

## NOTAS A I G XII 5, 872 (REGISTRO DE COMPRAVENTAS INMOBILIARIAS DE TENOS)

*José Manuel Colubi Falcó*

En todo estado, la propiedad de bienes *enraizados* en uno de sus elementos, el territorio, ha sido siempre objeto de vivo interés y, consecuentemente, de especial atención para el propio estado y los particulares. De ahí la tendencia, generalizada desde remotos tiempos, a la publicidad de cualesquiera cambios o modificaciones que, en virtud de convención o de disposición unilateral, afecten al dominio sobre bienes inmuebles, y no sólo por motivos peculiares de derecho público (e.gr., su control con fines fiscales, administrativos, etc.), sino también por razones de interés privado, que se concretan en su oponibilidad *erga omnes* mediante la publicación de tales cambios en registros especiales. En suma, es la precisión de esa seguridad jurídica que sirve de base a la convivencia y a las relaciones que de la misma puedan nacer lo que constituye la razón fundamental de la existencia de aquéllos.

El mundo griego no ha sido la excepción en este sentido. Ya desde tiempos arcaicos siéntese esa necesidad, y de ahí la adopción de esos sistemas que, arbitrados por usos y costumbres, fuentes primigenias de la ley, o por norma emanada del poder estatal (las más de

las veces derivación y perfeccionamiento de aquéllos), pretenden clarificar la situación jurídica de esas minúsculas partes del territorio sobre el que se asienta el estado, sea que pertenezcan a particulares, sea que constituyan bienes de dominio público. Así, Atenas (y junto con ella algunas islas sometidas a su influencia)<sup>1</sup> adopta un rudimentario sistema consistente en el emplazamiento, sobre el fundo rural o el inmueble urbano, de unas piedras toscamente labradas, con inscripciones, conocidas con el nombre de *hóroi* y utilizadas con fines de publicidad de negocios cuyo objeto lo constituyen esos inmuebles muy a menudo delimitados por ellas: arrendamientos, ventas, constitución de gravámenes hipotecarios<sup>2</sup>. Mas son otras las fuentes que con mayor precisión nos documentan acerca de esos sistemas de publicidad imperantes en los territorios griegos<sup>3</sup>. Así, entre las literarias, Aris-

1. Amorgos, Lemnos, Esciros, Naxos.

2. La alusión más antigua —aunque es tema aún controvertido— a esta función de publicidad de gravámenes hipotecarios desempeñada por los *hóroi* quizá se encuentre en uno de los poemas de Solón, cuando el poeta reformista gloriase de haber liberado la tierra del Atica mediante la remoción de los *hóroi* que la encadenaban: *Coatestiguar puede estos hechos en el tribunal del tiempo / la madre máxima de los démones olímpicos, / la óptima, la Tierra negra, de la que yo otrora / mojonos arranqué por doquier hincados, / antaño sierva, hoy libre.* (Cf. Aristóteles, *Constitución de Atenas* 12, 4).

3. Los estudios más importantes sobre el sistema de garantías reales, la publicidad hipotecaria o la significación de los *hóroi* en Grecia o Atenas son los que siguen: H.F. Hitzig, *Das griechische Pfandrecht*, Munich, 1895 (reimpresión: Nueva York, 1979); L. Beauchet, *Histoire du droit privé de la république athénienne*, París, 1897 (reimpresión: Amsterdam, 1969), en vol. III, pp. 176-308 y 345-360; D. Pappulias, *Ἡ ἐμπράγματος ἀσφάλεια κατὰ τὸ ἐλληνικὸν καὶ τὸ ῥωμαϊκὸν δίκαιον*, Leipzig, 1909; J.H. Lipsius, *Das attische Recht und Rechtsverfahren*, Leipzig, 1905-1915 pp. 690-705; E. Guenter, *Die Sicherungsberechnung im griechischen Recht*, Königsberg, 1914; U.E. Paoli, *Ipoteca e ἀποτίμημα nel diritto atico*, en *Studi di diritto atico*, Florencia, 1930, pp. 141-194 (reimpresión: Milán, 1974); del mismo, *Sul diritto pignoratizio atico*, Archivio Giuridico, 4.ª serie XXIV, 1932, pp. 161-178, y *La datio in solutum nel diritto atico*, Studi italiani di Filologia Classica X, 1933, pp. 181-212 (reimpresión de ambos en *Altri Studi di diritto greco e romano*, Milán, 1976, pp. 393-408 y 409-434, respectivamente); I.A. Meletopoulos, *Πρᾶσις ἐπὶ λύσει, Πολέμων Δ'*, 1949, pp. 41-72; J.V.A. Fine, *Hóroi. Studies in mortgage, real security and land tenure in ancient Athens*, Hesperia, supplement IX, 1951; M.I. Finley, *Studies in land and credit in ancient Athens, 500-200 B.C. The Horos-Inscriptions*, New Brunswick-New Jersey, 1952 (reimpresión: Nueva York, 1973); del mismo, *Multiple charges on real property in athenian law. New evidence from an Agora inscription*, en *Studi in onore di V. Arangio-Ruiz*, III, 473-491, Nápoles, 1953 (hay traducción al alemán por K. Nikolai en Berneker (editor), *Zur griechischen Rechtsgeschichte*, pp. 534-558, Darmstadt, 1968); Fritz Pringsheim, *Griechische Kauf-Hóroi*, en *Festschrift Hans Lewald*, Basilea, 1953, pp. 143-160; H.J. Wolff, *Das attische Apotimema*, en *Festschrift Ernst Rabel*, II, Tubinga, 1954, pp. 293-333; L. Gernet, *Horoi*, en *Studi in onore di Ugo Enrico Paoli*, Florencia, 1955, pp. 345 sg. (estudio posteriormente publicado en *Anthropologie de la Grèce antique*, París, 1968, traducida al español por B. Moreno Carrillo, Madrid, 1980, pp. 313-322); C. Vatin, *Notes d'épigraphie juridique. I. Πρᾶσις ἐπὶ λύσει. II. Dévolution a l'Etat d'une succession en desherence*, Bulletin de correspondance hellénique, LXXXVI, 1962, pp. 524-538; A. Kränzlein, *Eigentum und Besitz im griechischen Recht des fünften und vierten Jahrhunderts v. Chr.*, Berlín, 1963; A.R. W. Harrison, *The law of Athens. I. Family and property*, Oxford, 1968, pp. 253-304; A. Biscardi, *Diritto greco antico*, Milán, 1982, pp. 219-235; y L. Germain, *Les horoi*, en *Symposium 1971*, Colonia, 1975, pp. 333-346; del mismo, *Antinomie entre la témoignage des horoi et celui des orateurs attiques*, en *Vestigia*, 17, Munich, 1973, pp. 430-433, y *Une sûreté mal connue: l'apotimema attique. Étude de la troisième famille d'apotimemata*, en *Studi Biscardi*, III, 1983, pp. 445-457.

tóteles, cuando en su *Política* habla de los cargos que deben existir en todo estado, cita una magistratura ante la cual han de ser transcritos o registrados los convenios privados y las decisiones emanadas de los tribunales<sup>4</sup>, e igualmente Teofrasto en su *Tratado sobre las leyes*, del que la tradición nos ha legado el fragmento Περὶ συμβολαίων<sup>5</sup>, considera diversos sistemas y medios de publicidad de ventas y constitución de derechos reales de garantía vigentes en ciudades griegas, subrayando la idea de que las preinscripciones en tablas, las proclamas y demás formalidades se establecen por inexistencia de otra ley, “pues entre quienes existe un registro de las propiedades y de los contratos, por éste es posible saber si vende bienes libres y sin pretensiones ajenas y de su propiedad con arreglo a derecho, toda vez que inmediatamente inscribe el magistrado al comprador”<sup>6</sup>. El mundo griego nos ha legado algunos ejemplos de esos registros, dentro de los cuales han cabido las constituciones de dote por la especial importancia que para los estados helénicos en general tuvo el derecho de familia: el registro de constituciones de dote de Miconos<sup>7</sup>, otro de Tenos, desgraciadamente en estado muy fragmentario<sup>8</sup>, unos restos documentales de Larisa, relativos a registro o enajenación de propiedades acompañados de medidas de superficie<sup>9</sup>, y el más extenso y rico en datos, el de compraventas y constituciones de dote de Tenos<sup>10</sup>.

Nuestra inscripción, publicada por Boeckh en el *Corpus inscriptionum graecarum* con el número 2.338 y mejorada en su texto por C.T. Newton en *The collection of ancient greek inscriptions in the British Museum*, II, 377, por vez primera fue traducida por R. Dareste, acompañando comentario jurídico<sup>11</sup>, y posteriormente editada con traducción y comentada jurídicamente por el mismo jurista y helenista en una preciosa obra de labor colectiva<sup>12</sup>. Ha sido además objeto de

4. 1321<sup>b</sup> 34.

5. Editado por V. Arangio-Ruiz-A. Olivieri en sus *Inscriptiones graecae Siciliae et infimae Italiae ad ius pertinentes*, Milán, 1925 (reimpresión: Roma, L'Erma, 1965). En España disponemos de edición y traducción del citado texto debidas a J.J. Torres Ruiz, en su *Legislaciones de la Magna Grecia. Textos transmitidos*, Granada, 1976.

6. *Ibidem*, § 2.

7. Dittenberger, *Sylloge*<sup>3</sup> 1215.

8. I.G. XII, 5, 873.

9. Supplementum epigraphicum graecum xxvi, 1976-1977, núms. 672-676.

10. I.G. XII, 5, 872.

11. *La transcription des ventes en droit hellénique d'après les monuments épigraphiques récemment découverts*, en Nouvelle Revue historique de droit français et étranger, VIII (1884), pp. 373-394.

12. R. Dareste-B. Haussoullier-Th. Reinach, *Recueil des inscriptions juridiques grecques*, París, 1891-1904, I, pp. 63-106 (reimpresión: Roma. L'Erma, 1965).

estudio en tratados de conjunto sobre el derecho griego en general u opúsculos acerca de sus instituciones hipotecarias (Szanto<sup>13</sup>, Vatin<sup>14</sup>).

La inscripción, cuyo texto presenta cierto número de lagunas, subsanables en algunos casos, sin esperanza en unos pocos y carentes de importancia para el comentario jurídico en otros, comienza con una frase que en sí le sirve de intitulación: *Según estas estipulaciones hubo ventas de tierras y de casas y constituciones de dote durante el arcontado de Amínolas ante los astínomos...* Mas lo cierto es que de la segunda parte, la relativa a constituciones de dote, no se ha conservado una sola línea, y de la primera, el registro de ventas, únicamente han llegado a nuestro conocimiento cuarenta y siete asientos de negocios jurídicos bajo la forma de compraventa registrados en ciento veintitrés líneas. Teóricamente compraventas, algunos, en cambio, resultan llamativos por la presencia de términos y situaciones que bien pudieran alejar el negocio de tal calificación.

En efecto, los negocios se conforman todos como contratos de compraventa, relación que se expresa las más de las veces mediante una forma sólita entre los de su clase: ἐπίατο, *compró*; empero, en dos ocasiones (§ 30 y 46) el centro de la formularia oración está constituido por el verbo ἀπέδωκε, *vendió*, acompañado en los citados asientos del participio δανειζόμενος (& 46) o del sintagma preposicional κατὰ δάνειον en concurrencia también con ἐπίατο (§ 30), expresiones que, ambas, apuntan indubitablemente hacia una operación principal causa de la accesoria *compraventa* que refiere el asiento y elemento primordial del mismo: el mutuo o préstamo, cuyo pago garantiza aquélla. Estamos, pues, en presencia de hechos que pueden inducir a pensar, más que en un contrato de compraventa, en otro de constitución de un derecho real de garantía, aunque revestido del citado ropaje. Ciertamente, junto a las típicas compraventas, cuyo objetivo sin más es la traslación de dominio con el pago del precio estipulado y ausencia de otro tipo de consideraciones, hay otras convenciones que sin lugar a dudas caen dentro del ámbito de la vieja, arcaica institución de la πῶσις ἐπὶ λύσει, venta con pacto de rescate o derecho de redención, propia de sociedades primitivas, poco evolucionadas jurídicamente, y bien conocida del mundo griego. Así, en § 5 Ferécraates ejerce ese derecho de rescate *comprando* unos fundos

13. *Hypothek und Scheinkauf im griechischen Rechte*, en Wiener Studien, IX (1887), pp. 279-296.

14. *Op. cit.* pp. 527-528.

rurales a Nicódromo, a quien anteriormente habíalos vendido mediante *πρῶσις ἐπὶ λύσει*; en § 7 Axionica lo ejerce también y rescata sus inmuebles, antaño vendidos por el mismo procedimiento; otro tanto hacen, en § 39 Ifícrita de Arcágoras, en el ya citado § 46 Foco de Atenades, y en § 12 Anfilis de Diogneto. Si a estas realidades añadimos determinadas situaciones *especiales* implicadas por la presencia de ciertas formas nominales (*τιμῆ* en § 34) y verbales (*ὕπέθετο* en § 2 y *τετίμηται* en § 37), resulta pertinente preguntarse por la naturaleza, alcance y ámbito de aplicación de la compraventa en Tenos.

Efectivamente, en § 2, cuyas insubsanables lagunas constituyen grave obstáculo para otras posibles deducciones, regístrase una compraventa cuyo objeto es inmueble urbano, concretamente una casa, con especificación del título por el cual el vendedor, Tisímaco, ha sus derechos sobre la misma: la había recibido *en garantía*, *ὕπέθετο*, de su madre Euteleia. Y a partir de ahí el estado fragmentario de nuestro asiento impide cualquier tipo de especulación. En principio, parece que nada se opone a la validez legal de la citada compraventa y a la transmisión de dominio que como tal debe conllevar: las partes contratantes actúan legítimamente ante una magistratura oficial, los astínomos, encargados del registro, el objeto es idóneo y hállase dentro del comercio humano, hay un precio y se cumplen las formalidades legales para hacer oponible a terceros dicha compraventa. Ahora bien, cuando se especifica el título del vendedor se recurre a la forma verbal *ὕπέθετο*, que, si nos atenemos a su etimología, atribuye a Tisímaco sólo la condición de *acreedor hipotecario*, no la de dueño, salvo que dicha forma constituya el centro de una operación por la que, teóricamente al menos, haya sido transmitido el dominio de la casa a Tisímaco. En caso contrario, el vendedor habrá vendido *ilegítimamente* una cosa ajena —lo que no se compadece con el tenor de la inscripción—, cuando sólo está legitimado para transferir esos derechos conferidos por *ὕπέθετο*.

En § 34 se extracta y registra otra compraventa mediante una oración cuyo centro es la forma sólita, *ἐπρίατο*, aunque con el acompañamiento de la nominal *τιμῆ*, que, como es sabido, en el citado tipo de contratos significa regularmente “precio”. Ahora bien, en nuestro asiento se habla de dos convenciones: la registrada, por la que Aristónoe compra de Quérelas las tierras de Casmeneo por 4.950 dracmas, y otra, a la que se hace referencia cuando se precisa que la cantidad citada no es sino el resto del precio todavía no satisfecho de

la compra, por Quérelas a Aristónoe, de los fundos de Ésile y Casmeneo. Así, pues, estamos en presencia de dos contratos de compraventa que desde el punto de vista jurídico no adolecen de defecto alguno; las transmisiones de dominio son perfectamente posibles y en este sentido apunta el tenor literal del asiento. Empero, Dareste, Haussoullier y Reinach<sup>15</sup> califican el negocio de *datio in solutum*, dación en pago. Mas, ¿no cabría ver en ella un contrato aparente, una simple forma a la que se hubiera recurrido para la constitución de un derecho real de garantía, una hipoteca en el sentido moderno?

Por último, vemos que en la compraventa extractada y registrada en § 37 el objeto es un inmueble urbano, una casa, mas en la transmisión se especifica que pesa sobre ella un gravamen a favor de un tercero, Filemón, quien, de ser cierto que la coincidencia de nombres halla su exacta correspondencia con la de las personas, interviene a su vez en el acto como garante de la venta. En § 2 se expresaba el gravamen mediante la forma verbal ὑπέθετο, y en el asiento que nos ocupa aquél viene expresado a través de la oración de relativo ἢ τετίμηται φιλήμονι, que Dareste, Haussoullier y Reinach traducen: *ladite maison hypothéquée à Philémon*, utilizando la misma terminología que en § 2 para verter a su lengua ὑπέθετο y expresar con ello idéntico concepto<sup>16</sup>.

Todas estas transacciones, pues, si nos atenemos al tenor literal de los asientos, deben ser consideradas compraventas y, como tales, traslativas de dominio, sin que pueda entrar en juego otro tipo de considerandos, habida cuenta de que la parquedad o laconismo verbal de aquéllos no parece suministrar más datos al investigador. ¿Recurrían, pues, los tenios a nuestro contrato para cualquier enajenación de derechos? Nada parecen decir a este respecto los asientos de la inscripción, y de ahí que haya que recurrir al derecho comparado si queremos contestar la pregunta. Recurso no siempre legítimo en todos los casos, creemos que en el presente sí es lícito apelar al derecho de la ciudad que política y culturalmente más sobresalió en el mundo griego y mayor e imperecedera influencia ejerció sobre él desde su época de esplendor. En efecto, la población de Tenos es de origen jonio, la isla ha formado parte de la liga marítima presidida por Atenas y, además, es cosa admitida que durante el Helenismo se asiste a un proceso de uniformación cultural sobre la base de aquélla, que

15. *Op. cit.* pp. 90. Es la tesis mantenida por Dareste en *La transcription...* pp. 376.

16. *Op. cit.* p. 91.

conlleva la adopción, por las πόλεις que sufren esa influencia, de instituciones atenienses o, al menos, la asimilación a éstas de las suyas propias, todo lo cual, creemos, autoriza el recurso a las fuentes áticas para el análisis e interpretación de textos extraáticos que, como el nuestro, reflejan instituciones conocidas en el Atica.

Pues bien, entre las convenciones que han llamado nuestra atención cuéntase las de *πρᾶσις ἐπὶ λύσει* o, por mejor decir, las que reflejan el ejercicio de ese derecho de rescate conferido por tales contratos. ¿Cuál es la naturaleza de la *πρᾶσις ἐπὶ λύσει* en esos momentos en Atenas y posiblemente en Tenos? Sobre la citada institución expuso C. Vatin una tesis que, según parece, ha alcanzado gran aceptación: la *πρᾶσις ἐπὶ λύσει* es una venta real, no ficticia, inscribible en registros cuando de ellos dispone la πόλις, que instituye un régimen especial de copropiedad, con derechos repartidos entre comprador y vendedor, quienes pueden enajenar los suyos *ad libitum* sin necesidad de que intervenga la otra parte, intervención sí requerida cuando ambos proceden a una venta total y definitiva, con acompañamiento de garantes; puede estar sujeta a limitaciones temporales o no, de suerte que el no ejercicio del derecho de rescate dentro del plazo convierte al comprador en propietario definitivo y, a la vez, su práctica postula una nueva operación de compraventa<sup>17</sup>. La *πρᾶσις ἐπὶ λύσει* es, así, una verdadera venta. Mas, ¿es esto lo que acredita nuestra inscripción? Si nos atenemos al tenor literal de los asientos, sí. Empero, sobre la base del derecho de Atenas y de algunas particularidades notables que ofrece el registro, creemos poder colegir la auténtica naturaleza de esa institución que, nominalmente venta, puede encubrir otros conceptos.

Cuestión debatida todavía la del sistema de garantías reales ateniense, desde nuestro punto de vista dos, sólo dos, son las instituciones que lo integran: la *πρᾶσις ἐπὶ λύσει* y el *ἀποτίμημα*, atestiguadas ambas por literatura y epigrafía y la última, además, por los lexicógrafos. Aquélla se manifiesta regularmente a través de verbos que significan comprar y vender acompañados del sintagma *ἐπὶ λύσει* o de términos que expresan tal derecho de redención<sup>18</sup>. Empero, en oca-

17. *Op. cit.* pp. 533-534.

18. Cf. [Demóstenes], *Contra Apaturio* 8, *Demóstenes, Excepción contra Panténeto, passim*, colecciones de *hóroi* en I.G. II<sup>2</sup>, Finley, *Land...* pp. 118 sg. y Dareste-Haussoullier-Reinach, *op. cit.* pp. 107 y sgs. y *Hesperia*, X, 14, 1.

siones los textos dejan entrever tal institución, especialmente cuando aparecen formas de ὑποτιθέναι, τιθέναι y ὑποκεῖσθαι o substantivos abstractos con ellos etimológicamente emparentados, que suelen ser utilizados cuando se requiere describir la operación de constitución de un derecho real de garantía, el acto mismo (θέσις, ὑπόθεσις), el objeto (ὑποθήκη), o bien indicar la situación jurídica, el estado en que quedan los bienes afectados por dichas operaciones, de donde la sinonimia entre τὰ ὑποκείμενα y τὰ ὑποτεθέντα siempre que se pretenda significar tales bienes<sup>19</sup>. Venta desde el punto de vista etimológico, parece que en derecho ático dentro del concepto de venta habían cabido otras figuras jurídicas que, en los modernos, exceden de su ámbito: así, e.gr., las concesiones mineras y las de recaudación de contribuciones revisten la forma de ventas<sup>20</sup>, sin que pueda hablarse de una verdadera transmisión de dominio operada a través de tales ventas, pues las minas son siempre propiedad estatal. La πρᾶσις ἐπὶ λύσει, desde nuestro punto de vista, es una de esas instituciones que entrarían en derecho ático λόγω, nominalmente, dentro de la compraventa, mas de hecho, ἔργω, no sería sentida así, sino más bien como hipoteca en el sentido moderno. En efecto, hay unas realidades en los textos que avalan tal tesis: disociación entre el lenguaje arcaico de una mayoría de *hóroi*, por un lado, y el de los oradores y el oficial manifestado en algunas inscripciones y en un reducido número de *hóroi*, por otro<sup>21</sup>; posibilidad de coexistencia de varias *ventas* ἐπὶ λύσει sucesivas y otros gravámenes sobre un mismo objeto<sup>22</sup>; mención de cantidades, que limita los derechos del acreedor al importe de su

19. La venta con derecho de rescate es calificada de θέσις en *Contra Apaturio* 12; Lisias, *Acusación por injurias*, 9-10, aplica el mismo término a la citada institución, según se deduce del infinito ἀνάγειν, que hace referencia a la ἀναγωγῆς δίκη, acción redhibitoria por vicios o defectos del esclavo ocultos para el comprador (sobre ampliación de su campo de aplicación cf. Beauchet, *op. cit.* IV, pp. 150 y sgs.); en la expresión de Iseo, *Por la herencia de Diceógenes* 21-22, οἱ παρὰ τούτου πριάμενοι καὶ θέμενοι, por su relación con τιμή, cabe ver hendíadis para referir compradores ἐπὶ λύσει; Isócrates, *Contra Eutino* 2, designa igualmente una πρᾶσις ἐπὶ λύσει mediante la forma ὑπέθηκε, que, G. Mathieu y E. Brémond, *Isocrate. Discours*. I. Coll. Univ. de France, traducen por *vendit à réméré sa maison*; en Demóstenes, *Contra Áfobo* I 9, 25, 28, y II, 12, 17, de los objetos se dice ὑποκειμένους, ὑποτεθέντα, ὑποκείμενα, del deudor ὑποθεῖς, el acreedor es ὁ δανείσας, ὁ ὑποθέμενος, y τὰ περιόντα designa la diferencia entre el valor real del objeto y el importe del préstamo, diferencia que pertenece al deudor: estos términos encubren, desde nuestro punto de vista, negocios de πρᾶσις ἐπὶ λύσει.

20. Aristóteles, *Constitución de Atenas*, 47, 2.

21. Así, en los *hóroi* la πρᾶσις ἐπὶ λύσει se expresa mediante el participio de perfecto pasivo de *πιπράσκω* seguido del sintagma ἐπὶ λύσει, lo que no sucede en inscripciones oficiales y oradores.

22. Así, en I.G. II<sup>2</sup> 2701; *Hesperia* X, 14, 1 refleja una venta en pública subasta de una casa vendida ἐπὶ λύσει dos veces a través de contratos aún vigentes, subasta en la que el límite mínimo de puja es el importe del crédito que ha en ella (ὑπόκειται) Esmicito, nacido, en nuestra opinión, de otra πρᾶσις ἐπὶ λύσει.



crédito; contaminación terminológica<sup>23</sup> fruto de la introducción del nuevo vocabulario, más acorde con los nuevos tiempos y necesidades; el elocuente silencio que sobre la *πρᾶσις ἐπὶ λύσει* guardan los lexicógrafos frente a la profusión con que hablan de la hipoteca y de esas piedras a las que se recurre para su publicidad, cuando la realidad nos muestra una ingente desproporción entre los *hóroi* que reflejan *πράσις ἐπὶ λύσει* (122) y aquellos que han servido de base para defender la presencia de la hipoteca como institución perfectamente definida dentro del sistema de garantías reales ático (sólo once). De este estado de cosas se colige que la arcaica institución del *ius civile* conocida como *πρᾶσις ἐπὶ λύσει*, aun conservando su *nomen iuris*, habría perdido su naturaleza originaria de compraventa, traslativa de dominio, a instancias de las nuevas necesidades de la sociedad, del progreso jurídico, de una libertad absoluta en la contratación<sup>24</sup> y por influjo del derecho comercial, hasta quedar reducida a una institución de garantía semejante o igual a la hipoteca moderna<sup>25</sup>. Tesis que se ve corroborada por Polux cuando el lexicógrafo nos dice: Ὑπερείδης δὲ ἐν τῷ πρὸς Χάρητα ἔφη ἀποδόμενος ἀντὶ τοῦ ὑποθεῖς<sup>26</sup>.

Por cuanto se refiere a la otra institución hipotecaria, el *ἀποτίμημα*<sup>27</sup>, cuyas ideas esenciales son las de estimación, valoración, tasación, equivalencia<sup>28</sup> y es utilizado en relaciones de derecho de familia y otras como garantía de la restitución del patrimonio pupilar y de la dote y del pago en ciertos arrendamientos, en su origen es una eventual *datio in solutum* que conllevaría, en caso de incumplimiento de la obligación, la transmisión de dominio plena, sin consideraciones de *ὑπεροχή* ni de *ἐλλεῖπον* (*Verfallpfand*). Empero, el *ἀποτίμημα* sufre una evolución en cierto modo paralela a la de la *πρᾶσις ἐπὶ λύσει*, aunque muéstrase más resistente: la mención de cantidad, restrictiva del derecho del acreedor al importe de su crédito, la coexistencia del *ἀποτίμημα* con otros gravámenes nacidos de venta con derecho de

23. Así, en *Supplementum epigraphicum graecum* XXI, 658, se lee en ambas caras de la piedra: ὄρος οἰκίας ὑποκειμένης ἐπὶ λύσει.

24. Cf. Platón, *Banquete*, 196 c; *corpus demosthenicum*: *Contra Fenipo* 12, *Contra Evergo* y *Mnesibulo* 77, *Contra Olimpiodoro* 54, *Contra Dionisodoro* 2; Hiperides, *Contra Atenógenes* 13. También en Éfeso: Ley de Éfeso 77, en Dittenberger, *Sylloge*<sup>3</sup> 364.

25. La hipoteca debe su *nomen iuris* al lenguaje del comercio: en el préstamo a la gruesa con el nombre de *ὑποθήκη* se designa el objeto constituyente de la garantía.

26. VIII, 42.

27. Término que sufre la concurrencia de τίμημα: I.G. II<sup>2</sup> 1172, Lisias, frg. XLII, *Etymologicum Magnum* 758 (51), Harpocración, s.u., Suda, s.u.

28. Cf. Heródoto V, 77, Harpocración, s.u. ἀποτιμηταί.

rescate<sup>29</sup>, las manifestaciones del acreedor en el discurso *Contra Onéstor* II, 6, la posible substitución del ἀποτίμημα por la πρᾶσις ἐπὶ λύσει en relaciones arrendaticias<sup>30</sup> y dotales apoyan la tesis de que el ἀποτίμημα no es sino una suerte especial de hipoteca. Así parecen haberlo visto Polux<sup>31</sup> y Hesiquio<sup>32</sup> cuando dicen que los ἀποτιμήματα son las hipotecas que garantizan dotes y arrendamientos.

Sintetizado así el sistema ateniense, si atendemos al estado de cosas reflejado por la documentación ática y a la influencia que aquél ejerce en numerosos territorios griegos, vemos que los negocios de nuestra inscripción a que hemos hecho referencia han cabida dentro de su marco, más fecundo en datos, y encuentran paralelos exactos entre sus numerosos testimonios.

Así, el título por el cual está legitimado Tisímaco en § 2 para *vender* su casa y que es expresado por ὑπέθετο dimana de una πρᾶσις ἐπὶ λύσει, en consonancia esencial con las situaciones que reflejan —y los calificativos que merece tal negocio— los discursos *Contra Apaturio*, *Contra Panténeto* y *Contra Afobo II* del *corpus demosthenicum*, *Contra Eutino* de Isócrates, *Por la herencia de Diceógenes* de Iseo y *Acusación por injurias* de Lisias, y la inscripción de Hesperia X 14, 1. El uso, asimismo, de dicha forma es una prueba más de la introducción en el viejo *ius ciuile* de ese nuevo vocabulario que proviene del préstamo marítimo. Sólo si así se entiende cabe considerar legitimado a Tisímaco para proceder a la venta de la casa. Mas, ¿ha habido una verdadera traslación de dominio en virtud de la compraventa extractada y registrada? No creemos que, en propiedad, quepa hablar de ello, sino de trasmisión de créditos hipotecarios, tal y como acontece en el derecho ático, según el principio *nemo plus iuris in alium transferre potest quam ipse habet*.

Por otra parte, los hechos que reflejan los dos contratos de compraventa de § 34 corren relativamente paralelos a otros dados a conocer por determinados *hóroi* áticos incluidos en ese grupo que ha servido de base para la elaboración de toda una teoría acerca de la hipoteca como institución perfectamente definida dentro del sistema. Efectivamente, en nuestra inscripción, Aristónoe, que ha vendido unos inmuebles a Quérelas, vuelve a comprar de éste una parte de

29. Cf. I.G. II<sup>2</sup> 2701.

30. I.G. II<sup>2</sup> 2498.

31. III, 36.

32. S.u. ἀποτιμήματα, ἀποτιμήσασθαι.

los citados inmuebles, siendo su precio el resto de aquel que todavía no ha satisfecho el comprador, lo que, *mutatis mutandis*, halla su correspondiente en el *hóros* IG II<sup>2</sup> 2762, donde un fundo es garantía del precio que *en él* se debe, τιμῆς ἐνοφειλομένης, al vendedor Fanóstrato. Parece haber, pues, en nuestra inscripción, más que un contrato de compraventa, uno de constitución de hipoteca por vía de *πῶσις ἐπὶ λύσει*.

En cambio, § 37 extracta y registra una típica compraventa, traslativa de dominio, mas de un inmueble sobre el que ostenta un derecho real Filemón. Se transmite, pues, la propiedad del objeto acompañada del citado gravamen a favor del tercero, en consonancia con los más elementales principios jurídicos. Mas lo verdaderamente importante del asiento es que da a conocer la existencia, en Tenos, de una institución hipotecaria familiar en el Atica, el ἀποτίμημα, institución que, junto con la conocida *πῶσις ἐπὶ λύσει*, testimoniada bien mediante verbos de compra y venta, bien a través de formas de ὑποτίθημι, integraría el sistema de Tenos.

Por último, los § 30 y 46 son consecuencia de otras tantas operaciones de préstamo, y hallan sus correspondientes exactos en numerosos documentos áticos: *Contra Apaturio*, *Contra Panténeto*, *Contra Afobo I y II* y la inscripción de los subastadores públicos en Hesperia X, 14, 1, entre otros. No cabe duda de que ha habido convenciones de *πῶσις ἐπὶ λύσει*, cuyo objetivo no ha sido la transmisión de dominio, sino la constitución de un derecho real de garantía a favor del acreedor, quien, a su vez, ha transmitido en § 30 a un tercero su derecho, vendiéndose el inmueble con el gravamen.

Así, pues, si nuestra interpretación es correcta, en el registro de Tenos puede verse un sistema hipotecario igual al ateniense, bien porque éste haya ejercido profunda influencia en el de la isla hasta su total asimilación, bien porque hubiera sufrido la misma evolución o antaño fuera idéntico en virtud de aquella comunidad cultural helena celebrada por Heródoto<sup>33</sup>.

33. Urania, 144.