

# *Praedia rustica - praedia urbana.*

## Consideraciones sobre los criterios distintivos en el derecho romano clásico

por Rosa MENTXAKA

(*San Sebastián*)

**Indice:** I. - Introducción: delimitación del objeto de estudio y razón de ser del mismo; II. - Análisis de textos: 2.1. - menciones relevantes; 2.2. - menciones determinantes: 2.2.1. - *Dig* 20, 2, 4, pr (Nerat, *Membr* 1); 2.2.2. - *Dig* 8, 4, 1, pr (Ulp, *Inst* 2); 2.2.3. - *Dig* 50, 16, 198 (Ulp, *OmnTrib* 2); 2.2.4. - *CJ* 5, 71, 16 (294 p.C.) ; III. - Conclusiones.

### **I. - Introducción: delimitación del objeto de estudio y razón de ser del mismo.**

Si se leen las diferentes menciones que según el VIR<sup>(1)</sup>, los juristas romanos hicieron de los términos *rusticus* y *urbanus*, se observa como dichos adjetivos acompañan a supuestos dife-

(1) Según el *Vocabularium Iurisprudentiae* 5 (Berlín 1939) 228-229 (*rusticus*) y 1498 (*urbanus*) el término *rusticus* y derivados, salvo error u omisión aparece en las siguientes fuentes: *Dig* 1, 8, 46, 1; 5, 3, 54, 2; 6, 2, 11, 1; 7, 8, 11; 8, 1, 1; 8, 1, 14, pr; 8, 2, 6, pr; 8, 3, 1, pr-1; 8, 3, 7, 1; 8, 4, 1, 1; 8, 4, 6, pr; 10, 1, 2, pr; 10, 1, 4, 10; 19, 2, 25, 3; 23, 5, 13; 24, 3, 7, 11; 27, 9, 1, pr-2; 27, 9, 14; 29, 1, 17, pr; 30, 41, 5; 31, 65, pr; 32, 41, 2; 32, 78, 2; 32, 79, 1; 32, 93, 2; 32, 99, pr-1; 33, 2, 37; 33, 7, 12, 5-6; 33, 7, 18, 5; 9; 13; 33, 7, 20, pr; 7; 33, 7, 22; 33, 7, 25, 1; 33, 7, 27, 1; 4; 33, 10, 12; 34, 1, 15, 1; 34, 4, 31, pr; 39, 2, 19, 1; 39, 3, 1, 19; 46, 4, 13; 48, 8, 2, 24; 50, 11, 2; 50, 16, 30, 1; 50, 16, 60, 1; 50, 16, 166; 50, 16, 189;

rentes como por ejemplo los esclavos <sup>(2)</sup>, el *instrumentum* <sup>(3)</sup>, los magistrados <sup>(4)</sup> etc.

El presente artículo no tiene por finalidad el analizar todas y cada de las menciones realizadas por los juristas; el mismo pretende únicamente estudiar un supuesto: las locuciones *praedium(a) rusticum(a) - praedium(a) urbanum(a)* <sup>(5)</sup>; se trata de, mediante el estudio de las fuentes que mencionan estas locu-

50, 16, 203 y 50, 16, 211; Gai *Inst* 2, 14, 17, 29; PS 3, 6, 35; 37; 43-44; 47; 53; 70.

El término *urbanus* y derivados aparece en las siguientes fuentes (salvo error u omisión): *Dig* 1, 2, 2, 27; 1, 2, 2, 32; 1, 8, 1, 1; 2, 14, 4, pr; 4, 4, 11, 5; 5, 2, 11, 1; 5, 3, 27, 1; 5, 3, 54, 2; 7, 8, 10, 4; 8, 1, 1; 8, 1, 14, pr; 8, 2, 2; 8, 4, 1; 8, 4, 14; 8, 5, 1; 10, 1, 4, 10; 12, 6, 55, pr; 18, 1, 59; 18, 1, 66, pr; 19, 1, 13, 11; 19, 2, 13, 11; 20, 1, 11, 3; 20, 2, 4, pr-1; 20, 2, 6, pr; 22, 1, 36; 22, 1, 38, 13; 23, 5, 6; 23, 5, 13; 24, 3, 7, 11; 25, 4, 1, pr; 27, 1, 8, 9; 27, 9, 1, 2; 29, 1, 17, pr; 30, 39, 1; 30, 41, 5; 31, 65, pr; 32, 41, 2; 32, 60, 1; 32, 99, pr - 2-3; 33, 7, 12, 42; 33, 7, 17, 13; 33, 7, 18, 9; 33, 7, 27, 4; 33, 9, 4, 5; 33, 10, 12; 34, 1, 15, 1; 39, 3, 1, 19; 43, 20, 1, 11; 43, 23, 1, 8; 46, 4, 13, 1; 48, 5, 16, 3; 48, 11, 6, 2; 50, 16, 60, 1; 50, 16, 160; 50, 16, 166, pr; 50, 16, 180; 50, 16, 198; 50, 16, 210-211. Gai, *Inst* 1, 120; 2, 14; 14<sup>a</sup>; 29; 1, 6; 178; 184; 185; 4, 31; PS 3, 6, 43-44; 47; 53; 58; 70; 5, 36, 2; FV 45; 205.

(2) La locución *familia rustica* aparece en *Dig* 50, 16, 166 y *Dig* 31, 65, pr; *rustici operarii* en *Dig* 50, 16, 203 y *rustici servi* en *Dig* 32, 99, 1. La *ancilla* es calificada de *urbana* en *Dig* 32, 60, 1 y *Dig* 32, 99, 3; de *familia urbana* se habla en *Dig* 50, 16, 166, pr y *Dig* 31, 65, pr; *Dig* 7, 8, 10, 4, *Dig* 33, 7, 12, 42 y PS 6, 58; de *servus(i) urbanus(i)* hablan *Dig* 32, 60, 1; *Dig* 33, 10, 12; *Dig* 34, 2, 1, pr; *Dig* 50, 16, 166; *Dig* 32, 99, pr; *Dig* 50, 16, 160; *Dig* 32, 99, pr-3; de *mancipium(a)* en *Dig* 32, 41, 2; *Dig* 32, 99, pr; *Dig* 33, 7, 18, 13 y PS 3, 6, 53; de *ministerium(a)* en *Dig* 34, 1, 15, 1; *Dig* 32, 99 y PS 3, 6, 71-72.

(3) Se habla de *rusticum instrumentum* en *Dig* 33, 7, 20, pr; 33, 7, 20, 7; 33, 7, 27, 4; 32, 91, 1; 33, 7, 18, 9; 33, 7, 22, 1; PS 3, 6, 43, 44, 47; el *instrumentum urbanum* es mencionado en *Dig* 33, 7, 27, 4; *Dig* 33, 7, 18, 9; PS 3, 6, 43-44 y 47.

(4) De magistrado, en general sin especificar el tipo se habla en *Dig* 48, 11, 6, 2; el *praetor* es calificado de urbano en *Dig* 1, 2, 2, 27; *Dig* 27, 9, 1, 2; *Dig* 25, 4, 1, pr; *Dig* 1, 2, 2, 32; Gai, *Inst* 1, 6; 1, 178; 1, 184; 1, 185; 4, 31.

(5) En el Digesto se mencionan las locuciones *praedium(a) rusticum(a) - praedium(a) urbanum(a)* en los siguientes pasajes: *Dig* 1, 8, 1, 1; 29, 1,

ciones, intentar deducir el criterio o criterios que los juristas romanos siguieron a la hora de calificar un fundo como rústico o urbano.

Y en mi opinión, el intentar establecer estos criterios no es una cuestión anecdótica, ya que el considerar un fundo como rústico o urbano puede tener consecuencias jurídicas muy diversas como se pone de manifiesto, por ejemplo, en el derecho de prenda y en la tutela.

Como se sabe, según se estuviera ante el arrendamiento de un predio rústico o urbano, el derecho de prenda que el arrendador tenía sobre los *invecta et illata* del arrendatario se regía por criterios diferentes; en el primer caso (arrendamiento de un predio rústico) la pignoración de *invecta et illata* en garantía del pago de la renta surgía mediante un acuerdo expreso entre el colono y el arrendador, acuerdo al que debía seguir necesariamente la introducción permanente de los objetos en el fundo. En el supuesto de que los *invecta et illata* garantizaran el pago de la renta de un fundo urbano, la constitución de dicho derecho de prenda, al menos en una fase evolucionada, se realizaba de una forma tácita. Igualmente la protección otorgada a las partes era diferente según la clase de fundo, la clase de arrendamiento y por lo tanto la clase de pignoración; en el arrendamiento de un fundo rústico el arrendador tenía a su disposición, caso de haberse incumplido la obligación principal (el pago de la renta), el interdicto Salviano para pedir la posesión de los *invecta et*

17, pr; 5, 3, 54, 2; 8, 4, 14, pr; 8, 1, 1, pr; 20, 1, 11, 3; 3, 5, 26, pr; 20, 2, 4, pr; 12, 6, 55; 36, 1, 60, 6; 31, 86, 1; 8, 3, 7, 1; 32, 99; 8, 1, 14, pr; 10, 1, 4, 10; 22, 1, 38, 13; 27, 9, 14; 20, 2, 7, pr; 18, 1, 66; 32, 93, pr; 32, 38, 4; 8, 4, 1, pr; 50, 16, 60, 1; 43, 20, 1, 11; 27, 9, 1, 2; 27, 9, 1, pr; 10, 1, 2, pr; 8, 5, 1; 4, 4, 11, 5; 50, 16, 198; 8, 4, 1, 1; 46, 4, 13, 1; 19, 2, 13, 11; 20, 2, 6; 19, 1, 13, 11; 23, 5, 6; 6, 2, 11, 1; 8, 3, 1, pr; 5, 3, 27, 1; 24, 3, 7, 11; 22, 1, 36. En el Código de Justiniano según R. MAYR (ed), *Vocabularium codicis Iustiniani* (Praga 1923) 1891, 2462, las menciones son las siguientes: *praedium rusticum*: CJ 1, 2, 14; 1, 2, 14, 9; 2, 29, 2; 4, 3, 1, 2; 5, 71, 5; 5, 71, 8; 5, 71, 9; 5, 71, 15; 5, 71, 16; 5, 72, 3; 5, 74, 1; 10, 34, 1; 10, 35, 2, 7; 11, 70; *praedium suburbanum*: CJ 5, 71, 5; 5, 71, 16; 5, 72, 3 y 11, 43, 10, 3; *praedium urbanum*: CJ 1, 2, 14, pr; 9; 4, 3, 1, 2, 5, 37, 22, pr; 2; 9, 49, 7, 1; 10, 35, 2, 7; 5, 71, 16; 11, 70.

*illata* del colono, o la *actio Serviana* para pedir la ejecución de los objetos pignorados; en cambio en el arrendamiento urbano, caso de que llegado el momento del pago de la renta el inquilino no la abonara, el arrendador tenía derecho a efectuar la *preclusio*, es decir el tomar posesión de los bienes del arrendatario introducidos en la vivienda a título de prenda y retenerlos sin necesidad de emplear interdicto alguno; en este caso era el inquilino el que, en determinadas condiciones, podía utilizar el interdicto *de migrando* para pedir la liberación de los bienes retenidos por el arrendador. También el contenido del derecho de prenda era diferente según que la pignoración se hubiera constituido en garantía del pago de la renta de un fundo rústico o urbano, ya que mientras en este último supuesto el deudor tenía derecho a manumitir esclavos pignorados siempre que dicha manumisión se efectuara antes de la *preclusio*, en cambio, en el caso de haber existido un acuerdo expreso en garantía del pago de la renta de un fundo rústico dicha liberación no era factible (6).

Otro ejemplo que pone de manifiesto el interés de la distinción es la tutela; como se sabe, el tutor podía efectuar toda serie de negocios de disposición con los bienes del pupilo: enajenar y gravar, hacer y recibir pagos, etc; sin embargo una *Oratio Severi* del año 195 p. C. prohibió la enajenación de los *praedia rustica vel suburbana* salvo en determinadas circunstancias: por ejemplo si había autorización del padre del pupilo o del magistrado (7). Por lo tanto se comprende que para saber si un fundo estaba afectado por la prohibición de la *oratio*, era determinante conocer el criterio de clasificación seguido por los juristas romanos

(6) Sobre los problemas planteados por la pignoración de *invecta et illata* en garantía del pago de la renta tanto de un fundo rústico como urbano ver los capítulos primero y segundo de mi tesis doctoral « *La pignoración de colectividades en el Derecho Romano Clásico* » (Bilbao 1986).

(7) Sobre la *Oratio Severi* ver M. KASER, *Das römische Privatrecht. 1. Das altrömische, das vorklassische und klassische Recht*<sup>2</sup> (München 1971) 361, especialmente la bibliografía citada en la nota 13, a la que habría que añadir la bibliografía citada por M. AMELOTI, *Per l'interpretazione della legislazione privatistica di Diocleziano* (Milano 1960) 149 n 78.

en este caso y determinar si era el mismo que se aplicaba en otros supuestos o no.

## II. - Análisis de los textos.

En mi opinión, la serie de textos en los que aparecen las locuciones *praedium(a) rusticum(a)* - *praedium(a) urbanum(a)*, en cualquiera de sus variantes, pueden ser clasificados en tres grupos diferentes: 1. - aquellos que contienen una mera mención de la locución y que son la mayoría; 2. - los que si bien no definen estos términos, proporcionan datos que pueden ayudar a configurar el concepto de fundo rústico y urbano y 3. - aquellos que definen o aluden directamente al concepto. Con base en esta clasificación, en el presente apartado me voy a dedicar a exponer en primer lugar la serie de pasajes que pienso permiten deducir datos interesantes para configurar el concepto de fundo rústico y urbano, para, en la segunda parte, efectuar el análisis de los textos que definen o explican dichos términos.

### 2.1. - Menciones relevantes.

El texto más antiguo que en mi opinión puede ser interesante mencionar es *Dig* 5, 3, 54, 2 (Jul, *Dig* 6):

*Cum praedia urbana et rustica negligentia possessorum peiora sint facta, veluti quia vineae pomaria horti extra consuetudinem patris familias defuncti culta sunt: litis aestimationem earum rerum, quanto peiores sint factae, possessores pati debent.*

El pasaje de Juliano, situado en el Digesto en el título dedicado a la acción de petición de herencia, pienso que merece ser mencionado debido a la referencia que hace a los predios rústicos y urbanos. Indica que en los supuestos en que los poseedores hubiesen actuado con negligencia y por ello los predios rústicos y urbanos se hubieran deteriorado, los poseedores deben responder por ello y pagar la estimación del objeto del litigio en

la medida en que las cosas se han deteriorado. Como ejemplo de actuación negligente indica Juliano el cultivo de los viñedos, manzanales y huertos de forma diferente a la del padre de familia; tal como está redactado el pasaje, cabe pensar que los *vincae*, *pomaria* y *horti* pueden ser considerados fundos tanto rústicos como urbanos; ahora bien, el hecho de que se hable de un cultivo de los mismos induce a suponer que el ejemplo alegado por el jurista hace referencia únicamente a los predios rústicos, y que por lo tanto son considerados como tales aquellos fundos dedicados al cultivo (8).

El segundo de los textos que pienso puede ser interesante mencionar es *Dig* 3, 5, 26, pr (Mod, *Respon* 2):

*Ex duobus fratribus uno quidem suae aetatis, alio vero minore annis, cum haberent communia praedia rustica, maior frater in saltu communi habenti habitationes paternas ampla aedificia aedificaverat: cumque eundem saltum cum fratre divideret, sumptus sibi quasi re meliore ab eo facta desiderabat fratre minore iam legitimae aetatis constituto. Herennius Modestinus respondit ob sumptus nulla re arguente, sed voluptatis causa factos eum de quo quaeritur actionem non habere.*

El texto está situado en el Digesto en el título dedicado a la problemática planteada por la gestión de negocios; un hermano, mayor de edad, tiene en copropiedad con su hermano menor unos fundos rústicos; en uno de ellos, donde estaba asentada la vivienda paterna, construye amplios edificios; en el momento de realizarse la división de esta finca en la que se ha construido, el hermano mayor pide al menor, que ya ha alcanzado la mayoría de edad, que le abone parte de los gastos de mejora.

(8) El hecho de que se aluda a la diferencia de cultivo como ejemplo de deterioro producido en el fundo, en mi opinión descarta la interpretación del término *hortus* como jardín. Sobre las posibles acepciones del mismo ver H. HEUMANN - E. SECKEL, *Handlexikon zu den Quellen des römischen Rechts*<sup>11</sup> (Graz 1971) 239; TLL 6, 2-3, 3015-3018; K.E. GEORGES, *Ausführliches lateinisch-deutsches Handwörterbuch*<sup>9</sup> 1 (Basel 1951) 3085 y S. ANDREI, *Aspects du vocabulaire agricole latin* (Roma 1981) 31-32.

Pero esta petición se debe desestimar ya que, según Modestino, el hermano no tenía derecho a pedir su abono puesto que no eran gastos necesarios sino suntuarios.

No se trata de entrar a comentar el problema planteado al jurista y la solución dada por el mismo de poner de manifiesto el que en unos *praedia rustica*, en concreto en un *saltus* común <sup>(9)</sup> donde se encontraba la vivienda paterna <sup>(10)</sup>, se construyen *ampla aedificia*; el jurista no se planteaba cuál era la condición jurídica de los mismos, si eran fundos rústicos o urbanos; ahora bien, el hecho de que el fundo donde se encontraba la vivienda familiar se calificara de rústico, permite pensar que estos nuevos edificios no habían cambiado la naturaleza jurídica del mismo y podían seguir siendo denominados de tal forma. Si se acepta esta interpretación, que pienso es deducible del texto, cabe afirmar que para Modestino los edificios no siempre eran calificados como fundos urbanos, ya que si estaban situados en un *saltus* se consideraban una parte integrante del mismo y por lo tanto del fundo rústico.

Otro texto interesante por la mención que recoge es *Dig* 10, 1,2, pr (Ulp, *Ed* 19):

*Haec actio pertinet ad praedia rustica, quamvis aedificia interveniant: neque enim multum interest, arbores quis in confinio an aedificium ponat.*

El pasaje, que trata de la *actio finium regundorum* <sup>(11)</sup>, establece que dicha acción se refiere a los *praedia rustica* aunque los mismos tengan *aedificia*, ya que no hay mucha diferencia entre situar árboles o un edificio en el linde. En mi opinión el pasaje es interesante en cuanto que pone de manifiesto la problemática

(9) Sobre las posibles acepciones del término *saltus* ver HEUMANN-SECKEL, [n 8] 524; GEORGES 2, [n 8] 2466.

(10) Sobre los posibles significados del término *habitatio* ver HEUMANN-SECKEL, [n 8] 234; GEORGES 2, [n 8] 2997-2998; TLL 6, 2-3, 2468-2470.

(11) Sobre los problemas planteados por esta acción ver KASER, [n 7] 409-410 con la bibliografía allí citada en especial en la nota 55 y J. IGLESIAS, *Derecho Romano. Instituciones de Derecho Privado*<sup>8</sup> (Barcelona 1983) 289 n 190.

que plantea el concepto de *praedia rustica - praedia urbana*; tal como se nos ha transmitido el texto parece deducirse que, en los supuestos en que existieran *aedificia* en un fundo rústico, era debatido si se podía aplicar la *actio finium regundorum*; ¿por qué esta duda?. Aunque no se manifiesta expresamente en el pasaje, cabe pensar que la misma se producía debido al carácter urbano que normalmente se adjudicaba a los *aedificia* (12); en este caso concreto el límite de los fundos a delimitar venía establecido por *aedificia*, lo cual hacía dudar de la posible aplicación de la acción; sin embargo Ulpiano en su comentario pone de manifiesto que la acción se aplicaba aunque existieran edificaciones en el límite de los fundos. ¿Qué permite deducir esta afirmación respecto al tema que aquí se estudia?. En mi opinión, que no necesariamente todo *aedificium* debe ser calificado como fundo urbano; si el mismo está situado en un predio rústico prevalece la condición jurídica de éste, y al igual que en el texto anteriormente expuesto, es considerado no fundo urbano sino parte integrante del fundo rústico.

Otro pasaje de Ulpiano que cabe mencionar es *Dig 4, 4, 11, 5* (Ulp, *Ed 11*) donde se hace referencia a un menor que aceptó una herencia acaudalada, herencia que se arruina, planteándose el problema de si puede obtenerse la restitución o no; en lo referente a nuestro tema el texto dice lo siguiente:

«...*Sed haec res adferre potest restitutionem minori, si adiit hereditatem, in qua res erant multae mortales vel praedia urbana, aes autem alienum grave, quod non propevit posse evenire, ut demoriantur mancipia, praedia ruant, vel quod non cito distraxerit haec, quae multis casibus obnoxia sunt.*

Como se ve, se mencionan los *praedia urbana* como parte de la herencia; no se especifica más; ahora bien, el hecho de que se

(12) Como se va a ver a lo largo del análisis de los diferentes textos que definen los términos *praedia rustica - urbana*, parece que en algunos supuestos la existencia de un edificio conducía a pensar que el fundo donde estaba construido cualquiera que fuera su ubicación debía considerarse fundo urbano.



indique que los mismos se derrumban (*praedia ruant* <sup>(13)</sup>) induce a pensar que en este caso con el término *praedia (urbana)* se quieren designar los edificios en general ya que ¿qué puede derruirse sino es una construcción?. Si se acepta esta interpretación cabe deducir que Ulpiano, en el presente supuesto, cuando habla de *praedia urbana* está refiriéndose a *aedificia*.

El último texto que cabe mencionar en este apartado es *Dig* 5, 3, 27, 1 (Ulp, *Ed* 15):

*Sed et pensiones, quae ex locationibus praediorum urbanorum perceptae sunt, venient, licet a lupanario perceptae sint: nam et in multorum honestorum virorum praediis lupanaria exercentur.*

El pasaje, que trata de la problemática planteada por la petición de la herencia que se hace al poseedor de la misma, establece en este párrafo primero que el poseedor también deberá restituir las rentas que hubiera percibido de los arrendamientos de los fundos urbanos, incluso aunque los haya percibido por un burdel. El texto, que en principio contiene una mera referencia a los *praedia urbana*, pienso que es interesante por la mención que hace al lupanar. Del pasaje parece desprenderse que un fundo urbano es aquel cuya explotación económica permite el cobro de una *pensio* <sup>(14)</sup>; en el caso concreto que aquí se menciona, la *pensio* se ha cobrado por el arrendamiento de un edificio dedicado a una actividad concreta: el ejercicio de la prostitución; sin entrar a analizar el problema debatido en el pasaje (necesidad de restituir esas rentas o no), respecto al tema que aquí se estudia, el texto es interesante en cuanto que permite deducir que un edificio, cualquiera que sea la finalidad para la que se emplee (vivienda, explotación mercantil etc), es considerado un fundo urbano.

(13) Sobre los posibles significados del vocablo *ruere* ver HEUMANN-SECKEL, [n 8] 521 y GEORGES 2, [n 8] 2428-2429.

(14) Sobre las posibles acepciones del término *pensio* ver HEUMANN-SECKEL, [n 8] 416.

Esta serie de menciones realizadas en diferentes textos del Digesto, pienso que permiten extraer respecto a nuestro tema, al menos, las siguientes conclusiones: 1. - No siempre la existencia de un edificio suponía que el fundo donde esta construido debiera calificarse como urbano; según se deduce de *Dig* 3, 5, 26, pr (Mod, *Respon* 2) y *Dig* 10, 1, 2, pr (Ulp, *Ed* 19) en los *praedia rustica* podía haber *aedificia* que no cambiaban la naturaleza jurídica del fundo y que por lo tanto formaban parte del fundo rústico; 2. - Según se deduce de *Dig* 4, 4, 11, 5 (Ulp, *Ed* 11) y *Dig* 5, 3, 27, 1 (Ulp, *Ed* 15) parece que Ulpiano, con la expresión *praedia urbana*, se refería a los *aedificia* cualquiera que fuera su clase.

Según ésto, cabe afirmar por ahora que: a) todo *praedium urbanum* tenía que ser un edificio y b) no todo edificio necesariamente era considerado un fundo urbano; en los fundos rústicos podía haber *aedificia*.

## 2.2. - Menciones determinantes.

De toda la serie de pasajes en los que se encuentran las menciones de *praedium(a) rusticum(a) - praedium(a) urbanum(a)*, hay sólo cuatro que referidos al periodo clásico<sup>(15)</sup> planteen expresamente la problemática conceptual. Seguidamente paso a estudiar dichos textos.

2.2.1. - Siguiendo un orden cronológico el primer pasaje que hay que analizar es *Dig* 20, 2, 4, pr-1 (Nerat, *Membr* 1):

(15) Siguiendo a F. WIEACKER, *Le droit romain: 235-284 apr. J. C.*, RHDfE 49 (1971) 201-223, considero que el derecho contenido en las constituciones imperiales de finales del siglo III p. C. no necesariamente tiene que ser considerado derecho postclásico. Si bien es cierto que hay dos hechos fundamentales que separan esta época (finales del siglo III) de la Severiana (1. la aplicación creativa del derecho para adaptarlo a las nuevas situaciones es obra exclusiva de la cancellería imperial y 2. la jurisprudencia se limita a recoger los criterios establecidos, pero no crea derecho) respecto al contenido constituye una continuación de la jurisprudencia severiana.

*Eo iure utimur, ut quae in praedia urbana inducta illata sunt pignori esse credantur, quasi id tacite convenerit: in rusticis praediis contra observatur. (1) Stabula quae non sunt in continentibus aedificiis quorum praediorum ea numero habenda sint, dubitari potest. Et quidem urbanorum sine dubio non sunt, cum a ceteris aedificiis separata sint: quod ad causam tamen talis taciti pignoris pertinet, non multum ab urbanis praediis differunt.*

Estamos ante el pasaje que se nos ha transmitido en el Digesto dedicado a la pignoración de *invecta et illata* en garantía del pago de la renta. El texto tiene dos partes diferentes; en el *principium* se indica que la constitución del derecho de prenda sobre las cosas introducidas en el fundo se hacía de forma diferente según que el mismo fuera rústico o urbano; los objetos llevados al fundo urbano se consideraban pignorados *quasi id tacite convenerit* (16), en cambio en los fundos rústicos se seguía el criterio contrario. El párrafo primero plantea otro problema; ya no se trata de establecer como se constituye el derecho de prenda a favor del arrendador según que el fundo arrendado sea rústico o urbano, sino de determinar a que clase de fundo pertenecen los *stabula* que no forman parte de los edificios.

El texto, cuyo contenido se puede aceptar como auténtico, si bien casi con toda seguridad ha sido abreviado (17), comienza

(16) Sobre la problemática planteada por el término *quasi* ver G. WESENER, *Zur Denkform des « quasi » in der römischen Jurisprudenz*, St Donati 3 (Milano 1974) 1387-1414 y W. KERBER, *Die Quasi-Institute als Methode der römischen Rechtsfindung* (Würzburg 1970).

(17) En este sentido se pronuncian al menos W. SCHULLER, *Zum pignus tacitum*, *Labeo* 15 (1969) 272-273; R. GREINER, *Opera Neratii: Drei Textgeschichten* (Karlsruhe 1973) 80. Sin embargo para G. VON BESELER, *Textkritische Studien*, *ZSS* 53 (1933) 13 el fragmento de Neracio está interpolado en los siguientes puntos: *aedificiis* [*quorum*] <*rusticorum*> *praediorum* [*ea*] *numero habenda* [*sint*] <*sunt*> [*dubitari - fine*] debido al empleo de *ea* y de la locución *non multum - differunt*; P. KOSCHAKER, *Bedingte Novation und Pactum in römischen Recht*, *Festschrift für G. Hanausek* (Graz 1925) 152 n 3, igualmente creyó que la explicación final *quod ad - differunt* se trataba de una interpolación de carácter compilatorio debido a la falta de fundamentación de la afirmación.

cuestionando la naturaleza jurídica (rústica o urbana) de los *stabula quae non sunt in continentibus aedificiis*. Si bien no especifica el pasaje en que acepción debe interpretarse el término *stabula*, cabe pensar que con el mismo el jurista se está refiriendo a los establos para animales <sup>(18)</sup> que no están contiguos a los edificios <sup>(19)</sup>; el hecho de que se hable en sentido negativo, permite deducir que los *stabula* próximos a los edificios, por ser considerados parte de los mismos, no planteaban problema alguno <sup>(20)</sup>.

Y ante esta cuestión (naturaleza jurídica) el propio Neracio responde: *et quidem urbanorum sine dubio non sunt cum a ceteris aedificiis separata sint*. El fundamento de la respuesta aparentemente es claro: como los establos están separados <sup>(21)</sup> de los demás edificios no son fundos urbanos.

De esta respuesta cabe deducir que en la época de este jurista (finales del siglo I - comienzos del II p. C.) <sup>(22)</sup> el criterio para

(18) Sobre los posibles significados y acepciones del término *stabula* ver HEUMANN-SECKEL, [n 8] 552; GEORGES 2, [n 8] 2782-2783; C. ARNÒ, *Della distinzione tra servitù rustiche ed urbane. Contributo alla teoria delle servitù prediali* (Torino 1895) 173; LAMBERT, *Stabulum*, PWRE 3 A/2, 1926 y ANDREI, [n 8] 180-181.

(19) ARNÒ, [n 8] 172 siguiendo a L. ZDEKAUER, *Mille passus e continentia aedificia*, BIDR 3 (1889) 273-291 considera que mediante la locución *continentia aedificia* el jurista se está refiriendo a las construcciones situadas dentro de los mil pasos del límite de la ciudad.

(20) A.G. MCKAY, *Römische Häuser, Villen und Paläste* (Freiburg 1980) 52 indica como en una de las casas de Herculano, los *stabula* eran accesibles desde el lado norte del *atrium* y tenían además una entrada desde la calle.

(21) Sobre los posibles significados del término *separare* ver HEUMANN-SECKEL, [n 8] 535 y GEORGES 2, [n 8] 2608.

(22) Sobre Neracio ver W. KUNKEL, *Herkunft und soziale Stellung der römischen Juristen*<sup>2</sup> (Graz-Wien-Köln 1967) 144; F. SCHULZ, *Geschichte der römischen Rechtswissenschaft* (Weimar 1961) 123; P. FREZZA, *Corso di Storia del diritto romano*<sup>3</sup> (Roma 1974) 494; P. KRÜGER, *Geschichte der Quellen und Literatur des römischen Rechts*<sup>2</sup> (München-Leipzig 1912) 187; M. KASER, *Römische Rechtsgeschichte*<sup>2</sup> (Göttingen 1978) 189; A. GUARINO, *Storia del Diritto Romano*<sup>5</sup> (Napoli 1975) 474; L. WENGER, *Die Quellen des römischen Rechts* (Wien 1953) 500-501; F. CASAVOLA, *Giuristi Adrianei* (Napoli 1980) 272-273; GREINER, [n 17] 1-5.

diferenciar un fundo rústico de uno urbano era la ubicación (*locus*); y dicho criterio, según se deduce de la contundencia de la respuesta (el *et quidem* inicial que refuerza el *sine dubio*), parece que era el imperante (23).

El pasaje finaliza con una consideración acerca del derecho de prenda aplicable a los establos; a pesar de no ser propiamente fundos urbanos, como se les aplica el régimen de la pignoración tácita (los objetos introducidos en los establos quedan pignorados sin necesidad del acuerdo expreso que tenía lugar entre el arrendador y el arrendatario para constituir un derecho de prenda sobre los objetos introducidos en el fundo en garantía del pago de la renta de un fundo rústico) no difieren mucho de los predios urbanos. Esta consideración pone de manifiesto como, el criterio locativo, pese a ser determinante para diferenciar el predio rústico del urbano, no se aplicaba cuando se trataba de establecer los principios por los que se regía el derecho de prenda existente a favor del arrendador.

2.2.2. - Otro texto en el que se hace referencia directa al concepto de *praedia urbana* es *Dig 8, 4, 1, pr (Ulp, Inst 2)*:

*Aedificia urbana quidem praedia appellamus: ceterum etsi in villa aedificia sint, aequae servitutes urbanorum praediorum constitui possunt.*

El texto perteneciente a las Instituciones de Ulpiano (24) está situado en el Digesto en un título dedicado a los predios comunes tanto rústicos como urbanos. Sin embargo la reconstrucción

(23) Confirma esta idea el hecho de que los agrónomos romanos también lo siguieran a la hora de diferenciar por ejemplo la *villa rustica* de la *urbana*. Ya CATO, *De Agricultura* 3, 2 hablaba de la *villa rustica* en el sentido de explotación agrícola con todas sus dependencias; VARRO, *De Re Rustica* 1, 13, 6-7 también contraponía la *villa rustica* con la *urbana* y al enumerar las diversas dependencias que cada una de ellas debía tener ponía de manifiesto que por *villa rustica* había que entender la explotación agraria; sin embargo COLUMELLA, *De Re Rustica* 1, 6 habla de tres clases de *villae*: *rustica, urbana y fructuaria*.

(24) Sobre la problemática planteada por esta obra ver T. HONORÉ, *Ulpian* (Oxford 1982) 171-172, 175, 187 con la bibliografía allí citada.

palingenésica de Lenel permite deducir que el contexto original del pasaje era otro: el de las servidumbres<sup>(25)</sup>. Por ello, si bien el texto contiene una referencia directa al concepto de *praedia urbana*, plantea una problemática que sólo se comprende desde la perspectiva de las servidumbres.

La autenticidad del pasaje ha sido puesta en duda por parte de la romanística que lo ha analizado. Así por ejemplo Solazzi<sup>(26)</sup>, por considerar que las servidumbres urbanas que se constituyen sobre los edificios situados en el campo no se pueden seguir denominando como urbanas, duda de la autenticidad de este principio; Guarneri-Citati cree que los compiladores eliminaron posiblemente el *omnia* que acompañaba a *aedificia*<sup>(27)</sup> y añadieron el *quidem* y el *ceterum* para poder referir el texto a las servidumbres urbanas y hacer la afirmación: *aeque servitutes — possunt*. Por mi parte creo que el texto en su estado actual muestra indicios de haber sido modificado; el hecho de que comience afirmando que los edificios son predios urbanos, inmediatamente induce a pensar que el problema central planteado en el pasaje era el de determinar la acepción de la locución *praedia urbana*, en concreto al establecer si los *aedificia* eran o no predios urbanos; sin embargo, el texto no sigue con esta supuesta problemática como parece exigir la afirmación inicial, sino que indica la posibilidad de constituir servidumbres urbanas sobre los edificios; en mi opinión, esta disociación interna, entre el comienzo del pasaje y el final, se puede entender considerando que los compiladores han abreviado el texto eliminando la parte inicial.

(25) O. LENEL, *Palingenesia iuris civilis* 2 (Leipzig 1889 = Graz 1960) col. 929, nrs 1921-1922.

(26) S. SOLAZZI, *Specie ed estinzione delle servitù prediali* (Napoli 1948) 4 ss, 12 ss. que conozco a través de M. KASER, ZSS 70 (1953) 147.

(27) A. GUARNERI-CITATI, *Note critiche ed esegetiche sulle servitù prediali in Diritto Romano*, BIDR 43 (1935) 80, 83.

Y creo que refuerza esta hipótesis el contenido de otro texto de Ulpiano:

*Inst* 2, 3, 1 (Ulp, *Inst* 2)

*Praediorum urbanorum sunt servitutes, quae aedificiis inhaerent, ideo urbanorum praediorum dictae, quoniam aedificia omnia urbana praedia appellantur, etsi in villa aedificata sunt.*

*Dig* 8, 4, 1, pr (Ulp, *Inst* 2)

*Aedificia urbana quidem praedia appellamus: ceterum etsi in villa aedificia sint, aequae servitutes urbanorum praediorum constitui possunt.*

Si se comparan ambos textos procedentes de la misma obra y libro de las Instituciones de Ulpiano, se aprecia inmediatamente que, al texto transmitido en el Digesto le falta la referencia inicial de las servidumbres y le sobra la final, que establece la posibilidad de constituir servidumbres. Estos hechos pueden tener diferentes explicaciones; cabe pensar como hace Grosso<sup>(28)</sup> que, o bien los compiladores de las Instituciones de Justiniano tuvieron una edición de la obra diferente a la que tuvieron los compiladores del Digesto, o bien que los compiladores manipularon el pasaje suprimiendo la parte inicial del mismo, que hacía referencia directa a las servidumbres urbanas y que, por lo tanto, conducía a que el texto fuera ubicado en el título segundo del libro octavo<sup>(29)</sup>; ahora bien, este argumento, que es ciertamente oponible, pienso que no tiene que ser determinante; hay que tener en cuenta que el título cuarto trata tanto de las servidumbres rústicas como urbanas, y que, por lo tanto, la mención de las servidumbres urbanas también podía tener cabida en el título cuarto. No obstante esta consideración final, pienso, al igual que Grosso, que los compiladores posiblemente suprimieron la referencia inicial.

(28) G. Grosso, *Costituzione di servitù a favore o a carico di un edificio futuro*, St Ratti (Milano 1934) 42 n. 1.

(29) En este sentido estoy de acuerdo con GUARNERI-CITATI, [n 27] 82 cuando afirma que nuestro texto debería haber estado al inicio del título segundo y no en el título cuarto.

Pero cualquiera que sea la hipótesis mantenida respecto a la omisión inicial, en estos aspectos relacionados con las servidumbres, hay un punto que no presenta dudas respecto a su autenticidad, es el relativo a los *praedia urbana*, aspecto que es precisamente el objeto del presente artículo.

El texto comienza afirmando que los *aedificia urbana quidem praedia appellamus*. Si se compara esta afirmación con la transmitida en *Inst 2, 3, 1*, se aprecia como en este texto del Digesto no aparece el termino *omnia*. Según Guarneri-Citati<sup>(30)</sup> los compiladores eliminaron el vocablo *omnia* y lo sustituyeron por *quidem*<sup>(31)</sup> para poder efectuar la afirmación final (*aeque - possunt*). Ciertamente que llama la atención el empleo del adverbio si se admite que, en este caso concreto, se ha utilizado para reforzar el contenido de la frase, ya que como se sabe por el contexto de *Inst 2, 3, 1* no se debatía el concepto de *praedia urbana*; en este sentido podría ser aceptable la crítica de Guarneri-Citati al *quidem*; pero cualquiera que pudiera haber sido la redacción original del pasaje, en este punto el contenido del mismo parece claro: los *aedificia*, es decir cualquier construcción (*aedes, domus, etc*)<sup>(32)</sup> son denominados *praedia urbana*. Esta afirmación supone una contradicción con las conclusiones extraídas de los textos mencionados en el apartado anterior (2.1.), ya que como se ha visto en *Dig 10, 1, 2, pr (Ulp, Ed 19)*<sup>(33)</sup> Ulpiano no siempre consideró a los *aedificia* como *praedia urbana*; de este texto parece desprenderse que en los *praedia rustica* podía haber *aedificia* que eran considerados como una parte integrante del fundo rústico. ¿Como se puede salvar la misma?. Una posible interpretación es considerar que a efectos de servi-

(30) GUARNERI-CITATI, [n 27] 83.

(31) Sobre los posibles significados del adverbio *ver* R. KÜHNER - C. STEGMANN, *Ausführliche Grammatik der lateinischen Sprache* 1<sup>3</sup> (Leverkusen 1955) 802-807.

(32) Sobre los posibles significados del término *aedificium* *ver* HEUMANN-SECKEL, [n 8] 21; TLL 1, 919-923; DE RUGGIERO, DE 1, 202-208; GUARNERI-CITATI, [n 27] 74-75.

(33) *Dig 10, 1, 2, pr (Ulp. Ed 19)*: *Haec actio pertinet ad praedia rustica, quamvis aedificia interveniant: neque enim multum interest, arbores quis in confinio an aedificium ponat.*



dumbres urbanas, los edificios, cualquiera que fuera su ubicación, eran considerados *praedia urbana* y que por lo tanto podían ser gravados con servidumbres urbanas<sup>(34)</sup>. Por ello, es quizás lógico que, seguidamente, el texto indique que los edificios, aunque estén situados en el campo<sup>(35)</sup>, se pueden gravar con servidumbres urbanas (*ceterum etsi - constitui possunt*). Como he indicado ya para Guarneri-Citati la autenticidad del pasaje en este punto también puede ser discutible; según él, el original posiblemente no contenía los términos *ceterum, aedificia* y la frase final *aeque - possunt*<sup>(36)</sup>, ya que ésta fue introducida para poder integrar el texto, que originariamente trataba de las servidumbres urbanas, y accesoriamente de los *praedia urbana*, en su nuevo contexto; respecto a la primera frase, *ceterum etsi in villa aedificia sint*, hay que reconocer que el adverbio *ceterum* seguido de la conjunción *etsi* no tiene mucho sentido y que la oración es perfectamente comprensible sin el mismo. Igualmente, tampoco parece necesaria la referencia final, si se admite que el inicio del pasaje trataba precisamente de las servidumbres urbanas. Por todo ello, estoy de acuerdo con Grosso cuando, con base en *Inst* 2, 3, 1, reconstruye el pasaje originario de la siguiente forma:

*Praediorum urbanorum sunt servitutes quae aedificiis inhaerent, quoniam aedificia urbana [quidem] praedia appellamus [: ceterum] etsi in villa [aedificia] sint, [aeque servitutes urbanorum praediorum constitui possunt.] Item praediorum urbanorum servitutes sunt hae:...*

(34) Sobre los numerosos problemas planteados por los textos acerca del criterio o criterios seguidos para diferenciar las servidumbres rústicas de las urbanas a lo largo de las diferentes épocas del Derecho Romano ver: ARNÒ, [n 18]; KASER, [n 7] 441; IGLESIAS, [n 11] 347; G. GROSSO - G. DEIANA, *Le servitù prediali* 1<sup>2</sup> (Torino 1955) 282-283; G. GROSSO, *Le servitù prediali nel Diritto Romano* (Torino 1969) 167-171; B. BIONDI, *Le servitù prediali nel Diritto Romano (Corso di lezioni)* (Milano 1946) 174-181.

(35) Sobre este significado del término *villa* ver HEUMANN-SECKEL, [n 8] 625; MCKAY, [n 20] 95; sobre otras clases de *villae* ver MCKAY, 95-127; A.W. VAN BUBEN, *Villa*, PWRE 8 A/2, 2142-2159.

(36) Ver lo indicado en la nota 27.

Pero respecto a nuestro tema ¿qué aporta el pasaje?. Como he indicado ya, al establecer que los *aedificia* son *praedia urbana*, cualquiera que sea su ubicación, se rompe con el criterio locativo; como habíamos visto en el análisis del texto anterior, en la época de Neracio, si bien no se aplicaba en la pignoración de *invecta et illata*, el criterio seguido para diferenciar el predio rústico del urbano era la ubicación; aquí, en las servidumbres urbanas, Ulpiano pone claramente de manifiesto que este criterio se ha abandonado; en este caso lo determinante para calificar a un predio de urbano es que sea un *aedificium*, siendo indiferente la ubicación del mismo.

2.2.3. - El último pasaje transmitido en el Digesto dedicado a definir el concepto de *praedia urbana* es *Dig 50, 16, 198* (Ulp, *OmnTribun 2*):

*Urbana praedia omnia aedificia accipimus, non solum ea quae sunt in oppidis, sed et si forte stabula sunt vel alia meritoria in villis et in vicis, vel si praetoria voluptati tantum deservientia: quia urbanum praedium non locus facit, sed materia. Proinde hortos quoque, si qui sunt in aedificiis constituti, dicendum est urbanorum appellatione contineri. Plane si plurimum horti in reditu sunt, vinearii forte vel etiam holitorii, magis haec non sunt urbana.*

El texto pertenece a la obra de Ulpiano *de omnibus tribunali-bus*, sobre cuya autenticidad Honoré no parece tener la más mínima duda<sup>(37)</sup>. La reconstrucción palingenésica de Lenel<sup>(38)</sup> pone de manifiesto como formaba parte de un apartado en el que se exponían las prohibiciones que tenían los tutores y curadores de vender *praedia rustica vel suburbana*<sup>(39)</sup> salvo que se dieran determinadas circunstancias. Y el que este pasaje originariamente estuviera situado en ese contexto parece lógico si se tiene en cuenta que la prohibición introducida en el 195 p. C.

(37) HONORÉ, [n 24] 96-97; sobre la posible fecha de su redacción ver 157-178, 182 y 188.

(38) LENEL, [n 25] col. 994, nrs 2261-2264.

(39) Sobre la *Oratio Severi* ver lo indicado en la nota siete.

exigía, al menos respecto a los actos de tutores y curadores, la perfecta identificación de los *praedia rustica, suburbana* y *urbana*.

Pienso que el contenido del pasaje, al menos en su primera parte, se puede aceptar como auténtico ya que coincide plenamente con el contenido de los otros dos textos de Ulpiano (*Dig* 8, 4, 1, pr et *Inst* 2, 3, 1). No obstante, algún romanista alegando defectos de forma y de estilo ha dudado de alguna parte del fragmento <sup>(40)</sup>.

El texto comienza exponiendo el concepto de *praedia urbana* para seguidamente dar el fundamento de dicha acepción; finaliza con una serie de consideraciones acerca del carácter rústico o urbano del *hortus*.

Al igual que *Inst* 2, 3, 1, pr, si bien el contexto es diferente (allí se mencionaban los *praedia urbana* en relación con las servidumbres urbanas, aquí la definición, como he indicado ya, tiene interés respecto a la prohibición recogida en la *Oratio Severi*), el pasaje afirma que son considerados predios urbanos *omnia aedificia*; seguidamente se desarrolla esta afirmación: no sólo los edificios que están situados en las ciudades (*in oppidis* <sup>(41)</sup>) o en los pueblos (*in villis* <sup>(42)</sup> et *in vicis* <sup>(43)</sup>) o incluso en una casa

(40) SOLAZZI, [n 26] 4, 12 ss duda por ejemplo de la autenticidad de esta parte del pasaje; GUARNERI-CITATI, [n 27] 81 n 4 duda de la genuinidad de a) *si forte stabula sunt vel alia meritoria*; b) *vel si praetoria voluptati tantum deservientia*; c) *plane - sunt urbana*. Las razones para dudar de la autenticidad del texto en los dos primeros casos son, según él, tanto la confrontación con *Dig* 8, 4, 1, pr e *Inst* 2, 3, 1, pr, como motivos de forma y de estilo. Respecto a la frase final considera que si se ha dicho *horti in aedificiis constituti*, se entiende que dichos huertos no pueden constituir la parte más importante de la explotación y ser viñedos u olivares.

(41) El significado de *oppidum* como ciudad parece estar claro en las fuentes jurídicas según se pone de manifiesto en HEUMANN-SECKEL, [n 8] 394; sobre otros posibles significados ver GEORGES 2, [n 8] 1366-1367.

(42) Sobre la acepción de este término *villa* ver lo indicado en la nota 35.

(43) Sobre las posibles acepciones del término *vicus* ver HEUMANN-SECKEL, [n 8] 623 y GEORGES 2, [n 8] 3477.

de campo lujosa<sup>(44)</sup> son urbanos, ya que no es el lugar sino la materia lo que hace urbano a un predio (*quia urbanum praedium non locus facit sed materia*).

El texto es mucho más explícito que el anteriormente analizado si bien el contenido es el mismo; comienza afirmando que son *praedia urbana* todos los edificios; el que se hable de *stabula*<sup>(45)</sup> o de espacios para alquilar en general<sup>(46)</sup> pone de manifiesto que importa poco la clase de edificación; el mero hecho de que sea un edificio parece que es suficiente para considerarlo predio urbano; igualmente queda bien claro que la ubicación es indiferente para su clasificación; será considerado urbano aunque el edificio esté situado en una casa de campo, en un pueblo o incluso en un palacete situado en el campo. Esta primera parte del pasaje se concluye estableciendo las consecuencias de dichas consideraciones: *quia urbanum praedium non locus facit sed materia*. Esta afirmación parece perfectamente lógica; como los ejemplos lo han puesto de manifiesto, el criterio locativo, que como se ha visto en *Dig* 20, 2, 4, pr fue determinante en la época de Neracio, se abandona y se sustituye por el de la *materia*<sup>(47)</sup>, que en este caso, tal y como yo lo interpreto, significa que existe una estructura, una construcción de cualquier clase con un orden y una distribución propios, que se ha podido edificar con diferentes materiales.

(44) Pienso que este es el sentido que tiene en este caso el término *praetorium(a)*. Sobre el mismo ver HEUMANN-SECKEL, [n 8] 455; GEORGES 2, [n 8] 1899 y ARND, [n 18] 183 n 1.

(45) Sobre las posibles acepciones del término *stabula* ver lo indicado en la nota 18.

(46) El término *meritorius* parece tener el significado amplio de espacio para alquilar (en este sentido al menos lo interpreta B.W. FRIER, *Landlords and Tenants in Imperial Rome* (New Jersey 1980) 27; para este autor el término incluiría tanto casas de alquiler (*deversoria*) como locales comerciales. Según HEUMANN-SECKEL, [n 8] 340 el vocablo en las fuentes jurídicas tiene únicamente el sentido de habitación para alquilar. Sobre otros significados ver GEORGES 2, [n 8] 895.

(47) El término tiene múltiples significados: por ejemplo madera, cualquier sustancia apta para la construcción tanto de edificios como en general; características inherentes a cada cosa; asunto o tema de conver-

Ahora bien, al igual que en el texto anterior, el problema que esta afirmación plantea es el determinar si este concepto de *praedia urbana* = *aedificia* se aplicaba siempre o sólo tenía vigencia de cara a la prohibición recogida en la *Oratio Severi*. Según mi interpretación de los textos, no se puede afirmar que Ulpiano aplicara este concepto siempre, ya que como hemos visto anteriormente en *Dig* 10, 1, 2, pr no *omnia aedificia* eran considerados *praedia urbana*. Sin embargo la ubicación del pasaje en el Digesto: libro 50, título 16 dedicado al significado de las palabras, en mi opinión, permite mantener que los compiladores intentaron generalizar este concepto de *praedia urbana* aplicable según mi interpretación sólo en algunos casos (servidumbres, *Oratio Severi*).

Seguidamente el pasaje expone otra consecuencia de la afirmación previa: los jardines <sup>(48)</sup>, si están situados en los edificios, quedan incluidos bajo el concepto de *praedia urbana* (*proinde - contineri*). Lo primero que llama la atención es el empleo del adverbio *proinde* si se acepta que en este caso significa por consiguiente, así pues etc <sup>(49)</sup>. Pienso que de la afirmación previa: *quia urbanum praedium non locus facit sed materia* no se desprende que los jardines tengan que ser considerados como predios urbanos; el criterio de la *materia*, que como he indicado ya pienso que exige una construcción o edificación para el fundo urbano, en sentido estricto, según mi interpretación, no se puede aplicar para calificar a un jardín de fundo urbano ya que el mismo por definición no es un edificio; si bien cabe pensar, como parece que hace el jurista en este caso, que el jardín es una parte del fundo urbano porque está situado en torno o dentro del propio edificio (no resulta muy difícil imaginar una casa con jardín

sación; causa o motivo; estructura etc. Sobre los mismos ver TLL 8, 448-465; HEUMANN-SECKEL, [n 8] 335 y GEORGES 2, [n 8] 826-827.

(48) Sobre las posibles acepciones del término *hortus* ver HEUMANN-SECKEL, [n 8] 239; TLL 6, 2-3, 3015-3018; GEORGES 1, [n 8] 3085 y ANDRÉL, [n 8] 31-32.

(49) HEUMANN-SECKEL, [n 8] 468 piensa que en el presente texto el pasaje significa *daher, demnach*.

interior o exterior <sup>(50)</sup> que lógicamente se considerará elemento integrante del conjunto), en sentido estricto, no es un edificio y por lo tanto el empleo de *proinde* no tiene, tal como yo interpreto el texto, mucho sentido. Si a este dato añadimos la peculiaridad gramatical de la frase condicional (según mi lectura *proinde hortus quoque* es el sujeto de la condicional *si - constituti*, que por lo tanto no tiene porque llevar el *qui*) cabe pensar que en este punto el pasaje ha sido reelaborado por los compiladores que quizás resumieron el texto y unieron la parte inicial con esta final; también pudo ocurrir que unieran dos textos diferentes en los que se planteaba la problemática de los *praedia rustica - urbana* empleando para ello el término *proinde*. Y pienso que una prueba a favor de la manipulación puede ser el contenido de la parte final del pasaje: *plane - urbana*; según la misma puede ocurrir que la mayor parte de la tierra <sup>(51)</sup> situada en torno a un edificio esté arrendada y se destine no al recreo sino al cultivo, por ejemplo de vino o aceite; en este caso el *hortus*, según el jurista, no es un predio urbano; la razón de semejante afirmación parece clara: el destino económico del *hortus* hace que, pese a la ubicación del mismo, se considere un fundo rústico; estamos por lo tanto ante otro criterio, el destino económico <sup>(52)</sup> que nada tiene

(50) MCKAY, [n 20] 26 ss, en especial 45 pone de manifiesto la posibilidad de encontrar un *hortus* en la *villa*.

(51) En este caso hay que suponer que el término no tiene la acepción de jardín sino la de huerto.

(52) Y este criterio del destino económico no sólo se aplicó por los juristas para diferenciar el fundo rústico del urbano sino que también se encuentra en la diferenciación del esclavo rústico del urbano. Según *Dig* 32, 99, pr (Paul, *InstrumSign*) algunos juristas distinguían los esclavos urbanos no por el lugar en el que se encontraban sino por el trabajo que realizaban de tal forma que si estaban situados en los predios rústicos pero no realizaban un trabajo de campo eran considerados urbanos. Igualmente en el § 2 de este texto establece Paulo que los muleros eran esclavos urbanos a no ser que el testador los hubiera destinado a un trabajo rural. Ver también PS 3, 6, 72. Sobre la problemática planteada por este texto de Paulo ver por ejemplo ARNÒ, [n 18] 174-177; R. ASTOLFI, *Studi sull'oggetto dei legati in Diritto Romano* 2 (Padova 1969) 299-305; R. MARTINI, *Le definizioni dei giuristi romani* (Milano 1966) 269-271.

que ver con el expuesto inicialmente, el de la *materia*, y que por lo tanto no es una consecuencia (*proinde*) del mismo.

Con base en este análisis pienso que de este texto de Ulpiano es posible extraer las siguientes conclusiones: a) Según mi interpretación, la primera afirmación del texto (*omnia aedificia son praedia urbana*) no debe considerarse como una definición general de los *praedia urbana* sino como un concepto particular aplicable en los supuestos de la *Oratio Severi*; b) La segunda parte del pasaje, cuyo contenido posiblemente sea auténtico, si bien ha podido ser manipulado para unirla a la parte inicial, demuestra que al margen del criterio de la *materia*, Ulpiano manejaba también otros criterios para calificar a un fundo como rústico o urbano; en aquellos supuestos en que no existía una construcción se acudía al destino económico del fundo siendo indiferente la ubicación del mismo.

2.2.4. - Queda por exponer el único texto del Código de Justiniano en el que se plantea directamente la problemática que nos ocupa; se trata de *CJ* 5, 71, 16, pr (*Impp. Diocletianus et Maximianus AA et CC Eutychiae*) 294 p. C.

*Si praedium rusticum vel suburbanum, quod ab urbanis non loco, sed qualitate secernitur, in pupillari aetate constituta tutore auctore vel adulta sine decreto praesidis provinciae in qua situm est venundedisti, secundum sententiam senatus consulti dominium eius sive ius a te discedere non potuit, sed vindicationem eius et fructuum, vel his non existentibus conditionem competere constitit.*

Estamos ante una constitución de Diocleciano y Maximiano del año 294 p. C. dirigida a una mujer llamada Euticia. Está situada en el título del *Codex* dedicado a las cosas de los menores que no se pueden enajenar u obligar sin decreto.

Del estado actual del texto se puede deducir que el supuesto de hecho que dió lugar a la consulta imperial fue el siguiente: Euticia, siendo adulta, o su tutor, por ser menor, han vendido sin autorización del gobernador de la provincia un predio rústico o suburbano; ello plantea la cuestión de determinar si esta

venta ha sido válida para transmitir la propiedad del fundo al comprador, o si la falta del decreto del gobernador hacía que siguiera manteniendo el derecho de propiedad y, por lo tanto, la posibilidad de emplear la *rei vindicatio* o la *condictio*. A esta cuestión el rescripto responde que Euticia no había perdido el *dominium* y que por lo tanto podía emplear las acciones correspondientes.

Si se acepta esta hipótesis interpretativa acerca de la cuestión planteada en el rescripto, es claro que la misma no guarda relación directa con el concepto de *praedia rustica - praedia urbana*; al igual que en el pasaje de Ulpiano, anteriormente analizado, la referencia al concepto de fundo rústico, urbano y suburbano se plantea con motivo de las prohibiciones establecidas en la *Oratio Severi* a tutores y curadores de vender *praedia rustica vel suburbana* <sup>(53)</sup>.

El pasaje comienza indicando que un *praedium rusticum* o *suburbanum* se distingue del *urbanum* no por el lugar sino por la *qualitas*. Esta afirmación lógicamente plantea el problema de determinar qué es lo que se debe entender por *qualitas* y por lo tanto cuál es el criterio distintivo entre un *praedium rusticum*, *suburbanum* y *urbanum* en este caso.

Por lo que se refiere al término *suburbanus* cabe señalar que, a diferencia de los vocablos *rusticus* y *urbanus*, no es muy frecuente encontrarlo en las fuentes jurídicas; según el VIR en el Digesto aparece sólo seis veces <sup>(54)</sup> y en el *Codex* cuatro <sup>(55)</sup>, sin que en ninguna de estas menciones se encuentre una referencia concreta a su posible significado; sin embargo el mismo no parece plantear grandes problemas ya que según Heumann-

(53) Ver lo indicado en la nota siete.

(54) En concreto *Dig* 32, 38, 4 y *Dig* 32, 93 pr (*praedium suburbanum*); *Dig* 27, 9, 1, pr y *Dig* 27, 9, 2 (*praedia suburbana*); *Dig* 32, 41, 6 (*possessionis*) y *Dig* 49, 4, 1, 9 (*villa*).

(55) Al margen de la constitución que ahora analizamos se menciona en *CJ* 5, 71, 5; 5, 72, 3 y 11, 43, 10, 3.



Seckel<sup>(56)</sup>, Berger<sup>(57)</sup>, Georges<sup>(58)</sup> y Hug<sup>(59)</sup>, mediante el adjetivo *suburbanus* se designa el fundo cercano a la ciudad<sup>(60)</sup>. Ahora bien, en este rescripto parece que no se sigue este criterio diferenciador ya que se indica que los predios rústicos o suburbanos se distinguen de los urbanos *non loco sed qualitate*. Esta afirmación plantea lógicamente una pregunta: ¿cuál es la posible acepción que el término *qualitas* tiene en este caso?. En mi opinión la respuesta a esta cuestión se puede encontrar en el texto del Digesto analizado anteriormente (*Dig* 50, 16, 198); según mi interpretación de la primera parte del pasaje, de cara a las prohibiciones de la *Oratio Severi*, Ulpiano diferenciaba el fundo rústico del urbano no por el lugar en que estuviera ubicado sino por la existencia de una edificación o construcción; si se tiene en cuenta que el contexto de ambos pasajes es el mismo, cabe suponer que en ambos casos se mantuvo el mismo criterio distintivo; lo que ocurre es que Ulpiano empleó el término *materia* mientras que la cancelleria en el rescripto prefirió utilizar el vocablo *qualitas*<sup>(61)</sup>. Y pienso que puede ayudar a confirmar esta idea el hecho de que Heumann-Seckel<sup>(62)</sup> consideren que ambos términos (*materia - qualitas*) tienen en *Dig* 50, 16, 198 y en este rescripto el mismo significado: *Die Beschaffenheit*. Por lo tanto, según mi interpretación, cuando en el rescripto se dice que el fundo urbano se distingue del rústico o suburbano *non loco sed qualitate*, al margen de revelar la existencia de un criterio locativo abandonado en este caso, se está poniendo de manifiesto la necesidad de una construcción o edificación para

(56) HEUMANN-SECKEL, [n 8] 565.

(57) A. BERGER, *Encyclopedic dictionary of roman law* (Philadelphia 1953) 722.

(58) GEORGES 2, [n 8] 2890.

(59) A. HUG, *Praedium*, PWRE 22/1, 1215.

(60) Si bien originariamente el adjetivo se utilizaba únicamente para calificar los predios cercanos a la ciudad de Roma, parece que posteriormente se empleó también para referirse a otras ciudades; en este sentido ver HUG, [n 59] 1215 y GEORGES 2, [n 8] 2890.

(61) Sobre las posibles acepciones del término *qualitas* ver HEUMANN-SECKEL, [n 8] 482 y GEORGES 2, [n 8] 2129.

(62) Ver HEUMANN-SECKEL, [n 8] 335; 482.

que el fundo sea calificado de urbano; lógicamente, cuando la misma existe, cabe decir que el fundo urbano tiene intrínsecamente una serie de características que lo configuran como diferente al rústico o suburbano, en los cuales por definición no hay construcción o edificación.

Pero como he indicado ya, la finalidad del rescripto no es definir que es lo que se entiende por *praedia rustica, suburbana vel urbana* en general, sino poner de manifiesto como era necesario el *decretum praesidis provinciae* para que la venta de los *praedia rustica* o *suburbana* fuera válida. Por ello el rescripto comienza indicando que si la mujer estaba en edad pupilar<sup>(63)</sup> (por lo tanto sometida a tutela<sup>(64)</sup>) o era ya adulta (es decir que había alcanzado la mayoría de edad<sup>(65)</sup>) y por lo tanto en la época del rescripto no necesitaba un tutor<sup>(66)</sup>) se requería el *decretum praesidis provinciae*<sup>(67)</sup>. Respecto a este punto conviene indicar que no siempre fue este magistrado el competente, ya que según se puede deducir de diferentes pasajes del Digesto<sup>(68)</sup> parece que originariamente se encargaba de dar esta autorización el pretor extendiéndose posteriormente la competencia al gobernador de la provincia<sup>(69)</sup>.

(63) Con esta expresión, *in pupillari aetate*, pienso que se hace referencia a los *impuberes*. En este sentido KASER, [n 7] 85 n 2.

(64) Sobre la tutela ver KASER, [n 7] 85-90 con la bibliografía allí citada. Sobre la utilización del término *actor* en el sentido de *tutor* ver HEUMANN-SECKEL, [n 8] 43.

(65) Sobre esta acepción del término *adulescere* ver HEUMANN-SECKEL, [n 8] 20.

(66) Sobre la *tutela mulieris* y su evolución ver por ejemplo IGLESIAS, [n 11] 606-608 con la bibliografía allí citada. Ver también M. GARCÍA-GARRIDO, *Ius uxorium. El régimen patrimonial de la mujer casada en derecho romano* (Roma-Madrid 1958) 141-154; A. DEL CASTILLO, *La emancipación de la mujer romana en el siglo I. d.C.* (Granada 1976) 130-133 y P. ZANNINI, *Studi sulla tutela mulierum I. Profili funzionali* (Torino 1976).

(67) Sobre los otros supuestos en que era posible la enajenación con autorización ver A. SCHULTEN, *Tutela*, PWRE 7 A/2, 1550.

(68) Ver por ejemplo las menciones hechas en *Dig* 27, 9, 1, 2; *Dig* 27, 9, 5, 14; *Dig* 27, 9, 7, 4; *Dig* 27, 9, 13, 1.

(69) *CJ* 5, 71, 1, pr; 5, 71, 6 mencionan indistintamente al pretor o gobernador de la provincia; *Dig* 27, 9, 3, 1 habla del gobernador, magis-

Y caso de que se hubiese producido la enajenación del fundo sin esta autorización *secundum sententiam senatus consulti*, es decir según lo establecido en la *Oratio Severi* <sup>(70)</sup>, no podía separarse el *dominium* o el derecho del titular en este caso la consultante. Esta afirmación pone de manifiesto que la enajenación había sido nula ya que en otro supuesto no cabe afirmar que el *dominium* no se había transmitido; en este sentido el contenido del texto no es en absoluto novedoso puesto que ya Ulpiano, en *Dig* 27, 9, 5, 14 <sup>(71)</sup>, establecía la nulidad de la venta y, en *Dig* 27, 9, 7, 5 <sup>(72)</sup>, hablaba de la no validez de la obligación.

Por ello, concluye esta primera parte del rescripto indicando que le compete a Euticia, titular del fundo que ha sido enajenado sin autorización, la reivindicación tanto del fundo como de los frutos o, en el caso de que no existieran frutos, la condición. Esta afirmación final referida a la *condictio* llama la atención ya que en cierta medida supone una modificación respecto a lo manifestado anteriormente en casos similares puesto que es frecuente encontrar en las fuentes una referencia a la reivindicación del predio y los frutos <sup>(73)</sup> o sólo del predio <sup>(74)</sup> pero no a la *condictio*.

trado u otra potestad y *Dig* 27, 9, 9 habla del gobernador.

(70) En *CJ* 5, 71, 7; 5, 71, 8; 5, 71, 11; 5, 71, 15; *Dig* 27, 9, 9, se encuentra también esta mención genérica al senadoconsulto; en *CJ* 5, 71, 9 se habla por el contrario de la *Oratio Severi*; en *Dig* 27, 9, 5, pr se habla del discurso imperial.

(71) *Dig* 27, 9, 5, 14 (Ulp, *Ed* 35): *Si aes alienum non interveniat, tutores tamen allegent expedire haec praedia vendere et vel alia comparare vel certe istis carere, videndum est, an praetor eis debeat permittere. Et magis est, ne possit: praetori enim non liberum arbitrium datum est distrahendi res pupillares, sed ita demum, si aes alienum immineat. Proinde et si permiserit aere alieno non allegato, consequenter dicemus nullam esse venditionem nullumque decretum: non enim passim distrahi iubere praetori tributum est, sed ita demum, si urgeat aes alienum.*

(72) *Dig* 27, 9, 7, 5 (Ulp, *Ed* 35): *Si obligavit rem tutor sine decreto, quamvis obligatio non valeat, est tamen exceptioni doli locus, sed tunc, cum tutor acceptam mutuum pecuniam ei solverit, qui sub pignore erat creditor.*

(73) Ver por ejemplo *Dig* 27, 9, 13, 1.

(74) Ver *CJ* 5, 71, 4; *Dig* 27, 9, 10 y *CJ* 5, 71, 10.

Como conclusión de este rescripto, respecto al tema que aquí se estudia, cabe afirmar que la distinción entre los *praedia rustica*, *suburbana* y *urbana*, en la época de Diocleciano y por lo que se refiere a la prohibición establecida en la *Oratio Severi*, no se efectuaba siguiendo un criterio locativo sino el de la *qualitas*. Este término, al igual que el vocablo *materia* empleado por Ulpiano en *Dig 50, 16, 198*, pienso se puede interpretar como referente a una estructura, una edificación o construcción; siempre que exista un edificio el fundo se califica de urbano y no de rústico o suburbano, aunque no esté ubicado en la ciudad.

### III. - Conclusiones.

Una vez expuestos los textos en los que, de forma directa o indirecta, se califican a determinados fundos bien como rústicos bien como urbanos, pienso que sobre los criterios seguidos por los juristas romanos caben realizar las siguientes consideraciones:

1. - Del análisis de *Dig 20, 2, 4, pr-1* (Nerat, *Membr 1*) parece deducirse que a finales del siglo I - comienzos del II p. C., el criterio determinante para diferenciar a un fundo rústico de uno urbano era el locativo: si el fundo estaba ubicado en el campo era rústico, si en la ciudad urbano. Igualmente y al negarlo como criterio, *Dig 8, 4, 1, pr* (Ulp, *Inst 2*) al establecer que los edificios incluso si estaban situados en el campo eran urbanos, *Dig 50, 16, 198* (Ulp, *OmnTribun 2*) al indicar que *urbanum praedium non locus facit* y *CJ 5, 71, 16* (294 p. C.) al afirmar *quod ab urbanis non loco...* ponen de manifiesto como, en algún momento, la ubicación del fundo fue un criterio determinante para su calificación como rústico o urbano. Pero este criterio, ¿hasta cuándo estuvo en vigor?. Cabría pensar que el mismo fue abandonado por Ulpiano ya que en diferentes textos de este jurista (*Dig 4, 4, 11, 5*; *Dig 5, 3, 27, 1*; *Dig 8, 4, 1, pr* y *Dig 50, 16, 198*), bien de forma directa bien de forma indirecta, se establece que *omnia aedificia*, con independencia del lugar en que estuvieran situados, se consideraban *praedia urbana*. Sin

embargo, según se desprende de un texto de Modestino (*Dig* 3, 5, 26, pr) y de otro del mismo Ulpiano (*Dig* 10, 1, 2, pr), no siempre la existencia de un edificio suponía que el fundo donde estaba construido debiera calificarse de urbano, ya que había algunos casos en que los *aedificia* situados en *praedia rustica* no tenían la condición de fundos urbanos. Esta consideración conduce a afirmar que si bien en muchos supuestos el criterio locativo no fue aplicado y se fue abandonando progresivamente, los juristas clásicos no llegaron a olvidarlo totalmente.

2. - Del análisis de *Dig* 8, 4, 1, pr (Ulp, *Inst* 2) en relación con *Inst* 2, 3, 1 (Ulp, *Inst* 2) parece deducirse que la consideración de los *aedificia* como fundos urbanos era determinante a la hora de establecer el concepto de servidumbres urbanas (las inherentes a los edificios según el texto).

3. - A efectos de las prohibiciones establecidas en la *Oratio Severi*, de la primera parte de *Dig* 50, 16, 198 (Ulp, *OmnTribun* 2) y de *CJ* 5, 71, 16 (294 p. C.) se deduce que, con independencia del lugar en que estuvieran ubicados, omnia aedificia eran considerados *praedia urbana*; fundamento esta afirmación en la interpretación que he realizado de los términos *materia* y *qualitas*.

4. - Según se desprende de la segunda parte del análisis de *Dig* 50, 16, 198 (Ulp, *OmnTribun* 2) (*proinde - urbana*), cabe pensar que, en aquellos supuestos en que el fundo a clasificar no fuera un *aedificium* (por ejemplo un *hortus*), la consideración de rústico o urbano venía establecida por el destino económico del fundo; si la mayor parte de la tierra se destinaba al cultivo el fundo era rústico, si se destinaba al recreo era urbano.

5. - Toda esta serie de consideraciones pienso que permiten afirmar que los juristas romanos no siguieron un criterio único y determinante a la hora de establecer si un fundo era rústico o urbano; el criterio inicial imperante, la ubicación, fue progresivamente abandonado pero nunca totalmente excluido; en algunos casos como las servidumbres o las prohibiciones de la *Oratio Severi*, el carácter urbano venía determinado por la

existencia de una edificación; en el caso de no poderse aplicar este criterio, por ejemplo porque no había *aedificium*, los juristas buscaron otros criterios como el destino económico del fundo.

?

.