

ACTOS ILÍCITOS CONTRA LA PROPIEDAD DE LOS BIENES INMUEBLES. ACCIONES PENALES DERIVADAS EN EL DERECHO ROMANO

M.^a CARMEN SANTAPAU PASTOR
Universidad de Alicante

1. CONSIDERACIONES PRELIMINARES

En el presente trabajo nos centramos en el estudio de los diferentes actos ilícitos que podían cometerse contra la propiedad de los bienes inmuebles en época romana. El análisis parte del período en que se repartían y asignaban parcelas de tierra durante el proceso colonizador, alcanzando el momento en el que, tras el paso del tiempo, se habría consolidado la propiedad de dichas parcelas.

Partimos de la consideración de que la sociedad romana tenía un carácter eminentemente agrario. La tierra era vista en la antigüedad como símbolo de *status*. Cuando el individuo alcanzaba su propiedad, no sólo gozaba de una economía privilegiada, ya que la propiedad de la tierra entroncaba con las más arcaicas tradiciones socioeconómicas, sino que el bien inmueble se convertía en símbolo de la organización familiar y de todo aquello que tenía más importancia en la vida de una persona.

La tierra y su posesión tuvieron valores diversos dependiendo de cada momento histórico. Fue un elemento por el que se derramaron muchos anhelos y muchos esfuerzos, sobre todo los de aquéllos más desfavorecidos económicamente. Su adscripción y su reparto directo a quienes a menudo habían luchado por ello hizo movilizar a personas e ideologías, de ahí que muchos enfrentamientos sociales tuvieran como raíz inicial y como meta final la posibilidad de llegar a disfrutar de un pedazo de terreno.

La diferencia entre los propietarios y los no propietarios era importante, por ello, el derecho sobre la tierra fuese uno de los aspectos que marcaron y determinaron las relaciones sociales entre los individuos de una misma colectividad.

2. CONTROVERSIAS EN LA MEDICIÓN Y DELIMITACIÓN DE LA TIERRA. EL PROCESO COLONIZADOR

La historia de la colonización romana va asociada a la historia de la agrimensura. Para nuestro estudio merecen una mención especial los considerados agrimensores o gromáticos, es decir, los técnicos que desempeñaban la tarea de medir y organizar las parcelas de tierra con el fin de repartirlas en lotes según un plan preestablecido ¹. El *Corpus Agrimensorum* recoge una importante variedad de textos que juntos, ofrecen una panorámica muy rica sobre la organización, distribución y gestión de las tierras ².

Los tratados técnicos de agrimensura nos muestran claramente que una de las principales preocupaciones de los agrimensores a la hora de establecer las cuadrículas rurales fue la orientación y el trazado de los ejes de las mismas, ya que con ello se orientaba todo el territorio y en muchas ocasiones el propio núcleo urbano al que había sido atribuido.

Los agrimensores en su obra indicaban que se procediese según el modo expuesto en los tratados siempre que fuese posible. No obstante, los propios agrimensores, conscientes de las dificultades que proporcionaban estas directrices en su aplicación práctica, introdujeron en sus textos otros métodos alternativos para trazar los límites ³.

La delimitación del territorio era un procedimiento imprescindible para evitar la confusión en materia de tierra con las comunidades circundantes y entre las fincas de los particulares de una misma ciudad ⁴. Toda comunidad urbana, independientemente de la categoría jurídica que tuviese, contaba con un *territorium*; sus límites marcaban la *iuris dictio* de los magistrados y definían también los territorios en que podían ser exigidos los *munera* ⁵.

Centuriatio y *limitatio*, como formas romanas de organizar el territorio, eran la base física y jurídica sobre la que se desarrollaba la propiedad privada de las tierras. Dada la importancia que conllevaba el procedimiento, ambas fases debían estar perfectamente definidas y concretadas dependiendo del territorio que se tratase ⁶. Con este proceso el Estado, propietario de todos los terrenos, dividía el suelo en distintos fundos perfectamente identificados e independientes que atribuía después en pleno dominio a los ciudadanos ⁷.

¹ ADAM, 1982: 1003-1029. DILKE, 1987. CHOUQUER y FAVORY, 1991: 139. CHOUQUER y FAVORY, 1992. BEHRENDIS, 1992:192-280. MARCONE, 1997: 37.

² CASTILLO, 1993: 143-158. ZANNIER, 1994: 197-205. CASTILLO, 1996: 233-249. MAGANZANI, 1997: 9.

³ En el trabajo de ZANNIER, 1994: 197-205, se pone de manifiesto cómo tanto los autores clásicos como los gromáticos construyen y definen un paisaje, siendo ellos los que aportan las ideas y los recursos necesarios para levantar una villa y hacer que desarrolle una producción económica sostenible y rentable.

⁴ La *centuriatio* como sistema de división agraria perseguía el equilibrio en el interior de cada comunidad, evitando cualquier controversia relacionada con el reparto de tierras. CURCHIN, 1994: 99. Relacionado con esto se encuentra el tema de las relaciones de vecindad, ampliamente tratado en Jiménez, 1999.

⁵ CLAVEL-LÉVÊQUE, 1983: 184-251. ARIÑO, GURT y MARTIN-BUENO: 1994: 309. PÉREZ, 1999: 7.

⁶ Al respecto, BRADFORD, 1957. FAVORY, 1983: 51-55.

⁷ BRUGI, 1968: 233 y ss. CARAVELLA, 1971: 40 y ss. JIMÉNEZ, 1999: 52-53.

La idea de delimitar los confines de un territorio era un reflejo del trasfondo ideológico y político de la conquista ⁸. Tanto la confiscación de tierras y su acondicionamiento como la redistribución de la propiedad se acompañaban de una división del suelo y de un amojonamiento de las parcelas, necesitando instrumentos de medida precisos ⁹.

De todo lo visto se desprende que la labor del agrimensor era especialmente delicada, puesto que la medición correcta de las parcelas era una cuestión vital a la hora de repartir equitativamente el suelo o cuando se trataba posteriormente de un proceso de compra-venta de la tierra. En este sentido existía una categoría de acto ilícito relacionada con la idea de daño o perjuicio patrimonial o moral causado a otra persona ¹⁰, cuando el agrimensor proporcionaba una medida falsa de una propiedad en una controversia de límites fuese, como hemos dicho, en el momento de la división de la tierra o en un proceso de compra-venta de la parcela ¹¹. De esta manera, uno de los particulares implicados en alguno de los procesos citados resultaba perjudicado por los errores de la delimitación.

3. ACCIONES PENALES SANCIONADAS POR EL DERECHO ROMANO. LA CUESTIÓN DE LOS BIENES INMUEBLES

3.1. Los bienes inmuebles

En primer lugar tratamos el tema de la consideración que se encuentra en las fuentes jurídicas acerca de la distinción entre bienes muebles y bienes inmuebles y la conceptualización de éstos últimos.

La categoría de bienes inmuebles frente a los muebles viene dada por la naturaleza física de las cosas; por inmuebles podemos entender aquéllas que no se podrían mover ni transportar. Esta distinción, que no era demasiado importante en el derecho romano más antiguo, se empezará a tener en cuenta a partir de Justiniano. En las fuentes clásicas estos términos como *res mobiles* y *res immobiles* no aparecen con frecuencia, siendo más habitual encontrar otros como *res soli* y *res solo coherentes* ó directamente se indicaba que cosas debían considerarse bienes inmuebles: *fundus*, *praedium*, *aedes* ¹².

Entre los bienes inmuebles se diferenciaban los rústicos ¹³ —de los que estamos hablando— y los urbanos ¹⁴; evidentemente, los rústicos serían los ubicados en el campo y los urbanos en la ciudad, pero las fuentes precisan algo más a este respecto, apuntando

⁸ Sobre el reflejo de la vida política en el proceso de centuriación de nuevos territorios: GABBA, 1985: 265-284. CHOUQUER y FAVORY, 1992.

⁹ MOATTI, 1993: 3.

¹⁰ IGLESIAS, 2001: 299-301.

¹¹ D. 11, 6. D. 47, 21. SANTALUCIA, 1990: 122.

¹² ORTEGA, 1991: 23.

¹³ *Praedia rustica*.

¹⁴ *Praedia urbana*.

incluso que los bienes rústicos serían aquellos destinados a la agricultura y los urbanos los que se dedicarían exclusivamente como vivienda ¹⁵.

Cuando hablamos de la propiedad privada de la tierra, la legislación, sobre todo en los primeros momentos de su andadura, englobaba una serie de elementos que aparecían indisolubles con la parcela propiamente dicha. Estamos hablando de la casa, de los animales, de los aperos de labranza, de los trabajadores, etc. En esta idea se fundamentan las diversas teorías que explican los fundamentos y el desarrollo de la propiedad en Roma. Por tanto, vemos que el fundo desde antiguo ocupó un lugar especial dentro de lo que se consideraba propiedad privada, figurando además entre las cosas *mancipi* con lo que ello conllevaba ¹⁶.

A partir de época de Justiniano comenzará a extenderse el uso del término compuesto «bienes inmuebles por destino», refiriéndose a aquellos elementos muebles de utilidad para el trabajo y desarrollo del fundo, como herramientas, animales... (*invecta et illata*) ¹⁷.

3.2. Actos ilícitos contra la propiedad de los bienes inmuebles

Como hemos dicho, mediante la *limitatio* se constituía la base de la *adsignatio* colonial; el Estado, propietario de todos los terrenos, parcelaba el suelo en distintos fundos de tierra perfectamente identificados e independientes ¹⁸. Este *ager divisus et adsignatus* aparece en el *Corpus Agrimensorum* como el conjunto de tierras centuriadas que eran repartidas entre colonos, que posiblemente optaban por una de las parcelas en propiedad privada ó en régimen de posesión ¹⁹.

En el marco de las fundaciones coloniales, la centuriación de los campos y de la asignación de parcelas de tierra a los colonos hará su aparición un signo tan netamente romano como es la *villa*, como núcleo de vertebración del espacio rural y como centro regulador de la economía agraria ²⁰.

En el caso de los actos ilícitos cometidos contra la tierra, encontramos una evidente relación con la propiedad de los bienes inmuebles y con las relaciones de vecindad entre los propietarios de los fundos.

¹⁵ Los destinados a la agricultura aparecen como *agri area* y los destinados únicamente como vivienda son *aedes* o *villae*. D. 50,16,198 y D.50,16,211.

¹⁶ DE VISSCHER, 1966: 233-261. ORTEGA, 1991: 57.

¹⁷ ORTEGA, 1991: 25.

¹⁸ BRUGI, 1968: 233 y ss. CARAVELLA, 1971: 40 y ss. JIMÉNEZ, 1999: 52-53. El tratadista que mejor ha reflejado este proceso ha sido Higinio el Antiguo, en Hig. *De Cond.Agr.* 117, 12-14; 15-17 La.

¹⁹ LÓPEZ PAZ, 1994: 165 nota 1. La palabra *adsignatio* designa la concesión de tierras realizada por el Estado a los colonos. La *divisio* y la *adsignatio* no eran exclusivas de aquellas comunidades de nueva fundación. Además los repartos también podrían darse a particulares (*viritim*) manteniendo igualmente la categoría de *agri divisi et adsignati*. Los agrimensores y las fuentes jurídicas revelan que las tierras también podían ser transferidas mediante *adsignatio* a entidades públicas (colonias, por ejemplo). BRUGI, 1897: 251 y ss., y GRELLE, 1964: 1136-1141.

²⁰ VILLANUEVA, 1991: 327.

3.2.1. *Immittere in alienum*

Con este tipo de organización territorial es lógico que la prohibición del *immittere in alienum* se convirtiera en la norma fundamental que regulaba las relaciones entre propietarios, las relaciones de vecindad. Las inmisiones en inmueble ajeno se consideraban, en principio, ilícitas ²¹. Así, el perjudicado por una *immissio* estaba legitimado para impedirlo. Si esta acción proseguía, el particular afectado tenía a su disposición los interdictos *uti possidetis* y *quod vi aut clam* ²².

El *Dominium ex iure Quiritium* sufre una evolución desde el punto de vista jurídico en su conceptualización más antigua, llegándose a considerar el derecho de propiedad como un derecho limitado y moderado, quedando atrás la noción extremadamente individualista y absoluta del mismo ²³. La prohibición de aquellas conductas que invadían el derecho de otro particular en el marco de las relaciones de vecindad fue la solución más antigua que perduró, con alguna variante, durante la República. Y aunque a partir de este momento se advierte el comienzo de un conjunto de cambios en la legislación que llevará inevitablemente a la distinción entre inmisiones lícitas e ilícitas, parece evidente la tendencia a prohibir todo tipo de inmisiones con las variantes propias de cada período histórico ²⁴.

Finalmente, tenemos la declaración de Ulpiano en la que se prohíben las inmisiones ²⁵ y donde se afirma explícitamente que un propietario puede hacer lo que quiera en lo suyo, siempre que no introduzca nada en lo ajeno; es decir, siempre que no cause un inmisión en el fundo vecino.

3.2.2. *Furtum*

Además de las incursiones en las propiedades ajenas, consideradas como actos ilícitos, existe un conjunto de acciones penales y de los casos que las motivan sobre los que

²¹ JIMÉNEZ, 1999: 54.

²² CAPOGROSSI, 1997: 445-459.

²³ Si bien, el derecho de propiedad ha sufrido sucesivos cambios a lo largo de la evolución del derecho, evidentemente, como respuesta al contexto social, económico y políticos de cada momento histórico. Por otra parte, otra consideración de la propiedad en los primeros tiempos de la colectividad romana nos transmite la idea de la propiedad como poder absoluto e ilimitado. Con el paso del tiempo dichas características del individualismo se verían mermadas frente a una mayor presencia de factores de corte social que velarían por los intereses no sólo de un particular sino del conjunto social. ORTEGA, 1991: 45. RASCÓN, 2000: 107.

²⁴ JIMÉNEZ, 1999: 50 y 52. Como apunta SANTALUCIA, 1990: 122, durante el Principado se crea nuevos crímenes que no estaban registrados en la normativa de las leyes republicanas. Destaca el dato de que en ese momento se percibe la tendencia a atraer a la esfera de lo público algunas figuras delictivas originariamente sancionadas con una acción penal privada. Así, por ejemplo, especialmente interesante para este trabajo son las sanciones extraordinarias aplicadas a los ladrones que se introducen en las casas (*derectarii*) o a los ladrones que rompen las cerraduras (*effractores*).

²⁵ D. 8,5,8,5.

la jurisprudencia clásica elabora principios y reglas y que hemos de tener en cuenta al analizar el caso de la propiedad de los bienes inmuebles.

Justiniano sigue a Gayo al enumerar sólo cuatro tipos de delito: *furtum* (hurto, robo), *rapina* (robo donde se emplea fuerza o amenaza), *damnum iniuria datum* (pérdida causada por actos ilícitos) e *iniuria* (injuria)²⁶.

En cuanto al derecho sobre el robo, es importante advertir que en su definición perduraron rasgos arcaicos. Es muy posible que estas disposiciones sobre el robo tuviesen una importancia práctica para determinar, en un primer momento, que una cosa había sido robada y que, por tanto, no era susceptible de *usucapio*²⁷.

En cuanto a las consideraciones sobre el robo —*furtum*—, lo cometía, según apunta Gayo, no sólo quien se apropiaba de una cosa que no le pertenecía, sino también quien trataba la cosa como si fuese suya contra la voluntad de su dueño²⁸. Junto a la antigua definición del *furtum*, caracterizada por la *amotio rei* —mover la cosa del lugar donde está ubicada—, existe la idea más amplia de la *contrectatio rei*, que también contemplaba todos aquellos casos en que había un uso no permitido por el propietario²⁹. Evidentemente, esta segunda idea rebasaba los límites conceptuales de la primera.

Fue Justiniano quien tipificó los casos de *furtum*, distinguiendo la sustracción de la cosa —*furtum rei*—, el uso ilícito —*furtum usus*— y la apropiación indebida —*furtum possessionis*³⁰.

Para nuestro trabajo resulta de especial interés otra de las características del hurto, en concreto, la que se refiere a que el delito se cometía sobre objeto mueble³¹. Como hemos dicho, para que se diera *furtum* se requería, entre otras cosas³², el desplazamiento de la cosa mueble hurtada (*contrectatio rei*). El jurista Sabino, en una interpretación amplia, admitió la posibilidad de que objeto del hurto fuera también una cosa inmueble. La opinión de Sabino no tuvo buena aceptación entre el resto de teóricos y, por tanto, no prevaleció³³.

²⁶ NICHOLAS, 1987: 272.

²⁷ NICHOLAS, 1987: 272-273.

²⁸ GAYO, 3, 195. Inst. 4, 1, 6; D. 47, 2, 1, 3.

²⁹ La *contrectatio* abarca varios supuestos: la sustracción —*ablatio*—; el uso ilícito de la cosa ajena —*furtum usus*— (GAYO, 3, 196 y D. 47, 2, 77 pr.); y finalmente, la apropiación indebida —*furtum possessionis*— (D. 42, 2, 43, 10). IGLESIAS, 1999: 292.

³⁰ PAULO en D. 47, 2, 1, 3. IGLESIAS, 1999: 292-293.

³¹ NICHOLAS, 1987: 276.

³² GARCÍA GARRIDO, 2003: 338-339.

³³ SABINO citado por AULO GELIO, 11.18.13. GAYO 2.51. ULPIANO, 41 Sap. D. 47.2.25 pr. NICHOLAS, 1987, 277.

Evidentemente, los juristas en sus respectivas obras aportan datos sobre aquello que podía ser robado. Según estos, no era posible el robo de un *fundus*³⁴ dándose el caso de *furtum* cuando se sustrajese aquello que se encontraba sobre el inmueble (árboles, piedras, frutos, etc.)³⁵.

3.2.3. *Damnum iniuria datum*

Se trata esta última categoría de otra de las figuras de delito que podía implicar un determinado daño en el tipo de propiedad que venimos tratando, la inmueble. El delito de *damnum iniuria datum* —la pérdida provocada por actos ilícitos— tiene su punto de partida en la *Lex Aquilia*³⁶. Con esta *lex* se dio comienzo a la reglamentación de los casos de daño sobre las cosas. Como se trataba de un paso insuficiente para compilar este tipo de actos, con posterioridad la práctica de los pretores y de los juristas ampliaron lo relativo a este delito que ya había sido contemplado en la ley.

Aunque ya en las XII Tablas se incluyeron disposiciones relativas a los daños causados en las cosas ajenas —pero sin que pueda hablarse de un tipo de delito exclusivo—, la *lex Aquilia* en sus capítulos primero y tercero se refiere a los daños causados en los bienes ajenos. Entre las disposiciones más interesantes para nuestro estudio, puesto que tratan determinadas acciones que podían dañar el bien inmueble e incluso otros elementos relacionados con el conjunto de la propiedad, destacan³⁷:

1. La *actio de pauperie*³⁸, acción que se concedía contra el dueño del animal que causaba daño a un bien ajeno.

2. La *actio de pastu pecoris*³⁹, acción que se concedía contra el dueño del animal que pastaba en fundo ajeno.

3. La *actio de arboribus succisis*⁴⁰, acción que se concedía contra quien llevaba a cabo una tala excesiva de árboles ajenos.

4. BIBLIOGRAFÍA

ADAM, J. P., GROMA ET CHOROBATE, *MEFRA*, 94, 1982, p. 1003-1029.

ARIÑO, E.; GURT, J. M., y MARTÍN-BUENO, M. A., LES CADASTRES ROMAINS D'HISPANIE: ETAT ACTUEL DE LA RECHERCHE, *Structures rurales et sociétés antiques. Actes du Colloque de Corfou (14-16, mai 1992)*, 1994, París, p. 309-328.

³⁴ ULPIANO en D. 47.2.25 pr. La apropiación de los fundos se consideraba como un caso de posesión incorrecta, lo que conducía a los interdictos.

³⁵ GAUDEMET, 1961: 9.

³⁶ Inst. 4, 3, 15.

³⁷ IGLESIAS, 1999: 296.

³⁸ Inst. 4, 9; D. 9, 1.

³⁹ D. 19, 5, 14, 3.

⁴⁰ PLINIO, Nat. XVII, 1, 7. Cfr. GAYO, 4, 11.

- BRADFORD, J., *Ancient Landscapes*, 1957, Londres.
- BRUGI, B., *Le dottrine giuridiche degli Agrimensori Romani. Comparate a quelle del Digesto*, 1968, Roma.
- CAPOGROSSI COLOGNESI, L., UTI POSSIDETIS E AGER PUBLICUS, *Labeo* 43-3, 1997, p. 445-459.
- CARAVELLA, R. *Le limitazioni del dominio per ragioni di vicinanza in Diritto Romano*, 1971, Roma.
- CASTILLO PASCUAL, M. J., AGRIMENSURA Y AGRIMENSORES: EL CORPUS AGRIMENSORUM ROMANORUM, *Hispania Antiqua*, XVII, 1993, p. 143-158.
- CASTILLO PASCUAL, M. J., EL NACIMIENTO DE UNA NUEVA FAMILIA DE TEXTOS TÉCNICOS: LA LITERATURA GROMÁTICA, *Gerión*, XIII, 1996, p. 233-249.
- CLAVEL-LÉVÊQUE, M. PRACTIQUES IMPERIALISTES ET IMPLANTATIONS CADASTRALES, *Ktèma* 8, 1983, p. 185-251.
- CURCHIN, L. A. JURIDICAL EPIGRAPHY AND PROVINCIAL ADMINISTRATION, *Roma y las provincias. Realidad administrativa e ideología imperial*, 1994, Madrid, p. 87-102.
- CHOUQUER, G., y FAVORY, F., *Les paysages de l'antiquité. Terres et cadastres de l'occident romain*, 1991, París.
- CHOUQUER, G., y FAVORY, F., *Les arpenteurs romains. Théorie et pratique*, 1992, París.
- DE VISSCHER, F., *Etudes de droit romain public et privé*, 1966, Milán.
- DILKE, O. A. W., *Mathematics and Measurement. Reading the past*, 1987, Londres.
- FAVORY, F., PROPOSITIONS POUR UNE MODELISATION DES CADASTRES RURAUX ANTIQUES, *Cadastres et espace rural. Approches et réalités antiques. Table ronde de Besançon*, 1983, París, p. 51-135.
- GABBA, E., PER UNA INTERPRETAZIONE STORICA DELLA CENTURIAZIONE ROMANA, *Athenaeum*, 73, 1985, p. 265-284.
- GARCÍA GARRIDO, M. J., *Derecho privado romano. Casos, acciones, instituciones*, 2003, Madrid.
- GAUDEMET, J., À PROPOS DU «FURTUM» A L'EPOQUE CLASSIQUE, en *Labeo* 7-1, 1961, p. 7-19.
- IGLESIAS, J. *Derecho romano*, 2001, Barcelona.
- JIMÉNEZ SALCEDO, M. C., *El régimen jurídico de las relaciones de vecindad en derecho romano*, 1999, Córdoba.
- KADEN, E. H., STUDI SULLA NOZIONE DEL «FURTUM», *Labeo* 4-3, 1958, p.345-351.
- MAGANZANI, L., *Gli Agrimensori nel processo privato romano*, 1997, Roma.
- MARCONE, A., *Storia dell'agricoltura romana. Dal mondo arcaico all'età imperiale*, 1997, Roma.

- MOATTI, C., *Archives et partage de la terre dans le monde Romain (II.^e siècle avant — I.^{er} siècle après J.-C.)*, 1993, Roma-París.
- NICHOLAS, B., *Introducción al derecho romano*, 1987, Madrid.
- ORTEGA CARRILLO DE ALBORNOZ, A., *La propiedad y los modos de adquirirla en derecho romano y en el código civil*, 1991, Granada.
- PÉREZ CENTENO, M. R., *Ciudad y territorio en la Hispania del siglo III d.C.*, 1999, Valladolid.
- RASCÓN, C. *Manual de Derecho Romano*, 2000, Madrid.
- SANTALUCÍA, B., *Derecho penal romano*, 1990, Madrid.
- VILLANUEVA, M., PROBLEMAS DE LA IMPLANTACIÓN AGRARIA ROMANA Y LA ORGANIZACIÓN DEL TERRITORIO EN LA PENÍNSULA IBÉRICA EN EL ALTO IMPERIO, *Espacio, Tiempo y Forma*, serie II, 4, 1991, p. 319-350.
- ZANNIER, M. P., LA CONSTRUCTION D'UN PAYSAGE PAR LE DISCOURS: ASPECTS STRUCTURANTS DE LA NOTION DE NORME CHEZ LES AGRONOMES LATINS, *De la Terre au Ciel. I. Paysages et cadastres antiques*, (Besançon, 29-31, marzo, 1993), 1994, París, p. 197-205.

