

DE LA PROTECCIÓN DE LOS EDIFICIOS PRIVADOS. ESTUDIO COMPARADO DE LOS TEXTOS MUNICIPALES HISPANOS DEL SIGLO I, EL CÓDIGO DE JUSTINIANO Y LAS SIETE PARTIDAS

J. RAMÓN ROBLES

Prof. Asoc. de Derecho Romano

SUMARIO: I. Justificación del tema. Referencia a las XII Tablas.— II. Protección de las edificaciones en los estatutos municipales hispanos. Especial referencia a la Lex Imitana.— III. La protección de los edificios privados en CJ. 8.10 y CJ. 8.12. A) Prohibición de demoler edificios y vender sus materiales. Referencia a los Senadoconsultos Hosidiano y Volusiano. B) Mantenimiento de la forma y fachadas preexistentes. C) Reparación de edificaciones. D) Prohibición de dejar obras sin concluir. Referencia a las demandadas maliciosas para arruinar obras.— IV. La obligación de reparar y mantener la casa propia u otro edificio en las Siete Partidas.— V. Conclusiones.

I. JUSTIFICACIÓN DEL TEMA

La continua demolición de palacios y casas señoriales en el antiguo casco urbano de la Murcia,¹ justifica un estudio histórico, que permita determinar si desde la época de la romanización de la península existían normas protectoras de las edificaciones privadas ubicadas en las ciudades, o si, por el contrario, la defensa del derecho a la propiedad privada, ha permitido que estas edificaciones puedan ser destruidas sin ningún tipo de limitación.²

1 No nos remitiremos en este estudio a tiempos recientes, ni a lugares comunes como son la demolición de los baños árabes, realizada para construir la llamada Gran vía, ni al maravilloso claustro del palacio de Vélez Blanco, hoy perfectamente dispuesto en una de las salas del Metropolitan Art Museum de Nueva York, sino a la regulación legal romana de ámbito general, también de aplicación en esta ciudad. Para conocer la riqueza arquitectónica y urbanística de Murcia, en muchos casos perdida, vid. NICOLÁS GÓMEZ, D. *Arquitectura y arquitectos del siglo XIX en Murcia*. Murcia, 1993; BAQUERO ALMANSA, A. *Los Profesores de las Bellas Artes Murcianos*. Murcia, 1913.

2 Sobre normas urbanísticas existentes en Roma y la mentalidad que las animaba, vid. MURGA GENER, J.L. *Protección a la estética en la legislación urbanística del Alto Imperio*. Sevilla, 1976; TAC, Ann. 15,43 refiere las medidas que Nerón introdujo en materia urbanismo para dar seguridad y belleza a la ciudad, continuadas, entre otros por Vespasiano, como refiere Suetonio, en Vesp. 9. Vid. ANGOSTO SÁEZ, J.F. *Ius aedificandi* y el derecho a la propiedad sobre el suelo urbano, págs. 18 y ss. Murcia 1997, sobre la evolución del derecho de propiedad y el uso del suelo.

El conflicto de intereses existente entre el propietario que desea derribar un edificio para construir otro, y obtener las ventajas económicas o del tipo que fueren, y el municipio o comunidad, que entiende que con esa actuación se perjudica a todos los vecinos, ha sido recogido en múltiple textos legales. En este trabajo no nos vamos a referir al Código civil, que nos habla del uso y abuso del propio derecho³, ni a Constitución española de 1978 o la Ley del Patrimonio Histórico Artístico y Bienes de Interés Cultural. Nos remontaremos a una época más alejada, como es el período de dominación romana y, posteriormente, a la época medieval, centrándonos en la protección de las casas y edificaciones privadas⁴, con la finalidad de evidenciar que, en el sureste de España, el derecho a la propiedad privada coexistía con normas protectoras de las edificaciones⁵, aunque, en muchas ocasiones, esas normas tendiesen más a la protección de las personas por los daños que pudiesen derivarse de la ruina de aquellas. A tal efecto, procede hacer un recorrido sobre las diversas disposiciones y senadoconsultos romanos, los estatutos municipales Hispanos del siglo I, su regulación en el Corpus Iuris justiniano, en el siglo VI y, finalmente, una breve referencia a la Recepción medieval hispana en las Siete Partidas, siete siglos después.

REFERENCIA A LAS XII TABLAS

La primera disposición que el mundo romano aprueba en materia de conservación de casas es la recogida en las XII Tablas, norma ésta del siglo V a. C. que, en una sociedad agraria y rural, evidencia la importancia que el mantenimiento y ampliación de la zona edificada tenía para los primeros pobladores de Roma. En esta norma se imponía un severo castigo contra el que derribase una casa, propia o ajena, con el pretexto de recobrar los materiales empleados en su construcción. De hecho, como refiere Ulpiano en D.47.3.1 pr⁶., las XII Tablas *prohibieron arrancar o reivindicar el madero hurtado que fue empleado en una casa, para que con tal pretexto no se demoliesen los edificios*. Solo en el supuesto de que la casa se hubiese destruido por otra causa estaba permitido recobrar las vigas y reutilizar los materiales.

3 Vid. Código Civil español vigente, art. 7.2, La ley no ampara el abuso del derecho o el ejercicio antisocial del mismo.

4 Las edificaciones públicas, como eran murallas, puentes o iglesias, siempre tuvieron una consideración y regulación especial, sin que existiese duda que el interés común se debía anteponer a las especulaciones particulares. Vid. C.8.12.7.; C. 8.12.11.

5 Sobre el carácter absoluto del dominio y las escasas limitaciones al derecho de propiedad en la época republicana y las opiniones doctrinales en contra vid. PARICIO, J. La denuncia de obra nueva en el Derecho Romano clásico, págs 1 y 2, Barcelona,1982.

6 Ulp. 37 ed. D.47.3.1 pr. *Lex duodecim tabularium neque solvere permitti tignum furtivum aedibus vel vineis iunctum, neque vindicare;..ne vel aedificia sub hoc praetextu diruantur.*

XII. Tab.6, 8 TIGNUM IUNTUM AEDIBUS VINEAVE E CONCAPI
NE SOLVITO⁷

Si nos atenemos a la tradición, recogida por Pomponio⁸ en el Digesto justiniano, para la confección de las XII Tablas se envió previamente una embajada a Grecia para que los decenviros se ilustrasen sobre las normas existentes en aquel lugar, hemos de suponer que en Grecia, lugar con una urbanización más avanzada en aquella época, se producía igual protección a las edificaciones. Este interés por el mantenimiento de lo edificado no se debe de ver desvirtuado por el hecho de que se destruyesen las ciudades de los más enconados enemigos, como fue el caso de Numancia. Esta práctica era habitual en la época, como también lo eran la esclavitud o el sometimiento a los vencedores y a su ordenamiento jurídico. Por el contrario, era frecuente el mantenimiento de las edificaciones existentes en las ciudades conquistadas, así como la promulgación de leyes para las nuevas colonias o municipios que protegiesen las casas de su abandono o demolición. En Hispania, y como consecuencia de una serie de leyes llamadas por algunos autores Flavia municipales, se recogieron estatutos, que se colocaban para su lectura a la altura de los ojos, como prescribía la ley, en el foro de la localidad, para que los vecinos pudieran saber los preceptos que sobre edificios y su conservación existían. Lamentablemente se perdieron, fundidas o perdidas, la mayoría de las planchas de bronce que los recogían, como debió de suceder con la del municipio de Cartagena. A pesar de ello, sí se conoce la política de Roma al respecto, debido a la semejanza entre los textos encontrados de Urso, (lex Colonia Genetivae Julia) y la Lex Irnitana, o Ley del municipio de Irni. De otra parte, las prescripciones municipales se ven corroboradas por los textos del Corpus Justiniano, elaborado cinco siglos después, lo que evidencia su validez y vigencia temporal.

La legislación imperial, recogida en el Código justiniano, especialmente en CJ. 8.10, *De Aedificiis privatis*, se ve apoyada por continuas referencias a fragmentos de jurisconsultos. Pero es, sobre todo, la constitución dada por Zenón⁹, la que más hincapié y claridad arroja en este tema, de hecho, en su proemio se dice expresamente que se dicta *apartándose un poco de los términos usados al gobernar la*

7 Vid. GIRARD, P.F. Textes de Droit Romain, Loi des XII Tables, pág. 16, París, 1913. ORTOLAN, J. Legislation Romaine, pág. 111, París, 1876. RASCON, C. Estudio comparativo de la versión de las XII Tablas de Maymó Ribes (1711-1775), en Actas del III Congreso Iberoamericano de Derecho romano, págs.319 y ss. León, 1997. Con la expresión *tignum* —madero—, no se hacía referencia sólo a las vigas o maderos sino que, como se aclara en Gai, 25 ad ed. D. 50.16.62., con esta palabra se expresa en las XII Tablas todo género de materiales de que constan los edificios. A mayor abundamiento, en D.47.3.1. nos refiere Ulpiano que se deben de incluir también las tejas, la piedra, el ladrillo y las demás cosas que son útiles para los edificios, como la cal o la arena.

8 Pomp. *Lib. Sing. Enchir.* Dig. 1.2.2.4.

9 C.8.10.12 (Zen. 531).

república, y usando de los que son más conocidos por el vulgo, con el fin de que los que desearan edificar comprendan la ley sin precisar intérprete.

II. PROTECCIÓN DE LAS EDIFICACIONES EN LOS ESTATUTOS MUNICIPALES HISPANOS. ESPECIAL REFERENCIA A LA LEX IRNITANA

Los estatutos municipales que Roma fue concediendo a las diversas colonias y municipios, a pesar de que pasaron rápidamente del material blando en que se redactaban, a las planchas de bronce que se exhibían en el foro o plaza local, sólo nos han llegado de forma fragmentaria. A pesar de ello, de su cotejo se observa la gran similitud, incluso coincidencia, entre la redacción de los estatutos concedidos a municipios hispanos, como Urso (Lex coloniae Genetivae Julia), Malaca (Lex Malacitana), Irni (Lex Irnitana) del s. I y los concedidos a otros municipios como el de Tarento (Lex Terintini)¹⁰. Todos ellos nos muestran como, en ese modelo de estatuto municipal elaborado por Roma, por medio de la Lex Julia municipal o, posteriormente, las Leyes Flavias, creado para extenderlo sin muchas variaciones a todos los municipios que lo mereciesen, siempre existía un capítulo relativo a la protección de las edificaciones privadas.

Es la Lex Irnitana, descubierta hace apenas veinte años, la que mejor nos ha transmitido la regulación municipal relativa a la protección de las edificaciones privadas. En ella se prohibía el derribo de edificios, salvo que existiese la correspondiente autorización de la curia o senado local. Se establecía, igualmente, la obligación de reconstruirlo en el plazo de un año y, para el supuesto en que se vulnerase la ley municipal, se autorizaba la acción pública, pudiendo denunciar el hecho cualquier vecino:

*Rubrica: Que nadie destruya los edificios que no vaya a reedificar*¹¹.

Que nadie, dentro de la ciudad del municipio Flavio Irnitano y los edificios adjuntos a ella, haga destejar, destruir ni demoler un edificio, a no ser con la aprobación de los decuriones y conscriptos, con presencia de la mayor parte de ellos, cuando no vaya a reedificarlo dentro del año próximo. El que esto contraviniere quede condenado a dar a los municípes

10 La Ley del municipio de Tarento (89-62 a.C) 8.4. se refiere a expresamente a la prohibición de destruir edificios con las palabras *Nei quis in oppido quod eius municipit erit aedificium detegito neve demolito neve disturbato.*; En los estatutos de Malaca, cap. 52 y Ley de Urso, cap.75. se repiten los mismos verbos relativos a la destrucción de un edificio, *detegito*, *demolito* y *disturbato*, que se refieren a destejar un edificio, derribar sus muros y, *disturbare*, destruirlo de cualquier manera. La Lex Irnitana amplía los supuestos al mencionar también el verbo *destruere*, que haría referencia, no tanto a la destrucción, como a su desmontaje, pudiendo aprovechar los materiales. Vid. D'ORS, A. Lex Flavia Municipal, (Texto y comentario), pág. 141, Roma, 1986.-

11 D'ORS A y D'ORS J, Lex Irnitana (Texto Bilingüe), pág. 42, Santiago de Compostela, 1988.

del municipio Flavio Irnitano la cantidad en que se estime el asunto, y por esta cantidad y a causa de la misma tenga acción, petición y persecución el múnice de ese municipio que quiera, y le sea lícito por la presente ley.

Llama la atención en este capítulo que no se exija una garantía o fiador, como sucede en la Ley de Urso, del mismo modo que, como señala Alvaro D'Ors¹², se penaliza en este capítulo también el supuesto de que la destrucción se realice por medio de intermediario o curator *..demoliundumve curato..*—, incluyendo en este caso también al vendedor, ya que, habitualmente sólo se penalizaba al comprador que procedía a la demolición, dejando al margen a los vendedores, normalmente nuevos ricos o personas de rango senatorial, menos protegidos en los municipios que en la ciudad de Roma.

III. LA PROTECCIÓN DE LOS EDIFICIOS PRIVADOS EN EL CÓDIGO DE JUSTINIANO

A) PROHIBICIÓN DE DEMOLER EDIFICACIONES Y VENDER SUS MATERIALES. REFERENCIA A LOS SENADOCONSULTOS HOSIDIDANO Y VOLUSIANO

La prohibición de demoler edificios¹³, tanto con la intención de especular con sus materiales, como para trasladarlos por sus propietarios a otras casas de su propiedad, se recoge en los textos legales con distinta tipología. El primer supuesto recogido, es el relativo a la prohibición de demoler casas y edificaciones que se puedan entender de carácter o interés público, con una finalidad de aprovechamiento privado. Se habla, incluso, de la prohibición de expoliar una ciudad, extrayendo sus materiales y trasladarlos a otro lugar. En C.8.10.6., se dice expresamente *..si alguno, después de esta ley, habiendo expoliado el ornato de una ciudad, hubiera trasladado al campo los mármoles y columnas, sería privado de su posesión*¹⁴. Igual prohibición se recoge en C.8.10.2. cuando se dice que por un edicto del divino Vespasiano, y por un senadoconsulto, se prohibió demoler edificios y extraer los mármoles para negociar.

C.8.10. (Alex. 222). *Negotiandi causa adificia demoliri et marmora detrahare edicto divi Vespasiani et senatus consulto 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.*

12 D'ORS, A, Lex Flavia Municipal, op.cit. pág. 149, in fine.

13 En C.8.12.9. se prohíbe derribar casas para edificios públicos, salvo que su valor de tasación fuese inferior a cincuenta libras de plata. Siendo su valor superior, había de acudir a la decisión imperial.

14 C.8.10.6.

La justificación de esta prohibición estaba en la preferencia del bien público frente a las especulaciones e intereses económicos privados. Prueba de esta tendencia a limitar la propiedad privada es la existencia de los senadoconsultos Hosidiano y Volusiano, en ellos se prohíbe de forma expresa la especulación consistente en la adquisición de edificios para demolerlos y vender sus materiales¹⁵. En su libro *De los Delatores*¹⁶, refiere Marciano, que tanto el comprador como el vendedor que intervinieron en la compraventa de una casa, con la intención de demolerla y hacer negocio, pagasen como sanción, cada uno, el precio en que fue vendida la casa, salvo que se trasladasen mármoles o columnas a una obra pública, en cuyo caso, parece dar a entender el jurisperito, que se reputaría lícita la actividad.

El segundo supuesto es el relativo al traslado de materiales entre casas de un mismo propietario. Una constitución del emperador Constantino, del año 321, permite realizar este traslado con plena libertad, en atención a que, tanto en un lugar como en otro, sirven para ornato público.

C.8.10.6.1. Si quis autem ex alia in aliam civitatem labentium parietum marmora vel columnas de propriis domibus in proprias transferre voluerit, quoniam utrobique haec esse publicum decus est, licenter hoc faciat:

El contenido de la anterior constitución debe ser matizado, en el sentido de limitar el tipo de materiales a trasladar, habida cuenta que, solo cuarenta años después, se prohibió por el emperador Juliano quitar o mover, aún dentro de la misma provincia, columnas o estatuas, del tipo que fueren¹⁷. Es decir, los mármoles y otros materiales seguirían permitidos pero no así estatuas y columnas que, aunque no se distingue su tamaño o importancia, siempre se consideraron de gran valor.

15 Vid.C.I.L.X.1401.; GIRARD. P.F. Textes. op. cit. págs. 132-3, el senadoconsulto Volusiano es consecuencia del senadoconsulto Hosidiano, ya que en el mismo se hace referencia a la autorización que se hace a una matrona romana para que proceda a la demolición y venta de unas casas viejas en Módena, por entender que no se atentaba contra el senadoconsulto, emitido unos diez años antes. A pesar de no citar el nombre del senadoconsulto en que basaba su respuesta, Paulo, en D. 18.1.52, hace referencia a la prohibición de realizar compraventas con la sola intención de proceder a la demolición de casas rústicas o urbanas, y por medio de la especulación adquirir más. De hecho, se prohíbe expresamente la compra o venta de alguna de estas casas para negociar. La similitud entre la respuesta de Paulo y el senadoconsulto es patente en el castigo impuesto al infractor, ya que, aquél que hubiese obrado contra el senadoconsulto sería obligado a pagar al erario el duplo del importe en que hubiese comprado, y contra el que hubiese vendido, se estableció la pena de que se anulase la venta.

16 Marc. lib. sing. de Delat., D. 39.2.48.

17 C.8.10.7. (Jul. 367). *Nemini columnas vel statuas cuiuscunque materiae ex alia eademque provincia vel uferre liceat vel movere.*

B) MANTENIMIENTO DE LA FORMA Y FACHADA PREEXISTENTES

El emperador Zenón estableció de forma clara, de acuerdo con su intención de ser comprendido por el vulgo, que aquellos que tuviesen que renovar sus casas, de ninguna manera se saliesen de la antigua forma, privando a sus vecinos de las luces o vistas antes existentes¹⁸. La forma y estado de los edificios antiguos debía ser conservada, como anteriormente se recoge en Ulp. D.8.2.11.

Qui luminibus vicinorum officere aliudve quid facere contra commodum eorum vellet, sciet se formam ac statum antiquorum aedificiorum custodire debere.

La fachada de los edificios había de ser mantenida en su estado originario, por ello si un propietario tenía intención de demoler o desmontar una casa y aprovechar sus materiales para otra construcción había de pedir autorización a los magistrados municipales, así como el consentimiento de sus vecinos, como se recoge en C.8.10.3. Esta constitución llama especialmente la atención, por cuanto el presidente de la provincia, antes de decidir sobre la antijuricidad de una demolición, había de comprobar si los magistrados municipales no prohibieron la misma, indicando que debía reconstruirse la fachada que daba a la ciudad, así como el hecho de que los vecinos hubiesen sido citados para dar su autorización. A pesar de que no se especifique quienes debían ser los vecinos a citar, pues no se dice si deben ser los de las casas colindantes o todos los de la calle o barrio, ciertamente, los propietarios de los inmuebles cercanos podrían verse perjudicados por la no reedificación de una fachada que, por su valor estético, histórico, o del tipo que fuere, podía disminuir el valor económico de sus viviendas. La indeterminación de las personas que se debían considerar vecinos, así como el valor que habría de darse a la negativa de algunos de estos, habrían de ser resueltos por los magistrados, ponderando el derecho a la propiedad privada con el respeto al ornato, comodidad y decoro de la ciudad¹⁹.

Cabe plantearse si podía realizarse una obra, modificando la antigua forma, o contra una servidumbre de luces y vistas preestablecidas. La respuesta debe de ser positiva si existía un pacto o estipulación al respecto. Así lo establece Zenón en C.8.10.1, pues, tras mandar que se deben de conservar la forma y servidumbres,

18 C.8.10.12.1 *Et nos cum praecipiat, ut qui aedes suas renovant nequaquam veterem formam excedant, ne aedificantes lumina vel prospectum vicinorum contra priorem statum auferant...*

19 La demolición de las obras construidas, cualquiera que fuere la ciudad, en el foro, o en cualquier lugar público, contra el ornato y la comodidad y aspecto de decoroso de la ciudad de la ciudad se recoge en C. 8.11(12).6. (Gr. Val. Teod. 383)...*atque ideo diruenda sunt omnia, quae per diversas urbes vel in foro vel in quocumque publico loco contra ornatum et commodum ac decoram faciem civitatis extracta noscuntur.* En el mismo sentido se expresa C. 8.11(12).20. prescribiendo la demolición de las obras privadas que se realizasen con apropiación de espacios públicos.

establece la posibilidad de transigir respecto a las mismas²⁰. En este caso se permitía reconstruir con libertad, tanto si se renovaba la casa como si se reconstruía totalmente, como era el caso de que se hubiese consumido por un incendio, siempre que se respetasen las normas sobre edificación, especialmente las relativas a distancia entre edificios y derechos de terceros. Es especialmente meticuloso el legislador para regular el supuesto de que otro vecino, distinto del que pactó con quien construye, se sintiese perjudicado por perder las vistas al mar. Cualquiera que fuere el pacto existente entre vecinos, a ningún propietario de inmueble cercano se le podía impedir la vista al mar, de una forma directa y sin estorbo, desde cualquier parte de su casa y, como dice la citada constitución, tanto de pie como estando sentado, y sin tener que volverse a un lado y hacer fuerza al mirar para ver el mar²¹.

C) ESPECIAL REFERENCIA A LA REPARACION DE CASAS

La obligación de reparar las casas y tenerlas en buen estado aparece recogida en muchos preceptos, como es el que nos refiere Ulpiano en D. 1.18.7.²² en donde se cita la obligación de reconocer el estado de los edificios por parte del presidente de la provincia²³ y, con conocimiento de causa —causa cognita— compeler a sus dueños para que los reparasen, empleando para ello los medios que considerase más oportuno. Pero es una constitución de los emperadores Valente, Valentiniano y Graciano, dada en año 377, la que mejor recoge esta obligación, pues extiende sus efectos tanto a los decuriones, representantes de la comunidad, como a los poseedores de casas en la ciudad.

C. 8.10.8. (Val. Grac. Valen. 377). Singularum urbium curiales etiam inviti vel reparare intra civitates quas olim habuerint domus vel ex novo aedificare cogantur, illic semper muniis inservituri et aucturi propriarum

20 C.8.10.12.1 in fine *„Quamobrem sancimus, si pactum vel stipulatio aedificantem iuvet, licere ei secundum pacti vel stipulationis vim aedificare, etiamsi vicinos, quibus adversatur pactum, inde laedere videatur..*

21 C.8.10.12.2. *Neque tamen licere ex hoc spatio auferre vicini in mare prospectum directum nec impeditum ex quacumque aedium parte, quam vicinus habet stans intus in suis aedibus vel etiam sedens, non se detorquens ut in obliquum despiciat et invito corpore in mare prospiciat.* Destaca la importancia que tuvo el tema de las vistas al mar pues, la Nov. 63 del emperador Justiniano, ratificando la constitución de Zenón, se refiere a los que, para evitar la prohibición de construir entre la casa del vecino y el mar, primeramente edificaban alejadamente, —a más de cien pies—, *„como un velo que hubieren tendido.*, para quitar las vistas al vecino y, no pudiendo éste ver el mar, construían ya con plena libertad sin más límite que la separación entre edificios.

22 Ulp. 3 opin. D. 1.18.7. *Praeses provinciae inspectis aedificiis dominos eorum causa cognita reficere ea compellat et adversus detractantem competenti remedio deformitati auxilium ferat.*

23 En parecidos términos se refiere Paulo en D. 39.2.46 pr. cuando afirma que corresponde al curador de la república hacer que por sus dueños sean levantadas las casas derruidas.

frequentiam civitatum. Possessores vero, qui non erunt curiales, in urbibus, in quibus domus possident, easdem domos dirutas neglectasque reparent, iudiciaria ad conservandum hoc praeceptum auctoritate retinendi.

En esta constitución destaca el hecho de que se cite como primeros obligados a los decuriones, y no sólo a reparar, sino también a edificar de nuevo las casas de su propiedad que hubiesen sido demolidas, siendo obligados a ello por los magistrados municipales de no cumplirse el mandato de una forma voluntaria. Esta prescripción no dejaría de crear situaciones tensas en el municipio, si atendemos al hecho de que los magistrados municipales eran, en la inmensa mayoría de los casos, decuriones elegidos para el desempeño de la actividad magistral²⁴.

Es significativo que se extienda el mandato de la anterior constitución también a los poseedores de las casas en las ciudades pero no a los propietarios. Lo normal, en materia de reconstrucción de edificios, era la obligación de los propietarios, y no de meros poseedores, precaristas o arrendatarios. Tampoco hace referencia la constitución a la posibilidad de que éstos últimos debieran proceder a la reparación, pudiendo repercutir el abono de los gastos a los propietarios. En este supuesto el legislador adoptó la solución más fácil para él, pues los poseedores eran los más fácilmente localizables para exigirles la reconstrucción o la imposición de multas.

En los supuestos de copropiedad, la obligación se extendía a todos los socios, de tal modo que si uno de los copropietarios se negaba a contribuir a los gastos de reparación, y los restantes debieren de abonar su parte de los gastos, tendría el copropietario moroso el plazo de un mes para realizar el abono que le correspondiese, con los intereses correspondientes pues, de no hacerlo así, perdería su parte de propiedad en inmueble²⁵. Cuestión conexas a la anterior es la relativa al supuesto de que algún copropietario decidiese construir sin consentimiento de los demás en el solar común. En este caso, si la obra se ejecutó dolosamente, se mantendrá lo edificado, pero sin que exista obligación por parte de los demás socios de reintegrar cantidad alguna a aquél quien, además, como se establecieron Diocleciano y Maximiano²⁶, habría de compartir la propiedad del inmueble edificado, en virtud el derecho de accesión y en proporción a su cuota de propiedad.

24 Esta fue una de las causas que dio lugar a la creación del *defensor civitatis*, un magistrado creado para que los preceptos fuesen cumplidos también por los magistrados municipales y no sólo por el pueblo, como se recoge en C. Th. 1.29.5. (Valent. Val. 370), o C.1.55.4. (Grac. Valent. Theod. 385), en donde expresamente se presenta a este magistrado como «padre de la plebe», para evitar a los habitantes los continuos abusos e insolencia de los funcionarios y jueces.

25 C.8.10.4. (Phil. 245)...*etenim si solus aedificaveris nec intra quattuor mensuum tempora cum centesimis nummus pro portione socii erogatus restitutus fuerit vel, quominus id fieret, per socium id stetisse constitit, ius domini pro solido vindicare vel obtinere iuxta placitum antiquitus poteris.*

26 Vid. C. 8.10.5.

D) PROHIBICIÓN DE DEJAR OBRAS SIN TERMINAR. REFERENCIA A LAS DEMANDAS MALICIOSAS PARA ARRUINAR LAS OBRAS

El deseo de que las edificaciones fuesen terminadas en su ejecución y conservadas, de manera que no se produjese la ruina de las mismas, todo ello con la finalidad de engrandecer y mantener el aspecto de las ciudades, dio lugar a la prohibición de dejar las edificaciones sin terminar, por atentar contra el interés general. De acuerdo con esta idea, Zenón estableció²⁷ que ningún maestro, constructor u operario dejase la obra comenzada sin terminar,..(*ni quid ergolaborum vel artificium opere inchoato imperfectum hoc relinquant..*), sino que, habiendo ya recibido el estipendio, debía obligarse a terminar la obra y a responder de todos los daños y perjuicios por él ocasionados²⁸. Una excepción la encontramos en el supuesto de que fuese pobre, en cuyo caso, sería azotado y expulsado de la ciudad. Aborda el emperador Zenón en la constitución antes citada, el supuesto de que, habiendo quedado una obra sin terminar, fuese preciso contratar un segundo constructor o artífice, pues, como acertadamente afirma, muchos son los que no terminan las obras, impidiendo de forma dolosa que otros artífices lo hagan, causando un injusto perjuicio al propietario de las mismas. Por esta causa se castigaba a quien rehusaba terminar una obra con la única justificación de que había sido comenzada y abandonada por otro. Con esta finalidad de evitar dilaciones en la terminación de las edificaciones se castigó la interposición de demandas con la única intención de perjudicar a quienes querían construir.²⁹ El sistema utilizado por los defraudadores era sencillo pues, con la mera interposición de una demanda conseguían en muchos casos la paralización de las obras, si ya habían comenzado, o, en caso contrario, que no llegasen a comenzar hasta que se dictase sentencia firme muchos meses o años después. Como señala la constitución, *no sean lesionados por fraudes de calumniadores los hombres probos. Porque muchos, promoviendo por envidia, no por injuria recibida, litigios a los que quieren edificar, se hacen para los mismos causantes de dilaciones, a fin de que al que había comenzado a edificar,..gaste en litigio el dinero con que esperaba construir la casa,..mientras que el que impidió la obra se regocija con la desgracia del vecino por haber servido él de impedimento para la*

27 Vid. 8.10.12.9.

28 En las obras públicas era preceptivo terminar una obra antes de acometer la siguiente —C. 8.12.22—, incluso si se había proyectado construir un convento por particulares y no se concluía por fallecimiento, era preceptivo dejar una parte de la herencia, normalmente una cuarta parte para tal fin y, si era mucha la prole, el monasterio se computaba como un hijo más en el reparto de los bienes, como se recoge la NOV. 14 del emperador León.

29 Vid. C. 8.10.12.7.; En C.8.10.14. se establece que los magistrados competentes habrían de resolver la denuncia de una obra nueva en el plazo máximo de tres meses. Transcurrido este plazo, el constructor podría edificar, aportando un fiador que respondiese en el supuesto de que hubiese que demoler lo edificado. Sobre *novi operis nuntiatio* vid. PARICIO, J, La denuncia de obra nueva en el Derecho Romano clásico. op. cit.

obra. Se castiga al calumniador al abono de todos los perjuicios y gastos que se derivasen de su injusta demanda, tanto de materiales, como de expectativas o costas procesales, incluida la apelación, si existiere. En ese supuesto, como es el de interposición de apelación por el calumniador, con intención de dilatar aún más el pleito, el legislador, conecor de la lentitud de la administración de justicia, y de los perjuicios que el duro invierno suponía para los constructores y sus familias, materiales y animales, se ordena a los jueces que agilicen los trámites, de modo que no se perjudique al constructor, vencedor en la primera instancia, enviando con toda urgencia el pleito a palacio³⁰.

V) LA OBLIGACIÓN DE REPARAR Y MANTENER LA CASA PROPIA U OTRO EDIFICIO EN LAS SIETE PARTIDAS

La obra alfonsina es fiel seguidora de las prescripciones del Corpus Iuris y, por ello, el título XXXII de la Tercera Partida, regulando las obras nuevas, hace referencia a la obligación de intentar mantener las edificaciones, evitando su demolición, si su estado lo permite³¹. La ley XXV lleva por rúbrica *Como todo ome es tenuto de reparar, e de manener su casa, u otro edificio qualquier*: .. En dicha ley se establece que toda casa, torre o edificio debe ser mantenido, de guisa que no se derribe *por culpa o por perezza del*. Este precepto debe ponerse en relación con el recogido en la ley X que, bajo la rúbrica *Como las labores nuevas o viejas que se quieren caer, las deven reparar o derribar, hace referencia a los edificios que antiguos que fallecen e quierense derribar por vejez, temiéndose recibir daño por los que están cerca de ellos. En estos casos la solución es sencilla. El juzgador mandará a los propietarios que los enderecen o derriben. Para tomar tal decisión, deberá el juzgador tomar maestros y sabidores de este saber e ir al lugar donde se*

30 En esta constitución —C.8.10.12.8.— se establecen especialidades jurisdiccionales, ya que, se reserva la competencia a los prefectos de la ciudad, jueces del *consistorium sacrum* o jueces nombrados expresamente por estos. En las provincias habrá de entenderse que también podrían conocer de estos supuestos el gobernador provincial, a la luz de lo establecido, a propósito de la *novi operis nuntiatio*, en C.8.10.14. Igual referencia a la competencia jurisdiccional del gobernador en materia de ruina de edificios aparece en C.11.30.(29).1. De otra parte, en una época en la que los militares tenían el privilegio de ser juzgados por sus superiores y de acuerdo con la jurisdicción militar, se prescribe que nadie utilice la prescripción de milicia o fuero para eludir la sentencia o el pago de los daños que se hubiesen establecido en la misma, estableciendo un sometimiento absoluto a la jurisdicción civil ordinaria.

31 El plazo de quince años, que ya aparecía en C.8.12.8., dentro del cual debían de responder los constructores de los vicios o defectos de construcción, se reproduce en P.3.32.21. En esta disposición se presume que si el edificio falleciese, se moviese o hubiere de derribarse, sería por culpa, mengua o falsedad de quien tenía que realizar las labores, estableciendo un tipo de responsabilidad objetiva, mitigada por las excepciones establecidas in fine, al excluir la responsabilidad en los supuestos de fuerza mayor, como eran terremoto, rayo o grandes avenidas de los ríos. Este plazo se recoge, a pesar del paso del tiempo, en el art. 1.591 del Código Civil español vigente.

encuentran los edificios por los que temen los vezinos, e si el por aquello que le dixeren los maestros que estan a tan mal parados que non se pueden adobar, o no lo quieren facer aquellos cuyos son, e quen ligeramente pueden caer e facer daño. E stonce debe mandarlos derribar. E si por ventura non estuviesen tan mal parados, debenlos apremiar que los enderecen, e que den buenos fiadores a los vecinos.. Sigue el precepto alfonsino prescribiendo que si los propietarios de los edificios que debieren ser reparados no lo hicieren, puede el juzgador entregárselos a los vecinos, como castigo al propietario por su rebeldía.

La regulación recogida en las Partidas estaba dirigida, en mayor medida, a la protección de los vecinos, por los daños que pudieran irrogarse por una edificación en mal estado, que a la protección de las edificaciones privadas, propiamente dicha. A pesar de ello, se desprende la intención del legislador de intentar que las edificaciones se mantengan y, en todos aquellos supuestos que pudieren ser reparadas, no se proceda a su demolición. Se repite la regulación del Código que establecía que, *causa cognita*, el juzgador obligase al propietario del edificio (no al poseedor, como se recoge en la regulación justiniana), a su reparación, si ésta era posible, pero con dos diferencias importantes. La primera es que en el Corpus Justiniano se tiene en consideración el valor económico y ornamental que para los vecinos tiene una demolición o reparación de edificio, prueba de ello es que se citase a los vecinos para decidir sobre cuestiones en esta materia. La segunda, muy ligada a la anterior y también de gran importancia, es la de señalar que en época medieval no se recoge en la regulación legal –aunque pudiera existir de hecho– la preocupación por el decoro en las ciudades o la calidad de los materiales empleados. En los preceptos justinianos se hace mención a si se ha de mantener la fachada de un edificio, aunque se derribe el interior, del mismo modo que se hacen muchas referencias a los mármoles, columnas, estatuas y otros elementos de construcción u ornamentales, que denotaban una mayor riqueza o preocupación por el aspecto externo y de decoración de las edificaciones en una ciudad³².

VI) CONCLUSIÓN:

Como conclusión se puede afirmar que la romanización supuso, a pesar de la concepción *ius privatista* existente, una puesta de relieve de la importancia de los edificios y su gran valor para los municipios, especialmente a partir del siglo I. Igualmente se puede concluir que, en materia de edificaciones siempre existió legalmente una doble protección; de una parte, referida a las personas, respecto a los daños provinientes de edificios en mal estado, y, de otra parte, referida a los

32 La preocupación por el ornato de la ciudad se evidencia en diversas constituciones, como en C. 8.11(12).6 (Grac. Val. Theod. 383), donde se dice expresamente que deben de ser demolidas las obras que se sabe que han sido construidas en diversas ciudades, o en el foro, o en cualquier otro lugar público contra el ornato, la comodidad y el aspecto decoroso de la ciudad.

propios edificios, respecto de los especuladores. Ante esta situación de dualidad de intereses, públicos y privados, se mantuvo por los legisladores imperiales un equilibrio que persistió hasta la época del emperador Justiniano, momento en que, como reflejo de la sociedad feudal, la protección a la propiedad privada se convierte en fin e interés esencial, permitiendo una mayor especulación. A pesar de ello, el alto nivel cultural de los legisladores justinianos, y posteriormente los alfonsinos, –probablemente no compartido por sus contemporáneos– permitió que se dictasen normas protectoras de lo que hoy se denomina, patrimonio histórico-artístico y, con todas las cautelas y excepciones, gracias a esta regulación algunas edificaciones fueron salvadas de la destrucción y reaprovechamiento de sus materiales.