ACTOS ADMINISTRATIVOS Y CAPACIDAD EN LA EPOCA TARDORREPUBLICANA

M.A. SONIA MOLLÁ NEBOT
Universitat de Valéncia (España)

Este trabajo surge de dos vertientes de investigación en los últimos años. Por un lado, la cuestión relativa a la edificación y mantenimiento de edificaciones privadas – y la posibilidad de que tal actuación se encuadre en actos que hoy calificaríamos de administrativos, aunque en Derecho Romano no reciben ninguna calificación – pero que siguen un orden establecido de autorizaciones sucesivas y control de edificación, que bien podríamos considerar como un conjunto de disposiciones urbanísticas encaminadas al sostenimiento del entramado Urbano. Por otra parte, desde el primero de los trabajos resultó llamativa la enorme capacidad de intervención de la mujer en el seguimiento de estos expedientes «administrativos». Pues precisamente, el Senadoconsulto Volusiano era resultado de una autorización del Senado para la venta de un edificio en estado ruinoso, y por el que se permite tanto la no reconstrucción, como la subsiguiente venta de los materiales o su traslado. Esta venta –incluso el propio traslado– estaba en principio prohibida por el Senadoconsulto Hosidiano. La petición en favor de Alliatoria Celsilla –aun cuando no conocemos con exactitud al peticionario, y se ha especulado con que tal petición la realizara el mismo emperador–, se sitúa en el marco de los actos necesarios, en los expedientes seguidos ante el municipio por los propietarios interesados en la demolición de un edificio, propietario que asumía la reconstrucción del mismo. Esta actuación de una mujer en este campo de la gestión del propio patrimonio no podría ser ni esporádica ni casual, como puede pensarse al ser esta la única fuente completamente identificada y que da lugar al senadoconsulto Volusiano, pues este expediente de peticiones debió ser completamente habitual, como vemos reflejado en la epigrafía jurídica. Lo llamativo del mismo es que la dueña de los edificios en cuestión, es una mujer, y es probable, ante la responsabilidad que recae en el propio edificio y que asume su propietario, que la petición la realizara la misma Celsilla, como apunta el contexto de actos mercantiles en los que desde el s. I aparece la mujer como agente. Muchos de estos actos entran en la consideración de inversión económica por concesión, que hoy llamamos administrativa. Estamos en un momento en la evolución jurídica, en el que la mujer cobra protagonismo desde la última etapa republi-

https://doi.org/10.55104/FRDC_0599

cana con una importante actividad aneja a la gestión patrimonial, así como factor en el comercio. Desde este segundo punto de vista, surgió un programa de Investigación que hoy se encuentra amparado en un Proyecto de Investigación y Desarrollo[1] y que tiene como objetivo analizar cuál fue la intervención de la mujer como sujeto activo en actos mercantiles, o públicos, no políticos, más allá del supuesto concreto que en principio habíamos estudiado a propósito del Senadoconsulto Volusiano[2].

1. REGULACIÓN URBANÍSTICA: SISTEMA BÁSICO

Es cierto que el conocimiento más acabado de disposiciones urbanísticas lo tenemos en derecho romano posclásico, pero ha de reconocerse que para esta etapa tardía se trata de un conjunto de normas sincréticas cuya explicación obedece a una larga tradición que tiene que ver con el declive de las ciudades[3]. Nuestro interés se centra, por el contrario, en un sistema urbanístico en auge, que es el que encontramos durante la última fase de la República y primera etapa clásica. Para esta época resulta más complicado, desde el punto de vista de las fuentes, encontrar elementos que nos permitan reconstruir cuáles fueron las bases de este sistema normativo, o conjunto de disposiciones, que regulaban las construcciones privadas en terreno urbano, cuestión en la que la doctrina ha intuido muchas veces una importante previsión magistradual, de la que apenas quedan vestigios[4].

---

[1] Este trabajo se encuentra integrado en el Proyecto con núm. de Ref.: DER2016-78378-P, «La Mujer en la Literatura y la Jurisprudencia Clásicas», de la Universitat de Valéncia (España), Depto. de Derecho Romano y Eclesiástico del Estado, concedido por el Ministerio de Economía y Competitividad, en la Convocatoria 2016 de Proyectos I+D, correspondientes al Programa Estatal de Fomento de la Investigación Científica y Técnica de Excelencia, Subprograma Estatal de Generación del Conocimiento, siendo IP's los profesores: M.ª Asunción Mollá Nebot y José María Llanos Pitarch.

[2] El Senadoconsulto Volusiano (56 d.C.), es una disposición en la que subyace la defensa de la estética pública, en respuesta a la prohibición de la demolición de edificios para la especulación con los materiales. Emana de la petición que realiza una mujer, llamada Celsilla, en la que solicita autorización para la venta de un edificio en estado ruinoso, para que se le autorice la no reconstrucción, o la venta sin reconstrucción. Sobre este senadoconsulto y su interés en la existencia de un sistema normativo común nos ocupamos en trabajos anteriores, vid. MOLLÁ-LLANOS, *Prohibición de demolición de edificaciones privadas. Aspectos legales y procesales*, en *RIDA* 42 (1995) 235 y ss.; así como la propuesta de un orden normativo en el seguimiento del expediente constructivo, a la luz de la legislación municipal y posclásica: MOLLÁ-LLANOS, *Regulación urbanística de Edificaciones Privadas: Aspectos Legales*, en *IURA Rivista internazionale di diritto romano e antico* 63 (2015) 59 y ss. Aquí reproducimos de modo sincrético las conclusiones más relevantes que sirven de base al propósito actual.

[3] Esta cuestión ya ha sido destacada con anterioridad: vid. MOLLÁ-LLANOS, *supra op. cit. RIDA* 42 (1995) 243 n. 12.

[4] Al respecto, Rotondi sostiene la posibilidad de una *Lex Iulia de modo aedificiorum urbis*; vid. ROTONDI, *Leges publicae populi romani* (Milano 1912 reprod. 1962) p. 447. No obstante, a partir de le época de los Severos, distintas disposiciones prohíben, sobre todo, el despojo de los edificios privados (C. 8,10,3; C. 8,10,6; C. 8,10,7). BRUNS-GRADENWITZ, *Fontes* (Tübingen 1909 reimp. 1969) p. 200, y también RICCOBONO, *FIRA* 1 (*Leges*) (Firenze 1941), bajo la rúbrica *Scc. de Aedificiis non diruendis*, aludieron a un senadoconsulto más amplio. Sobre esta cuestión, ya advertíamos en MOLLÁ-LLANOS, *supra op. cit*, *RIDA* 42 (1995) 237s., de la pobreza técnica jurídica de ambas disposiciones senatoriales. También, MALAVÉ, *La demolición de edificios en el Derecho Romano: una intervención del Senado en el caso de Alliatoria Celsilla*, en *Mulier. Algunas Historias e Instituciones de Derecho Romano* (Madrid 2014) p. 227 n. 4.

https://doi.org/10.55104/FRDC_0599

La reconstrucción de un conjunto de normas de regulación urbanística para el final de la república y primera época clásica en derecho romano se ha hecho posible al constatarse que un conjunto de disposiciones legales habían sido previstas en el ámbito municipal y colonial, de modo muy consolidado. Estos vestigios sólo pueden refrendase en las fuentes, a través de lo que conocemos de esta legislación municipal y colonial –como decimos–, pero a pesar de ser una fuente que se refiere a provincias y no a la *Urbs*, creemos posible hilar la reconstrucción de algunos de los trámites ante la curia municipal y colonial, y también ante el Senado Romano, necesarios en la consecución de la obligación de los particulares en el mantenimiento de las edificaciones privadas. Al respecto, ya había sido intuida por la doctrina la existencia de una serie de disposiciones relativas a esta cuestión de las edificaciones privadas, y ha sido constante la afirmación de que ello corresponde no a «una regulación administrativa local sino a una cuestión referente a un principio de todo el mundo legal romano» [5].

Si como vamos a ver se trata de una regulación administrativa tan general para el Imperio Romano, ha de reconocerse que la capacidad para la petición y seguimiento de la autorización –de demolición y reconstrucciones– a la curia o al senado, ya sea para la Urbe como para Provincias, estaría sometida a la condición del propietario; así pues, para el caso de los municipios, en consonancia con la situación de los munícipes. En un primer momento, la población de los municipios de Provincias se combina con repobladores, ciudadanos romanos, y habitantes anteriores de la ciudad y que podrían haber obtenido el *ius latii*; en ambos casos se trata de obligados de igual manera en el mantenimiento de los edificios de los que son propietarios, pues las leyes municipales y coloniales lo contemplan como una obligación de sus habitantes. Por tanto, en todo caso, de una concesión del suelo, pues la propiedad del suelo provincial es del Erario y la dotación de un estatuto provincial se combina a veces con la estructural tribal de la población indígena. Así pues, el *ius latii* no suponía una concesión previa y próxima de la ciudadanía a los habitantes de los municipios –pues no es general hasta el emperador Caracalla–, y que funcionan administrativamente de modo desigual bajo un estatuto, más o menos homogéneo, según sean colonias (César hizo una concesión general, de la que se conserva la copia de Osuna –*Lex Coloniae Gentivae Iuliae*, o *Lex Ursonensis*-[6]), o municipios (Augusto dio una ley general para municipios –*Lex Flavia*– cuya copia más completa es la Ley Irnitana). En esta situación hay una combinación en la aplicación de un derecho propio en Provincias, fundamentalmente romano, pero adaptado y común a los peregrinos y Romanos, por lo que resulta evidente que en los trámites de petición de autorización para demolición y reconstrucción no se requiere otra condición que ser propietario de la edificación afectada; así lo indica la expresión «*ne quis in oppido municipi…aedificum detegito destruere demoliumdunve*» (*Lex Irnitana*, rub. 62 lin. 39 a 41), y quien lo contraviene, queda obligado a dar a los munícipes del municipio la cantidad en que se estime el asunto: «*Qui adversus ea fecerit, is quanti ea res erit…damnas esto*» (*Lex Irnitana*, rub. 62, lin, 43 a 45), y quizá por ello, la garantía recaiga sobre la propia edificación sin más: «*is quia res erit tantam pecuniam*», en cuanto valga la cosa (reconstrucción) (*Lex Irnitana* rub.62 lin.44), mediante *actio, petitio, perse-*

[5] Cfr. LEWIS, *«Ne quis in oppido aedificium detegito»*, en *Estudios sobre Urso. «Colonia Iulia Genetiva»* (Sevilla 1989) 49.

[6] *Fontes* I núm. 20 = *EJER*. núm. 8 y ss.

https://doi.org/10.55104/FRDC_0599

cutio (*Lex irnitana*, rub. 62, última línea) acogiendo tanto la reclamación personal, como la real y extraordinaria, siendo mucho más fácil la ejecución sobre esta construcción, que la que sigue a un sistema de fianzas personales. Este es en realidad un sistema de multas, en el que la condena es directa y susceptible de aplicación, a cuantos contravienen la obligación.

En la condición de ser propietario del edificio entran todos los que lo sean; también si se trata de una mujer, como se corrobora por el Senadoconsulto Volusiano, pues aunque se trata de una autorización de no reconstrucción fuera de Roma, la obligada-beneficiaria, es Celsilla. Este trámite de peticiones a la curia, o al Senado, aparecen en una etapa de proximidad temporal, entre el año 56 y 91, que corresponde respectivamente a la fecha del senadoconsulto Volusiano y a la *Lex Irnitana*; y con toda probabilidad a un referente legislativo anterior (quizá del Principado de Augusto), común a ambos.

Lo habitual es que tales reedificaciones se realizaran por obreros, constructores, incluso arquitectos, a los que se vinculaba el propietario de la construcción mediante una *locatio-conductio*. Estos arrendamientos en la realización de la obra, estarían incluidos en una relación que el propio Digesto califica de derecho de gentes (titulo 2, del fragmento 1, libro 19), carente de formalidades, lo cual dota a estos contratos de una agilidad importante y adaptable a la condición de los contratantes. La cuestión es si es repercutible por el dueño a estos «*conductores*» de la reedificación, ante la inobservancia de los límites impuestos por el municipio o la *Urbs*, la multa impuesta al propietario o la pérdida de bien; esto último en caso de producirse una ejecución sobre el bien prevista para caso de que reconstruyan terceros, o se haga a cargo del Erario.

2. LA EVOLUCIÓN DE LO QUE PODRÍAMOS LLAMAR DISPOSICIONES URBANÍSTICAS RELATIVAS A LA EDIFICACIÓN PRIVADA.

Consiste en un conjunto de normas urbanísticas cuyo incumplimiento se sanciona con la imposición de multa, o la privación del bien inmueble cuando su rehabilitación se hace con fondos del Erario o por un tercero sin que el *dominus* restituya el gasto. Sin embargo, **tales disposiciones normativas no son autónomas**, dado que no existe un sistema procesal administrativo distinto, sino que normalmente se encuentran integradas en disposiciones muy amplias de regulación del proceso; ello es constatable claramente en la legislación municipal, y es de suponer que de modo parecido debió darse para la *Urbs*. Al respecto es destacable que la doctrina ha venido matizando esta cuestión al entender que existe una tendencia a utilizar «*schemi propri del processo privato*»; actos que son propios de la *coercitio* magistradual[7]. Esta legislación urbanística culmina con la Constitución de Zenón, que de modo detallado trata de la reconstrucción y la nueva

[7] Cfr. LUZZATTO, *Lineamenti critici e ricostruttivi*, en *Studi in onore di Volterra* II (Milano 1971) 727 y s. que sigue a LAURIA, *Iurisdictio*, en *Studi in onore di P. Bonfante* vol. II (Milano 1930) p. 502; y más recientemente DE MARTINO, *La storia dei pubblicani e gli scritti dei giuristi*, en *Labeo* 39 (1993) p. 14; TRISCIUOGLIO, *Sulle Sanzioni per l'inadempimento dell'appaltatore di ultrotributa nella tarda repubblica e nel principato*, en *I Rapporti contrattuali con la pubblica amministrazione nell'esperienza storico-giuridica* –Torino 1994– (Napoli 1997) p. 200; RODRÍGUEZ NEILA, *«Tabulae publicae». Archivos municipales y documentación financiera en las ciudades de la Bética* (Madrid 2005) p. 111.

https://doi.org/10.55104/FRDC_0599

edificación de edificios privados, tanto de aquellos que han de ser rehabilitados, como de los que se han de construir, ya sea en un solar donde había un edificio que se ha derruido por causas naturales, como en los casos en que se trate de espacios todavía no construidos.

La legislación provincial nos muestra un cuidadoso seguimiento de la autorización para el derribo y la rehabilitación de edificaciones privadas que pone de relieve la aplicación de una minuciosa previsión administrativa en materia de rehabilitación y construcción. Es evidente que esta atención a las edificaciones no pudo ser más importante para Provincias que para la *Urbs*, y aunque respecto de esta última carezcamos de fuentes en que apoyar directamente su existencia, podemos reconocer la realidad de un conjunto de normas de seguimiento en materia urbanística a través de la confrontación entre la legislación posclásica, un breve pasajes del Digesto: D. 39.2.46.1 (*Paulus* 1 *sent*. *Domum sumptu publico exstructam, si dominus ad tempus pecuniam impensam cum usuris restituere noluerit, iure eam res publica distrahit*) y la legislación municipal[8].

Se contiene en los llamados municipios flavios –pero también en la legislación colonial y municipal autónoma–, una disposición común sobre la prohibición de destejar, demoler o destruir[9]; más bien se trata de desmontar los elementos constructivos de un edificio para el caso de no ser reconstruido dentro del año; así se aprecia en: la *Lex Irnitana*, rúbrica 62 –posterior al año 91-[10], semejante a las de Salpensa y Malaca (*Lex Malacitana*, rúbrica 62) –año 82/84–.

> ***R(ubrica). Ne quis aedifica quae restitutu/rus non erit destruat./***
>
> Ne quis in oppido municipi Flavi Irnita/ni, quaeque ei oppido continentia aedificia / erunt, aedificium detegito destruito demo/liundeumve curato, nisi <de> decurionum con/scriptorumve sententia, cum maior pars / eorum adfuerit, quod restituturus intra proxi/mum annum non erit. Qui adversus ea fece/rit, is quanti ea res erit t(antam) p(ecuniam) municipibus municipi / Flavi Irnitani d(are) d(amnas) esto, eiusque pecuniae / deque ea pecunia municipi eius municipi / qui volet cuique per h(anc) l(egem) licebit actio petitio / Persecutio esto./

[8] De estas cuestiones ya nos habíamos ocupado en dos publicaciones anteriores: una, respecto del paralelismo entre las disposiciones que conocemos por la Ley Irnitana en relación con otras leyes municipales y coloniales en las que aparece la prohibición de *detegere, demolere, destruire* de las edificaciones privadas, con la propuesta de una interpretación sobre el alcance del senadoconsulto Volusiano, MOLLÁ-LLANOS, *Prohibición de demolición de edificaciones privadas. Aspectos legales y procesales*, en *RIDA* 42 (1995) 235 y ss.; así como la propuesta de un orden normativo en el seguimiento del expediente constructivo, a la luz de la legislación municipal y posclásica: MOLLA-LLANOS, *Regulación urbanística de Edificaciones Privadas: Aspectos Legales*, en *IURA Rivista internazionale di diritto romano e antico* 63 (2015) 59 y ss.

[9] La importancia de estos materiales: tejas y ladrillos manufacturados, la conocemos por VITRUVIO, *De Arquitectura* 2, 8.

[10] La numeración convencional resulta tomada de la que han hecho en la edición bilingüe A. D'ORS-X. D'ORS, *Lex Irnitana (Texto bilingüe)* (Santiago de Compostela 1988). La Ley Irnitana parece copia de una Ley Flavia municipal dada por Domiciano a finales del s. I. y guarda identidad con otras, como la de Malaca; dada la importancia del municipio de Malaca, sirve de referencia para conferir a esta Ley Irnitana la numeración de la que ésta carece; cfr. A. D'ORS, *La Ley Flavia Municipal (Texto y Comentario)* (Roma 1986) p. 140.

https://doi.org/10.55104/FRDC_0599

Disposiciones parecidas también vemos en la *Lex municipii tarentini* (cap. 87 al 60) del S. I a. C. y en la *Lex coloniae genitivae Iuliae ursonensis* (rúbrica 75) del tiempo de Julio César. Paralelamente, sólo conocemos la disposición de demolición de edificios sin reconstrucción para Roma, a través del senadoconsulto Hosidiano del año 44. No obstante, en todas ellas queda abierta la cuestión de su seguimiento, pues la reconstrucción ha de verificarse dentro del año, y según parece, es la magistratura curul la que por razón de la materia tenía intervención directa en este seguimiento.

Como hemos dicho, es más conocida la prohibición de derribo de edificaciones urbanas en el ámbito municipal (*Lex Tarentina*, *Lex Malacitana, Lex Salpensana*, y *Lex Irnitana*) y Colonial (*Lex Ursonensis*) que para la propia Roma, pues a través de esas fuentes disponemos de más datos sobre esta prohibición que los que conocemos por fuentes aplicables a la propia *Urbs*; sobre esta última, la atención doctrinal se ha centrado en dos Senadoconsultos (Hosidiano y Volusiano), a pesar de que su interés resulta relativo, dado que estos Senadoconsultos acometen cuestiones particulares sobre la especulación a través de la venta de materiales de construcción tras la demolición de un edificio (senadoconsulto Hosidiano), o se refieren a la autorización particular del Senado para el derribo sin reconstrucción, o venta y subsiguiente derribo de un inmueble en estado ruinoso (Senadoconsulto Volusiano). Pero la conclusión necesaria, es que la mayor abundancia de noticias sobre las cuestiones urbanísticas en provincias, que para Roma, no es por un desigual interés en detrimento de Roma, pues, como decimos, no podría tener mayor importancia la preocupación legislativa para provincias que para la *Urbs* en la conservación de edificios; sería razonable pensar, por tanto, que el sistema de control de las prohibiciones mediante el seguimiento de la autorización de la demolición y subsiguiente reconstrucción de edificios privados, tendría que ser similar al que vemos se aplica en provincias. Ello es congruente con la existencia de funciones específicas que asumen los magistrados en una evolución desde la república, hasta la reforma de Augusto, y en donde los ediles aumentan y se especializan en el cuidado de las ciudades[11].

Naturalmente, el seguimiento previsto debió hacerse en provincias por los decuriones, y entre sus cometidos se encontraría la obligación de exigir garantías reales o personales, según el caso. Esta *cura urbis*, propia de los *aediles* (tanto patricios como plebeyos), tiene entre otros cometidos la vigilancia en la prosecución de la habitabilidad y solidez de las construcciones; como magistrados podrían exigir en el cumplimiento de las disposiciones urbanísticas las pertinentes garantías[12]. Así pues, se observa un tratamiento distinto para las obras que consistan en la reconstrucción y rehabilitación de edificios, de aquel que consiste en una obra nueva en lugar vacuo o en la ampliación de la existente, diferenciando entre una responsabilidad predial y la aplicación de multas, en uno y otro caso, respectivamente.

[11] Cfr. MILAZZO, *La realizzazione delle opere pubbliche in Roma arcaica e repubblicana. Munera e ultro tributa* (Napoli 1993) p. 76 a 99, aborda la cuestión de los *opera publica facienda*; así mismo TRISCIUOGLIO, *Sulle sanzioni per l'inadempimento dell'appaltatore di ultrotributa nella tarda repubblica e nel primo principato*, cit. p. 193 y s.

[12] Vid. VIÑAS, *Instituciones políticas y sociales de la antigua Roma* (Madrid 2010) p. 154 y s.

https://doi.org/10.55104/FRDC_0599

3. MULTA Y OBLIGACIÓN DE RECONSTRUCCIÓN: REGULACIÓN ADMINISTRATIVA[13].

La infracción urbanística no delictiva, en derecho municipal, se sanciona mediante *multae dictio*, y suponemos que los mismos casos de infracción urbanística en Roma tenían una sanción semejante[14]. No obstante, el sistema de multas (*multae dicta*) se combinó –en la vulneración de determinadas prohibiciones de edificación–, con un sistema de responsabilidad patrimonial mediante la realización de prenda (*praedia*), que recae sobre el edificio en el que se infringe la prohibición, de tal forma que vendría a ser una solución aplicada de modo semejante, tanto a Roma como a Provincias[15]. Así pues, el recurso a la aplicación de multa es seguramente más frecuente, pero para cuestiones menores que tienen que ver con infracciones constructivas que suponen alteraciones de lo construido y que vengan a invadir espacios vacuos, en muchos casos se trataría de la invasión de suelo público o construcciones públicas (en este último supuesto parece que se producía una accesión de la construcción al terreno ocupado), y para este caso la multa impuesta por los *aediles curules* competía a la curia, o en algún caso concreto de invasión de suelo público (para los que cupo *concilium plebis*) a los *comitia tributa*[16], o a los decuriones y conscriptos en la legislación provincial (Rub. 66 *Lex Irnitana = Lex Malacitana*):

> ***R(ubrica). De multa quae dicta erit./***
> Multas in eo municipio ab duumviris prae/ fectove dictas, item ab aedilibus quas ae / diles dixisse se aput duunviros ambo alterum/ ve ex his professi erunt, dumvir qui i (ure) d(icundo) praerit in/ tabulas comunes municipum eius mu/ nicipi referri iubeto. Si is qui ea multa dicta/ erita ut nomine eius alius ostulabit ut/ de ea ad decuriones conscriptos ve refe/ ratur, de ea decurionum conscriptorum/ve iudicium esto. Quaque multae non/ erunt iniustae a decurionibus cons/ criptisve iudicatae, eas multas IIviri/ in publicum municipum eius muni/ cipi redibunto[17]

La facultad en la determinación de la cuantía de tales multas debió ser discrecional para los curules –o los decuriones en el ámbito municipal–, pues no se especifica la concreción de cantidad – salvo la que aparece en la constitución de Zenón C. 8, 10, 12, 5) aunque sea de un momento posterior, resulta la referencia concreta de cantidad–, se hace en las fuentes una genérica referencia a «multa irrogada por los ediles» en el texto que acabamos de reproducir un poco más arriba de la *lex Irnitana*. En todo caso, estas

[13] Sobre un sistema de *multa dictio* vid. MOLLÁ, *Disposiciones sobre urbanismo y sistema de multa*, en *Hacia un derecho administrativo y fiscal romano* (Madrid 2013) p. 247 y ss.

[14] Vid. MURGA, *Delito de infracción urbanística*, en *RIDA*. 26 (1979) 309 y ss.

[15] No es una regulación administrativa local sino una cuestión referente a un principio de todo el mundo legal romano, como ya hemos indicado más arriba, *vid. supra* n. 5, LEWIS, *«Ne quis in oppido ardificium detegito»*, en *Estudios sobre Urso. «Colonia Iulia Genetiva»* (Sevilla 1989) 49.

[16] Vid. Liv. 7, 16, 9; Val. Max. 8, 6, 3 [357]. Cfr. SANTALUCIA, *Derecho penal romano*, trad. Javier Paricio y Carmen Velasco (Madrid 1990) p. 67 y s., especialmente n. 8.

[17] Hemos seguido el texto de A. D'ORS-X. D'ORS, *Lex Irnitana (Texto Bilingüe)*. (Santiago de Compostela 1988), vid. supra n. 9.

https://doi.org/10.55104/FRDC_0599

multas debían estar debidamente registradas en el archivo comunal de los munícipes del municipio, o en Roma, y en relación concreta al sistema general de «multa irrogada» por los *dumviros*, prefectos y ediles. La multa está sometida, como vemos en el texto, a una *causae cognitio*, en la que se decidía si era justa su imposición atendiendo exclusivamente a que se acreditase o no la existencia del hecho impositivo, lo que se revisaba en vía administrativa, puesto que era examinado por los mismos decuriones y conscriptos, en provincias, (*erunt iniustae a decurionibus conscriptisve iudicatae*), y por la curia, en la *Urbs*. A esta multa se sumaba, además, el derribo de lo construido a cargo del infractor, pues aunque no aparece especificado en la legislación municipal, la sola imposición de multa carece de sentido si se conserva la construcción perjudicial; a esta demolición sí se hace constante y expresa referencia en la legislación posclásica. El sistema de aplicación de multas se encuentra respaldado en la legislación vigente en la *Urbs*, en el derecho posclásico; así, en la constitución de Zenón (C. 8, 10, 12, 5), se prevé la imposición de multas cuando al construir una solana no se respete el uso de determinados materiales (no se puede hacer solamente con vigas y alfajías, sino que ha de hacerse a la manera romanense) y se vulnere el siguiente sistema de medidas: 10 pies de distancia con la solana o la edificación de enfrente; 15 pies desde el suelo, sin que puedan sujetarse por columnas o paredes que obstruyan el paso de aire; así también, era procedente la imposición de una multa cuando se construía una escalera desde la calle a la solana. Para ambos supuestos, como hemos dicho, está prevista la demolición, y multa de 10 libras de oro al dueño de la casa, al arquitecto, al constructor, y al operario que la fabricó[18]:

Alternativamente al sistema de multas, se establece una obligación de reconstrucción, que para provincias es dentro del año (probablemente semejante a la de la *Urbs*), para lo que parece necesario contar con la intervención de profesionales que al efecto fueran contratados por el dueño o dueños del edificio afectado. Pues de no llevarse a término se incurría en la multa establecida. Así pues, la rehabilitación de los edificios resultaba obligada, entendiéndose que vulneraba la prohibición (delito de especulación), no solamente el privar directamente a los edificios de los materiales que cubren sus fachadas, columnas u otros materiales ornamentales, sino también la venta de edificios en estado ruinoso con este fin de aprovechamiento de materiales, es decir, de los elementos menos relevantes, como ladrillos de tabiquería, vigas; pero también, la no reconstrucción [19]. La condena que aparece en la rúbrica 62 de la *Lex Irnitana*, afecta directamente a todo el que haga destejar, destruir, o demoler, donde parece incluirse tanto el que es dueño de la edificación, como el que interviene según la expresión «*ne quis*». No obstante, en esta obligación impuesta al dueño del edificio para su reconstrucción

[18] La referencia concreta a la imposición de 10 libras de oro al propietario, al arquitecto, al constructor, e incluso al operario, pudo conservarse en esta Constitución de Zenón por cuanto se trata de una disposición que Justiniano la aplica como derecho propio y la extiende a todo el Imperio Romano. Por lo demás, la aplicación a todos y cada uno de los intervinientes indica una cumulatividad penal extraña en el conjunto de disposiciones que, como ya hemos dicho, poco tienen que ver con el delito especulativo; así las cosas, y a pesar de que no se excluye a ninguno de los posibles responsables en la ejecución de la obra, quizá se siguiera una *causae cognitio*, a modo de la que vemos en la *Lex Irnitana*, de tal forma que pudiera más concretamente imputarse a quien fuera responsable o responsables de la ejecución de la obra invasiva.

[19] Vitruvio, *De arquitectura* 2, 8, deja constancia de la precaridad de los materiales en la construcción, señalando abusiva la escasez de grosor de los materiales en los tabiques de las *insulae*.

https://doi.org/10.55104/FRDC_0599

hay una laguna normativa sobre de qué manera, por quién y cuándo, había de hacerse, que de alguna manera puede reconstruirse, aunque soy consciente que la misma queda integrada por los vestigios que sólo a modo de esquema podemos presentar con base en las fuentes. Al respecto, tenemos acreditada la expresa autorización del Senado para el derribo sin posterior reconstrucción, trámite administrativo de peticiones ordinarias que debió ser común para los casos en los que el edificio no reuniera las condiciones de especial relevancia constructiva, o hubiera sido destruido por causas naturales. En principio, quedaba fuera de la prohibición el traslado de tales materiales de una casa a otra; probablemente se trate de la excepción que introduce el Senadoconsulto Volusiano, es decir, la no reconstrucción con los materiales del mismo edificio (C. 8, 10, 2: *Imp. Alexander A. Diogeni*. «*Negotiandi causa aedificia demoliri et marmora detrahere, edicto divi Vespasiani et santusconsulto vetitum est. Ceterum de alia domo in aliam transferre quaedam licere, exceptum est; sed nec dominis ita transferre licet, ut integris aedificiis depositis publicus deformetur adspectus*». *PP. XI Kal. Ianuar. Alexandro A. Cons*. [222]). Sobre esta cuestión ya habíamos mantenido en otro lugar, que la novedad del Sc. Volusiano era la autorización para la venta de un edificio en estado ruinoso, con la finalidad de derribo, y en la que no está prevista la reconstrucción, lo que constituía una excepción a la regla general de prohibición de tales enajenaciones, ya que el fin especulativo de la compraventa de un edificio con estas características, normalmente conllevaba la nulidad de la venta y la sanción del doble de la cantidad que se hubiera pagado, así como la recuperación de los materiales trasladados[20]:

D. 18, 1, 52 (*Paulus libro 54 ad edictum*):

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

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

1) Reconstrucción en plazo.

El Senadoconsulto Volusiano no pretendía introducir innovaciones respecto de la prohibición del anterior Senadoconsulto Hosidiano, pero sí contemplaba, además de la venta, la autorización para la no reconstrucción, y es posible que la subsiguiente venta de los materiales, ya que esta reutilización era lo más frecuente, si bien se evitaba que saliera del municipio de cuya demolición se tratara, como vemos castiga el delito de especulación constructiva. Pero, esta autorización del Senadoconsulto Volusiano, por

[20] Al respecto, cfr. MOLLÁ-LLANOS, *Prohibición de demolición de edificaciones. Aspectos legales y procesales*, en *RIDA*. 42 (1995) 252.

https://doi.org/10.55104/FRDC_0599

ser general, introduce la novedad, se trata con ello de no sobrepasar un límite temporal en el que habría de reconstruir, pues de otra manera no se entiende en muchos casos que se pida autorización para no reconstruir nunca. Es posible pues, que mientras se intentaba la venta, se quisiera evitar el perjuicio que entrañaba vulnerar la prohibición de no reconstrucción en un término; a propósito de ello, la epigrafía municipal prevé la reconstrucción dentro del año; *quod restituturus intra proximum annum non erit…* (Rub. 62, lin. 43 *Lex Irnitana* = Rúbrica 75 de la Ley de Urso = *Lex Tarentina* [4]), tiempo que parece razonable pensar, debiera ser similar para la propia *Urbs*. Transcurrido el mismo, se condenaría al dueño del inmueble a «*quanti ea res erit…dare damnas esto*», en una acción de las llamadas populares. Esta cláusula de condena no es frecuente en este tipo de acciones, que al menos en la Ley Irnitana se resuelven con cantidad fija (rubs. 26, 45, 74, 75 y 90) e incluso al doble (rubs. 48 y 67), pero con el giro *dare damnas esto* se alude a la multa. La expresión *quanti ea res erit* (no se utiliza la propia de las acciones penales *quanti ea res fuit*) nos sitúa ante una acción en la que no se quiere destacar un sentido penal, sino el valor de la reconstrucción en el momento presente, más concretamente, el que acredite haber realizado el refaccionario (ya sea un particular, o el municipio).

Por lo que se refiere a la *Urbs*, las fuentes que a él aluden aparece inespecífico (D. 39.2.46.1 (*Paulus* 1 *sent*. *Domum sumptu publico exstructam, si dominus ad tempus pecuniam impensam cum usuris restituere noluerit, iure eam res publica distrahit*), pero que entendemos debió consistir en un plazo semejante, probablemente un año, si bien es probable que se atemperara en función de la importancia de la obra, o dificultades sobrevenidas.

Sin embargo, como vemos en la constitución de Zenón, la multa se extiende no solo al dueño, sino al constructor y al arquitecto. Es evidente que la evolución de estas sanciones administrativas fue perfilándose, incluyendo supuestos que no habrían sido contemplados inicialmente. Así las cosas, se aprecia una diferencia entre la multa (*quanti ea res erit…damanas esto*) que se impone por incumplimientos en el expediente autorizado de reconstrucción, y lo que podríamos denominar, situaciones aproximadas al delito de especulación (invasiones de suelo, que es siempre público, alteraciones de trazados de vías, etc.) constructiva que inicialmente sanciona el Senadoconsulto Hosidiano, y que con el tiempo se acoge, con una imposición de multa, muy gravosa y de apariencia acumulativa, en la legislación de Zenón.

2) La administración, tanto municipal y colonial, como en la propia *Urbs*, hacía un seguimiento al expediente, discrecionalmente, puesto que el mismo requería de autorizaciones especiales, y la potestad podía autorizar la no reconstrucción (Rubrica 62 de la Ley *Flavia Municipalis*; así mismo en C. 8, 10, 3 (*…et an hoc consensu tunc magistratuum non prohibentium… PP. VII Kal. April. Iuliano II et Crispino Conss.* [224]); concretamente, estas autorizaciones administrativas requerían de una mayoría entre los decuriones y conscriptos, en el ámbito municipal, para destejar, demoler, o desmontar un edificio, así como la no reconstrucción, y es de suponer que el Senado en Roma, actuaría también conforme a una decisión de mayorías; aun cuando carecemos de fuentes clásicas en que fundar esta opinión, tanto lo referido en la legislación municipal, como su constancia en una legislación tardía, hacen prever un seguimiento análogo en las autorizaciones para demolición, desteje y rehabilitación, así como para los supuestos de no reconstrucción.

https://doi.org/10.55104/FRDC_0599

C.Th. 15, 1, 44 (*Idem Impp. Arcadius et Honorius aaa. Aemiliano praefecto Urbi*):

Si quando usus exegerit vel porticus vel quaslibet aedes aetatis senio seu fortuitis concussas casibus reparari, liceat etiam inconsulta clementia nostra cum reverentia sui imaginem deponere vel nostram vel retro principum reportatamque post refecta aedificia loco proprio denuo collocare.

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

3) La reconstrucción se garantizaba con el propio edificio, pero dada la subsidiariedad legal de los curiales, es probable que estos exigieran garantías personales del dueño del edificio que pide autorización para realizar obras en una edificación urbana. Sólo en el caso de tratarse de un edificio derruido espontáneamente, sobre el que no cupo actuación de los curiales o ediles con anterioridad, puede pensarse en la responsabilidad legal que a modo de garantía real, recae en el inmueble. La diferencia estriba en que en estos casos la reconstrucción, hecha por el copropietario del edificio –con un límite de cuatro meses para el pago voluntario de la parte proporcional, más los intereses-[21], o con la asistencia de tercero prestamista (D. 12, 1, 25; 20, 2, 1; 42, 3, 1), o por el propio municipio (D. 39, 2, 46), concede a este acreedor refaccionario un derecho de prenda que recae en el edificio, en cobro de la cantidad adeudada, que opera a modo de garantía legal, y que puede llegar a producir la realización de la garantía a favor del acreedor, lo que suponía que muchas veces que estos bienes quedaran en propiedad del municipio, que podía venderlos. Hay una similitud clara con la multa impuesta entre el *quanti ea res erit*, y el valor de reconstrucción, según vemos en la rúbrica 62 de la *Lex Irnitana*. Este sistema de venta es ajeno al que se sigue en la *Lex praediatoria*.

4. SITUACIÓN DEL PROPIETARIO Y RESPONSABILIDAD EN LA *LOCATIO CONDUCTIO OPERIS*.

La demolición y reconstrucción de cualquier edificio, tanto público como privado, debía contar con profesionales que al efecto actuaran en la dirección y construcción de tales obras, como *conductores* de la *locatio* de su propietario, tanto en la realización adecuada desde el punto de vista técnico, como en el incumplimiento de algunas limitaciones legislativas en las que individualmente hubiera sido responsabilizado, como vemos llega a concretarse en la constitución de Zenón. Hemos visto que para el caso de edificaciones privadas es el propietario de la edificación quien responde ante la curia o el Senado por la reconstrucción en el plazo establecido. Esta responsabilidad la asume incluso si finalmente se impone la multa al haberse sobrepasado el límite para la construcción, o no se reconstruyera a tiempo dándose el caso de que lo hiciera un tercero, incluso con fondos del Erario, con igual multa equivalente al valor de la reconstrucción, llegándose incluso a la pérdida del bien que queda en manos del refaccionario de la

[21] C. 8, 10, 4 (*Imp. Philippus A. Philippus C. Victori*): *Si, ut proponis, socius aedificii adrefetionem eius sumtus conferre detrectat, non necesario extra ordinem tibi subveniri desideras. Et enim si solus aedificaveris, nec intraquatuor mensium tempora cum centesimis nummus pro portione socii erogatus restitutus fuerit, vel, quo minus id fieret, per socium stetisse constiterit, ius diminii pro solido vindicare vel optinere, iuxta placitum antiquitus poteris. PP. IV Kal. Abril. Philippo A. et Titiano Conss.* [245]).

https://doi.org/10.55104/FRDC_0599

obra. La cuestión que se plantea es si tal perjuicio puede repercutirse al conductor contratado al efecto de la reconstrucción.cuando el retraso, o la no realización de la rehabilitación, sea atribuible a él. Este contrato de *locatio conductio operis faciendi*[22] entraña una obligación de *opus*, cuyo cumplimiento es en principo indivisible[23]; el texto de D. 19, 2 36, alude a una aprobación (*adprobetur vel admetiatur*) por parte del *locator*. La mora altera la responsabilidad que asume el *locator* cuando es imputable a él la no recepción de la obra, mientras que en los demás casos, la asume el *conductor*.

Así pues, la situación en la que queda el dueño del edificio que contrata con tercero constructor, es de responsable directo ante la administración, tanto en su demolición como en su rehabilitación, según sea la autorización obtenida, ya del Senado ya de la curia, lo que da lugar a los supuestos que acumulativamente se presentan como responsabilidad del constructor que, como *conductor*, actúa en la realización de la obra. Por tanto, al margen de los supuestos en los que se incurra en delito constructivo, esto es, las alteraciones en lo que hoy llamaríamos edificabilidad y extralimitaciones en las dimensiones admisibles, en las que según parece, hay una responsabilidad acumulativa muy semejante a la responsabilidad penal por infracciones urbanísticas, tanto del dueño, como del arquitecto y del constructor; planteamos el incumplimiento contractual en el contenido estricto del contrato de *locatio-conductio* por el que el constructor queda obligado a la realización de la obra contratada en favor del propietario del edificio, que contempla D.19, 2, 36, pero dentro de los plazos y límites que establece la curia o el senado.

Caben dos supuestos: que la obra no llegue a realizarse, o que hubiera un retraso. Las consecuencias de uno y otro caso, como hemos visto, recaen en el propietario de la edificación, si bien como también hemos indicado más arriba, se trata de perjuicios muy diferentes, pues mientras que la no reconstrucción lleva a la pérdida del bien –al ser asumida la reconstrucción por tercero refaccionario, o por el propio municipio–, en caso de retraso estaríamos ante un supuesto de multa al propietario del edificio, por un incumplimiento menor, cuya valoración dependería del propio senado o de la curia. Ninguno de los dos supuestos de estas infracciones llegaba a constituir un delito, y en ambos casos, estamos ante un perjuicio económico que ha de asumir el propietario del

[22] Como es sabido, en derecho romano no existe la clasificación entre los tres tipos de *locatio conductio* en que se clasifica por la romanística actual. En este que se denomina *locatio conductio operis faciendi*, o simplemente *locatio conductio operis*, recibiría el constructor la obra que ha de demoler, o demoler y reconstruir; al respecto la romanística sigue un debate sobre la terminología, que se divide entre quienes defienden la unitariedad, por todos cfr. TALAMANCA, *Istituzioni di diritto romano* (Milano 1990) p. 593, frente a los que defienden la tripartición, *re, operae, opus*, cuyo origen debemos a VOET, *Commentarius ad Pandectas. In quo praeter Romani iuris principia ac controversias illustriores, ius etiam hodiernum et praecipue Fori quaaestiones excutiuntur* (1773). Un análisis general en la génesis de la *locatio conductio*, vid. FIORI, *La Definizione della Locatio Conductio. Giurisprudenza Romana e Tradizione Romanistica* (Napoli 1999).

No obstante, la doctrina no es unánime en la aceptación de a qué momento corresponde la consideración de contrato de la *locatio conductio* que mientras algunos sostienen que no había existido hasta Labeón, siendo ignorado por los juristas precedentes, así AMIRANTE, *Ricerche in tema di locazione*, en *BIDR* 62 (1959) p. 74 ss.; SCHIAVONE, *Giuristi e nobili nella Roma repubblicana* (1992) 177. Se apunta, contrariamente a una situación consolidada del arrendamiento con anterioridad *cfr*. FIORI, *La Definizione*. *vid. supra*. p. 127 n. 123, aludiendo a la obra Catoniana, que frecuentemente cita la edificación *villam aedificandam locare*, que lo acreditan hacia el s. II y I a.C.

[23] FERNÁNDEZ DE BUJÁN, F., *Sistema contractual romano*[2] (Madrid 2004) p. 267 y ss.

https://doi.org/10.55104/FRDC_0599

edificio, no el constructor directamente, como sí ocurría cuando se trataba de un delito urbanístico.

La cuestión cobra importancia, si ocurre que el constructor no sigue las instrucciones del dueño, esto es, si es ajeno a una buena práctica de su oficio, lo que recae en el ámbito de la *lex artis* exigible en el arrendamiento de obra que existe entre el dueño y el constructor, o el dueño y el arquitecto. Dentro de esta *lex artis* los profesionales asistentes a una reconstrucción asumen para sí mismos la responsabilidad en caso de que tal reconstrucción no se adecúe a las disposiciones administrativas, pero como venimos diciendo, pertinente a infracciones de invasión de suelo público, pero no directamente en las que estamos estudiando en el ámbito administrativo relativo a los plazos de la rehabilitación del edificio. Si embargo, si bien esta responsabilidad no es directamente exigible del constructor, el propietario sí podría recuperar del *conductor* aquella cantidad que hubiese pagado en concepto de multa, mediante las acciones propias de la *locatio conductio*. Este supuesto de retraso es distinto del caso de que el constructor no hubiera ejecutado las obras en el tiempo establecido desde la petición administrativa, y esta construcción hubiera sido asumida por el propio municipio o por refaccionario, ante la inactividad del constructor, para lo que habría que considerar, también que la responsabilidad del *locator*[24] que padece la pérdida del bien, puede exigirla del conductor mediante la misma *actio locati*.

Para este último caso, estaríamos quizá ante un supuesto de perjuicio patrimonial equivalente al valor de la reconstrucción, valor que podría ser superior al inicialmente pactado con el *contuctor* que iba asumir tal trabajo, pues el valor de la multa se refiere a «*quanti ea es est*», es decir, al que se acredita por el refaccionario que la realiza, que no tiene por qué ser igual al que se hubiera pactado entre el propietario del edificio (*locator*), con el *conductor* contratado que no hubiera cumplido con su contrato. Por tanto, habría una pérdida total del bien, que podría pasar a ser propiedad de quien hubiese acometido con sus medios la reconstrucción si se trata de particulares que hubieran prestado, o actuado como mediadores mandatarios en la reconstrucción (D. 12, 1, 25; 20, 2, 1; 42, 3, 1). Lo que interesa subrayar en este momento es que puede producirse la pérdida del bien inmueble sin culpa del *dominus*, cuando es a causa del incumplimiento del constructor:

> D. 39.2.46 pr. (*Paulus* 1 *sent*.)
> Ad curatoris rei publicae officium spectat, ut dirutae domus a dominis extruantur.
>
> D. 39.2.46.1 (*Paulus* 1 *sent*.)
> Domum sumptu publico exstructam, si dominus ad tempus pecuniam impensam cum usuris restituere noluerit, iure eam res publica distrahit.

Según el segundo texto recogido, habría una responsabilidad enmarcable en el ámbito de la acción contractual del arrendamiento del tipo *locatio operis*, en el que sería subsumible la mala ejecución de la obra en cuestión, pero también por las consecuencias negativas por el propietario por los retrasos en el cumplimiento de los plazos previstos.

[24] ZIMMERMAN, *The Law of Obligations: Roman Foundation of the Civilian Tradition* (Oxford 1996) p. 405, describe la *locatio conductio opus* como una *locatio* sometida a las órdenes del *locator*.

https://doi.org/10.55104/FRDC_0599

Es evidente que se acude a la ponderación de la culpa en el perjuicio acaecido para valorar el *quid quid* de la acción procedente. El texto de Florentino del libro 7 de *Inst*., y ubicado en D. 19, 2, 36, pone en evidencia la responsabilidad que asume el *conductor* tras la contratación de esta obra, pues «La obra que se contrató en arriendo por un precio total, hasta que se apruebe, está a riesgo del arrendatario; pero lo que ha sido tomado en arriendo para ser entregado por pies o medidas estará a riesgo del *conducto* en tanto no se mida; y en uno y otro caso el daño será del *locator*, si hubiera dependido de él el que la obra no se apruebe o se mida. No obstante, si la obra se arruinase por fuerza mayor antes de ser aprobada estará a riesgo del arrendador, salvo que se hubiese establecido otra cosa»:

> Opus quod aversione locatum est donec adprobetur, conductoris periculum est: quod vero ita conductum sit, ut in pedes mensurasve praestetur, eatenus conductoris periculo est, quatenus admensum non sit: et in utraque causa nociturum locatori, si per eum steterit, quo minus opus adprobetur vel admetiatur. si tamen vi maiore opus prius interciderit quam adprobaretur, locatoris periculo est, nisi si aliud actum sit: non enim amplius praestari locatori oporteat, quam quod sua cura atque opera consecutus esset.

El texto es susceptible de un análisis particular, ya que distingue entre dos posibilidades de realización por el *conductor*, pues mientras que en principio parece que *opus*, se refiere a una obra terminada, cabe «*in pedes mensurasve*», por partes de la obra especificadas *admetiri*, en las que el *locator* es responsable por las porciones singulares de la obra que admite y mide –*opus adprobetur vel admetiatur*–. Ha llamado la atención la diferencia en el texto entre el alcance de los términos *periculum* y responsabilidad. Así, Fiori sostiene, con base en Miquel[25], que en el texto en cuestión *periculum* no ha de entenderse como riesgo, sino que ha de entenderse en términos de responsabilidad, por una parte, mientras que el *periculum conductoris* ha de entenderse en términos de riesgo[26]. El mismo texto especifica la fuerza mayor y la mora del *locator* en la medición o la aprobación, como modificativos de la responsabilidad del *locator*. Fiori mantiene que el texto D. 19, 2, 36, es un verdadero y propio «appalto», en el sentido de que el *conductor* es obligado a un resultado, pero también responde por lo que algunos llaman en la doctrina civilística italiana «contrato de verificación y pago de partes singulares» de una obra[27].

En este caso de responsabilidad por el riesgo en la pérdida del bien, habría que añadir el perjuicio económico que supone la imposición de multa por el retraso en la conclusión de la obra, esto es, que sobrepase el límite de un año achacable al *conductor*, por lo que se acarrearía una multa al dueño de la casa en construcción, y que el propietario podría recuperar a través de la *actio locati* del conductor. Cabe pensar pues, en la posibilidad de retraso, de interrupción, incluso no reconstrucción en absoluto, como causa de perjuicio patrimonial por las vías señaladas (*multae dictio*, o pérdida del bien) impuesta al propietario del edificio.

En cuanto a los elementos constructivos, creemos con Zimmerman, que el *locator* proporcionaría los materiales de la reconstrucción; en ellos entrarían necesariamente

[25] MIQUEL, *Periculum locatoris*, en *Zeitschirft* 81(1969) 183 = online 2013.

[26] Por todos, TALAMANCA, *BIDR* 33-34 (1991-92), síntesis de bibliografía vid. FIORI, R., *La definizione. op. cit*. p. 254 n. 32.

[27] FIORI, *op. cit.* p. 258.

https://doi.org/10.55104/FRDC_0599

los mismos que se hubieran obtenido de la demolición del edificio, además de aquellos requeridos para unir las elementos constructivos, y quizá algunos que pudieran servir para la mejora del bien.

EN CONCLUSIÓN

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

i) Autorización para la demolición, o el desmontaje de materiales; petición de garantías. Ello se colige del hecho de que ha de constar la fecha de inicio, dado que hay un límite de un año para la reconstrucción, como vemos en la *Lex Irnitana* rúbr. 62; pasado el cual, sin reconstrucción no autorizada, se procedería a la reconstrucción a cargo de los curiales (C. 8, 10, 8), el fisco C. 8, 10, 7, o de tercero refractario, a quien se concede la propiedad si el dueño no reembolsa el dinero gastado más los intereses C. 8, 10, 4. Así mismo, *C.Th*. 15, 1, 44: *etiam inconsulta clementia nostra* (que se reconstruya no sin autorización del Senado).
ii) Autorización para la no reconstrucción por el Senado (Sdc. Volusiano), o en su caso por la curia o senado, para Provincias.
iii) Seguimiento de la reconstrucción dentro del año para los demás casos; probable imposición de multa para la infracción de reconstrucción que sobrepase el año, si no se obtiene autorización para esta prórroga *(Lex Irnitana* rúbr. 62).
iv) Seguimiento de la reutilización fundamental (de todos) de los materiales (ornamentales), y también de los considerados importantes en la construcción (tejas y ladrillos manufacturados): en este caso si se prueba el traslado de los materiales, o la venta, se incurre en un delito de especulación, con anulación de la venta y pago del doble de lo que se había pagado por dicha compra, así como recuperación de los materiales (D. 18, 1, 52), o privación de la posesión, salvo que se destinen los materiales a otra casa de la ciudad (C. 8, 10, 6). Así mismo, limitación de materiales, en la Constitución de Zenón en C. 8, 10, 12, 5.
v) Limitaciones constructivas en la obra nueva (C. 8, 10, 9; C. 8, 10, 11), que conlleva la imposición de multa (acumulativa para arquitecto, constructor, operario y propietario) y la demolición de lo construido cuando se extralimita en la edificabilidad, sobrepasado –mediante proyección de terrazas– o invadiendo suelo (público).
vi) Responsabilidad exigible al conductor *opus*, por la *multae dictio* o pérdida de la edificación en favor de *praedes* o del refaccionario –tercero ajeno a la relación entre el propietario de la edificación y el conductor de arrendamiento *locatio operis faciendi*–, que es recuperable del *conductor*, por su *mora* en la entrega, o no realización de la obra, mediante la *actio locati*, cuando se deba tal retraso al *conductor*, y en nada sea atribuible al *locator* D. 19, 2, 36.

https://doi.org/10.55104/FRDC_0599

ABSTRACT: To outline the difference between legal acts and acts of request for authorization in the reconstruction of private buildings, leads to consider that they are administrative provisions in which records are followed for which the requirement is that you own the building, as well we see it in the provincial Legislation, which could be owners with *ius latii*, and it is pertinent to think of a similar legislation for the *Urbs*, in which we see that also the beneficiary and surely petitioner is a woman. The obligation of reconstruction imposed on the owners, subject to a system of fines and even the deprivation of the property when inactivity is reconstructed by the *Erarium* or third party, allows us to ask whether this damage can be passed on to the *conductor* contracted for these works. demolition and reconstruction.

KEYWORDS: capacity in the administrative files, *ius latii*, woman, municipal legislation, constructive responsibility, *multae dictio*, *locatio conductio operis.*

https://doi.org/10.55104/FRDC_0599