p. 849.

<sup>12</sup> D.1,15,2 ( Ulpiano, lib.singulari de officio Praefecti vigilum).

materiales de construcción, la carencia de agua en las viviendas, y el uso común de estufas portátiles para caldearlas y de antorchas o lámparas de aceite con las que se iluminaban por la noche, todo ello unido a la estrechez de las calles, propiciaba la facilidad de propagación de los incendios, algunos gravísimos como el producido en el año 64 en tiempos de Nerón que destruyó prácticamente toda Roma (en cartas apócrifas de Séneca y San Pablo, se estima la destrucción en 132 *domus* y 4.000 *insulae*, además de palacios, templos, etc.) ante lo cual se hacía necesaria la adopción de medidas urbanísticas y de organización de la ciudad que evitasen tan dramáticas situaciones<sup>13</sup>.

Respecto a la red viaria romana<sup>14</sup>, se podría afirmar que ésta viene determinada por dos factores esenciales: la formación espontánea de la ciudad y la extraordinaria accidentalidad del terreno. Por tales motivos el trazado resulta en general irregular, la amplitud limitada y la pendiente o inclinación bastante fuerte, muchas calles eran tan inclinadas que estaban sustituidas por escaleras (*clivi*)<sup>15</sup>.

En cuanto a su amplitud, la anchura media era de cuatro a seis metros aproximadamente<sup>16</sup> y su disposición zigzagueante e irregular hacía de la red viaria un amasijo de callejuelas repletas de altísimos edificios desde los que los vecinos arrojaban con alarmante normalidad los desperdicios y las basuras de sus hogares, de modo que ni siquiera eran calles limpias, pues tampoco se preveían servicios de limpieza que garantizaran unas mínimas condiciones higiénicas. Carcopino hace mención de un texto grabado en bronce en la Tabla de Heraclio, en el que César obliga a los propietarios de los edificios colindantes a la vía pública a mantener limpia la zona correspondiente a su fachada y al edil encargado de la jurisdicción del barrio a procurar que así fuese, amenazando con graves sanciones en caso de incumplimiento de la ordenanza. Sin embargo, en la mayoría de las ocasiones este procedimiento debió resultar ineficaz sobre todo por las demoras que en sí mismo conllevaba. Como afirma este autor, hubiera sido mejor encargar directamente las labores de limpieza al edil que debiera reclutar y vigilar a las cuadrillas de barrenderos y basureros que hubiesen sido

<sup>13</sup> Sobre el alcance y la gravedad del incendio del año 64 vid. Tácito, *Ann.* 38-44; Suetonio, *Nero* 38; Dion Casio, *LXII*, 16-18.

<sup>14</sup> Alburquerque, J.M., *La protección o defensa del uso colectivo de las cosas de dominio público: Especial referencia a los interdictos de publicis locis (loca, itinere, viae, flumina, ripae)*, Madrid, 2002, pp. 107 ss. Id. “Consideraciones en materia de protección vial: *El interdictum ne quid in via publica itinereve publico fiat, quo ea via idve iter deterius sit fiat* (D.43,8,2,20)”, *Derecho y Opinión*, 6 (1998), pp. 185 ss. Ponte, V., “*Régimen jurídico de las vías públicas en Derecho Romano*”, Madrid, 2007.

<sup>15</sup> Vid. Castagnoli, F., *Topografía e urbanística di Roma*, Bologna, 1958, p. 65.

<sup>16</sup> Respecto a la anchura de las calles, hemos de decir que éstas, desde un principio, se dividieron en tres categorías: *itinera* o pasajes estrechos para peatones, *actus* o caminos en los que se podía pasear en carro y las *viae* en las que era posible la circulación en carro en dos sentidos. Ahora bien, dentro del recinto amurallado de la ciudad, sólo recibían el nombre de vía dos calles que atravesaban el Foro, la vía Sacra y la vía Nova, además de las calles que unían Roma con las diferentes regiones de Italia, como la vía Appia, la vía Latina, la vía de Ostia, etc. Las demás calles eran denominadas con el término *vicus*. Pues bien, las *viae* oscilaban en la Roma imperial entre unos cuatro metros ochenta centímetros a seis metros y medio de ancho, no mucho más de lo que prescribían las XII Tablas, esto es, una anchura máxima de dieciséis pies o lo que es lo mismo, cuatro metros ochenta centímetros aproximadamente. El resto de las calles englobadas bajo la única denominación de *vici*, ni siquiera alcanzaban los tres metros de ancho. Al respecto, puede verse Carcopino, *La vida cotidiana*, p. 71; Homo, *Rome impériale*, pp. 361 ss.

necesarias, pero parece impensable que un romano aunque estuviese dotado de talento como Julio César, asumiese la idea de que el Estado debiera correr con las responsabilidades de los particulares<sup>17</sup>.

Es evidente que en estas circunstancias, en Roma se hace necesaria, principalmente por razones de seguridad, sobre todo para evitar el constante peligro de incendios, la intervención del Estado en materia urbanística vigilando el modo de construcción de los edificios privados. Estos deberán observar una serie de limitaciones que irán variando a lo largo de las diferentes etapas históricas, haciéndose más numerosas en el periodo posclásico y justinianeo. Dichas normas van referidas sobre todo a las distancias legales que han de guardar unos edificios de otros, a los límites de altura y desde el punto de vista estético, a la conservación y mantenimiento de los mismos.

## 2. Construcciones urbanísticas y sus limitaciones legales

Las primeras limitaciones a las que vamos a referirnos conciernen a la distancia legal que ha de separar a los edificios entre sí. Las primeras noticias que tenemos de la existencia de dichas limitaciones se encuentran en las XII Tablas, concretamente en una disposición que negaba la posibilidad de edificar con muro común, siendo obligatorio dejar entre los edificios un espacio libre que al parecer fue fijado en cinco pies; era el llamado *ambitus*<sup>18</sup>, que tiene su gemelo en el *iter limitare* para los fundos rústicos<sup>19</sup>; de

---

<sup>17</sup> Carcopino, *La vida cotidiana*, pp. 71 y 72. Cfr. D.43,10.

<sup>18</sup> Cfr. D.10,1,3 (Gaius, IV Leg. XII Tab.). La palabra *ambitus* deriva del verbo *ambio* que tiene el significado primitivo de "calle que gira en torno a". Así lo expresa Varro, *De lingua latina* (5,22): *etiam ambitus iter, quod circumuendo territur, nam ambitus circuitus; ab eoque duodecim tabularum interpretes <ambitus parietis> circuitum esse describunt*. Vid. al respecto Scarlata-Fazio, M., "Distanze legali. Diritto Romano", *Enciclopedia del Diritto*, XIII, p. 280. En su opinión, el *ambitus* se define como aquel espacio de terreno no edificado y no edificable que rodea la casa, aislándola completamente de las demás. Vid. también Patault, A.M., "Reflexions sur les limitations au droit de propriété á Rome jusqu'a la fin de la République", *Rev. Hist. de Droit Fr. et Etranger* (1977), pp. 242 ss.

<sup>19</sup> Del *iter limitare* se ocuparon las XII Tablas, como señala Cicerón, *De legibus*, I, 21, 55: *Usus capionem XII Tabulae intra V pedes esse noluerunt*. La usucapión del *iter limitare* estaba por tanto prohibida por las XII Tablas. Cfr. también D.8,3,8 (Gayo Lib. VII ad Ed. Prov.); D.43,8,2,21-22 (Ulp. Lib. LXVIII ad Ed.), Varro, de L. Lat. 5,143, Serv. ad Aen. 5, 755. Vid. a este respecto: Segrè, G., *Corso di Diritto Romano. Le cose, la proprietà, gli altri diritti reali ed il possesso*, III parte, Torino, 1930, p. 165; Pacchioni, *Corso di Diritto Romano II*, (Le Istituzioni di Diritto Privato), Torino, 1910, pp. 196-197; Bonfante, P., *Corso di Diritto Romano*, II, La proprietà, Roma, 1926, reimp.1966, p. 330.; Burdese, *Manuale di Diritto Privato Romano*, Torino, 1975, p. 333-334; Brugi, B., *Le dottrine giuridiche degli Agrimensori Romani. Compareate a quelle del Digesto*, Roma, 1968, pp. 233 ss.; "Studi sulla dottrine delle servitù prediali", *AG XXV* (1880), pp. 326 ss.; García Sánchez, J., "El origen de las servidumbres prediales y su vinculación con las relaciones de vecindad en Derecho Romano", *RDN* 85-861(974), pp. 40 y 41. Beaudouin, "La limitations des fonds de terre dans ses rapports avec le droit de propriété", *Nouv. Rev. Hist. de Dr. Fr. et étr.* 17 (1893), pp. 397 ss.; Caravella, *Le limitazioni del dominio per ragioni di vicinanza in Diritto Romano*, Roma, 1971, p.37. Este autor nos pone de manifiesto que el *limes* se componía de una estría de terreno de dos pies y medio en los confines de un fundo, de modo que resultaba ser una zona intermedia entre dos fundos contiguos de cinco pies de anchura y sometida a la carga del paso público.

manera que el fundo romano se encontraba aislado, era un territorio cerrado y autónomo que nada tenía que ver con los demás fundos por muy cercanos que estuviesen.

Pues bien, de igual forma en la ciudad, el *ambitus*, permitía el libre acceso y el paso alrededor de la casa aislándola y garantizando así su independencia en relación con las casas vecinas. Segre pone de relieve que la casa (*domus*) antigua era una especie de *templum*, un *tutissimum cuique refugium*. El *ambitus* no sólo aislaba la casa, sino que además aseguraba el acceso a la misma y facilitaba el desagüe de las aguas al exterior, aguas que posteriormente se hicieron verter por el interior<sup>20</sup>.

Sin embargo, en la etapa clásica el *ambitus* cae en desuso (aunque nunca fue derogado expresamente) y las casas se van a adosar a un muro común, "*sesquipedalis paries*", es decir, a una pared con un espesor máximo de un pie y medio (unos cuarenta y cinco centímetros), de manera que siempre quedaba libre aunque fuese una mínima parte del *ambitus*<sup>21</sup>. Fue el emperador Nerón quien en su deseo de ver reconstruida la ciudad, quiso imponer de nuevo la observancia del *ambitus* en las construcciones sin conseguirlo finalmente, debido a que la *paries communis* se había convertido en una medida indispensable de ahorro de espacio, tan necesario en aquel momento para hacer factible que la ciudad pudiese albergar a una población cada vez más numerosa que se hacinaba en *insulae* adheridas entre sí<sup>22</sup>.

Ahora bien, las normas referentes a la obligatoriedad de dejar un espacio libre entre los edificios siempre estuvieron presentes a lo largo de toda la historia del Derecho Romano, empezando por un rescripto de Marco Aurelio y L. Vero en el cual viene establecido que *in area, quae nulli servitutum debet, posse dominum vel alium voluntate eius aedificare intermisso spatio a vicina insula*. Es decir, que cualquier persona puede construir en un solar con autorización de su propietario, cuando éste no deba servidumbre y respetando siempre el espacio legal entre la casa vecina. Si bien las últimas palabras (*intermisso legitimo spatio a vicina insula*) seguramente fuesen objeto de una interpolación por parte de los compiladores de Justiniano<sup>23</sup>.

En efecto, es en la legislación del Bajo Imperio donde se va a abordar de forma más minuciosa esta materia. En primer lugar, nos encontramos con una norma establecida por Constantino que castigaba con la confiscación de todo su patrimonio al que construyese una obra sin observar una distancia mínima de cien pies de los almacenes públicos<sup>24</sup>.

---

<sup>20</sup> Segre, *Corso di Diritto Romano*, p. 166; vid. también, Palma, A., *Iura vicinitatis*, Torino, 1968, p.64. Cfr. Varro, *De lingua latina* 6,161.

<sup>21</sup> Cfr. Vitrubio, "De archit. 2,8,17; Vid. en este sentido, Biondi, B., *La categoria romana delle servitutes*, Milano, 1938, p. 41; Bonfante, *Corso di Diritto Romano*, p. 317; Segre, *Corso*, p. 160.

<sup>22</sup> Cfr. Tácito, Ann. 15,43.

<sup>23</sup> Cfr. Biondi, *La categoria romana delle servitutes*", p. 42; Segre, *Corso di Diritto Romano*, p. 160; Bonfante, *Corso*, p. 317; Scialoja, V., *Diritto Romano. La proprietà, Lezioni compilate dal doctor Guido Storch*, Università di Roma, 1908-1909, pp. 353 ss.

<sup>24</sup> CTh. 15,1,4. Esta constitución no fue recogida en el Código justiniano.

Más adelante, se establecieron disposiciones de carácter más riguroso<sup>25</sup>. Así en una constitución de Arcadio, Honorio y Teodosio, se fija en quince pies la distancia que debe guardar respecto a los edificios públicos y palacios imperiales, aquel que quiera construir junto a ellos<sup>26</sup>. Esta norma fue reforzada por otra constitución, esta vez de Honorio y Teodosio<sup>27</sup>, según la cual se deben dejar al menos diez pies de distancia entre los balcones y salientes de los edificios privados. Posteriormente, en una constitución de León sobre cuya ubicación no tenemos conocimiento, se impone que entre un edificio y otro nuevo, se deben respetar doce pies de distancia<sup>28</sup>. No obstante, la mayor rigidez en esta delicada materia la introdujo el emperador Zenón con una nueva constitución<sup>29</sup> en la que además de recoger la norma de la constitución de León antes mencionada, establecía entre otras disposiciones la obligación de no construir en Constantinopla edificios a distancia menor de cien pies de los ya existentes, cuando la obra nueva impidiese a la antigua disfrutar de la vista al mar. Justiniano, extendió estas disposiciones a todas las ciudades del imperio<sup>30</sup>.

En este sentido, también cabría hacer referencia al fragmento tercero del D.50,10 (Macer, lib.II *de officio praesidis*), en el que se recoge el principio por el que a los particulares no les está permitido construir obras nuevas sin autorización especial del príncipe cuando lo hagan *ad aemulationem alterius civitatis*; es decir, con emulación de otras ciudades o cuando la obra diese motivos de sedición, o fuera un circo, un teatro o un anfiteatro<sup>31</sup>. Fue este texto, seguramente interpolado, junto al que aparece en C.12,59(58),1, de donde la doctrina medieval de los actos de emulación tomó su nombre<sup>32</sup>.

Otra limitación es la relativa a la altura de los edificios. Efectivamente, una altura excesiva podía a veces perjudicar las luces o quitar el aire a otros edificios de la ciudad e incluso llegar a ser peligrosa en los casos de construcciones en estado ruinoso. No obstante, durante la República el principio que informaba al *ius civile* en esta materia era el de que el propietario podía edificar *ad infinitum*, aunque podríamos decir

---

<sup>25</sup> Vid. Varela Mateos, "El grave problema de la conservación de los edificios", p. 849.

<sup>26</sup> C.Th. 15,1,46 y 47. Sólo la primera norma referente a la distancia de los edificios públicos en general es recogida por Justiniano en su Código. Cfr. C. 8,10,9.

<sup>27</sup> C. 8,10,11.

<sup>28</sup> Vid. en este sentido a Rotondi, *L'abuso di diritto* RDC 15, 1923, Reimp. Padova Cedam., 1979, p. 50.

<sup>29</sup> C.8,10,12. Cfr. Malavé, B., *La legislación urbanística en la Roma Imperial. A propósito de una Constitución de Zenón*, Málaga, 2000.

<sup>30</sup> C.8,10,13.

<sup>31</sup> Se entiende que el jurisconsulto se refiere a edificios de utilidad pública, como se deduce de la rúbrica del Título X del Libro L del Digesto al que pertenece (*De operibus publicis*), y de la naturaleza y del contexto del escrito de Macer).

<sup>32</sup> Vid. en este sentido, Jiménez Salcedo, *El régimen jurídico de las relaciones de vecindad en Derecho Romano*, pp. 166 ss.; Segre, *Corso*. p. 162; Pacchioni, *Corso di Diritto Romano*, pp. 320 y 324; Atzeri Vacca, F., *Sulla dottrina degli atti ad emulazione*, Cagliari, 1886, p. 21; Rotondi, "L'abuso di diritto", p. 48. Nicolini, *La proprietà, il principe e l'espropriazione per pubblica utilità. Studi sulla dottrina Giuridica intermedia*, Milán, 1952, pp. 63 ss. Bonfante, *Corso di Diritto Romano*, p. 349. Valiño, A., *La aemulatio en el Derecho Romano: su examen en sede de las relaciones de vecindad y de calumnia procesal*, Santiago de Chile, 2002, pp. 75 ss.

que no era del gusto de los ciudadanos de entonces construir rascacielos. Además, existía una limitación de índole ético-social contra la altura excesiva de los edificios; esto es, los republicanos veían con recelo y desconfianza al vecino que quisiese destacar de los demás aunque fuese en los aspectos de la vida más cotidianos, como el hecho de elevar la casa propia por encima de las demás. En sus pensamientos, rondaba la idea de que quien actuaba así, en el fondo lo que pretendía era restablecer la tan temida Monarquía, odiada tras la experiencia de los reyes etruscos, sobre todo de Tarquino "el Soberbio". En definitiva, fueron los censores los que ejercieron un amplio control de los propietarios más osados imponiéndoles la disminución de la altura de los edificios más sobresalientes<sup>33</sup>; lo que evidencia que no se trataba de una limitación jurídica sino ética. Recordemos en este sentido, que fue función primordial de los censores, a parte de la confección del censo, el control moral de las costumbres de los ciudadanos cuyas conductas podían ser objeto de juicios de valor en la nota censoria<sup>34</sup>.

Podríamos afirmar que es en el Derecho imperial donde se encuentran por primera vez limitaciones por razones de interés público en este sentido. De este modo, nos encontramos en primer lugar con la legislación de Augusto quien fijó la altura máxima de un edificio, en setenta pies; medida reducida posteriormente por Trajano a sesenta pies<sup>35</sup>.

En el Bajo Imperio, la constitución de Zenón ya referida<sup>36</sup>, estableció definitivamente la altura máxima de una construcción en cien pies (unos treinta metros), siempre que se observasen ciertas distancias: *item quum prior lex sanciat, ut liceat centum pedes in altum extollere domos...*

Como es sabido, esta constitución fue aplicable en principio sólo a Constantinopla si bien, seguramente se impusieron límites similares en los estatutos locales de las demás ciudades<sup>37</sup> y finalmente, Justiniano igual que hiciera con las limitaciones referidas a las distancias entre edificios, amplió la norma de Constantinopla a todas las ciudades del imperio.

Por último, también se fijaron limitaciones en relación a la conservación y mantenimiento de los edificios, obligando a sus propietarios a reconstruirlos si su estado fuese ruinoso. Así pues, Paulo en D. 39,2,46 (Lib. 1 *Sententiarum*) nos dice que *Ad*

---

<sup>33</sup> Vid. en este sentido, Cugusi, G., *Teoria della proprietà*, Nápoles, 1907, pp. 207 ss.; Biondi, *La categoria romana delle servitutes*, p. 43.

<sup>34</sup> Vid. Fernández de Buján, *Derecho Público Romano*, pp. 117 ss.

<sup>35</sup> Cfr. Tacito, Ann.15,43; Suetonio, Aug.89; Estrabón, 5,37, y entre las fuentes jurídicas, el texto interpolado de Ulpiano recogido en D.39,1,1,17 (Lib. 52 *ad Edictum*). Vid. Varela Mateos, *El grave problema de la conservación de los edificios privados en la Roma clásica*, pp. 850-851; Scialoja, *Diritto Romano, La proprietà*, p. 35.

<sup>36</sup> Vid.C.8,10,12,14. Cfr. Malavè, *La legislación urbanística en la Roma Imperial. A propósito de una Constitución Zenón*, pp. 37 ss.

<sup>37</sup> Debemos tener en cuenta que las limitaciones relativas a la altura de los edificios probablemente variaran según las ciudades en función de las características topográficas del suelo donde se van construyendo. Las medidas de las que nos hablan las fuentes son relativas únicamente a la ciudad de Roma. Cfr. Scialoja, *Diritto Romano*, p. 358.

*curatoris reipublicae officium spectat, ut dirutae domus a dominis exstruantur.* Es decir, que compete al curador de la ciudad que los propietarios reconstruyan las casas derruidas<sup>38</sup>. También Ulpiano nos informa que el gobernador de la provincia está legitimado para obligar al dueño de un edificio deteriorado a repararlo y en caso de no conseguirlo proveer a la reparación del desperfecto con el oportuno remedio: *Praeses provinciae inspectis aedificiis, dominos eorum causa cognita reficere ea compellat, et adversus detrectantem competenti remedio deformati auxilium ferat*<sup>39</sup>.

En el mismo sentido, en el Código de Justiniano se recoge una constitución de Valentiniano, Valente y Graciano dirigida al Prefecto Pretorio en la que se impone a los propietarios y poseedores de casas situadas dentro de la ciudad a repararlas aún en contra de su voluntad debiendo la autoridad judicial competente hacer cumplir este precepto<sup>40</sup>.

En el fragmento 52,10 del D.17,2 Ulpiano recogiendo la opinión de Papiniano nos dice que se sanciona con la pérdida de su cuota al copropietario que se niegue a contribuir a sufragar los gastos empeñados en la reparación de una *insula* si después de cuatro meses desde la restauración no hubiese pagado al que la llevó a cabo su parte del capital desembolsado más los intereses.

Por otro lado, y probablemente con el fin de impedir que las demoliciones de los edificios se llevaran a cabo con frecuencia, se establecieron también desde muy antiguo limitaciones en este sentido. De hecho, las XII Tablas prohibían al propietario de una viga empotrada en un edificio ajeno (*tignum iunctum*) que la retirase de éste, pudiendo exigir a cambio una indemnización por la misma<sup>41</sup>.

Los senadoconsultos Hosidiano (44-46 d.C.) y Volusiano (56 d. C.)<sup>42</sup> impusieron a los propietarios la prohibición de demoler sus edificios para poder especular con los materiales; así como vender los edificios mismos cuando la venta se hiciera no en atención a éstos sino a sus materiales, siendo por tanto previsible su demolición. Ordenando sistemáticamente la regulación recogida en el texto llegado hasta nosotros de los SS. CC. Hosidiano y Volusiano, podríamos establecer aquella normativa de la siguiente forma: se establece la prohibición de demoler los edificios nobles para negociar con sus materiales. Si alguien compra un edificio con este fin, la sanción que se le impone es del doble del precio que pagó, cantidad que ingresará en el *aerarium publicum*. Si el vendedor, aun conociendo la motivación del comprador al adquirir el

---

<sup>38</sup> Sobre el mantenimiento de los edificios y su reconstrucción en lo que afecta a las vías públicas con las que lindan, vid. Fernández de Buján, *Derecho Público Romano*, p. 243; Ponte, *Régimen jurídico*, pp. 191 ss.; Albuquerque, *La protección o defensa*, pp. 107 ss.

<sup>39</sup> D. 1,18,7 (Ulpiano lib. III *Opinionum*).

<sup>40</sup> Cfr. C.8,10,8 y D. 39,2,46 pr. (Paulo lib. I *Sententiarum*).

<sup>41</sup> Albuquerque, J.M. "Observaciones a propósito de la tabula picta en Gayo 2,78: *Tabulae picturae cedit*, *Estudios Jurídicos en conmemoración del X Aniversario de la Facultad de Derecho de la UCO*, 1991, p. 10.

<sup>42</sup> Vid. Riccobono, S., *Fontes Iuris Romani Antejustiniani, Pars prima, Leges, Florentiae*, 1968, p. 289.

inmueble, lo vende, se le sanciona haciendo nula la venta, por lo que si cobró el precio tiene que devolverlo. Por último, sino sólo el comprador tiene deseos de especular contraviniendo la prohibición, sino que también el vendedor enajena con esta intención, la sanción se impone a ambos, que deberán pagar la multa al *simplum* del precio, amén de la nulidad de la venta<sup>43</sup>. Dicha prohibición es recogida por *Justiniano* en su compilación, si bien esta vez se tuvo en cuenta una excepción, esto es: será lícita la separación de los materiales de un edificio cuando vayan a ser destinados a obras públicas<sup>44</sup>.

En el año 122 d.C. otro Senadoconsulto propuesto por los cónsules Acilio Aviola y Cornelio Pansa y conocido con la denominación de S.C. Aciliano prohibía también disponer por legado de columnas, mármoles y cualquier material que esté unido a un edificio. Así lo expresa Ulpiano en el D.30,41,1-5 (Ulpiano, Lib. XXI ad Sabinum): *Sed ea, quae aedibus iuncta sunt, legari non possunt, quia haec legarinnon posse Senatus censuit Aviola et Pansa Consulibus*.

En el mismo sentido se pronuncia el legislador en las disposiciones municipales, como la *Lex Municipii Tarentini* (90-92 a. C) según la cual queda prohibido, salvo que se disponga de autorización del Senado, destruir o quitar la cubierta de un edificio a no ser que sea para su futura restauración. Y con diferencias sólo formales se imponen las mismas prohibiciones en las leyes *Coloniae Genetivae Iuliae* (44 a.C) y *Municipii Malacitani* (81-84 d. C.)<sup>45</sup>.

Es evidente que todas estas limitaciones tienen como fin evitar la especulación con los materiales de los edificios en perjuicio de la conservación de las construcciones y por tanto, se deduce con claridad que son las *domus* además de las villas y palacios los tipos de vivienda a las que van dirigidas, ya que la pobreza y el escaso valor de los materiales con los que se construían las *insulae* no debieron hacerlos muy atractivos para su venta<sup>46</sup>.

---

<sup>43</sup> Varela Mateos, *El grave problema s*, pp. 853-854; Malavé, *La legislación urbanística en la Roma Imperial*, pp. 201 ss. Sargenti, M., “Due senatoconsulti. Politica edilizia enl primo secolo dell’impero e técnica normativa”, *Studi in onore a Cesare Sanfilippo*, Milano, 1982; Arias Bonet, J., “Sobre el Senadoconsulto Hosidano”, *AHDE* 50 (1980); May, G., “Les Senatusconsultes Hosidien et Volusien”, *RDH* 14 (1935); Mollá, S. & Llanos, J. M., “Prohibición de demolición de edificaciones”, *RIDA* 42 (1995).

<sup>44</sup> Vid. D.18,1,52 (Paulo, Lib. LIV ad Ed.); D.30,1,41,5 (Ulpiano Lib. XXI ad Sabinum); D.39,2,48 *in fine* (Marciano, *lib. singulari de Delatoribus*) y C.8,10,2.

<sup>45</sup> Cfr. Riccobono, *Fontes*, pp. 166 ss.; pp. 177 ss. y pp. 208 ss. Respectivamente; R. León & A. Canales, *Lex Flavia Malacitana*, Málaga 1969, pp. 21- 57; D’ors, A., *Epigrafía jurídica de la España Romana*, Madrid, 1953, pp. 312-341; *Corpus de Inscripciones latinas de la Provincia de Sevilla*. Vol. II, Tomo III, Sevilla, 1996, p. 611.

<sup>46</sup> Varela Mateos, *El grave problema*, p. 850, afirma que concretamente el S.C. Hosidiano no incluye las *insulae* principalmente por el hecho de que en el mismo texto sólo se mencionan *domus* y *villae* y siendo tan numerosas las *insulae*, no hubiera sido lógico omitirlas cuando éstas superaban con creces el número de *domus*.

En definitiva, podríamos concluir diciendo que la política urbanística desde la época de Augusto experimentó grandes progresos en Roma y estuvo dirigida a salvaguardar el interés público y también a regular las relaciones entre vecinos. Los romanos con una normativa avanzada consiguieron a pesar de las carencias que tuvieron los edificios privados más humildes, una ciudad desarrollada en cuyos elementos urbanísticos como la notable concepción del espacio, el avance en las construcciones y sus grandes cualidades estéticas se puede apreciar el espíritu romano de asimilación y organización que convirtió a Roma en un símbolo de prosperidad y desarrollo. En palabras de Rostovzev, “Roma la espléndida y magnífica ciudad mundial, era, naturalmente la más admirada y halagada de las ciudades del Imperio. Y merecía plenamente la admiración de los contemporáneos, tanto como fuerza la nuestra”<sup>47</sup>.

### 3. A propósito de los daños causados por ruina de edificios y responsabilidad

Como ya hemos señalado en el apartado anterior, el Derecho Romano *ab antiquo* recoge preceptos que tienen como objetivo evitar que se produzcan daños a causa del mal estado de los edificios<sup>48</sup>. Ahora bien, originariamente los daños producidos por una casa en estado ruinoso o por un árbol que amenazaba con desplomarse sobre el fundo contiguo, y en general, por cualquier cosa inanimada, no eran resarcibles en tanto que se consideraba faltaban los presupuestos de la culpa aquiliana. Podía ocurrir así que el *dominus* de una finca descuidara sus bienes y dejara que por su mal estado se perjudicase un vecino sin que éste tuviese a su disposición ningún medio de obligarle a reparar los daños sufridos. Todo ello sin perjuicio de que, en atención a los principios de equidad y justicia, se le permitiese retener los materiales ruinosos caídos de su fundo (*ius retentionis*)<sup>49</sup>. Tal situación era especialmente preocupante en Roma donde como ya ha quedado visto, estos daños solían producirse con frecuencia debido, entre otras circunstancias, a la inestabilidad de las construcciones a las que la humedad solía acabar debilitando y a la escasa resistencia del terreno<sup>50</sup>. Además, aunque las casas estaban aisladas entre sí por el *ambitus*, éste no era suficiente para evitar que se produjeran inmisiones de unas a otras. Al contrario, en

<sup>47</sup> Rostovzev, M., *Historia social y económica del Imperio Romano*. I, Madrid, 1981, p. 268.

<sup>48</sup> D. 39,2,46 (Lib. 1 *Sententiarum*) de Paulo; D. 1,18,7 (Lib. 3 ad Ed.) de Ulpiano y C.8,10,8.

<sup>49</sup> Cfr. Branca, G., *Danno temuto e danno da cose inanimate nel Diritto Romano*, Padova 1937, pp. 87 ss.; Vid. también Segrè, *Corso di Diritto Romano, le cose, la proprietà, gli altri diritti reali ed il possesso*, III, pp. 206; Masi, A., “Denuncia di nuova opera e di danno temuto”, *Enciclopedia del Diritto*, Vol. XII, p.162; Jiménez Salcedo, *El régimen jurídico*, pp. 216 ss.; Gutiérrez Massón, L. “Aguere cum retentione ad effectum solutionis”; *Seminarios Complutenses de Derecho Romano: Rev. Complutense de Derecho Romano y tradición Romanística*, 2009, pp. 155-189.

<sup>50</sup> Vid. Albuquerque, “La protección o defensa”, pp. 107 ss.; Varela Mateos, “La reconstrucción de los edificios privados”, pp. 539 ss.; Id. “El grave problema de la conservación de los edificios privados en la Roma clásica”, *Estudios Homenaje a Juan Berchmans Vallet de Goytisolo*, IV, pp. 847 ss.; Murga, J. L., “Un enigmático edicto del emperador Vespasiano sobre materia urbanística”, *AHDE* 47 (1997), pp. 43 ss.; Malavé Osuna, B., *Régimen jurídico financiero de las obras públicas en el Derecho Romano tardío: los modelos privado y público de financiación*, Madrid, 2007, pp. 120 ss.; Jiménez Salcedo, C., “Algunas reflexiones sobre urbanismo en Derecho Romano”, *Rev. Derecho y Opinión* 7 (1999), pp. 405 ss.

lugar de ofrecer garantías de seguridad, la existencia de un espacio de terreno libre entre los edificios solía implicar un aliciente para los propietarios que, liberados del deber de tener en consideración los intereses de sus vecinos, ejercían sus derechos de un modo aún más exclusivo<sup>51</sup>. Esta situación hacía necesaria la búsqueda de una rápida solución que sin duda se encuentra en el pago de una indemnización por parte del propietario del edificio en ruina; otra cosa es el medio en virtud del cual se pueden exigir responsabilidades en este sentido<sup>52</sup>.

Los juristas romanos de finales de la época clásica ya habían advertido la existencia de obligaciones que sin nacer de hechos perfectamente lícitos, no nacían tampoco de los delitos y al contrario, que si bien no nacen de hechos ilícitos, tampoco tenían su origen en un contrato. A ello, se refiere Gayo cuando en Instituciones 3,38 o en D. 44,7,1,pr., alude a una categoría un tanto imprecisa de obligaciones surgidas *variae causarum figurae*. En efecto, existen numerosos casos de responsabilidad que tienen un fundamento diferente en el que la culpa deja paso a otros factores (riesgo, garantía, etc.), que suponen una objetivación de la conducta escapando del criterio general de la responsabilidad subjetiva. A esta sustantividad de la responsabilidad por alguna clase de infortunios, se le ha dado en llamar modernamente responsabilidad objetiva y más concretamente, cuando la indemnización por daños se basa en la existencia de instalaciones o conductas que conllevan especiales riesgos para la comunidad, recibe el nombre de responsabilidad por riesgo<sup>53</sup>.

En este sentido, entre las obligaciones nacidas *ex variae causarum figurae* podrían incluirse todos aquellos supuestos en los que el responsable del daño está exento de culpa y sin embargo, viene obligado a repararlo si éste se produce como consecuencia de su propia actuación o de animales (*actio pauperie*), esclavos (*actio noxalis*) e incluso de cosas inanimadas (*ius retentionis*) que estuviesen bajo su custodia o si se pudo prever (*cautio damni infecti*). Basta una relación de causalidad entre el acto del agente y el daño aunque no exista culpa alguna, para que surja la obligación de indemnizar, pudiéndose reconocer quizá en estos casos la noción de responsabilidad objetiva. En este sentido, es muy ilustrativo el comentario de Ihering, refiriéndose a la reacción típica incluso involuntaria del hombre primitivo frente al daño, cuando afirma que “el dolor gobierna soberanamente el sentimiento jurídico del hombre primitivo. La injusticia es apreciada no según su causa sino según su efecto, no importa mucho que sea la intención o la negligencia o el azar lo que haya conducido la mano que causa el mal”<sup>54</sup>.

---

<sup>51</sup> Vid. en este sentido, Mazodier, J., *Droit Romain. La cautio damni infecti*, París 1890, p.15; Ponte, *Régimen jurídico de las vías en Derecho Romano*, pp. 73 ss.

<sup>52</sup> Scialoja, V., *Diritto Romano, la proprietà” Lezioni compilate dal doctor Guido Storch*, Roma, pp. 519.

<sup>53</sup> Vid. Albaladejo, M., *Comentarios al Código Civil y a las Compilaciones Forales*, XXIV, artículos 1887 a 1929 del Código Civil, comentados por Gullón Ballesteros y Santos Briz, Madrid, 1984, pp. 134 y 618; Albar, J. L. y Santos Briz, J., *Código Civil, Doctrina y Jurisprudencia*, VI, Madrid, 1993, p. 1098.

<sup>54</sup> Ihering, R. von, *Études complémentaires de l'esprit de Droit Romain. De la faute en Droit Privé*, París, 1880, p. 10.

Un sector de la doctrina, sin embargo, pone de manifiesto que la función reparadora del daño que se le atribuye a la *cautio damni infecti* a la *actio noxalis*, a la *actio pauperie*, al *ius retentionis* y a las acciones pretorias de *positum et suspensum*, *effusum et diectum* supone una excepción introducida por el *ius civile* o por el Edicto del Pretor al axioma jurídico de que sin culpa no es posible conseguir la reparación de los daños sufridos. De ahí que se haya querido construir por algún sector doctrinal la idea de la existencia de una ordenación paralela de responsabilidad objetiva o sin culpa en las fuentes jurídicas del Derecho Romano<sup>55</sup>.

En nuestra opinión, de existir en Derecho Romano la posibilidad de exigir una responsabilidad objetiva sin culpa, todos los supuestos mencionados en los que se incluyen las acciones noxales y la *cautio damni infecti* se hubiesen agrupado en una sola acción, lo que realmente no ocurrió. Es más, las diferencias entre acción noxal y daño temido son irreconciliables por cuanto las acciones noxales son acciones *in personam* y la *cautio damni infecti*, aún vinculada a la *voluntas domini*, se basa en el estado actual de una cosa, en un *vitium loci*. Además, el régimen de los daños por cosas inanimadas es preventivo, sanciona una responsabilidad por hecho propio y es pretorio, lo que demuestra no sólo su autonomía en el Derecho Clásico, sino también un origen diferente. El único texto (D. 39,2,7,1 Lib. 53 ad Ed.) que asimila los daños *vitio aedium* a los producidos por animales, está manifiestamente interpolado<sup>56</sup>. Por otro lado, es completamente imposible hablar de responsabilidad objetiva en estos supuestos en el Derecho Romano más antiguo, en el que todavía no se había introducido la figura de la caución, sólo se conocía la *legis actio damni infecti* que tenía un marcado carácter penal y por lo tanto, exigía la presencia de un sujeto responsable. La exclusión de responsabilidad cuando interviene en la producción del daño cualquier elemento exterior o de fuerza mayor justifica y refuerza esta afirmación<sup>57</sup>. El *vitium*, sólo el *vitium*, es para los juristas clásicos la única causa del daño y las situaciones en las que el *damnum* sea consecuencia directa de la actuación intencional de una persona serían excluidas también y consideradas dentro del ámbito de la *actio legis Aquiliae*. Así se deduce de algunos textos de las fuentes en los que el *vitium*, elemento objetivo, es contrapuesto a la culpa, elemento subjetivo. Así en D. 39,2,24,7 (Ulpiano Lib. 81 ad Ed.) se establece que *Praeterea si furni nomine damni infecti fuerit cautum, deinde furnarii culpa damnum datum fuerit, non venire in hanc stipulationem plerisque videtur* es decir, que si se hubiese prestado caución de daño temido a causa de un horno y luego se hubiese producido el daño por culpa del hornero, estima la mayoría que este caso no entra en la estipulación<sup>58</sup>. Servio, cuya opinión es recogida por Ulpiano en D.19,2,15,2 (lib. 32 ad Ed.), contrapone los vicios de la cosa a la intervención de factores externos

<sup>55</sup> Cfr. Mozzillo, A., “Denuncia di nuova opera e di danno temuto”, *NNDI* 5 (1960), p. 459. Vid. También en este sentido, la opinión de algunos civilistas como Martínez Sarrión, A., *Las raíces romanas de la responsabilidad por culpa*, Barcelona, 1993, p. 270.

<sup>56</sup> Vid., Branca, *Damno temuto*, pp. 293 a 297.

<sup>57</sup> Branca, “La responsabilità per danni nei rapporti di vicinanza e il pensiero dei veteres”, *Studi in memoria di Emilio Albertario*, I, Milán, 1953, pp. 349 y 350.

<sup>58</sup> Vid. También D. 9,2,52,3 (Alfeno, Lib. 2 *Digestorum*).

no imputables a nadie, cuando enumera qué daños debe soportar el arrendatario de un fundo y cuáles deben repercutir en el dueño mismo por ser de carácter extraordinario<sup>59</sup>.

Bonfante<sup>60</sup> es muy esclarecedor cuando afirma que no es totalmente exacta la afirmación que suele aducirse respecto a que el Derecho primitivo y el Derecho Romano en materia de responsabilidad civil y penal prescinden de la culpa, en realidad esto no es totalmente exacto. En su opinión sería mejor decir que en el sentimiento de los pueblos primitivos siempre existe culpa en el acto lesivo del agente, aunque éste no sepa discernir el significado de sus actos por tratarse de un ser irracional o incluso un ser inanimado. Por tanto, para la responsabilidad penal –venganza y composición- como para la civil -resarcimiento del daño- no es que se prescinda de la culpa sino que se descuida la investigación acerca de su existencia, porque se admite como elemento necesario y concomitante. En resumen: el sistema primitivo no se caracteriza tanto por la indiferencia hacia la culpa como por el hecho de presumir la culpa en el acto del hombre que causa un daño a otro. Sin embargo, tanto en el Derecho Civil (*actio noxalis*, *actio pauperie* y *el ius retentionis*) como en el Derecho Pretorio (*actio de posito et suspenso*, *de effusis et deiectis*, *adversus nautas caupones stabularios*, etc.) las relaciones que prescinden de la culpa son muy numerosas.

Una de las derogaciones fundamentales y quizá la más importante de todas a este respecto se produce en el ámbito de las relaciones de vecindad. Se podría afirmar que en este campo, en el que el Derecho moderno se debate en dificultades inextricables, el Derecho Romano habría resuelto el problema de la responsabilidad reconociéndola independientemente de la culpa respecto a cualquier daño causado al vecino y ordenándola a la vez de una forma más liberal e ingeniosa. Este ordenamiento está representado por la *stipulatio o cautio damni infecti*. Esto es, si por la ruina de un edificio o por la actividad llevada a cabo por el vecino en el ejercicio de su derecho viniese yo a resultar dañado, según los principios generales y clásicos de la responsabilidad, debería sufrir en paz el daño, ya que éste es ocasionado por una cosa inanimada o como consecuencia de una actividad legítima y no culposa del vecino. Se podría ejercitar la acción *negatoria* cuando se ha producido una inmisión pero como se pregunta Bonfante ¿cómo querellarse con la *actio legis aquiliae* por el daño? Queda claro que estamos en un campo en el que la lógica de los principios conduce a resultados inicuos. ¿Cuál sería el recurso adecuado entonces? Sin duda la *cautio damni*

---

<sup>59</sup> D. 19,2,15,2 (Lib.32 ad Ed): *Si vis tempestatis calamitosae contigerit, an locator conductori aliquid praestare debeat, videamus. Servius omnem vim, cui resisti non potest, dominum colono praestare debere ait, ut puta fluminum, graculorum, sturnorum, et si quid simile acciderit, aut si incursus hostium fiat; si qua tamen vitia ex ipsa re oriantur, haec damno coloni esse, veluti si vinum coacuerit, si raucis aut herbis segetes corruptae sint. Sed et si labes facta sit, omnemque fructum tulerit, damnum coloni esse, ne supra damnum seminis amissi mercedes agri praestare cogatur; sed et si uredo fructum oleae corruerit, aut solis fervore non assueto id acciderit, damnum domini futurum. Si vero nihil estra consuetudinem acciderit, damnum coloni esse; idemque dicendum, si exercitus praeteriens per lasciviam aliquid abstulit. Sed et si ager terrae motu ita corruerit, ut nusquam sit, damno domini esse, oportere enim agrum praestari conductori, ut frui possit. Vid. También D. 19,2,13,5 (Ulpiano, Lib. 32 ad Ed.) y D.39,2,24, 3,y 4 (Ulpiano, Lib. 7 ad Sabinum).*

<sup>60</sup> Bonfante, P., *Corso di Diritto Romano*, Vol. II, Parte I, *La proprietà*, Milán, 1966, pp. 382 ss.

*infecti*. El particular es el mejor juez de sus propios intereses y a la libertad, a la tutela espontánea de éstos por parte de los particulares se confía el Derecho Romano. El Pretor obliga a aquél del que se teme el daño, a prometer, cuando el vecino lo pretenda, que él lo resarcirá si el daño temido se produce. Cumplido esto, verificándose el daño, el que lo sufre puede ejercer la *actio ex stipulatu*, en la cual no viene obligado a tener que probar la existencia de culpa.

En efecto, es un hecho que el Derecho Romano no reconoce la posibilidad de exigir responsabilidades en estos casos por la vía de aplicación de la *Lex Aquilia* por cuanto no existe culpa en el propietario del edificio ruinoso, tampoco conoce la llamada actualmente responsabilidad objetiva o por el resultado<sup>61</sup>. El Derecho Romano aporta la solución a este tipo de problemas con la adopción de medidas de seguridad preventivas que se sustancian en un procedimiento administrativo<sup>62</sup> en el que el Pretor obliga, a instancia de la parte afectada, al propietario del edificio ruinoso a repararlo y en caso de negativa en este sentido, a responder del daño acaecido después en un proceso judicial incoado por el ejercicio de la *actio ex stipulatu* derivada de la estipulación pretoria en que consiste la *cautio damni infecti*<sup>63</sup>. Por tanto, esta institución ignorada en el Derecho moderno, constituyó en el Derecho romano un importante recurso de tutela complementaria de las relaciones entre propietarios vecinos y consiste<sup>64</sup>, como ya ha

<sup>61</sup> Vid. Masi, A., "Denuncia di nuova opera e di danno Temuco", *Enciclopedia del Diritto* XII (1964), pp. 155-168.

<sup>62</sup> Branca, en su trabajo "Sulla terminologia actio damni infecti", *Studi in memoria di Umberto Ratti*, Milán 1934, pp. 170ss., califica el procedimiento que se sigue desde la petición por el interesado de la *cautio damni infecti* hasta las medidas coactivas posteriores ejercidas por el Pretor para obligar a *cavere* (*missio in possessionem ex decreto*) como un acto de *imperium* del magistrado y no de jurisdicción. Concretamente, en la p. 163, pone de manifiesto que el procedimiento seguido por el *dominus* de la cosa amenazada esta privado de toda formalidad ante el magistrado: no hay fórmula, ni *litis contestatio*, ni separación entre los dos estadios *in iure e in iudicio*; falta la intervención del juez y la condena. Todo acaba en el estadio preventivo en el que el Pretor ordena prestar garantías (*cavere*). Se trata pues de medidas de carácter administrativo destinadas a desembocar en un *agere*, esto es, en un procedimiento judicial que comienza en un segundo momento del *damnum infectum* cuando el perjudicado por el *vitium loci* ejerce la *actio ex stipulatu* para conseguir la indemnización por daños.

<sup>63</sup> Sobre la *cautio damni infecti* pueden verse: Branca, G., "Danno temuto e danno da cose inanimate nel Diritto Romano", Padova, 1937; Id. "Sulla terminologia actio damni infecti", en *Studi in memoria di Umberto Ratti*, Milán 1934, pp. 170 ss., pp. 160 ss.; Id. "La responsabilità per danni nei rapporti di vicinanza e il pensiero dei veteres", *Studi in memoria di Emilio Albertario*, Vol. I, Milán, 1953, pp. 349 y 350, Burckhard, H., *Commentario alle Pandette de Gluck*, Lib. XXXIX, Parte II, tradotta ed annotata da P. Bonfante, "La cautio damni infecti", Milán, 1905-1906; Betancourt, "Recursos supletorios de la cautio damni infecti", *AHDE* 45 (1975), pp. 8 ss.; Watson, A., *The Law of property in the later roman republic*, cap. 6, Oxford 1968, Reprint. 1984, pp. 125 ss.; Giaro, T., "Il limite della responsabilità ex cautione damni infecti", (Contributo allo studio della forza maggiore nel Diritto Romano Classico), *BIRD* 78 (1975), pp. 271 ss; Mazodier, J., "Droit Romain. La cautio damni infecti", pp. 5 ss; McCormack, G., "The cautio damni infecti: Buyer and Seller", *ZSS* (1971), pp. pp. 300 ss; Caravella, *Le limitazioni del dominio per ragioni di vicinanza in Diritto Romano*, pp. 99 ss.; Mozzillo, *Contributi allo studio delle stipulationes praetoriae*, Nápoles, 1960, pp. 54 ss.; Id. "Denuncia di nuova opera e di danno temuto", *NNDI* V, pp. 457 ss.; Masi, "Denuncia di nuova opera e di danno temuto", pp. 155 ss.; Bonfante, *Corso*, pp. 381 ss.; Scialoja, *Diritto Romano, La proprietà*, pp. 518 ss., Id. *Teoria della proprietà nell Diritto Romano*, pp. 388 ss.

<sup>64</sup> Fernández de Buján, A., *Jurisdicción y arbitraje en Derecho Romano*, Madrid, 2006, pp. 182 ss. D'Ors, *Derecho Privado Romano*, Pamplona, 1967-1997, p. 203;

quedado visto, en una promesa o estipulación extraprocesal que el pretor obliga a prestar al propietario de un inmueble, a instancias de su vecino, imponiéndole el deber de resarcirle los daños que le pueda ocasionar en el futuro por tener en mal estado los edificios y construcciones de su terreno<sup>65</sup>.

Resulta interesante por tanto conocer el origen de esta institución cuyo régimen se encuentra esbozado ya en una acción civil de época antiquísima cuya reconstrucción resulta muy difícil, aunque casi toda la doctrina coincide en atribuir su creación a los *Decemviri*<sup>66</sup>. Se trata de la *legis actio damni infecti*.

De la existencia de dicha acción nos habla Gayo en un breve pasaje de sus Instituciones (Gai., 4,31) en el que afirma que, tras la abolición del proceso de *legis actiones* por la *lex Aebutia* y la *lex Iulia iudiciorum privatorum*, sólo se permite la posibilidad de actuar en un proceso con una *legis actio*, en los juicios celebrados ante el tribunal de los centuviri o cuando se demandase por causa de un *damnum infectum*: *Tantum ex duabus causis permissum est lege agere: damni infecti, et si centuvirale iudicium futurum est. Sane quidem cum ad centuviros itur, ante lege agitur sacramento apud praetorem urbanum vel peregrinum (praetorem). Damni vero infecti nemo vult lege agere, sed potius stipulatione, quae in edicto proposita est, obligat adversarium suum, idque et commodius ius et plenius est. Per pignoris ...*

Sobre la naturaleza jurídica de esta acción se han pronunciado los romanistas en muy diversos sentidos<sup>67</sup>. Así, Burckhard ha señalado que la acción referida en el fragmento de Gayo suponía el reconocimiento legal de un derecho al vecino perjudicado por la amenaza de un daño, consistente en reparar él mismo el edificio o la obra amenazante y exigir el reembolso de los gastos realizados a tal fin<sup>68</sup>. Scialoja mantiene la opinión de que la *legis actio damni infecti* se basaba en el derecho del vecino perjudicado a la retención (*ius retentionis*) de los materiales ruinosos caídos sobre su fundo<sup>69</sup>. Por último, Branca, cuya postura nos parece más acertada, sostiene que dicha acción se configuraba como un medio preventivo dirigido a evitar el daño y a garantizar la responsabilidad del mismo antes de que éste se verificase<sup>70</sup>.

---

<sup>65</sup> También se puede exigir la caución cuando se sufran daños como consecuencia de las obras realizadas tanto en el fundo propio como en el ajeno (*vitium operis*), aunque nosotros nos estamos refiriendo únicamente a los supuestos de *vitium loci* o mal estado de edificios.

<sup>66</sup> Cfr. Branca, *Danno Temuto*, p. 5; "Sulla terminología actio damni infecti", p. 161; Burckhard, *Commentario alle Pandette. La cautio damni infecti*, Lib. XXXIX, pp. 60 y 61; Bonfante, *Corso*, 386; Mozzillo, *Denuncia di nuova opera e di danno temuto*, p. 458.

<sup>67</sup> Sobre las distintas teorías al respecto, vid., Branca, *Danno temuto*, pp. 3 ss.; Luzzato, G., *Il problema d'origine del processo extra ordinem, I, (Premese di metodo. I cosi detti remedi pretori)*, Bologna, 1965, pp. 317 ss.

<sup>68</sup> Burckhard, *Comentario alle Pandette*, pp. 70 ss. En la misma línea, vid. Mozzillo, *Contributo allo studio delle stipulationes praetoriae*, pp. 54 ss.

<sup>69</sup> Scialoja *Diritto Romano, la proprietà*, p. 521. y *Teoria della proprietà*, p. 389. En el mismo sentido, vid. Barassi, "Contributo alla teoria della responsabilità per fatto non proprio", *RISG* (1897), p. 188.

<sup>70</sup> Branca, *Danno temuto*, pp. 5 ss. y "Sulla terminologia actio damni infecti", p. 161.

En definitiva, una cosa sí es cierta, y es que a partir de esta controvertida *legis actio damni infecti* se introdujo un nuevo sistema de protección de los intereses vecinales. Se trata de un medio de tutela pretoria extraprocesal consistente en una orden que el magistrado da a un propietario para garantizar, por medio de una *stipulatio*, un daño futuro cuya producción se presume inminente a causa del estado ruinoso de su inmueble (*vitium aedium* si se trata de una casa, *vitium loci* del suelo, *vitium operis iam facti* de una obra ya terminada). Si la estipulación se realiza, nace una relación contractual y el propietario perjudicado podrá exigir de su vecino el resarcimiento del daño a través de la *actio ex stipulatu*.

No obstante, debemos señalar que en el Derecho clásico la *legis actio damni infecti* dejó de existir; y los textos jurisprudenciales en los que aparece mencionada, o bien hacen referencia a la *actio ex stipulatu* o están retocados por los compiladores que no tuvieron inconveniente alguno en llamar *actio* a la solicitud de la *cautio damni infecti* ante el magistrado<sup>71</sup>.

Respecto a la historia de la *cautio damni infecti* posterior a la acción civil, una *lex Rubria de Gallia Cisalpina*<sup>72</sup> (probablemente de los años 49-42 a.C.), reguladora de las competencias de los magistrados municipales, en su capítulo XX establecía que aquélla era ya recogida por el edicto del pretor peregrino con un régimen parecido al que posteriormente le atribuirían los juristas clásicos<sup>73</sup>. Esto ha inducido a pensar a parte de la doctrina que, en aquel periodo, el pretor urbano aún ignoraba la caución. Sin embargo, como ha puesto de relieve Mozzillo, la referencia que la *lex* hace al edicto del pretor peregrino se debe a que la Gallia Cisalpina era el ámbito de competencia territorial de éste, donde sólo él disponía del *ius dicere*, mientras que en Roma, los ciudadanos romanos, en los supuestos de daño temido, eran defendidos por las normas del Derecho civil, por la *legis actio damni infecti*<sup>74</sup>. Por otro lado, la determinación de la fecha exacta en la que se introduce el régimen de la *cautio damni infecti* en el edicto del pretor urbano es problemática, si bien se podría decir con toda probabilidad que ésta no se incluyó en el edicto hasta después de la *lex Rubria*<sup>75</sup>. El texto edictal y, en general, el régimen jurídico de la caución de daño temido se recogen en el Libro 39 título 2 del Digesto bajo la rúbrica *De damno infecto et de sugrundis et protectionibus*, si bien el pasaje más importante es el D.39,2,7,pr. de Ulpiano<sup>76</sup> en el que el jurista ha transcrito el texto edictal a partir del cual toda la jurisprudencia posterior desarrolló la teoría y la regulación de la *cautio*: *Praetor ait: Damni infecti suo nomine promitti, alieno satisdari iubebo ei, qui iuraverit, non calumniae causa id se postulare, eumve, cuius nomine aget, postulaturum fuisse, in eam diem, quam causa cognita statuero. si controversia*

<sup>71</sup> Vid. Betancourt, "Recursos supletorios de la *cautio damni infecti*", p.13.

<sup>72</sup> Vid al respecto, Longo, G., "Lex Rubria de Gallia Cisalpina", *NNDI* IX, p. 819.

<sup>73</sup> Vid. sobre este punto, Branca, "Danno temuto", pp. 66 ss.

<sup>74</sup> Mozzillo, "Denuncia di nuova opera e di danno temuto", p. 459. Cfr. también Bonfante, *Corso*, p. 389; Luzzatto, "IL problema d'origine del processo extra ordinem", pp. 329-330.

<sup>75</sup> Vid., Mozzillo, "Denuncia di nuova opera e di danno temuto", pp. 459 ss.

<sup>76</sup> Vid. también Lenel, *L'Edit Perpetuel*, Tomo II, Tit. XXIX &175, "De damno infecto", París, 1975, p. 101. La clasicidad de este pasaje ha sido puesta en duda por parte de la doctrina. Vid. en este sentido, Branca, "Danno temuto", pp. 350 ss.; Burckhard, *Commentario alle Pandette*, pp. 26 ss.

*erit, dominus sit, nec ne, qui cavebit, sub exceptione satisdari iubebo. De eo opere, quod in flumine. publico ripave eius fiet, in annos decem satisdari iubebo. Eum, qui ita non cavebitur, in possessionem eius rei, cuius nomine, ut caveatur, postulabitur, ire, et, cum iusta causa esse videbitur, etiam possidere iubebo. In eum, qui neque caverit, neque in possessione esse, neque possidere passus erit, iudicium dabo, ut tantum praestet, quantum praestare eum oporteret, si de ea re ex decreto meo, eiusve, cuius de ea re iurisdictio fuit, quae mea est, cautum fuisset. Eius rei nomine, in cuius possessionem misero, si ab eo, qui in possessione erit, damni infecti nomine (non) satisdabitur, eum, cui non satisdabitur, simul in possessione esse iubebo.*

### 3.1. Caracteres y requisitos de la institución: Naturaleza del daño. Legitimación activa y pasiva de la caución. Plazo y resarcimiento del daño

El daño amenazante del que se pretende proteger a un propietario por medio de la *cautio damni infecti* es un *damnum infectum*, esto es, un daño que todavía no ha acontecido pero del que se tiene fundadas razones para temer que se produzca. Así lo expone Ulpiano en el D.39,2,7,1 conforme al cual del *damnum factum* o daño producido nada dispone el texto edictal: *Hoc Edictum prospicit damno nondum facto, quum ceterae actiones ad damna, quae contigerunt, sarcienda pertineant, ut in legis Aquiliae actione, et aliis; de damno vero facto nihil Edicto cavetur; quum enim animalia, quae noxam commiserunt, non ultra nos solent onerare...*<sup>77</sup>. No obstante, excepcionalmente es posible resarcir el daño pasado cuando no hubiera sido posible exigir la caución a tiempo conforme al procedimiento establecido en el edicto pretorio (*cautio de damno preterito*). Incluso, el mismo Ulpiano siguiendo el parecer de Juliano en D. 39,2,7,2 (Lib. 53 ad Ed. ) concede a aquél sobre cuya casa hubiesen caído los escombros, el interdicto de *rueribus tollendis* por el cual será obligado el vecino o a quitarlos o a tener por abandonada toda la casa<sup>78</sup>. Con este interdicto, sin duda de carácter restitutorio, se consigue una finalidad equiparable a la del *interdictum ne quid in loco publico fiat*, esto es, evitar una inmisión de escombros en el fundo propio procedente de la finca vecina, así como con el segundo interdicto se evitan inmisiones en los lugares públicos<sup>79</sup>. El demandado por la *actio ex interdicto de rueribus tollendis* sólo podía eximirse de la obligación de retirar los escombros cuando, conforme establece Gayo en D. 39,2,6 (Lib. 1 *ed prov.*), los haya abandonado previamente.

<sup>77</sup> Sobre la interpolación del mismo se han pronunciado Branca, "Danno temuto", pp. 296 ss. y Biondi, B., "Le acciones noxales nel Diritto Romano classico", *Annali Palermo* 10 (1925), pp. 27 ss. apoyándose sobre todo en la idea de que la segunda parte del fragmento que hace referencia a los animales no parece propia de Ulpiano; si bien Bonfante, *Corso*, p. 397 sostiene su genuinidad. Respecto al requisito de daño futuro vid. también: D.39,2,2 (Gayo, Lib. XXVIII *ad Ed. Provinciale*); D.39,2,19,1 (Gayo, *ad Ed. Praetoris urbani, titulo de damno infecto*).

<sup>78</sup> Vid. también D.39,2,8 (Gayo, *ad Ed. Praetoris urbani titulo de damno infecto*); D.39,2,9 (Ulpiano, Lib. 53 *ad Ed.*)

<sup>79</sup> D. 43,8,2,35 (Ulpiano lib. 68 *ad Ed.*). Cfr. Alburquerque, "Consideraciones en materia de protección vial", pp. 185 ss.

El daño temido debe ser un verdadero daño jurídico, y no la lesión a un simple interés o la privación de un beneficio del que hasta entonces se venía disfrutando<sup>80</sup>. Por último, el *damnum* se ha de producir a causa del mal estado de un fundo o de las construcciones elevadas en éste (*vitium loci*<sup>81</sup> o *vitium aedium*), quedando excluidos de la responsabilidad en base a la caución, los daños producidos como consecuencia del estado natural de los terrenos, como sería por ejemplo si el lugar fuese pantanoso o arenoso, además de los acontecidos por fuerza mayor o por fenómenos naturales como terremotos, inundaciones, incendios, etc.<sup>82</sup>.

Legitimado activamente para proceder a la *postulatio cautionis*, lo está en principio el propietario de la cosa amenazada por el daño. Pero también lo están los inquilinos de un inmueble, así como sus mujeres y los que con ellos conviven<sup>83</sup>. Igualmente pueden exigir la caución el titular de un *ius sepulchri*<sup>84</sup>, el superficiario, el usufructuario, el enfiteuta, el acreedor pignoraticio<sup>85</sup>, el poseedor de buena fe<sup>86</sup> y en general, cualquier persona que tenga a su disposición una cosa en base a una relación

<sup>80</sup> Cfr. D.39,2,24,12 y D.39,2,26 (Ulpiano, Lib. 81 ad Ed.).

<sup>81</sup> Como afirma Bonfante, *Corso*, pp. 399-400, el *vitium loci* debe ser siempre considerado junto con el *vitium aedium*. Cuando se habla de *vitium loci* se hace referencia a un lugar edificado y no al terreno en estado natural. Cfr. también Burckhard, *Commentario alle Pandette*, pp. 116 ss. Branca, "La responsabilit  per danni", p. 341; Id. "Danno temuto", p. 131-132. Este autor ha puesto de relieve que existe un *vitium loci* independiente del *vitium naturale* que pueda sufrir un terreno. Indudablemente, no sería lógico exigir responsabilidades al *dominus* por los daños que un fundo en estado natural pudiera ocasionar, ni mucho menos pedirle que cambie la situación natural de su finca. Sin embargo, cuando hablamos de *vitium loci*, se hace referencia a la existencia de un vicio del terreno producido por un *accidens extrinsecus*, es decir, por la actuación de agentes exteriores sobre la naturaleza del fundo, aunque no deriven de la actividad del hombre, sino de eventos naturales; por ejemplo, cuando el viento mueve una roca en un lugar arenoso colocándola de modo que amenace caer sobre la casa del vecino. En estos casos, el daño sobreviene después, no siendo efecto directo de una fuerza mayor, ya que el viento se ha producido mucho antes; tampoco se trata de un *vitium naturale*, puesto que el estado arenoso del lugar no es el que determina propiamente el daño. En la misma línea de pensamiento, vid., Luzzatto, "Il problema d'origine", p. 333; Giaro, "Il limite della responsabilit ", pp. 273 ss.

<sup>82</sup> Cfr. D.39,2,24,2; 5; 8 y 11 (Ulpiano, Lib. 81 ad Ed.); D.39,2,43,pr. (Alfeno Varo, Lib. 2 *Digestorum*).

<sup>83</sup> Vid. D.39,2,13,5 (Ulpiano, Lib. 53 ad ed.). Conforme al D.39,2,13,6 los inquilinos no pueden exigir la caución de daño temido al propietario del inmueble que arrendaron, ya que si éste tenía defectos antes del contrato, debieron pensarlo mejor y si por el contrario el *vitium* aparece después, tendrán a su favor la acción de conducción para realizar la reclamación pertinente.

<sup>84</sup> D.39,2,13,7 (Ulpiano, Lib.53 ad Ed.).

<sup>85</sup> D.39,2,13,8 y D.39,2,11 (Ulpiano lib. 53ad Ed.); D.39,2,39,2 (Pomponio Lib. 21 *ad Sabinum*); D.39,2,20 (Gayo, Lib. 19 *ad Edictum Provinciale*). Si bien parte de la doctrina considera interpolados estos fragmentos. Vid. en este sentido: Bonfante, *Corso*, p. 404; Branca, "Danno temuto", p. 82; Betancourt, "Recursos supletorios", p. 24; Scialoja, *Diritto Romano*, p. 544; *Teoria della proprietà*, p. 396.

<sup>86</sup> Respecto al poseedor de buena fe, que en principio debía tener una consideración similar al propietario, ha existido una gran polémica en torno a su legitimación para exigir la *cautio damni infecti*. Dos textos parecen negársela, D.39,2,11 y D.39,2,13,9 (Ulpiano, Lib. 53 ad Ed.). Ambos recogen la opinión de Marcelo que, según la doctrina mayoritaria, fue superada por la evolución misma del Derecho Romano, siendo el *responsum* de Paulo en D.39,2,18,pr. la opinión prevalente. Sobre este punto pueden verse: Bonfante, *Corso*, p.404; Burckhard, pp. 242 ss.; Segre, p. 208; Luzzatto, "Il problema d'origine ", p. 335. Opinión contraria, sostiene Scialoja, *Diritto Romano*, pp. 546 ss. y *Teoria della proprietà*, pp. 397 ss.; Caravella, *Le limitazioni*, p. 96.

obligatoria<sup>87</sup>, así como el que ha interpuesto una denuncia de obra nueva o la acción de una servidumbre *altius non tollendi* y un *interdicto quod vi aut clam*<sup>88</sup>.

La *cautio damni infecti* puede ser solicitada también por varias personas a la vez, tal como nos muestra Paulo en D.39,2,5,2 (Lib. 1 *ad Ed.*), en el que afirma que la posibilidad de que varias personas pidan la caución no agrava la situación del que debe prestarla, en tanto que deberá resarcir a cada uno en proporción a su interés<sup>89</sup>.

Por otro lado, cabe señalar que el que reclama exigiendo la *cautio damni infecti* no tiene obligación de probar su legitimación, sólo debe alegar el derecho en base al cual realiza la *postulatio cautionis* y prestar juramento de calumnia; es decir, jurar que actúa por motivos legítimos y no movido por el fin de vejar al vecino<sup>90</sup>.

Legitimado pasivo, esto es, obligado a prestar caución, lo está el propietario de la cosa amenazante. Asimilados a éste se consideran el usufructuario, el enfiteuta, el superficiario, el acreedor pignoraticio y el poseedor de buena fe<sup>91</sup>. Sin embargo, no está obligado a prestar caución el titular de una servidumbre sobre la cosa amenazante<sup>92</sup>.

En el fragmento 7, pr. del D.39,2, Ulpiano establece que las estipulaciones pretorias pueden consistir, o bien en una promesa verbal llevada a cabo por aquél a quien se le ha exigido la caución, llamada *repromissio*, o bien en una promesa con garantía llamada *satisdatio*. En el mismo pasaje se expone que la *repromissio* viene exigida exclusivamente al que actúa en nombre propio, mientras que quien promete *in nomine alieno* debe además dar garantía, es decir, realizar la *satisdatio*. Sin embargo, el edicto no aclara de forma expresa quien presta caución *suo nomine* o quien lo hace en nombre ajeno. Esto ha dado lugar a que se susciten dudas en la doctrina moderna e incluso entre los propios juristas romanos acerca de los criterios que diferencian uno y otro tipo de caución. En nuestra opinión, el criterio más acertado y que parece ser también el que adopta la jurisprudencia clásica, es aquél que establece que el propietario de la finca no debe dar más que una simple promesa (*repromissio*) y los que lo hacen en

---

<sup>87</sup> D.39,2,18,pr. (Paulo, Lib. 48 ad Ed.).

<sup>88</sup> Vid. D.39,2,13,10 (Ulp. Lib. 53 ad Ed.).

<sup>89</sup> Cfr. D.39,2,27 (Id. Lib. 78 ad Ed.)

<sup>90</sup> Vid. D.39,2,7,pr.; D.39,2,13,3;12 y 13 (Ulpiano, Lib. 53 ad Ed.).

<sup>91</sup> Vid. al respecto, D.39,2,9,4 y 5 (Ulp.Lib. 53 ad ed.); D.39,2,10 (Paulo, Lib. 48 ad Ed.); D.39,2,19, pr.(Gayo, *ad Ed. Praetoris urbani, titulo de damno infecto*); D. 39,2,22 (Paulo, Lib. 8 ad Plautio); D.39,2,15,25;26 y 27 (Ulp. Lib. 53 ad Ed.), D.39,2,13,pr.(Id. Lib. 53 ad Ed.); No obstante, podríamos afirmar con Bonfante, *Corso*, p. 408, que más que obligados a prestar caución, están interesados en darla, ya que de negarse el propietario a la orden del magistrado y no ofreciéndola ellos tampoco, la consecuencia es la *missio in possessionem* que viene a privarles del ejercicio de sus derechos.

<sup>92</sup> D.39,2,30,pr. (Ulpiano, Lib. 81 ad Ed.) y D.39,2, 13,1.(Ulpiano, Lib. 53 ad Ed.). Como se desprende de estos textos, en todo caso se debería prestar caución por hacer algo en el fundo sobre el cual se tiene la servidumbre y no por ser mero titular de la misma. Vid. al respecto, Bonfante, *Corso*, p. 408.

su lugar, en cuanto titulares de un derecho real sobre la cosa distinto al de la propiedad, deben dar la promesa garantizada (*satisdatio*)<sup>93</sup>.

La caución por daño temido se presta para un plazo de tiempo determinado por el magistrado *causa cognita*, es decir, en función de la situación y del daño que se teme. Terminado el plazo sin que se produzca el daño, el obligado se libera del deber de resarcirlo. Ahora bien, si el riesgo perdurara se tendrá que dar una nueva caución según el arbitrio del pretor<sup>94</sup>.

En relación al resarcimiento del daño cabría afirmar que, con arreglo a las normas generales aplicables en estos casos, la indemnización abarcará las pérdidas sufridas en el patrimonio del perjudicado y el lucro cesante, esto es, las ganancias de las cuales éste se ha visto privado por razón del daño. No obstante, tal como pone de manifiesto Ulpiano en D.39,2,40,pr. (Lib. 39 ad Sabinum), *quia honestus modus servandus est, non inmoderata cuiusque luxuria subsequenda*, esto es, no deben incluirse como resarcibles los gastos de excesivo lujo, los cuales, o bien son estimados moderadamente o bien no son indemnizados<sup>95</sup>.

### 3.2. Consecuencias de la negación de la *cautio damni infecti*

Ante la negativa a prestar la caución por parte del propietario del edificio amenazante se produce la llamada *missio in possessionem*. Esta medida tiene como objetivo prioritario, coaccionar al demandado a prestar la caución y consiste en colocar al demandante en posesión de la finca o la casa amenazante junto con su propietario o junto con quien tiene la cosa a nombre del propietario, como el usufructuario o el arrendatario<sup>96</sup>; es la llamada *missio in possessionem ex primo decreto*. Con dicha situación se confiere al demandante la custodia y la observancia de la finca, dándole la posibilidad de terminar con el temor del daño haciendo las reparaciones necesarias para ello<sup>97</sup>.

En principio, el *missus* es puesto en posesión sólo de la parte que parece estar ruïnosa, pero si se trata de una casa, debe poseerla toda entera, pues de nada serviría ser puesto en posesión de una parte que no se puede o que no conviene poseer por separado. Ahora bien, afirma Ulpiano que si la casa estuviera dividida en varias partes puede

---

<sup>93</sup> Cfr. Betancourt, p. 24. Sobre las distintas teorías de la obligatoriedad de *satisdatio* o *repromissio* vid. Burckhard, *Commentario alle Pandette*, pp. 344 ss.; Mazodier, *La cautio damni infecti*, p. 37.

<sup>94</sup> Cfr. D.39,2,15,pr. (Ulpiano, Lib.53 ad Ed.).

<sup>95</sup> En este sentido, vid. Scialoja, *Diritto Romano*, p. 565 y *Teoria della proprietà*, p. 402; Bonfante, *Corso*, p. 415; Segrè, *Corso*, p. 211.

<sup>96</sup> Vid. D.39,2,7,pr. y D.39,2,15,20 (Ulpiano, Lib. 53 ad Ed.).

<sup>97</sup> Vid. D.39,3,15,30 (Ulp. Lib. 53 ad Ed.): *Si quis damni infecti in possessionem missus sit, fulcire eum et reficere insulam debere, sunt, qui putent, eamque culpam praestare exemplo eius, qui pignori accepit; sed alio iure utimur; quum enim ob hoc tantum missus sit, ut vice cautionis in possessione sit, nihil ei imputari, si non refecerit.*

ocurrir que, siendo la casa tan grande que mediaran espacios entre la parte defectuosa y la que no tiene defecto, se ponga en posesión sólo de aquélla; pero si estuviera unida formando un sólo edificio o un conjunto de edificios, se poseerá la casa entera. Por otro lado, si el defecto de una casa muy grande estuviera localizado en una parte muy pequeña de la misma, se pregunta el jurista “¿cómo se podrá decir que se ha de mandar que posea toda la casa, siendo grandísima, aquél a quien no se le diese caución?”. Asimismo, cuando un edificio aislado pero adyacente a una casa se resintiese, se pondrá en posesión al demandante de la caución sólo del edificio aislado y no de la casa entera<sup>98</sup>.

El *missus ex primo* decreto permanecerá en posesión de la cosa en tanto el demandado no preste la caución, de modo que si persiste en su negativa, el magistrado recurrirá a la *missio in possessionem ex secundo decreto*, que llevaría inevitablemente a la pérdida de la propiedad del inmueble en favor del *missus*. Pero si la promesa de resarcir el daño se celebra, se revoca el decreto, debiendo el *missus* abandonar la finca. Al respecto, se plantea Ulpiano la cuestión de si debe dejar la cosa el *missus*, cuando el daño se ha producido antes de que el demandado se hubiese decidido a prestar la caución. La respuesta es afirmativa siempre que el que prestó definitivamente la caución lo hiciera también por el daño pasado y por los gastos que hubiere hecho el *missus* sobre la cosa<sup>99</sup>.

La revocación de la *missio in possessionem ex primo decreto* puede deberse también a un mal comportamiento del *missus*, así por ejemplo, cuando abandonase la casa por miedo al derrumbamiento, habiendo podido remediarlo, cuando se retrasa en tomar la posesión de la finca y se produce el daño o cuando es él quien se niega a prestar caución y se declara la *missio ex secundo decreto* en favor de un nuevo *missus*<sup>100</sup>.

---

<sup>98</sup> Vid. D. 39,2, 15,11, 12 y 13 (Ulp. 53 ad ed.): *An vero in totas aedes missio locum habeat, videamus. Et extat Sabini sententia, in totas aedes mittendum, alioquin si ex superficie, inquit, damnum timeatur, non habebit res exitum; nec profuturum in possessionem eius rei mitti, quam quis possidere non possit, aut ei non expediat; et verior est Sabini sententia. Sed in plures partes divisa domus sit utrum in partem, an in totam domum possidendam miti quis debeat, videamus. Si tam amplia domus sit, ut et spatia inter vitiosam partem intercedant, et eam, quae vitium non facit, dicendum, in eam solam partem mitti, si vero unita sit contextu aedificiorum, in totam. Itaque et in spatiosis dominibus melius dicitur, in eam partem domus mittendum, quae vitiosae parti unita est. Ceterum si modica portiuncula aedium amplissimarum vitium faceret, quale erit dicere, totas aedes iubendum possidee eum, cui damni infecti non caveretur, quum sint amplissimae?* En opinión de Branca, *Danno tennuto*, p.1 21, el texto a partir de "itaque" está interpolado.

Vid. También D.39,2,15,14: *Item quid dicemus, si insula adiacens domui vitium faciat, utrum in insulae possessionem, an vero in totius domus possessionem mittendum sit? Et magis est, ut non in domus possessionem, sed in insulae mittatur.*

<sup>99</sup> Así lo expresa en D.39,2,15,31 (Lib. 53 ad Ed.): *Item videamus, si cautio offeratur, posteaquam missus est, an non prius decedere debeat, quam si ei caveatur etiam de eo damno, quod contigit, posteaquam missus est in possessionem. Quod quidem magis probatur; repetita igitur die promittendum erit; hoc amplius de impensis quoque, si quas fecerit, erit ei cavendum.*

<sup>100</sup> Vid. D.39,2,15,35 (Ulp. Lib. 53 ad ed.): *Si quis metu ruinae decesserit possessione, si quidem quum adiuvaré rem non posset, id fecit, Labeo scribit, integrum ius eum habere, perinde ac si in possessionem perseverasset; quodsi, quum posset succurrere, maluit relinquere, amisisse eum Praetoris*

Si con la *missio ex primo decreto*, el legitimado pasivo de la caución persiste en su negativa, una vez pasado un tiempo prudente determinado por el magistrado según los casos, y existiendo una justa causa<sup>101</sup>, se procede a la llamada *missio in possessionem ex secundo decreto*, consistente en la adjudicación definitiva de la posesión al demandante. Posesión que le da derecho a usucapir la cosa, es decir, el *missus ex secundo decreto*, se convierte desde el mismo momento en que se acuerda concederle la posesión exclusiva de la finca, en propietario bonitario<sup>102</sup>. Tal situación hace imposible la concurrencia del *missus* con el propietario del inmueble o con quien lo estuviera ocupando en su nombre en virtud de un derecho real sobre dicho bien. Estos podrán ser expulsados legítimamente por el *missus*<sup>103</sup>.

Para hacer efectivo su derecho a entrar a poseer el bien amenazante, tanto el *missus ex primo decreto* como el *missus ex secundo decreto* disponían del interdicto prohibitorio *ne vis fiat ei qui damni infecti missus erit*. El primero de ellos puede ejercitarlo contra el propietario del fundo y, en general, contra cualquiera que se oponga a la *missio in possessionem* decretada por el pretor<sup>104</sup>. El segundo, sin embargo, sólo

---

*beneficium, neque, si postea succurri sibi velit, audiendum eum. Cassius autem ait, si metu ruinae recesserit, non hoc animo, ut aedificia derelinqueret, restituendum in possessionem non accesserit, si aedificia ruerint, beneficium Praetoris amisisse scribit. Hoc ita accipiendum erit, si venire in possessionem neglexit, non si, dum venit, ruerunt.*

<sup>101</sup> Tal como se deduce de las palabras de Ulpiano en D.39,2,15,21 (Lib. 53 ad Ed.), justa causa pudiera ser la sospecha de que el propietario del bien que amenaza con producir un daño, al guardar largo silencio respecto a su situación, parezca que ha abandonado su finca: *Non autem statim, ubi misit Praetor in possessionem, etiam possidere iubet, sed tunc demum, quum iusta causa videbitur. Ergo intervalum aliquod debet intercedere, quod aut pro derelicto aedes longo silentio dominus videatur habuisse, aut immisso in possessionem, et aliquamdiu inmorato nemo caveat.*

En el párrafo siguiente, el jurista afirma que falta la justa causa para que se dé la *missio ex secundo decreto* cuando el propietario se halla ausente por causa de la república o por otra justa causa, o cuando tiene la edad en la que se le suele defender por la ley. Pero si aún así el pretor decide otorgar el segundo decreto, los efectos de éste podrán rescindirse por medio de una *restitutio in integrum*: *Si forte dominus reipublicae causa abest, aut ex alia iusta causa, aut in ea sit aetate, cui subveniri solet, probandum est non debere Praetorem festinare ad decernendum, ut iubeat possidere. sed etsi decreverit, nemo dubitat, in integrum restitutionem indulgurum.*

<sup>102</sup> En algunos fragmentos del Digesto, la expresión empleada para referirse a la situación en la que es puesto el *missus ex secundo decreto*, es la de *dominium* (D.39,2,15,16 y 17 y 33). Sin embargo, hemos de afirmar que, como ha puesto de relieve la doctrina, dichos pasajes debieron estar retocados por los compiladores. En Derecho clásico, los magistrados no tenían la posibilidad de conceder directamente el *dominium ex iure Quiritium*, sino solamente la propiedad in *bonis habere*. Si bien, la desaparición de ésta en Derecho Justiniano no significó que el *missus* pudiera adquirir inmediatamente la propiedad del fundo o de la casa, en este caso se impuso la necesidad de la prescripción adquisitiva. De hecho, en D.39,2,15,16 se hace mención tanto del dominio como de la prescripción adquisitiva. Todo esto ha llevado a Bonfante, *Corso*, p.419, a hablar de "ligereza o despiste" de los compiladores. En el mismo sentido puede verse también Segrè, *Corso*, p. 207. Betancourt, "Recursos supletorios", pp. 36 y 37, ha señalado que la expresión *constituere dominum* que aparece en estos fragmentos no debe entenderse en el sentido estricto de "hacer propietario", sino como la posibilidad que tiene el pretor de poner al *missus* en situación de llegar a ser propietario por la usucapición.

<sup>103</sup> Vid. D.39,2,15,23 y 24 (Ulp. Lib. 53 ad Ed.)

<sup>104</sup> D.43,4,4, pr. (Ulp. Lib. 69 ad Ed.): *Per interdictum etiam ei subvenit Praetor, qui damni infecti ab eo in possessionem missus est, ne ei vis fiat.*

recurrirá al mismo para poder entrar a poseer, ya que como propietario bonitario tiene a su favor la *actio Publiciana* y los demás interdictos posesorios para defender su posesión<sup>105</sup>. Por otro lado, cuando se hubiera producido el daño antes de que el *missus* hubiese podido entrar en posesión por habérselo impedido quien estaba obligado a prestar la caución, aquél dispondrá de una *actio in factum* para conseguir la indemnización del daño, equiparando su cuantía a la que realmente se debería haber pagado si hubiese mediado la estipulación<sup>106</sup>.

Para concluir, podríamos afirmar que la *cautio damni infecti* cumple un papel fundamental en el ámbito de las relaciones vecinales, ya que con ella se logra, en la mayoría de los casos, evitar que se produzca un perjuicio al vecino y, aún así, en aquellos supuestos en los que el daño acontece, la estipulación de daño temido supone la vía de solución más coherente para un posible conflicto entre personas de una sociedad cuyo ordenamiento jurídico no reconoció la noción moderna de la responsabilidad objetiva o sin culpa.

#### 4. Observaciones finales

Desde la antigüedad ha sido preocupación de los juristas establecer una legislación destinada a mantener las condiciones de salud, higiene y seguridad propias de un asentamiento urbano desarrollado. En este sentido, ha jugado un papel fundamental el Derecho urbanístico en tanto la ordenación de los espacios públicos así

---

<sup>105</sup> D.39,2,18,15 (Paulo, Lib. 48 ad Ed.): *Non solum autem eum punit Praetor, qui in possessione esse, sed etiam eum, qui possidere passus non fuerit, quum alioquin, si is, qui iussu Praetoris coeperat possidere, et possidendo dominium capere, aut non admissus, aut eiectus inde fuerit, utile interdictum unde vi, vel Publicianam actionem habere potest ...*

<sup>106</sup> D. 39,2,7,pr. (Ulp. Lib. 53 ad Ed.): *... in eum, qui neque caverit neque in possessione esse neque possidere passus erit iudicium dabo, ut tantum praestet, quantum praestare eum oporteret, si de ea re ex decreto meo eiusve, cuius de ea re iurisdictio fuit quae mea est, cautum fuisset.*

Dicha acción, en su origen fue penal como lo demuestra el hecho de que Ulpiano le atribuya carácter noxal en D. 39,2,17,pr. (Lib. 53 ad Ed.) y la noxalidad es propia de las acciones penales o de las que en su origen fueron delictuales aunque sean reipersecutorias. Aunque a pesar de ello, la acción es perpetua y transmisible pasivamente. Cfr. Blanch Nougés, J. M<sup>a</sup>., *La intransmisibilidad de las acciones penales en Derecho Romano*, Madrid, 1997.

D.39,2,15,36 (Ulp. Lib. 53 ad Ed): *Si quis ex hoc Edicto a Praetore in possessionem missus non est admissus, in factum actione uti poterit, ut tantum praestetur ei, quantum praestari ei oporteret, si de ea re cautum fuisset, extenditur enim actio in id tempus, quo damnum committitur.*

como el que ocupan las viviendas privadas es esencial a efectos de garantizar la conservación del medio ambiente. La vivienda constituye uno de los objetos fundamentales del Derecho Urbanístico y su construcción y ordenación en el territorio impone la necesidad de observar una serie de normas para salvaguardar las condiciones óptimas de habitabilidad de las ciudades.

Resulta por tanto de especial interés la reconstrucción del Derecho Urbanístico Romano con el fin de sistematizar el nutrido número de disposiciones legislativas y respuestas jurisprudenciales romanas en torno a este tema que hoy en día sigue preocupando a nivel mundial. Es un hecho que actualmente vivimos la era de un nuevo espacio global en el que resulta de interés general que los distintos estados convengan un propósito común de ordenación urbanística destinada a la calidad de las viviendas en el exterior y en el interior.

La probada relación causa-efecto entre condiciones de habitabilidad (aire, luces, vistas, humedades, y otro tipo de inmisiones acústicas o de cualquier otro orden) de una vivienda y su entorno así como la salud pública y el bienestar común determinan la conveniencia de continuar el estudio histórico-jurídico del urbanismo y de las limitaciones legales impuestas al derecho de propiedad inmobiliaria por razones de interés privado y público.

En Derecho Romano la propiedad individual y de carácter en origen ilimitado da paso a un concepto de dominio con una función social que al que la ley impone restricciones en atención a los fines generales de la sociedad y con el fin último de armonizar la convivencia. Encontramos en las fuentes un número elevado y heterogéneo de limitaciones al derecho de los propietarios que no aparecen recogidas bajo un criterio unificador único, si bien los intérpretes las han agrupado bajo la denominación de limitaciones legales al derecho de propiedad por razones de interés público o privado, esto es que tienen su base en las relaciones de vecindad.

Entre las limitaciones de orden público aparecen las referidas a la ordenación urbanística, así sobre todo en la época imperial se fijaron las relativas a la altura y desde las XII tablas, distancias que debían guardar entre sí las construcciones. Asimismo se las que conciernen a la conservación y mantenimiento de los edificios como la prohibición al propietario de una viga empotrada en un edificio ajeno (*tignum iunctum*) de retirarla pudiendo exigir a cambio una indemnización, o los Hosidiano (44-46 a.C.) y Volusiano (56 a.C.) que establecen la prohibición a los propietarios de demoler sus edificios para especular con sus materiales, así como vender los propios edificios cuando la venta se hiciera en atención a los materiales siendo por tanto previsible su demolición.

En relación a la conservación de los edificios y la amenaza que supone para el medio ambiente la ruina de los mismos así como los daños a terceros que pudieran ocasionarse por la falta de reparación, el Derecho Romano arbitra la medida de la *cautio damni infecti* para proteger a quien resultara perjudicado.

Como determina el art. 1907 C.C., el propietario de un edificio es responsable de los daños que resulten de la ruina de todo o parte de él, si ésta sobreviniere por falta de las reparaciones necesarias. En este sentido, el art. 16 Ley de Ordenación de la Edificación. (Ley 38/1999, de 5 de noviembre) determina la obligación del propietario conservar en buen estado la edificación y el art. 389 C.C. enuncia que ante la amenaza de ruina, el propietario está obligado a la demolición, o a ejecutar las obras necesarias para evitar su caída, de manera que si no lo verificare, la Autoridad podrá hacerlo demoler a costa del mismo. La jurisprudencia también responsabiliza al propietario del estado del edificio y desplaza la responsabilidad a terceros en situaciones posesorias asimilables al dominio, como el usufructo.

Este tipo de responsabilidad objetiva no existía *ab initio* en el Derecho Romano, que originariamente sólo en atención a la equidad y la justicia previó la posibilidad de ejercer el *ius retentionis* de los materiales ruinosos a los perjudicados, lo que preocupaba especialmente en Roma por la inestabilidad de sus construcciones y de su terreno. La solución pasaba por una evolución de la *legis actio damni infecti*, institución con un marcado carácter penal que exigía la presencia de un sujeto responsable al reconocimiento de la responsabilidad independientemente de la culpa, a través del mecanismo de la *stipulatio o cautio damni infecti*.

## Apéndice bibliográfico

Agudo, A., “La abolición de la <<collatio lustralis>>, AA.VV. *Hacia un derecho administrativo y fiscal romano II*, Madrid-Valencia, 2013.

Alburquerque, J.M.:

- La protección o defensa del uso colectivo de las cosas de dominio público: Especial referencia a los interdictos de *publicis locis (loca, itinere, viae, flumina, ripae)*, Madrid, 2002.

- “Notas acerca de la utilitas pública”, *RGDR* 5 (2005).

- La prestación de alimentos en derecho romano y su proyección en el derecho actual. Madrid, 2010.

- “Concentración y ordenación urbanística del territorio romano: colonias, conventos y municipios de la Bética”, *RGDR* 13 (2009).

- “Reconocimiento pretorio y jurisprudencial de la función social de los bienes destinados al uso público *Res publicae in publico usu*”, *RDDA* 17 (2009).

- “Negocio jurídico: introducción, revisión científica y doctrina. *Ius romanum*” *Commercium*, 1/2016.

- “Reflection on the *irnitana iurisdictio*”, *Ius romanum* 2/2015/16.

Arias Bonet, J., “Sobre el Senadoconsulto Hosidano”, *AHDE* 50 (1980).

Atzeri Vacca, F., *Sulla dottrina degli atti ad emulazione*, Cagliari, 1886.

Barassi, L., “Contributo alla teoria della responsabilità per fatto non proprio”, *RISG* (1897).

Beaudouin, E., “La limitations des fonds de terre dans ses rapports avec le droit de propriété”, *Nouv. Rev. Hist. de Dr. Fr. et étr.* 17 (1893).

Betancourt, F., “Recursos supletorios de la *cautio damni infecti*”, *AHDE* 45 (1975).

Biondi, B., *La categoria romana delle servitutes*, Milano, 1938.

“Le acciones noxales nel Diritto Romano classico”, *Annali Palermo* 10 (1925).

- Blanch, J. M.,
- La intransmisibilidad de las acciones penales en Derecho Romano, Madrid, 1997.
  - Reflexiones en torno al interés jurídico del tributo y del Derecho Fiscal romano, AA.VV. *Hacia un derecho administrativo y fiscal romano II*, Madrid-Valencia, 2013.
- Branca, G.,
- *Danno temuto e danno da cose inanimate nel Diritto Romano*, Padova, 1937.
  - “La responsabilità per danni nei rapporti di vicinanza e il pensiero dei veteres”, *Studi in memoria di Emilio Albertario*, I, Milán 1953.
  - “Sulla terminologia actio damni infecti”, en *Studi in memoria di Umberto Ratti*, Milán 1934.
- Bonfante, P., *Corso di Diritto Romano, II, La proprietà*, Roma 1926, reimp.1966.
- Brugi, B.,
- Le dottrine giuridiche degli Agrimensori Romani. Comparete a quelle del Digesto, Roma 1968.
  - “Studi sulla dottrine delle servitù prediali”, *AG XXV* (1880).
- Carcopino, J., *La vida cotidiana en Roma en el apogeo del imperio, traducción española de Mercedes Fernández Cuesta*, Madrid, 1989.
- Castagnoli, F., *Topografía e urbanística di Roma*, Bologna, 1958.
- Cugusi, G., *Teoria della proprietà*, Nápoles, 1907.
- D’ors, A., *Epigrafía jurídica de la España Romana*, Madrid, 1953.
- Fernández de Buján, A.,
- *Derecho Público Romano*, 19 ed. Madrid, 2016,
  - “Le rôle structurant des villes dans l’expérience juridique romain”, *RGDR* 13 (2009).
  - “Ciudadanía y universalismo en la experiencia jurídica romana”, *RGDR* 11 (2008).
  - *Jurisdicción y arbitraje en Derecho Romano*, Madrid, 2006.
  - “De la Iberia Griega a la Hispania Romana”, *Homenaje a Díaz Picazo*, Madrid 2004; - “Administración Provincial Romana” *IURA* (2004).
- Fernández de Buján, F.,
- “Roma conforma España”, AA.VV. *Hacia un derecho administrativo y fiscal romano II*, Madrid- Valencia, 2013.
  - “La Betica, cornice privilegiata della legislazione municipale e coloniale dell’Hispania romana”, *RGDR* 13 (2009).
- García Sánchez, J., “El origen de las servidumbres prediales y su vinculación con las relaciones de vecindad en Derecho Romano”, *RDN* 85-86 (1974).
- Gerez Kraemer, G., *El Derecho de Aguas en Roma*, Madrid, 2008.
- Giaro, T., “Il limite della responsabilità ex cautione damni infecti”, (Contributo allo studio della forza maggiore nel Diritto Romano Classico)”, *BIRD* 78 (1975).
- Gutierrez Massón, L. “Aguere cum retentione ad effectum solutionis”; *Seminarios Complutenses de Derecho Romano: Rev. Complutense de Derecho Romano y tradición Romanística* (2009).
- Homo, L., *Nueva historia de Roma*, Barcelona, 1971.
- Ihering, R. von, *Études complémentaires de l’esprit de Droit Romain. De la faute en Droit Privé*, París, 1880.
- Jiménez Salcedo, C.,
- *El régimen jurídico de las relaciones de vecindad en Derecho Romano*, Córdoba, 1999.
  - “Limitaciones urbanísticas al derecho de la propiedad privada. Una reflexión sobre la responsabilidad por daños causados por ruina de edificios”, *RGDR* 20 (2103).

Algunas observaciones a propósito de la responsabilidad por daños causados por ruina de edificios, *RGDR* 9 (2007).

- “Algunas reflexiones sobre urbanismo en Derecho Romano”, *Rev. Derecho y Opinión* 7 (1999).

López Huguet, L., “Clasificación general de los *munera* locales y exposición de las principales causas de su exención”, *Hacia un derecho administrativo y fiscal romano II*. Madrid- Valencia, 2013.

Luzzato, G., *Il problema d'origine del processo extra ordinem, I, (Premese di metodo. I cosi detti remedi pretori)*, Bologna, 1965.

Maccormack, G., "The cautio damni infecti: Buyer and Seller", *ZSS* (1971).

Malavé Osuna, B.,

- “La preceptiva intervención del Emperador en la ejecución de obras públicas de nueva planta, según el Código Teodosiano”, *RGDR* 24 (2015).

- “El abandono de las obras ya comenzadas y su regularización en el Derecho urbanístico romano”, *Rev. Estudios Jurídicos* 30 (2008).

- “Código Teodosiano 15,1 y la interdicción de la obra nueva respecto a los edificios públicos”, *Cuadernos informativos de Derecho Histórico Público, Procesal y de la Navegación* 19-20 (1996).

- *Legislación urbanística en la Roma Imperial, a propósito de una constitución de Zenón*, Málaga, 2000.

Martínez Sarrión, A., *Las raíces romanas de la responsabilidad por culpa*, Barcelona, 1993.

May, G., “Les Senatusconsultes Hosidien et Volusien”, *RDH* 14 (1935).

Mazodier, J., *Droit Romain. La cautio damni infecti*, París, 1890

Mollá, S.-Llanos, J. M., “Prohibición de demolición de edificaciones”, *RIDA* 42 (1995).

Mozzillo, A., “Denuncia di nuova opera e di danno temuto”, *NNDI* V (1960).

Murga Gener, J.L., "Un enigmático edicto del emperador Vespasiano sobre materia urbanística", *AHDE* 47(1977).

Nicolini, U., *La proprietà, il pignore e l'espropriazione per pubblica utilità. Studi sulla dottrina Giuridica intermedia*, Milán, 1952.

Obarrio Moreno, J .A.-Piquer Marí, J. M., “Un caso de expropiación forzosa en época República. Libros de Numa”, *RGDR* 19 (2012).

Pacchioni, *Corso di Diritto Romano, II, (Le Istituzioni di Diritto Privato)*, Torino, 1910.

Patault, A.M., "Reflexions sur les limitations au droit de propriété á Rome jusqu'a la fin de la République", *Rev. Hist. de Droit Fr. et Etranger* (1977).

Pendón E.,

- *Régimen jurídico de la prestación de servicios en Derecho Romano*, Madrid, 2002.

- *Afectación y titularidad del dominio público en Roma, en el libro, Problemática de Derecho Romano ante la implantación de los nuevos planes de Estudio*, Jaén, 1999.

- “Consideraciones sobre la naturaleza de algunos tipos de aguas”, *El Derecho de Familia y Los derechos reales en la Romanística Española*, Huelva, 2000.

Piquer Marí, J. M., El régimen jurídico de las aguas caducas en Roma a propósito de un *mandatum* de Nerva”, *IURA* 62 (2014).

Ponte, V.,

- *Régimen jurídico de las vías públicas en Derecho Romano*, Madrid, 2007.

- “Bases jurídico romanas del ordenamiento jurídico moderno en sede de vías públicas: financiación, construcción y mantenimiento”, *RGDR* 20 (2013).

- “La regulación de las vías públicas en el seno del Derecho Administrativo Romano”, *Hacia un derecho administrativo y fiscal romano II*. Madrid-Valencia, 2013.

León, R.-Canales, A., *Lex Flavia Malacitana*, Málaga, 1969.

- Riccobono, S., *Fontes Iuris Romani Antejustiniani, Pars prima, Leges*, Florentiae, 1968.
- Rodríguez Ennes, L., *Gallaecia: romanización e ordenación do territorio, AA.VV. Derecho administrativo histórico*, Madrid, 2004.
- Rodríguez López, R., Las obligaciones indemnizatorias en Derecho Público Romano, Almería, 1996; “Problemática urbanística y agraria del huerto (s. III y II a.C.)”, *RGDR* 9 (2007).
- Rostovzev, M., *Historia social y económica del Imperio Romano*. I, Madrid, 1981.
- Ruiz Pino, S., “Algunos precedentes históricos de protección o defensa de los recursos naturales y de la salubritas en Roma: hacia un derecho administrativo medioambiental romano”, *Rev. Dig. de D. Administrativo* 17 (2017).
- Salazar, M., *Evolución Histórico Jurídica del Condominio en el Derecho Romano*, Jaén, 2003.
- Sargenti, M., “Due senatoconsulti. Política edilizia enl primo seculo dell'impero e técnica normativa”, *Studi in onore a Cesare Sanfilippo*, Milano, 1982.
- Scialoja, V., *Diritto Romano. La proprietà*, Roma, 1908-1909.
- Triscioglio, A., “Sarta tecta, ultrotributa, opus publicum faciendum locare”, *Sugli appalti relativi alle opere pubbliche nell'età republicanæ augusteæ*, Napoli, 1998.
- Valiño, A., *La aemulatio en el Derecho Romano: su examen en sede de las relaciones de vecindad y de calumnia procesal*, Santiago de Chile, 2002.
- Watson, A., *The Law of property in the later roman republic*, Oxford, 1968.