

SUPUESTOS DE NULIDAD EN LA COMPRAVENTA A LA LUZ DE LOS SENADOCONSULTOS HOSIDIANO Y VOLUSIANO

NÉSTOR A. RAYMUNDO

Universidad Católica, Buenos Aires, Argentina

La presente ponencia es parte integrante de un Trabajo que ha sido realizado en el marco de un Programa de Investigación implementado por la Facultad de Derecho de la Pontificia Universidad Católica Argentina, cuyo objeto de análisis fue la protección jurídica del aspecto arquitectónico en Roma durante la época del Principado.

Entre otros temas comprendidos en dicha investigación, se trató especialmente el de las limitaciones y restricciones al dominio que fueron establecidas con el fin de proteger la arquitectura de la *Urbs*, encontrándose entre éstas, la nulidad impuesta a determinados contratos de compraventa de las ricas y ornamentadas *domus* situadas en Roma, que será el tema que nos ocupe en este Congreso.

En primer lugar, cabría aclarar el motivo de la elección del Principado como contexto de este análisis, la que radica en que recién durante este período histórico, podemos decir que la Ciudad comienza a organizar de manera más ordenada y estética su urbanismo, sin que se nos escape que ello, entre otras razones, obedece a la política de propaganda imperial que intenta llevar adelante el Princeps, y que se baga en la demostración de la grandeza de Roma a través de distintas manifestaciones culturales, entre las cuales la arquitectura tiene un lugar preponderante.

Muy pronto la monumentalidad de los edificios públicos, fue paulatinamente imitada y así trasladada por

la -muchas veces desprejuiciada- clase media favorecida por el régimen imperial, así como por los *equites* y hasta los libertos, a sus propias construcciones, fomentándose el creciente gusto por lo estético.¹

Hecha introducción, nos abocaremos al tratamiento de la protección, que a través de la materia contractual, se le dio a esta materia.

Como es sabido, la compraventa romana tenía características particulares, siendo onerosa, consensual, bilateral y sinalgamática, obligándose el *venditor* a transmitir la posesión pacífica de la propiedad y comprometiéndose, a su vez, el *emptor* a abonar un precio en dinero, para luego poder acceder al ejercicio de todos los derechos inherentes al dominio, sin que le fueran impuestas limitaciones en cuanto al destino que le podía dar a la cosa adquirida.

Sin perjuicio de lo dicho, hemos encontrado excepciones a la regla general, ya que dos Senadoconsultos imperiales preveían la nulidad de este tipo de contratos, aún siendo el objeto de éstos una *res in commercium*, que se justifican, a nuestro juicio, por la protección que los romanos otorgaban a determinadas cosas en función del interés público, constituyendo, en nuestro caso, el *decus publicum*, u ornato público, una especie de aquél.

En Roma, encontramos en primer lugar -desde el punto de vista cronológico- el Senadoconsulto Hosidiano, cuyo texto original, grabado en una tabla de bronce y

¹ Cfr. MURGA GENER, *Protección a la estética en la Legislación Urbanística del Alto Imperio*, Publicaciones de la Universidad de Sevilla, Serie Derecho, Nro. XXVIII, 1976, p. 12.

hallado entre las ruinas de Herculano,² fue dictado probablemente durante el año 44 d.C. bajo el imperio de Claudio.

Transcribir un fragmento de aquél, para pasar luego a su análisis: *“si alguno con fines de lucro ha comprado un edificio para enriquecerse, destruyéndolo, ganando más de lo que ha gastado para comprarlo, entonces deberá pagar al era rio el doble de lo que lo ha pagado, aunque igualmente la cuestión se deberá debatir en el senado. Y desde el momento en que no es oportuno que la venta ofrezca un ejemplo tan malo -malum exemplum-, y a fin de que también los vendedores sean punidos cuando hayan vendido a sabiendas contra la voluntad aquí expresada del Senado, se ha decidido que fales ventas sean consideradas nulas. Por lo demás, el Senado deja constancia de que nada se dispone con relación a los propietarios que, en posesión de sus casas, decidan cambiar alguna parte, ya que ello no se considera hecho con fines de lucro”*.³

² MAY GASTON, *Les senatusconsultes Hosidien et Volusien*, Revue Historique de Droit Français et Étranger Nro. 14, Paris, Librairie Recueil Sirey, 1935, p. 2 agrega, además de la fortuna del hallazgo arqueológico mencionado, otras dos circunstancias por las cuales somos conocedores del contenido del Senadoconsulto Hosidiano: la primera es que otro senadoconsulto posterior, encontrado en la misma excavación, el Volusiano, hace una breve síntesis de aquél, y la segunda es que hay un fragmento en el Digesto de Justiniano, extraído del Comentario al Edicto del jurisconsulto Paulo, que hace mención de un senadoconsulto, sin indicar ni su nombre ni su fecha exacta, aunque es evidente que se trata del Hosidiano, haciendo un resumen preciso de sus disposiciones.

³ El texto del Senadoconsulto Hosidiano figura en *Fontes Iuris Romani Antiqui*, compilada por Bruns, Tubingae, 1909, p. 200, “SCC de aedificiis non diruendis”, sólo en idioma latín, y dada nuestra imposibilidad de traducirlo al castellano, a dichos efectos, hemos

La situación imperante -que hipotéticamente puede reconstruirse a través de lo que nos transmite dicha fuente-, es que evidentemente comenzaba a ser común en Roma⁴ la celebración de un tipo de negocio especulativo que atentaba contra la estética de la *Urbs*, -y paralelamente contra el mensaje político de grandeza y esplendor que los Emperadores querían transmitir a través de la arquitectura romana-, que consistía en comprar ricas y ornamentadas *domus*, para demolerlas y lucrar con la venta de los lujosos despojos materiales que habían formado parte de la misma.

Evidentemente, siendo tan alarmante⁵ como se advierte este negocio -al cual el propio senado consulto califica de *genus cruentissimum negotiationis*-, la Ciudad se estaba llenando de inservibles ruinas, que afeaban su aspecto

hecho uso de una versión de idéntico contenido en idioma italiano, que hallamos en un artículo de MAFFI, ALBERTO, Dal SC Hosidianum al SC Volusianum: un caso de interpolazione creativa in materia di regolamenti edilizi?, *Nozione, formazione e interpretazione del diritto dall'eta romana al Prof. Filippo Gallo*, I vol., Jovene Editore, Napoli, 1997.

⁴ Ello puede deducirse de la categórica afirmación que surge del párrafo reproducido más arriba, acerca de que este negocio consiste en un *malum exemplum*. MURGA GENER, op. cit., p. 18 sostiene al respecto, que la acepción puede entenderse aquí, como una actuación cotidiana en la vida de los negocios que logra imponerse, no obstante su falta de ética y el hecho de ir contra el interés común, comparando esta expresión con un pasaje de las *Institutas* de Marciano, recogido en D. 48, 8, 3, 2, en el que se utilizan estas palabras para calificar la conducta inmoral de vender ciertos fármacos de poca garantía, que podrían ocasionar danos a la salud pública.

⁵ Otro hecho que lo corrobora, es que dicho Senadoconsulto fue dictado con los 383 senadores presentes, dato que conocemos debido a que consta en su inscripción.

estético y le hacían perder edificios privados paradigmáticos, ornamentados y lujosos, dado que se deduce claramente que el móvil de esa actividad lucrativa, era demoler construcciones de las cuales se pudieran obtener numerosos elementos ornamentales, como mármoles, relieves y columnas, que justificaran el precio de compra del inmueble, y que le significaran ganancias considerables al comprador.

La operación lucrativa era muy conveniente y segura para estos especuladores sin demasiada formación histórica, artística o cultural, ni compromiso con el pasado de Roma o con los valores legados por “los mayores”, ya que la demanda de estos materiales había crecido considerablemente en proporción a la cantidad de artesanos y talleres que podían satisfacerla. Por tanto, aparecía como un oportuno negocio, la demolición de los inmuebles previo el rescate de sus despojos artísticos, y la posterior venta de éstos a altísimos precios.⁶

Resulta interesante al respecto la opinión de MAY, quien sostiene que “... el Senado... denuncia la operación como atentatoria de la eternidad de los edificios de Roma y de toda Italia, de la belleza de las ciudades y de los sitios. No quiere ... que la faz pacífica del país sea deshonrada por las ruinas de las casas urbanas y de la campaña”⁷

⁶ Es evidente, en este contexto que señalamos, el valor que deberían tener los despojos artísticos de las *domus* de antiguas familias tradicionales venidas a menos del punto de vista económico, para los “nuevos ricos” que podían preciarse de contar en sus propiedades con columnas, frisos o mármoles que habían permanecido por siglos, quizás, en las casas de conocidos y otrora poderosos patricios.

⁷ MAY, *op. cit.*, p. 5 : “...le Senat...dénonce l’opération comme attentatoire a létemité des edifices de Rome et de toute l’Italie, a la beauté des cités et des sites. Il ne veut pas que la face pacifique du pays soit deshonorée par les ruines des maisons de ville et de campagne.

cosa que precisamente estaba ocurriendo en tanto se siguiera permitiendo la consumación de este negocio. Asimismo, agrega el autor que "...Claudio quiso defender los edificios privados de Roma y de toda Italia contra los empresarios de demoliciones, más preocupados por obtener sus propios beneficios que por cuidar el arte y la belleza".⁸

En efecto, y como anticipáramos en nuestra Introducción, en el presente caso, tenemos bajo nuestro análisis, una compraventa que estaría encuadrada en los cánones normales. Sin embargo, es el móvil el que distingue este negocio de otros que, *prima facie*, parecen similares. La intencionalidad, que la mayoría de las veces resulta de tan difícil demostración, es lo que aquí califica este negocio de "sanguinario", y su posterior consumación le provoca determinadas consecuencias que seguidamente veremos.

ARIAS BONET suma otra causa, además de la reventa de los materiales ya analizada, que podían tener en mente los especuladores, y es que a raíz de la presión ejercida por la demanda de viviendas y locales, los compradores, no sólo lucraban con la venta de los despojos, sino que además, podían levantar un nuevo edificio -una *insulae* de varios pisos, seguramente- que le permitiera una más amplia utilización del área edificable y el cobro de arrendamientos por las habitaciones.⁹

La importancia que adjudicamos a este Senadoconsulto, es, precisamente, la destacada relevancia que

⁸ MAY, op. cit., p. 18: "Claude a voulu défendre les edifices privés a Rome et dans toute l'Italie contre les entrepreneurs de démolitions plus préoccupés de réaliser des bénéfices que soucieux d'art et de beauté."

⁹ Cfr. ARIAS BONET, *Sobre el Senadoconsulto Hosidiano*, Anuario de Historia del Derecho Español, Publicaciones del Instituto Nacional de Estudios Jurídicos, Nro. 1, Tomo LI, Madrid, 1981, p 377.

otorga a las consecuencias de esta especulación, y la urgencia con la que se apresta a evitar que no se vea perjudicada la arquitectura de la Ciudad, reduciéndose a ruinas las bellas y ornamentadas *domus*, que, más allá de pertenecerle al titular del dominio forman parte de la cultura y la historia de la Ciudad.

Habiendo ya analizado cuáles eran los móviles de las partes,¹⁰ podemos pagar a comentar cuál era la sanción que se imponía ante la desobediencia a su prohibición: la operación se consideraba nula.¹¹ En otras palabras, ni el comprador podía exigir la entrega del edificio comprado -ya que su *actio empti* sería denegada-, ni el vendedor podía reclamar el precio convenido.¹²

Además de dicha nulidad, estaba prevista una sanción pecuniaria a favor del erario público, consistente en el doble del precio convenido por los contratantes en la operación, aunque con una peculiaridad: sólo recaía en cabeza del comprador.

Además, de lo establecido en esta sanción, se evidencia que el vendedor, luego de producida la nulidad del negocio, no se hallaba en peor situación que antes de haber iniciado el negocio, ya que, sin haber recibido el

¹⁰ Lógicamente, la prohibición de este especulativo negocio, comenzó a ser sorteada por quienes tenían intención de llevarlo a cabo, simulando ventas o celebrándolas por interpósita persona. Para evitar los efectos negativos de esta indeseada situación, se amplió la prohibición a los que enajenaban fincas ajenas.

¹¹ Cabe aclarar que la privación de efectos en este supuesto de compraventa, operaba *ex lege* y no *ex natura rei*, como sería el caso de la compraventa de una *res divini iuris*.

¹² E incluso si lo hubiera recibido, tenía que devolverlo por tratarse de un *indebitum*.

precio o en su caso, habiéndolo devuelto, al menos conservaba el inmueble.

Dado que ello *a priori* podría parecer injusto o carecer de un motivo aparente, ya que el vendedor podía haber cometido asimismo un acto reprobable, ya fuera “asociándose” al comprador en el acto doloso o hasta habiendo sido quien lo instara a llevar a cabo la operación. Por ello, consideramos que esta diferencia de tratamiento seguramente tiene una explicación, tarea que emprenden los autores MURGA GENER¹³ y ARIAS BONET¹⁴, en sus respectivos tratamientos del tema, a la cual adherimos por resultar lógica y acorde con la mentalidad del órgano del cual emanó la fuente que estamos analizando: el sentido del diferente tratamiento a las partes seguramente se debió a una cuestión “clasista” más que jurídica.

Reconstruyendo la hipótesis de cuál era la realidad que motivó la sanción de este Senadoconsulto, dedujimos párrafos atrás que para que el comprador se viera favorecido con este especulativo negocio, las *domus* compradas, para ser derribadas, tenían que ser lo suficientemente ornamentadas y lujosas, como para permitirle lucrar con sus despojos artísticos.

Evidentemente, el desagradable aspecto ruinoso que en la *Urbs* se quería evitar, perjudicaría a los barrios de clases sociales más altas, dado que es en donde se encontrarían ubicadas dichas mansiones. Esta afirmación nos lleva a hacer otra deducción: los titulares de las *domus*, -es decir la parte vendedora del negocio-, debían ser amigos de los senadores que intervinieron en el tratamiento de

¹³ MURGA GENER, op. cit., p. 23.

¹⁴ ARIAS BONET, op. cit., p. 380.

este Senadoconsulto, o peor aún, ex senadores o parientes de los mismos senadores autores de dicha fuente jurídica.

Es casi evidente que la prohibición del Senadoconsulto Hosidiano, tendía a sancionar con mayor fuerza al comprador, porque éste, con su oportunismo, ponía en evidencia “... una insensibilidad para apreciar la gloria de la urbe venerable y de sus edificios cargados de tradición.”¹⁵

No obstante ser probablemente cierto lo antedicho con respecto a los especuladores compradores, consideramos que los vendedores eran tanto o más responsables que aquéllos, ya que, en definitiva eran quienes tenían el “deber” de preservar lo que habían heredado de sus antepasados, no tanto en un sentido material, sino, al menos, por la memoria que ese patrimonio intangible implicaba, y por su compromiso con la vieja tradición romana.

Distinta es la postura de MAY, quien sostiene que también el vendedor era pasible de una multa, y para ello se basa en dos argumentos: el primero sería que fue precisamente el temor a ello, lo que motivó que una futura vendedora, antes de llevar a cabo la operación, pidiera que se la eximiera de incurrir en la prohibición que preveía el Senadoconsulto Hosidiano, situación que originó un segundo Senadoconsulto -el Volusiano- referido a este tema, como seguidamente veremos. Según el autor francés, su expreso interés radicaba en que “la vendedora... quería escapar a la aplicación de una multa o de una pena cualquiera...”¹⁶

No compartimos del todo este argumento, utilizado para demostrar que la pena que amenazaba por igual, tanto

¹⁵ MURGA GENER, op. cit., p. 23.

¹⁶ MAY, GASTON, op. cit., p. 10, “... la venderesse ... échappe a l’application d’une amende, multa, ou d’une peine quelconque...”.

al comprador como al vendedor, era de carácter pecuniario. Creemos en cambio que el interés de la futura vendedora por intentar justificar sus motivos, para no incurrir en la prohibición de la fuente en estudio, no era su temor a tener que pagar una multa sino que el negocio fuera posteriormente anulado. Ello se desprende de la última parte de la afirmación de MAY, ya que, precisamente, a nuestro modo de ver, la vendedora efectivamente quería escapar de una pena: la nulidad del negocio.

El otro motivo por el cual el romanista francés, afirma que la multa era debida tanto por el comprador como por el vendedor, se basa en un fragmento de Marciano, contenido en el Digesto, que expresa:

D. 39, 2, 48 (Marciano, De tos Delatores, Libro Unico): Si alguno hubiere sido convicto de haber vendido una casa o una parte de una casa para que fuese demolida por causa de hacer negocio, se determinó que el comprador y el vendedor pagasen cada uno el precio en que fue vendida la casa; pero si trasladase los mármoles o las columnas a una obra pública, lo hace con lícito derecho.¹⁷

Si bien la letra del fragmento es clara, hay que tener en cuenta que Marciano escribe en la época del emperador Caracalla, es decir, 150 años después de la promulgación del Senadoconsulto Hosidiano, por lo que se puede interpretar -como lo hacemos nosotros- que ese era el criterio de imperante en ese momento, quizá desde algún tiempo anterior, pero no desde la fecha de promulgación del senado consulto, tal como afirma MAY cuando expresa:

¹⁷ D. 39,2,48 (Marciano, *De los Delatores, Libro Unico*).

“El jurisconsulto... observa, sin la menor duda, la hipótesis prevista por el senado consulto Hosidiano...”¹⁸

Probablemente en la época de Marciano, y desaparecida la razón “personal” que había comprometido a los senadores a “proteger” a la parte vendedora en este tipo de negocio, comenzó a repartirse la carga de afrontar la multa pecuniaria entre ambas partes en la misma proporción, sin que por ello se perjudicara al destinatario de dicha multa: el Tesoro, ya que igualmente recibiría el *duplum* del precio del inmueble, conforme al espíritu y a la letra del Senadoconsulto Hosidiano.

Si se nos permite un *excursus*, con el objeto de hacer una comparación con otra etapa de la historia romana, podríamos mencionar que ese problema ya se había presentado entre patricios y plebeyos, hacia fines de la Monarquía y principios de la República: la diferencia fundamental no era de tipo económica, sino de linaje. La estirpe romana, conservadora y clasista, nunca aceptó compartir ese lugar con los advenedizos. Roma fue -y lo sigue siendo- un polo de atracción demasiado grande para muchos, pero el hecho de habitar en la ciudad *caput mundi*, nunca fue motivo suficiente para que quienes no eran descendientes de los *patres*, fueran realmente aceptados por quienes sí lo eran.

Y muchos siglos después, se presenta bajo nuestro análisis, una situación parecida, en donde, debido a una favorable política económica, aparecen en escena “los nuevos ricos” – por usar una terminología actual y cabalmente comprensible- expresión que no deja de lado

¹⁸ MAY GASTON, op. cit., 11: “Le jurisconsulte... vise, sans le moindre doute, l’hypothèse prévue par le Sénatoconsulte Hosidien.”

una connotación despectiva, que evidentemente fue percibida y demostrada por la clase tradicional romana, sin escrúpulos ni raíces históricas, como para admirar la gloria arquitectónica de Roma, sacrificándola, en cambio, sin remordimientos, en función de su propio beneficio.

Pasemos ahora a tratar el Senado consulto Volusiano, que data del año 56 de la era cristiana, es decir que fue promulgado bajo el Imperio de Nerón y el consulado de Q. Volusio Y P. Cornelio.

Al igual que lo hiciéramos con el senadoconsulto anteriormente desarrollado, pagamos a transcribir un fragmento de éste: *Dado que aquellos edificios están transformándose en ruinas a causa de su vetustez, y ni siquiera restaurados podrían ser utilizados, porque ninguno los habita y porque ninguno querría mudarse a casas abandonadas y peligrosas, ellos piden que Celsilla no sea sujeta a sanción a multa y a pena, si los edificios de los cuales se ha tratado en esta orden, sean demolidos o incluso sean vendidos, solos o con los terrenos con el pacto que al comprador le sea lícito destruirlos y eliminarlos sin incurrir en sanciones.*

Conviene aclarar que en este Senadoconsulto, la instancia de los familiares de Celsilla -que corresponde a la parte que hemos transcripto- es precedida por otro fragmento que reproduce expresamente lo dispuesto por el Senadoconsulto Hosidiano, lo cual nos indica que éste permanece vigente,¹⁹ no obstante el dictado de la nueva fuente por el Senado.

Lamentablemente, carecemos de aquél, aunque su letra coincidiría con un fragmento de Paulo, contenido en el Digesto:

¹⁹ Cfr. MAFFI, ALBERTO, op. cit., p. 563.

D. 18, 1, 52 (Paulo, LIV, ad. Ed.): Hay un senadoconsulto que prohíbe destruir un edificio, ya en la ciudad o en el campo, para vender por separado el terreno y los materiales a un precio mayor de aquel en que se vendería el edificio. Además, prohíbe que se haga objeto de comercio los materiales empleados en un edificio. la pena acordada contra aquellos que contravengan este senadoconsulto es, para el comprador, ser condenado a una multa del doble del precio en que hay realizado la adquisición, y para el vendedor, el que la venta quede anulada... Se incurre en la pena decretada por este senadoconsulto, no sólo cuando se haya vendido en esta forma una casa situada en la ciudad o en el campo, y de la que sea propietario, sino también en el caso en que se haya vendido una casa perteneciente a otro.

MURGA GENER sostiene que probablemente el Senadoconsulto Volusiano “fue promulgado a petición de unas personas interesadas”, relatando a continuación la historia de una tal Alliatoria Celsilla, matrona de la clase tradicional romana, viuda de Atilio Lupercio, y rica heredera de unos inmuebles -probablemente no carecientes de los ornamentos que el Senado consulto Hosidiano intentaba proteger- y tierras en la región Mutinensis, dedicadas a la cria de ganado.

Pero una crisis afectó la ganadería años después, lo que imposibilitó a esta familia la venta de las propiedades a alguien que continuase con la actividad, dado que no era un momento propicio para que algún comprador estuviese interesado en comenzar una explotación agrícola-ganadera en esas circunstancias.

Y en el caso de que efectivamente apareciera un comprador, seguramente llevaría a cabo la adquisición, con ánimos de demoler los inmuebles y vender sus despojos artísticos, con lo cual se caería en la figura que el Senado consulto de la época de Claudio quería evitar, y la venta sería anulada.

Por lo tanto, los parientes de Celsilla sometieron la cuestión al Senado²⁰ intentando encontrar una solución, lo cual motivó la promulgación del Senadoconsulto Volusiano, el que morigeró algunas consecuencias que podían derivarse de la aplicación del Senadoconsulto Hosidiano, dado que no se distinguían las situaciones por las cuales se llegaba a la venta.

Y el Senado determinó así, que en este caso no se estaba infringiendo directamente la política de protección urbanística pretendida, y que tampoco existía el móvil lucrativo requerido, que justificaran la “drástica” aplicación del Senadoconsulto Hosidiano.

No obstante la resolución del Senado, se toma difícil pensar que no hubiera ningún tipo de beneficio económico en una venta,²¹ por lo que cabe reconsiderar la posibilidad de que este Senado consulto hubiera sido motivado por un favoritismo político del cual no han quedado rastros, ya que si bien no puede reconocerse una postura lucrativa

²⁰ MURGA GENER, op. cit., p. 29, reconstruye la situación con mucho tino, considerando que debe haber sido el comprador, quien indujera a la viuda a someter por sí misma, o por medio de influyentes conocidos al Senado la concreta situación, ante el temor de que la compraventa fuera después anulada y él sancionado con la multa.

²¹ En este sentido, MURGA, *El senadoconsulto Aciliano: ea quae iuncta sunt aedibus legari non possunt*, *Bulletino dell'Istituto di diritto romano XVIII*, 1976, p. 168, cita 23.

en *Alliatoria Celsilla*, es evidente que la *separatio* de los ornamentos sí provocaban igualmente los efectos indeseados desde el punto de vista urbanístico.

En efecto, MAFFI observa que eran dos y no una, las conductas que el Senadoconsulto Hosidiano prohibía llevar a cabo, y que, sin embargo, la familia pedía autorización para realizar: 1) autorizar la demolición de los edificios (a lo cual seguía implícitamente la venta del material recuperado, porque en esa instancia se excluía la voluntad de reconstruir) o bien, 2) autorizar la venta de los edificios para que fueran, a su vez, demolidos por el comprador.²²

El espíritu de esta “excepción” -en función de su supuesta falta de especulación- perduró varios siglos, deducción que realizamos en base a lo que nos transmite Ulpiano en los Comentarios a Sabino, en donde alude a un rescripto²³ de la época severiana por medio del cual expresamente se permite a los dueños trasladar el material artístico de ornamentación de una casa propia a otra igualmente propia, por no verificarse allí existencia de avidez lucrativa.

*D. 30, 41, 3 (Ulpiano, Comentarios a Sabino, libro XXI):
... Motiva la cuestión, que en virtud del Senadoconsulto y
de las Constituciones nos es lícito transferir cosas de*

²² MAFFI, op. cit., p. 563.

²³ Cfr. AMBROSIONI, CARLOS y OTRO, *Lecciones de Derecho Romano*, Editorial Abaco de Rodolfo Depalma, Buenos Aires, 1981, las Constituciones Imperiales pueden distinguirse en Edictos y Rescriptos, pudiendo ser definidos los primeros como “decisiones generales, de oficio, dictadas para todo o parte del Imperio”, mientras que los segundos, son “decisiones particulares, dictadas a pedido de un magistrado, de una ciudad o municipio, o de los particulares, sobre una cuestión de carácter jurídico”.

nuestras casas a otras casas para los que hayan de ser poseedores de esas, esta es, para los que no las hayan de enajenar, y así lo respondieron por rescripto nuestro Emperador y el Divino Severo...

Ahora bien, no hace falta esperar tantos años para encontrar este supuesto que nos plantea el jurista -que más que excepción, consiste en una consecuencia natural de la absolutez del *jus abutendi*, en la medida en que no le sean impuestas restricciones: en la época de Celsilla -y precisamente por no haber estado prohibido- existía la posibilidad de que el *dominus* separase las piezas ornamentales de una casa propia para trasladarlas a otra, según lo establecía el Senado consulto Hosidiano. Por lo tanto, en ese supuesto no hubiera sido necesario recurrir al Senado a pedir una excepción, incluso aunque con tal accionar, se produjera un deterioro en el inmueble al cual se le arrancaban dichas piezas.²⁴

La fuente no cita si la vendedora era propietaria, a su vez, de otros inmuebles, pero sí da a entender que provenía de una noble y pudiente familia, por lo que ésto podría llegar a conjeturarse. En este caso, no hubiera necesitado recurrir al Senado a plantear su situación particular, ya que hubiera

²⁴ Evidentemente podía llegar a producirse aquí otro negocio especulativo, escondido en la falta de prohibición del titular de dos inmuebles de trasladar las piezas artísticas de un inmueble a otro, perteneciendo ambos al mismo *dominus*: que se produjera una merma en el valor de uno de los inmuebles a favor del otro -actividad permitida- con la finalidad de que el titular vendiera el inmueble enriquecido con los objetos ornamentales del primero -operación especulativa prohibida por el Senadoconsulto- Pasa a ser así una cuestión de prueba, el buscar si ha existido o no, algún móvil especulativo e ilícito por parte del vendedor.

podido trasladar esos ornamentos a algún otro inmueble propio, y luego haber vendido las propiedades de la campana, ya que, al no haber habido despojos artísticos con los cuales lucrar, aunque el comprador hubiera demolido los inmuebles, no se habría incurrido en la figura prohibida por el Hosidiano. Entonces, continuando con el razonamiento, y viendo que la vía planteada al Senado no era la única que tenía a su alcance la vendedora, sostenemos que -si bien puede no haber sido el único y exclusivo móvil, no es justo descartar que la solución elegida, fue la que más convino a sus intereses, y que probablemente, no meritaba la promulgación de un nuevo Senadoconsulto.

MAY lo califica de “decisión de especie que no presenta de ninguna manera el carácter de prescripción de orden general”,²⁵ aunque parece considerar que posee “...un gran sentido de equidad”.²⁶

MAFFI, a su vez, interpreta la vinculación de ambos senadoconsultos a la luz del siguiente razonamiento: “la explicación está simplemente en el hecho de que, mientras el Hosidiano expone la especie en el correcto orden cronológico de las operaciones (el Senado consulto presupone que primero se compra y después se destruye) el Volusiano lo invierte prohibiendo destruir el edificio que ha sido comprado (para ser destruido)”.²⁷

²⁵ MAY, op. cit., p. 15: “...décision d’espece ne présentant en aucune façon le caractere d’une prescription d’ordre general.”

²⁶ MAY, op. cit., p. 19: “en l’interprétant dans un large esprit d’équité...”

²⁷ MAFFI, op. cit., p. 567: “la spiegazione sta semplicemente nel fatto che, mentre l’Osidiano espone la fattispecie nel corretto ordine cronológico delle operazioni (il SC presupone che prima se compri e poi si distrugga), il Volusiano lo inverte vietando di distruggere l’edificio che e stato comprato (per essere distrutto).”

Ahora pasemos a comentar cuál fue la *interpretatio* que los jurisconsultos romanos hicieron de las fuentes jurídicas que hemos analizado, debido a que fueron objeto de discusión por parte de las dos tradicionales escuelas de derecho de la época clásica: proculeyanos y sabinianos.

Evidentemente, distinto sería el destino que se le pudiera dar a las columnas, mármoles y frisos que adornaban una *domus* -en función de la aplicación práctica de las normas en cuestión- conforme fueran calificados como *porfio domus*, es decir que dichos elementos de ornamentación no eran separables de la casa misma o *instrumentum domus* en cuyo caso, los objetos conservaban su propia individualidad, y aunque se transmitieran con la *domus*, no quedaban absorbidos por ésta.

Ulpiano, en sus Comentarios a Sabino, comenta la postura prevaleciente en la jurisprudencia de la época de Vespasiano, refiriéndose a un tal Pegasus, proculeyano, quien se desempeñaba como *praefectus urbis*- cargo creado por Augusto, y encargado precisamente, de velar por el cuidado de la ciudad- quien calificaba jurídicamente a dichos elementos artísticos, como *porfio domus*.

Esta postura no se encuentra aislada, sino que encuentra su fundamento en la visión que la filosofía estoica tenía del cosmos, y trasladada al ámbito de la arquitectura implicaría que la cosa -el edificio- tenía su razón de ser estando sólo en el lugar para el cual había sido creada.

La jurisprudencia posterior, elabora incluso una interpretación extensiva de cuáles son los elementos protegidos por la norma, incluyendo además de los ya vistos, a otros de menor valor económico, pero que hacen a la estética en su conjunto, como las puertas, las tejas y las vigas.

E incluso, llegó a interpretar que, por un lado, cualquier elemento ornamental quedaba afectado a la

prohibición, independientemente de su valor, y por otro, se aceptó que no se pudiese separar dichas piezas no sólo de las *domus* o construcciones destinadas a vivienda, sino de cualquier tipo de edificio, como por ejemplo termas, pórticos, tiendas y mesones.²⁸

Venuleyo, representante de la escuela de los proculeyanos, nos transmite a su vez, que ciertas cosas que no estaban unidas materialmente, sino simplemente superpuestas -es decir, sin que se exigiera el requisito de la inherencia que proclamaban los sabinianos- como podrían ser tejas apoyadas sobre el tejado, formarían igualmente parte del edificio.²⁹

La postura de los sabinianos es comprensible a este respecto, ya que la misma se inspira en la doctrina estoica -de profundas y sanas raíces- que con una visión, podríamos decir, más austera, considera que los materiales que forman una unidad con el edificio, son aquéllos que son verdaderamente necesarios para la *perfectio* del mismo, lo cual les lleva a interpretar que los objetos de adorno -más aún, no estando fijos o adheridos materialmente al edificio-, pueden ser separados del mismo sin infringir la norma jurídica en cuestión.

En definitiva, se advierte que el supuesto no debe haber ahorrado serias disputas jurídicas motivadas por los contendientes, máxime cuando se trató de una cuestión que tuvo distintas interpretaciones en la jurisprudencia.

Para concluir, entonces, y luego de haber analizado cuáles fueron las normas jurídicas y, a su vez, las distintas interpretaciones que las escuelas jurisprudenciales dieron

²⁸ D. 30,41 (Ulpiano, XXI, ad. Sab.) § 8.

²⁹ D. 43, 24,8 (Venuleyo, Interdictos, II).

a las mismas, opinamos que el fundamento de la nulidad establecida a estos contratos de compraventa, radica en la particular característica de su objeto -vinculado con el esplendor artístico, estético, y en muchos casos histórico- apuntando tal sanción al interés público involucrado como bien jurídico protegido, y en consecuencia, imponiendo limitaciones individuales a fin de salvaguardar los derechos comunes de los ciudadanos.