

IV CONCURSO NACIONAL DE DERECHO ROMANO “Eduardo Álvarez Correa”

CASO DEL FUNDO CECILIANO

En el año 298 d.C., Cayo Volumnio le arrienda a Momeyo Pérsico por el lapso de diez años el fundo Ceciliano en el distrito Salutaris de la ciudad de Plasencia, en la diócesis Italiciana. La conformación del fundo, ubicado cerca de la confluencia entre el río Po y la Trebia, corresponde aún a la antigua centuriatio del agro galo, realizada en ocasión de la colonización del 190 a.C., cuando por consejo de los agrimensores, en aras de prevenir los daños a los predios ocasionados por las inundaciones, largos tramos de las orillas del Po, ubicados en el territorio destinado para los colonos placentinos, no habían sido objeto de asignación a particulares, sino que habían sido atribuidos al río con la inscripción flumini tantum (“solamente al río”) en las tablas catastrales.

El fundo Ceciliano colinda al Norte precisamente con un antiguo “terreno del río”, tradicionalmente utilizado por los vecinos y los pescadores de la región, y donde también se encuentra una toma del acueducto cívico; al Sur colinda con la vía pública, a Oriente con el fundo Furiano (de propiedad de Ollia Calíope), y a Occidente con el fundo Rosiano (propiedad de los hermanos Poncios, Prisco y Vera), terrenos arcifinios respecto al río. En proximidad de la ribera derecha del río, en correspondencia de los predios del distrito, se encuentra la isla, llamada “de Esculapio” (por la estatua votiva del dios de la medicina, puesta allí por la familia de los Poncios durante el imperio de Galieno, el mismo año en que la isla emergió, en agradecimiento por haber sobrevivido a la terrible peste del 262).

El fundo Ceciliano comprende un área de 10 hectáreas, pero realmente Volumnio, propietario desde el 290, ha extendido el uso del terreno cultivando incluso en la zona aluvional, creada por el río y su afluente como consecuencia de las usuales tempestades que perturban su curso.

En las orillas del río existen desde la primera centuriación republicana canales de desagote de las crecidas; además, los vecinos del distrito han realizado allí obras de canalización y conducción del agua, excavando fosas tanto como para el riego de los campos como para el desecho de aguas residuales.

En el contrato se prevé la posibilidad de que el locatario compre el fundo después de transcurridos cinco años contados desde el inicio del contrato de arrendamiento.

Volumnio y Momeyo acuerdan como precio de la merced la suma de 35.000 denarios semestrales, pagaderos anticipadamente dentro de los primeros diez días de los meses de enero y julio. Momeyo en calidad de locatario cultiva la totalidad del fundo arrendado, incluyendo los incrementos aluvionales del terreno ya cultivados por Volumnio.

El pago de la merced solía realizarse en Plasencia, pero dado que Volumnio se ha trasladado a Pisaurum, en el cuarto año del inicio del arrendamiento envía al liberto Hermes para recibir el pago de la merced correspondiente al segundo semestre. Hermes, que por su conducta pública se revela un alcohólico y pícaro, escapa con el dinero de dicho semestre de la merced.

En el quinto año y tres meses del inicio del arrendamiento Momeyo sin aviso, abandona el predio por temor a las inundaciones que se prevé afectarán el fundo arrendado debido a los deshielos de los Alpes y los

Apeninos, sin que se hayan realizado las labores de contención de las orillas y mantenimiento de los canales, que habrían permitido aminorar los daños a los cultivos.

Durante los primeros cuatro años la productividad del terreno había sido inusual, alcanzando niveles muy superiores a los usualmente obtenidos por los predios del valle del Po. Durante el quinto año de arrendamiento se destruyen los cultivos realizados en la totalidad del fundo, arrasados por las avenidas de agua desatadas por violentas tempestades, agravadas por el deshielo de los glaciares alpinos; incluso se pierden aquellos cultivos que habían sido atacados por una plaga incontenible. Los estragos causados por los aluviones afectan a toda la región y los predios cercanos al río quedan inundados.

Momeyo había vendido la cosecha a Fortunato quien la había pagado por adelantado (se preveía un producido de al menos 2.100 modios de trigo, al neto de la contribución obligatoria a la annona, que se vendieron por un valor de 205.000 denarios); ante la pérdida de la cosecha Fortunato reclama a Momeyo la restitución del valor pagado y el pago de los perjuicios causados por la inexistencia de la cosecha que ya había prometido a los mercaderes de Roma.

De otra parte, Momeyo, que había cedido a Fermo el derecho a comprar el predio arrendado a Volumnio, es demandado por Fermo a fin de que, al retirarse el agua de los fundos durante el verano, haga efectiva la oferta de compra de la totalidad del fundo cultivado.

En consecuencia, Momeyo no paga la merced del quinto año, da por entendido que el contrato de arrendamiento con Volumnio no puede continuar dado lo dañado del terreno y por demás pide a Volumnio el pago de la indemnización por los daños causados a sus cultivos por el desbordamiento del río; así mismo, le solicita sufragar las indemnizaciones que podría tener que pagar a Fortunato por la pérdida de la cosecha que ya había sido vendida a este último y las sumas que deba reconocer a Fermo de no poder dar cumplimiento al derecho de compra sobre el inmueble arrendado, cedido a este último por Momeyo.

Volumnio por su parte, demanda el cumplimiento del entero contrato de arrendamiento por parte de Momeyo, incluido el pago de la merced realizado a Hermes la cual nunca recibió, o en su defecto la respectiva indemnización y la restitución del inmueble arrendado; asimismo rechaza realizar pago alguno como consecuencia de la pérdida de los cultivos, e igualmente no acepta asumir el pago de las indemnizaciones que reclama Fortunato, ni acepta permitir hacer efectiva la oferta de compra del predio por parte de Fermo.

Además Volumnio, a su vez demandado por el municipio de Plasencia por no realizar los trabajos de mantenimiento de la orilla y el cauce del río en la medida en que le corresponderían, le exige a Momeyo responder ante el municipio por tales omisiones, así como por el pago de perjuicios por el uso indebido de la ribera y de la zona aluvional, que el municipio también reclama; adicionalmente, el municipio solicita indemnización por los daños ocasionados por las obras que los vecinos realizaron en la ribera del Po en proximidad del fundo Ceciliano, sosteniendo los defensores de la ciudad que dichas obras habrían alterado el flujo normal de las aguas.

Por otra parte, la curia local ha formalizado por decreto, a petición de los magistrados municipales, la aceptación de la oferta de compra de Fermo sobre la isla emergida en el cauce del río; a la venta de la isla se oponen, por distintas razones, tanto los vecinos de Volumnio (los Poncios y Calíope), como los habitantes de Plasencia, quienes han tomado la costumbre de llevar a la estatua del dios ofrendas y exvotos para protección de sus familias. Volumnio, por su parte, se opone tanto a la venta de la isla decretada por la curia local, como

al ejercicio de la opción de compra de la totalidad del predio con sus incrementos, cedida por Momeyo a Fermo.