

REVISTA CRITICA
DE
DERECHO INMOBILIARIO

DEDICADA, EN GENERAL, AL ESTUDIO DEL ORDENAMIENTO JURIDICO
Y ESPECIALMENTE AL REGIMEN HIPOTECARIO

Año XXV

Julio-Agosto 1949

Núm. 254-255

Los mojones del Ática o la publicidad
hipotecaria en el siglo IV antes
de Jesucristo

LEMA: *Saxa loquuntur.*

S U M A R I O

1. Los mojones hipotecarios.
2. La papirología y el Registro de la Propiedad egipcio en el periodo helenístico o época grecoegipcia, y en la romanoegipcia.
3. La helenización y el concepto de lo helenístico.
4. Las leyendas o inscripciones áticas:
 - a) Hipotecas de tipo romano.
 - b) Hipotecas del tipo de la mort-gage de los Estados Unidos en América del Norte, o ventas epi-lysei.
 - c) Modalidades hipotecarias en garantía del precio aplazado en las ventas.
 - d) La fiducia.
 - e) La anticresis.
 - f) La garantía industrial.
5. Aspecto registral de los mojones:
 - a) Las circunstancias de las leyendas.
 - b) Las segundas hipotecas.
6. ¿Responden los mojones áticos a un sistema de Registro de gravámenes?

* 1.—LOS MOJONES HIPOTECARIOS (1).

Actualmente ofrece el mundo dos canteras, con fecundos materiales para la investigación jurídica de la antigüedad: Egipto y el

* La grafía en alfabeto griego de las palabras griegas escritas según la pronunciación castellana figuran en el último fotograbado, por el orden alfabético de pronunciación española.

(1) El conocimiento de los mojones hipotecarios de Robinson lo debo al culto catedrático de Griego S. Fernández Galiano, quien en el Instituto de

Atica. En aquél se encuentran los *ostraka* (2) y los *papiros*, y en la región central de Grecia, las piedras *horoi*, o mojones hipotecarios.

Nebrija, al que pertenece, me dió todas las facilidades para el estudio de las inscripciones que figuran en el *Sylloge inscriptionum graecorum* y, para la reproducción de las fotografías de los mojones de Robinson.

Respecto del mojón de Castañeda—número dos de los de este trabajo—, el estudio está basado en un trabajo inédito en cinco cuartillas, suscritas por don Martín Sánchez Ruipérez, profesor de Salamanca, cuyas cuartillas me fueron entregadas por el profesor de la Universidad Central señor Vallejo, ambos también del Instituto de Nebrija, del Consejo Superior de Investigaciones Científicas.

Para las traducciones del latín del *Dittenberger* y del inglés de la *America Journal* he recibido el asesoramiento, respectivamente, de Carlos Humberto Núñez, autor de la versión castellana del *Lexicon*, de Elio Antonio de Nebrija, y de D. Antonio Hernández Moreno, profesor de la Escuela de Policía e intérprete de la Dirección General de Seguridad.

Cito también a mis hijos Rafael, Encarnación y Aurea Ramos Cea, estudiantes de Griego, porque me han prestado positiva colaboración y como estímulo en estas aficiones investigadoras.

Han sido consultados los siguientes libros:

Plutarco: *Vidas paralelas*. Traducción de Antonio Ranz Romanillos. Barcelona, t. I.

Diógenes Laerio: *Vidas, opiniones y sentencias de los filósofos más ilustres*. Traducción de José Ortiz y Sáenz. Madrid, 1946.

José María Pantoja y Antonio María Lloret: *Ley Hipotecaria comentada y explicada. Concordada con las leyes y Códigos extranjeros*, 1861.

Manuel Torres Campos: *Estudios de bibliografía española y extranjera del Derecho y del Notariado*, 1878.

Gumersindo de Azcárate: *Ensayo sobre la historia de la propiedad*. Madrid, 1879.

Guillermo A. Tell y Lafont: *El Registro de la Propiedad en Egipto en la época romana*. Conferencia pronunciada en la Academia de Legislación y Jurisprudencia de Barcelona, 1914.

W. Dittenberger: *Sylloge inscriptionum graecorum*. Leipzig 1920; tercera edición, t. III.

Pedro de Castañeda y Agúndez: *El Catastro en las antiguas civilizaciones*. Madrid, 1925.

Paul Jörs: *Derecho romano privado*, edición refundida por Wolfgang Kunkel; traducción de L. Prieto Castro, 1937.

Ulrich Wilcken: *Historia de Grecia en la perspectiva del mundo antiguo*. Traducción de S. Fernández Ramírez. Madrid 1942

Joseph Grecor: *Alejandro Magno: Dominio mundial de una idea*. Traducción de Jaime Bofill y Ferro. Barcelona, 1943.

Joseph Grecor: *Pericles: Grandeza y tragedia de Grecia*. Traducción de A. Herrero y Miguel. Barcelona, 1944

Erwin Seidl: *Derecho*. Capítulo VIII de *El legado de Egipto*. Universidad de Oxford. Traducción de J. M. Fernández. Madrid, 1944.

Martin Wolf: *Derecho de cosas*. Traducción de Blas Pérez González y Joaquín Alouer. Vol. II del t. III del *Ennecerus*, Kipp y Wolf Barcelona, 1944.

David M. Robinson: *American Journal of Philology*, núm. 274, abril de 1948. Maryland.

González de Reynold: *La formación de Europa. El mundo griego y su pensamiento*. Traducción de José Miguel de Azaola. Madrid, 1948.

Alvaro d'Ors: *Introducción al estudio de los documentos del Egipto romano*. Madrid, 1948.

(2) Barros, especie de ladrillo con inscripciones de Egipto.

rios. Por eso, David M. Robinson, en la revista *American Journal of Philology* (3), ha podido decir que respecto del derecho de la época temprana del Atica no hay literatura ni papiros conocidos, y que, en consecuencia, «las piedras *horoi* son importantes para el estudio de la ley griega e hipotecas» (4).

En el territorio de la antigua Atica se han encontrado muchas piedras o mojones con inscripciones anunciantoras de gravámenes o responsabilidades hipotecarias. Se las viene llamando *mojones hipotecarios*, si bien, más gráficamente, y en méritos a su función indiscutiblemente publicitaria, debieran llamarse, como de pasada lo hace Robinson, *marcadores* (*markers*). Gracias a tales piedras, se conocen hoy varias modalidades de la hipoteca griega, y probablemente el más primitivo de los sistemas publicitarios de las responsabilidades jurídicas de la Tierra. Aunque mudas y calladas, tan elocuentes se nos presentan estas piedras, que bien podemos decir que son piedras que hablan: *saxa loquuntur* (5).

La existencia de tales mojones es sabida de todo profesional hipotecarista, pero no suele serlo su forma y contenidos. La literatura española, en este particular, se reduce a simples alusiones o referencias. Así, por Pantoja y Lloret (6) supimos que M. Treilhard,

(3) REVISTA CRÍTICA de abril de 1948.

(4) «None survives in literature or papyri. So the stone horoi are important for the study of Greek law mortgages.»

(5) El Atica fué una de las ocho regiones o comarcas de la Grecia central. Su extensión era pequeña, de unos 2.200 kilómetros cuadrados, y su población, en la época de Pericles, por los comienzos de la guerra del Peloponésico, que fué la más nutrida, alcanzó los 230.000 habitantes. De ellos, según un censo de propietarios del siglo V a. de J. C.—citado por Heráclides de Ponto, y referido por Azcárate—, unos 10.000 eran propietarios.

Creo curioso referir la organización administrativa de la época de nuestros mojones y el porqué de su establecimiento. El Atica se hallaba dividida en cuatro grandes tribus o *phyles*, que, no obstante las reformas legislativas de Solón, se hallaban bajo la influencia de la aristocracia. Para destruirla, y anular la influencia política de tal clase social, Clistenes, en el 509 antes de J. C., hizo una reforma que consistió en dividir el territorio ático en tres grandes sectores: la ciudad, las costas y el interior; cada uno de estos sectores los subdividió en diez distritos, y, tomando una décima de cada uno de estos distritos, formó diez tribus o *phyles* nuevas. Con ello había destruido la continuidad territorial y los vínculos de la sangre, en que se basaban la influencia y poderío de la aristocracia. Wilcken, O. c., pág. 140.) La *phyle* o tribu estaba formada por la reunión de *demos* o comunidades de aldeas, cuyos habitantes, llamados *demotas*, se distinguían, a más del nombre, por el gentilicio de su *demos*. Las tribus de Clistenes adoptaron nombres derivados de los héroes epónimos. Dos de esas diez, las llamadas *Leontis* y *Cecropis* aparecen citadas en nuestros mojones.

(6) O. c., t. I, pág. 7.

durante las discusiones de la ley de 11 Brumario, había dicho que son «un pequeño pedestal o una lápida donde aparecen escritas las cargas a que se hallaba afecta aquella heredad». Don Gumersindo de Azcárate, en su *Ensayo sobre la historia de la propiedad* (7), aludiendo a Fustel de Coulanges y a Plutarco, dice que por una ley de Solón se mandó poner *hitos* o *señales* en las fincas gravadas, como forma de publicidad de sus responsabilidades jurídicas. La generalidad de las obras que conocemos, sólo hacen una alusión a los mojones como medio publicitario de la antigua Ática. Sólo en un folleto de Pedro de Castañeda y Agúndez (8) hemos visto la reproducción de un mojón hipotecario, pero sin literatura, luces ni antecedentes para su conocimiento jurídico y estudio.

Los mojones a que nos vamos a referir los conocemos por la revista filológica de los Estados Unidos de América citada y por la versión latina del Dittenberger. Por eso el presente trabajo ha de reputarse como una sencilla divulgación de lo visto y de las impresiones apriorísticas recibidas (9).

Joseph Grecor, en su libro *Pericles* (10), dice que en Grecia las tierras serán pobres; deficientes, las cosechas; que el interés del dinero oscilaba del 18 al 20 por 100 (11), por lo que, cuando los años eran calamitosos, el pequeño propietario se abrumaba de deudas, que difícilmente podía saldar, y que «no es de maravillar que en estas condiciones la tierra se cubriera de las temidas piedras blancas de las hipotecas, de las que el Atica no se libró hasta Solón».

Todos los mojones a que alude este trabajo son posteriores a la época de Solón, por lo que la frase de Grecor se ha de tomar en el sentido de que después de la reforma legislativa de aquel Arconte

(7) O. c., t. I.

(8) Folleto citado.

(9) Robinson remite, para estudios del Atica en general, a Kirchener, *Prosopografía Atica*, núm. 14.499; Dinsmoor, *The Athenian Archon List in the Light of Recent Discoveries*, New York, 1939, pág. 163; Pritchett y B. D. Meritt, *The chronology of Hellenistic Athens*, en *Harvard University Press*, 1940, pág. 99; para la dote, a Joannes M. Sonté; para inscripciones de hipoteca dotal, a la revista *Hesperia*, t. II, 1934, y Supm. VII 6, 1943; para número de hipotecas en un mismo mojón, a *Hesperia*, núm. XIII, 1944; y para las ventas *epi-lysei*, a la revista *Sardis*, VII.

(10) O. c., pág. 110.

(11) Según Eschbach, citado por Azcárate, el interés del dinero no estaba regulado por la ley, y oscilaba del 10 al 50 por 100.

las hipotecas no fueron ni tan numerosas ni tan agobiantes como hasta entonces lo habían sido (12).

Conocemos quince mojones, cuyas leyendas reproducimos, como también las fotografías y dibujos de los tres encontrados por Robinson en el verano de 1947 y el dibujo del de Castañeda. Salvo el señalado con el número 15, cuya fecha no conocemos, y de los señalados con los números 3 y 7, que pertenecen al siglo III antes de Jesucristo, los restantes corresponden al siglo IV antes de Cristo, probablemente entre los años 389 y 300 (13).

Estos mojones son piedras toscas, sin labrar; algunos mojones son de piedra mármol. La altura de los de Robinson oscila entre 0,30 y 0,60 m.; la anchura, de 0,20 a 0,30 m.; el espesor o grueso, de 0,05 a 0,10 m. Por lo general, sólo está escrita la mitad de su superficie; las letras son rudimentarias y mal cortadas, y suelen tener una altura de 0,015 a 0,024. Algunos de estos mojones conservan las letras pintadas de encarnado, y parece ser que lo usual fué que se pintaran de tal color después del esculpido. Casi todos los mojones se han encontrado en el campo, lo que hace pensar que era allí donde se solían poner, aunque la hipoteca alcanzase a al-

(12) Solón realizó la reforma llamada *seisachzeia*; hay diferentes versiones respecto de lo que es la *seisachzeia*. Azcárate (pág. 57 del t. y o. c.) dice que, según Fu-tel Coulanges, no afectaba a los propietarios deudores, sino a los clientes, y que las deudas de que se habla eran los precios de arrendamientos, y que la finalidad de Solón era impedir que el cliente cayera en la esclavitud. En cambio, según Wilcken (pág. 135 de o. c.), «lo primero que hizo Solón para aliviar la opresión social y la miseria económica fué atenuar el rigor del derecho de obligaciones, aboliendo la responsabilidad personal—*daneidsein epi tois somasin*—de una vez para siempre. En virtud de los efectos retroactivos de la ley, quedaron manumitidos en el Ática todos los que habían caído en la servidumbre por deudas; fueron rescatados en la medida de lo posible los deudores vendidos en el extranjero, y las deudas pendientes se declararon nulas—*chreon apokoté*—mediante la llamada *invalidación de cargas*».

Lo que desde luego resulta evidente, por el testimonio de Plutarco, es que Solón moderó el interés del dinero y, sobre todo, que revalorizó la moneda, haciendo que el dracma, que valía setenta y tres dracmas—en otra traducción hemos leído «sesenta»—, valiese cien; con esto quedaron verdaderamente aliviados en sus cargas los deudores. Cf. Plutarco, o. c., pág. 160.

También refiere Plutarco (o. c., t. I, pág. 161) que Solón era acreedor de seis talentos, según unos, y de quince, según otros, y que fué el primero en condonar la deuda después de la reforma. Sobre esto, cf. también Gouzague de Reynold, o. c., págs. 125 y sigs.

(13) El mojón de Castañeda—número 2 de este trabajo—figura en el Dittenberger con el número 1.188; también los mojones distintos de los Robinson figuran registrados por Dittenberger con los números 1.186 y siguiente y 1.189 a 1.197. Los de Robinson son los señalados con los números 1, 8 y 11, de los que se reproducen las fotografías.

guna casa de la ciudad, como ocurre con el mojón número 11; sin embargo, el mojón señalado con el número 6 fué hallado en las paredes de una casa antigua de Atenas, entre Pnice y el Areópago. Dittenberger no da más detalles sobre el hallazgo, por lo que lo mismo pudo haberse encontrado formando parte de la obra de fábrica de casa, o puesta en la fachada con finalidad publicitaria.

Estos mojones, anteriores y coetáneos a la llamada época helenística, es muy probable que ejercieron la influencia helenizadora sobre el Egipto; por ello, la cultura jurídico-registral de la época helenística, que aparece más estudiada y conocida que la ática, puede ser un complemento para el estudio del régimen registral griego.

2.—LA PAPIROLOGÍA Y EL REGISTRO DE LA PROPIEDAD EGIPCIO EN EL PERÍODO HELENÍSTICO O ÉPOCA GRECOEGIPCIA Y EN LA ROMANO-EGIPCIA.

a) *La papirología.*—Comparativamente, la papirología ha tenido, respecto de los mojones hipotecarios, un estudio más prolífico y una literatura más abundante. En nuestro idioma existen las admirables lecciones del catedrático de Oviedo D. Alvaro D'Ors, aparecidas recientemente en un libro bajo el título de *Introducción al estudio de los documentos del Egipto romano* (14). También otro catedrático, D. Manuel Torres Campos, en el año 1878, publicó una obra con valiosas aportaciones de los papiros (15).

La papirología, según Alvaro D'Ors, es una ciencia «que estudia todos los textos no epigráficos hallados en la órbita del mundo helenístico desde la época de Alejandro a la de Justiniano» (16).

Los papiros, que van desde el tiempo de los jeroglíficos al de los coptos, han ilustrado profundamente los conocimientos jurídicos; pero, de todos ellos, los escritos en griego y correspondientes al período de las dominaciones macedónica y romana son los más interesantes a nuestros fines. La importancia estriba no sólo en el contenido, sino en la cronología, ya que tales papiros corresponden a época coetánea y posterior a la de nuestros mojones, principalmente con los que contienen la fecha de la inscripción,

(14) Ha sido editada por el Instituto de Nebrija.

(15) O. c.

(16) O. c., pág. 15.

ya que esta circunstancia fué exigida por el arconte Demetrio Falereo o de Falero, en cuyos diez años de gobierno ático fueron frecuentes los contactos con Egipto (17).

La papirología no sólo estudia los papiros, sino también los *ostraka*. Estos barros o arcillas contenían inscripciones de actos jurídicos; algunos se arrollaban y pegaban con el sello, probablemente, del escriba; en un pequeño recinto de unas excavaciones fueron hallados numerosísimos tiestos de esta clase, como si aquel reducido espacio hubiera sido el archivo o depósito de los *ostraka* notariales en tiempo de los faraones. Más tarde, los papiros revelan la existencia de documentos redactados con intervención de funcionarios notariales llamados *agoránomos* o de otros de más modesta condición o categoría, o tal vez una especie de los actuales oficiales de Notarías, llamados *grafeion*. También se ha llegado a conocer la existencia de una autoridad judicial, llamada *archidicastés*, con residencia metropolitana y funciones notariales, y que debía actuar con el auxilio de un subordinado llamado *criterion*. Las copias que se expedían de estos documentos notariales se llamaron *antigrafon*.

b) *El Registro de la Propiedad en la época grecoegipcia.* — Como la papirología comprende, según hemos transcritto de D'Ors, desde Alejandro Magno hasta Justiniano, subdividimos el estudio del Registro de la Propiedad en dos períodos: uno, el de la dominación ptolomaica, y otro, el de la dominación romana.

Del Registro de la Propiedad en el período grecorromano se sabe muy poco. Alvaro D'Ors dice que el Derecho inmobiliario de esta época, «que en gran parte conservan los romanos, se caracteriza por el régimen de publicidad que en él impera» (18). Según él, «la compraventa inmobiliaria de la época ptolomaica se perfecciona por la katagrafé, o sea la inscripción del título de enajenación, previa percepción del impuesto correspondiente», y que la palabra *katagrafein*, que más tarde se reduce a redacción de documento público, significó «reconocer oficialmente a alguien como propietario» (19). Explica que la *hypallagma* era una ce-

(17) Segundo Wilcken (o. c., pág. 324), Demetrio de Falereo fué expulsado por Demetrio el hijo de Antígo, en el año 307. Su gobierno, según este dato, comprendió desde el 306 al 307.

(18) O. c., pág. 95.

(19) O. c., pág. 96.

sión, con fines de garantía, de los títulos de propiedad, hecha por el deudor a su acreedor, y que como este acto no implicaba transmisión de derecho propiamente, «no se hacía ningún apuntamiento en el Registro»; pero que, en cambio, respecto de la hipoteca, el notario, o «agoránomo, debía comprobar la constitución de hipoteca, examinando la capacidad de las partes, y registrar la operación» (20).

c) *El Registro de la Propiedad egipcio-romano.*—En cuanto a este Registro, se calcula fué establecido por el año 60 de nuestra Era. Se llamó Bibliozeke enkteseon. Se traduce como *archivo de adquisiciones* por Guillermo A. Tell y Lafont (21); o por *registro de adquisiciones*, según Alvaro D'Ors (22); o como *registro de la tierra* por Erwin Seidl (23). Nosotros creemos que no pecaría de incorrecta la traducción de *Registro de la Propiedad*, ya que Bibliozeke deriva de libro y equivale a *libro registro*, y enkteseon quiere decir *adquisición de fincas*.

Tell y Lafont, siguiendo a Otto Eger (24), considera que este Registro era una «dependencia de carácter semicivil, semiadministrativo», regida por funcionarios del Rey, llamados *enkteseon-bibliofilakes*, o simplemente *bibliofilakes*, a la manera como hoy decimos Registradores de la Propiedad o sencillamente Registradores.

El Registro tenía jurisdicción territorial y una doble función: la de archivo y la de información y publicidad, probablemente con garantías jurídicas. Como archivo no es bien conocido, porque ningún papiro lo aclara, y sólo se conoce que los documentos se presentaban por duplicado, quedando uno de ellos archivado en la oficina. En cambio, se conoce más exactamente en su función publicitaria.

Se admitían documentos públicos y privados; éstos, una especie de instancias o solicitudes generalmente de contenido contractual (hipómnema), y también contratos privados, con el nombre y sello de seis testigos (syngraphé), o sin testigos ni sellos; llama-

(20) O. c., pág. 97.

(21) Conferencia citada, de Barcelona.

(22) C. c., pág. 96.

(23) *El legado de Egipto*, pág. 328.

(24) *Zum Ägyptischen Grund-buchwesen in römischer Zeise*, Leipzig y Berlin, 1909.

dos *cheirographon*. Los presentaban los mismos interesados. Los documentos públicos los presentaba también el interesado o el funcionario autenticador, entre los que figuraba, a más de los notarios y funcionario judicial dichos, el banquero, que tenía función pública, porque la banca era de tipo o intervención nacional, y sus documentos se llamaban *diagraphé trapézes*. También los funcionarios fiscales, como el estratega, hacían presentaciones de documentos en favor del Fisco real.

Los documentos se presentaban por duplicado; uno de los ejemplares se archivaba y el otro se devolvía al interesado, posiblemente también al funcionario representante, con una nota que parece equivaler a nuestra actual calificación. En un papiro de *Hermopolis* consta que los hermanos *Herminus* y *Theognostus* manifiestan al *biblio filaz* o Registrador que, en unión de su otro hermano *Isidorus* han heredado de su tío carnal *Herminus* una casa con corrales, y le piden que registre la finca, por terceras partes, a favor de ellos. El *biblio filaz* puso la siguiente nota: «*Constando el nombre del tío y que éste no es deudor, pero siendo incierto si les corresponde la sucesión, bajo esta reserva se queda con el duplicado de la declaración escrita*» (apografe).

Hecha la calificación, se hacía un apuntamiento (parazesis) o un extracto del documento, cuyo extracto se transcribía (anagraphé) al *diastromata*, que era un índice de personas por orden alfabético, dentro de cada pueblo, equivalente al folio personal de un distrito. Del edicto del gobernador *Mettius Rufus*, este folio personal o índice había de renovarse periódicamente para mantenerlo al día, y cuando se terminaba un folio se abría uno nuevo, trasladando a éste la situación final del folio anterior.

Los *diastromata* servían para conocer inmediatamente la situación jurídica de las fincas de un titular inscrito y tal vez para indicar en qué lugar del archivo podía verse con más extensión lo que se deseaba conocer.

Los parazesis también tuvieron carácter de asientos provisionales para los gravámenes y mutaciones de propiedad. Se practicaban para garantizar derechos a favor del Fisco, o cuando los derechos aún no habían sido registrados, o para hacer constar un proyecto de enajenación o gravamen, o para prevenir y evitar fraudes de deudores. De un papiro resulta que un deudor se había

obligado a no enajenar sus bienes hasta el pago; la acreedora teme ser defraudada y pide el *parazeis* de su derecho a fin de que el deudor no pueda enajenar sus bienes. El papiro dice así: «... si de las actas del enkteseon bibliozeke se desprende que ninguna otra persona fuera del deudor es propietaria de tales fincas hipotecadas; que no existe hipoteca a favor de otra persona, ni quien tenga derecho de ninguna clase que limite la libre facultad de disponer del deudor, entonces no ha de haber dificultad en conceder la *parazeis* reclamada».

Había también una especie de certificación registral que servía para que los notarios pudieran autorizar los correspondientes documentos. El edicto de Mettus dice: «Los funcionarios que autentifiquen los documentos no deben ejecutar ninguno sin que preceda la correspondiente disposición de los enkteseon bibliozeke, siempre que se trate de autenticar negocios cuyo objeto radique dentro de la circunscripción de la enkteseon bibliozeke, y en cuanto las disposiciones tengan por objeto inmuebles.» Esta autorización del registrador, o especie de certificación registral, se llamó *epistalma*. Los agoránomos expresaron el cumplimiento de esa exigencia del Edicto de Mettus consignando en el mismo documento que autorizaban lo siguiente: «El documento ha sido otorgado por el deudor después que los bibliofilakes han dado el correspondiente permiso.»

La finalidad u objeto de estos registros no debió ser la mera publicidad, sino la concesión de garantías y ventajas, respondiendo ya, sin duda, a nuestra actual filosofía jurídica del *ser* y del *valer*, reservando el *ser* a la función notarial y el *valer* a la registral, si del Derecho inmobiliario se trata.

Mettius Rufo, en uno de sus Edictos, ordenó a todos los titulares de derechos inmobiliarios que declarasen en los Registros sus propiedades y derechos reales, y añadía: «A fin de que los contrayentes no sean engañados por desconocimiento.» Pero la convicción de la finalidad jurídica deriva de una serie de papiros en los que se aprecia que aquellos registros conferían eficacia y validez a los actos y contratos registrados. El Fisco acudía a los bibliozeke enkteseon para asegurar sus propios créditos frente a los de otros particulares por la sola prelación registral; los funcionarios judiciales y los del Fisco se dirigían a los bibliofilaz preguntándoles si

había o no dificultades para la resolución de sus asuntos y si podían o no poner en posesión de determinados bienes a personas reclamantes; el hecho de que las mujeres y los hijos se dirigieran constantemente a los bibliofilaz solicitando la inscripción de las hipotecas legales pregonó bien claro que sin la registración tales derechos no debían ser eficaces; igual sugerencia producen esas numerosas peticiones de plazo que los vendedores de fincas pedían para poder cancelar las cargas del bibliozeke enkteseon.

Erwin Seidl, en su trabajo citado, dice a este propósito: «Los Gobernadores introdujeron los bibliozeke enkteseon, registro de la tierra, el único de su clase en la antigüedad de que tenemos conocimiento. Todos los títulos de propiedad relacionados con la tierra se recogían en un centro, con índices diastroma, para hacer más fácil la referencia. El comprador de un trozo de tierra podía investigar en estos archivos y podía, al parecer, estar conforme de que no existían derechos sobre el mismo si no se le encontraba allí.» Seidl insinúa la existencia de una fe pública en tales registros (25).

3.—LA HELENIZACIÓN Y EL CONCEPTO DE LO HELENÍSTICO.

Helenizar es tanto como modificar una cultura no griega por la influencia de la cultura helénica. Respecto a Egipto, es la operación de importar a las regiones del Nilo la cultura de los griegos. Pero, naturalmente, la pureza de origen no se conserva en el país que importa, sino que sufre alteraciones, y entonces aparece la llamada cultura helenística.

Por eso Alvaro D'Ors dice que «los tres siglos de dominación ptolomaica en Egipto sirvieron para helenizar intensamente el país» (26), y que en la época helenística «la cultura de la Hélade clásica se ha transformado de modo que ya podrá ser asimilada por el mundo romano. La cultura helenística es, en este sentido, una cultura de fijación y de transmisión. Ocupa respecto de Roma un papel análogo al que ocupa Bizancio respecto al mundo de la Edad Media. Del mismo modo que en Bizancio se fija la cultura del mundo antiguo para su transmisión al Medievo, así también la cultura griega se transmite a Roma después de haber sido fijada

(25) Cf. Alvaro D'Ors, Torres Campos y Tell y Lafont, o. c.; la transcripción del contenido de los papiros está tomada de la conferencia impresa de Tell y Lafont.

(26) O. c., pág. 44.

en el crisol del mundo helenístico. Dos épocas, pues, que en las exposiciones de la historia política suelen ser algo olvidadas y que, sin embargo, están llenas del más alto significado para la historia de la cultura» (27).

Pero si el período helenístico se fija desde Alejandro a Augusto, el de helenización comenzó bastante tiempo antes. Verdad es que los mayores contactos entre uno y otro país tuvo lugar cuando después de la muerte de Alejandro sus diádocos, aquellos generales que como sucesores de su jefe, y que se llamaron Perdicas, Cráteros y Antípater, se repartieron el poder del gran Imperio Alejandrino con los títulos de Quiliarca o Gran Visir el primero, y los segundos con los de Estrategas de Asia y Europa, y se designó para la Satrapia de Egipto a Ptolomeo, hijo de Lago, fundador de la dinastía ptolomaica con el nombre de Ptolomeo Soter, o el Salvador, bajo cuyo reinado menudean las luchas por el poderío de Grecia con el sátrapa de la Gran Frigia Antígono, durante cuya regencia actuó el arconte Demetrio Falereo, regulador en una de sus leyes de la forma de redactar las inscripciones de los mojones hipotecarios del Atica. La helenización de Egipto había comenzado mucho antes de que estos sucesos acontecieran. Así lo pregonó Náucrates, ciudad griega fundada por emigrantes griegos del siglo VII a. de J.-C. en las orillas del Nilo, bajo el reinado del faraón Psámetico, de quien los emigrados recibieron la expresa facultad de regirse por sus propias leyes nativas (28). Y también así lo proclama el contenido de un papiro que revela que las leyes de Alejandría se remontan en parte a las leyes de Solón, respecto de cuyo particular el famoso investigador, hace poco fallecido, Ulrico Wilcken nos dice: «Las leyes de Solón (llamadas *zesmoi*, luego *nomoi*), publicadas íntegramente en el pritaneo (29) sobre

(27) O. c., pág. 50.

(28) Durante el reinado del faraón Psámetico hubo una revolución política, en la que el faraón fué auxiliado por los jonios, tras de los cuales iban los mercaderes griegos, a los que el rey permitió establecerse en la desembocadura canóbica del Nilo. Así nació Náucrates; sus ruinas fueron descubiertas recientemente; coinciden con la actual Nebireh. Fué la única ciudad griega en tierras de Egipto hasta la fundación de Alejandría. (*Historia de Grecia*, de Wilcken, citada, págs. 101 y 104.)

(29) El prytaneo fué el edificio del Arconte epónimo y lugar de celebración de los banquetes a los huéspedes de Estado. Su esplendor corresponde a la época de Pericles. Pausanias, que visitó Atenas en el siglo II de nuestra Era, dice que en sus muros vió escritas las leyes de Solón.

tablas giratorias recubiertas de blanco adsones y en extracto sobre pirámides de piedra (*kurbeis*) delante del pórtico real, alcanzaron en las ciudades griegas, a través de los siglos, una fama y una difusión extraordinarias, fama y aceptación plenamente merecidas y que tampoco les regatea la ciencia jurídica de hoy. No sólo penetraron en el ámbito de la primera confederación marítima del Ática bajo la influencia uniformadora de la confederación; todavía se rastrean sus huellas en el Código romano de las Doce Tablas y, como nos enseña un papiro recientemente descubierto, se utilizaron en la época helenística en la redacción de las leyes de la ciudad de Alejandría» (30).

Las leyes áticas, por su superioridad cultural, se impusieron sobre las imperantes en las demás regiones griegas; esta expansión eliminatoria de otras leyes operó el milagro, que tantos trabajos, esfuerzos y años ha costado en nuestra Patria, de producir la unidad legislativa de la Grecia antigua, que más tarde, por las confederaciones marítimas del Ática, como nos dice Wilcken, fué infiltrándose en países extraños y lejanos. Hoy mismo la lectura de las formas hipotecarias que describen los mojones de que nos vamos a ocupar irresistiblemente fuerzan el pensamiento a la creencia de un influjo griego en nuestro derecho de hipotecas. ¿Cómo no pensar que también esas leyes áticas, ese derecho ático de hipotecas, en virtud de la transmutación helenística, haya sido causa no ya del registro romanoegipcio, sino también de los sistemas germánicos registrales o de publicidad?

4.—LAS LEYENDAS O INSCRIPCIONES ÁTICAS.

Para facilitar el conocimiento de los mojones que ofrecemos al lector, los hemos clasificado, a tenor de la modalidad hipotecaria o garantizadora que ofrecen, en cinco grupos, bajo las letras *a), b), c), e) y f)* que siguen: dentro de cada uno de ellos transcribimos la leyenda de cada uno de los mojones, con su traducción y las interpretaciones de que son susceptibles. Bajo la letra *d)* sólo

Allí se conocía de los asuntos civiles. De aquí que se llamaran *prytaneas* las costas de los juicios. El *prytaneo* fué también la casa consistorial, y los ediles se llamaron *prytaneos* (*Pritaneion* = casa del Ayuntamiento; *Pri-tanis* = *prytano*).

(30) *Historia de Grecia*, citada, pág. 138.

hacemos alusión a un mojón o papiro que no conocemos, pero que lo menciona Dittenberger y que al parecer responde a la modalidad garantizadora de la fiducia romana.

a) *Hipotecas de tipo romano*.—La impresión que se recibe con el análisis de los mojones áticos es que la hipoteca griega, en sus diversas modalidades, salvo para la anticresis, responde a la misma idea de la hipoteca romana. Jörs no opina de esta manera (31). El carácter accesorio y de garantía lo proclaman esas obligaciones personales que son el préstamo, la devolución de la dote, la responsabilidad de los tutores, etc., que se trata de asegurar con los mojones; la naturaleza real resalta con la existencia de segundas hipotecas y las ventas con prohibición de volver a hipotecar y probablemente también prohibición de enajenar. Estas segundas hipotecas también pregonan el no desplazamiento o desposesión de la finca y acusan, por tanto, un origen consensual del contrato. No aparece de los mojones si la responsabilidad de las fincas gravadas es netamente material o subsidiaria de la personal del deudor, ni tampoco cuál fuera el proceso de ejecución hipotecaria (32). A nuestro juicio, hay tres razones para inclinarse por la responsabilidad no material. Una, según el sentido valorativo de la palabra hipoteca, porque aunque etimológicamente (poner debajo = *hypo*, debajo, y *tizemi*, poner) pudiera pensarse lo contrario,

(31) Jörs (o. c., pág. 224) dice que «... las últimas investigaciones han demostrado que la hipoteca griega se basa exclusivamente en la idea de la responsabilidad material de la cosa, y que es por completo diferente de la prenda sin posesión del Derecho romano». Cita los escritos de Manick aparecidos en la *Real Encyclopedie*. Manick es uno de los investigadores en esta clase de estudios, constantemente citado por Dittenberger.

(32) En las ejecuciones de hipoteca del Derecho egipcio, el acreedor podía optar entre la ejecución personal contra el deudor o ejercitar lo que hoy llamamos acción real contra la finca; había un acto de posesión por parte del acreedor—*enechirasia*—y una adjudicación oficial—*prosbo-lé*—en los casos de la *hypalagma* o cesión de títulos de propiedad en garantía. En los casos de hipoteca, y ya en la época romana, el procedimiento se iniciaba con el *epistalma* o autorización del Registrador o *biblio-filaz*; se requería de pago al deudor, si así se había pactado, y caso de que éste no protestase, seguía adelante el procedimiento, que se llamaba *epikatabolé*—*epikatabolé*—, y consistía en la comprobación de la vigencia de la hipoteca y vencimiento de la deuda, y terminaba con la declaración de traspaso de la propiedad; el procedimiento se seguía ante el *archidi-castes*, y, una vez terminado, este funcionario se dirigía al *estratega* del *nomos*, esto es, provincia o distrito en donde estaba establecido el *Bibliozeke enkteseon*, para que el *bibliofilaz* practicara la inscripción del traspaso o adjudicación de la finca hipotecada. Cf. D'Ors, o. c., págs. 97 y sigs.

se desprende que la idea del jurista griego fué sujetar o poner las cosas para sufrir o aguantar las cargas o responsabilidades personales, pero no en el sentido de sustitución de deudor o pago de la deuda, sino en el de fianza. Lo corroboran las siguientes observaciones: de los quince mojones que reproducimos, ni uno solo contiene una transmisión de propiedad efectiva al acreedor, ni simple, ni con condiciones resolutorias o suspensivas, que fueron las formas típicas de la hipoteca de responsabilidad material (33) (sólo Dittenberger alude a una forma de la fiducia, sin darle este nombre y dando a entender que es una modalidad nueva en el Derecho griego, como exponemos a continuación bajo la letra d); la otra observación es la siguiente: de la mayoría de nuestros mojones se infiere la existencia de *hyperocha*, es decir, del *superfluum* de los romanos, lo que quiere decir que el propietario de la finca hipotecada era dueño de lo que su finca valiese más después de pagada la deuda, en cuya consideración jurídica estriba precisamente la facultad de constituir segundas hipotecas. La responsabilidad material de la antigüedad no corresponde con el actual concepto de responsabilidad limitada a la finca, en la que, naturalmente, subsiste la *hyperocha*.

A nuestro juicio, responden a la fórmula corriente de la hipoteca romana las de los siguientes mojones:

MOJON NUMERO 1

Traducción: Mojón de la tierra (o campo) hipotecada a Hippostrate por la dote en 5.200 dracmas.

Este es uno de los mojones encontrados por Robinson en el verano de 1947; lo halló en Anavyso, lugar donde existió el demos de Anaphystus. Lo ha donado al Museo de Agora. Lo sitúa por el año 378 a. de J.-C., y dice de él que «es un pilar de hipoteca levantado para registrar la seguridad dada para la dote de Hippostrate».

En la generalidad de los mojones se consigna la responsabilidad en cifra o guarismo, sin expresar la clase de moneda; en estos casos la responsabilidad se entiende en dracmas (34). Otras veces

(33) V. en esta REVISTA, núm. 249, mi trabajo sobre *La hipoteca antes del Código civil*.

(34) El dracma fué unidad de peso y moneda en diversas regiones;

se expresa en talentos y con abreviatura; otras se dice por escritura en el texto del mojón:

MOJON NUMERO 2

Traducción: Mojón de la tierra por la dote de Hippoclea, la de Deemócares el Leuconoense. por un talento. Cuanto valga más, hipotecado a los Cícrópidas y a los Licómidas.

Este es el mojón que reproduce Castañeda y fué descubierto por Antoniades entre Marusi y Chalandri en 1883. El sitio del hallazgo es el en que se supone existió el demos Phlya, al que pertenecen los phlienses del mojón; Licómidas es el nombre de una familia que, según Plutarco, tuvo su casa en Phlya; por la situación del demos se infiere que perteneció a la tribu de los Cícrópidas, que se menciona en la inscripción hipotecaria.

Conocemos tres versiones sobre este mojón. Carlos Humberto Núñez lo traduce en los siguientes términos: Mojón del campo de la dote de Hippoclea de Demajaro Leucon, de más de un talento, hipotecado por los atenienses, los leucómidas y los flienses. Según esta traducción, la piedra sólo publica un derecho real de hipoteca constituido por los cícrópidas o atenienses, los leucómidas y los flienses a favor de Hippoclea para garantizarle su dote, con la responsabilidad de más de un talento.

Las otras dos versiones aprecian la publicidad de dos actos. Una, la más generalizada, aprecia la existencia de dos hipotecas, y la otra considera que hay en la leyenda del mojón una hipoteca a favor de Hippoclea y una donación a favor de la tribu, de la familia y del demos.

Don Martín Sánchez Ruipérez, en las cuártillas inéditas a que ya hemos aludido, da la siguiente interpretación: «Una mujer llamada Hippoclea, hija de Demócares el de Leucón, se ha casado con un varón seguramente del demo de Phlya, el cual varón responde de la dote aportada por Hippoclea por el valor de un talento con parte de la finca en la que se ha colocado el mojón. El resto

las colonias griegas de nuestra Península tuvieron el dracma olímpico. El dracma ático fué el utilizado desde Solón hasta la dominación romana, que lo sustituyó por el denario. Con la reforma de Solón, cien dracmas formaron la mina, y sesenta minas el talento; es decir, que un talento valía seis mil dracmas.

del valor de la finca lo hipoteca a favor de la tribu Cécropis, del demos Phlyta, y de la familia de los Licómidas» (35).

Szanto (36) considera que la segunda parte del mojón contiene una donación a favor de la tribu, familia y demos que enuncia.

(35) Respecto del mojón de Castañeda, D. Martín Sánchez Ruipérez, en las cuartillas citadas, dice: «**LUGAR:** El mojón en cuestión fué encontrado en el lugar hoy llamado Socharia, enclavado entre las aldeas que hoy se llaman Marusi y Chalandri. Según se puede ver en el mapa del Atica, incluido en *R. E.*, c. II, 2.204 (*Real Encyclopedie*, de Pauly y Wissowa), dichas aldeas están situadas al noreste de Atenas, a unos doce y siete kilómetros, respectivamente, de distancia. Con la actual Chalandri parece coincidir el antiguo *demos* Phlyta, de que se habla en la última línea de la inscripción. El hallazgo de este mojón fué dado a conocer por Antoniades en la revista *Ephemeris Archaiologike*, año 1883, pág. 65.—
II. FECHA: Nuestra inscripción ha de ser fechada, por lo tanto, entre los años de 403 y 300, aproximadamente, siendo muy probable que pertenezca a fecha anterior al 353 a. de J. C.—**III. TRADUCCIÓN:** Mojón de finca [hipotecada] por la dote / en favor de Hippoclea [hija] de Demócares Leuconoense [por el valor de] un talento. / Cuanto vale de más [esta finca] para los Cecrópidas / está hipotecado y para los Licomidas y para los Flienses.—**IV. INTERPRETACIÓN:** Una mujer llamada Hippoclea, hija de Demócares, del *demos* de Leucónoe, se ha casado con un varón, seguramente del *demos* de Phlyta, el cual varón responde de la dote aportada por Hippoclea por el valor de un talento con parte de la finca en la que se ha colocado el mojón. El resto del valor de la finca lo hipoteca a favor de la tribu Cécropis, del *demos* Phlyta y de la familia de los Licómidas. Se trata, pues, de una hipoteca doble (en latín, *hyperocha*). Por lo que hace a la primera hipoteca, hemos de señalar que en el Derecho griego—del que el ático no es el mejor conocido—, como el marido recibía la dote de la esposa sólo en usufructo, y como en ciertos casos—por ejemplo, disolución de matrimonio—estaba obligado a restituir dicha dote al padre o encargado de ella, el marido, al recibir la dote, daba una garantía o fianza al padre o encargado que le entregara la dote para responder de ésta. La finca hipotecada como garantía era señalada en el Atica con un mojón. (Véase Thaleim, en *R. E.*, II c., 188 y sigs.) Cuando la hipoteca es doble, lo común es que se consigne el importe por el que se hace la primera hipoteca (en este caso un talento), entendiéndose que el resto del valor de la finca se aplica a la hipoteca en favor del segundo (o segundos) acreedor (o acreedores). (Véase Manig, en *R. E.*, IX c., 306 y sigs.) En su primera parte, la presente inscripción llama la atención por la omisión del término técnico hipotecada, que hemos explicado más arriba y que aparece en otras inscripciones del mismo tipo. En la segunda hipoteca lo chocante es que los acreedores sean simultáneamente una familia, su *demos* y su tribu, lo cual sería difícil de explicar si se tratase de una hipoteca para responder de deudas contraídas. Según Szanto (en revista *Hermes*, 20-1885, págs. 515 y sigs.), lo más seguro es que la finca hipotecada, que sería propiedad del esposo de Hippoclea, servía en primer lugar de garantía por el valor de la dote, y por el exceso, era donada o dejada en herencia a la tribu, al *demos* y a la familia en cuestión». Las precedentes cuartillas, transcritas en parte, llevan la firma de don Martín Sánchez Ruipérez, fecha 25 de febrero de 1948, e indicación del *Instituto Antonio de Nebrija*, Consejo Superior de Investigaciones Científicas. Me fueron entregadas por el profesor señor Vallejo.

(36) En la revista *Hermes*, 20-1885, págs. 515 y sigs.; cita tomada del señor Sánchez Ruipérez.

No conocemos los argumentos de Szanto, y juzgando por los nuestros nos inclinamos a creer que no hay tal donación. Verdad es que esta segunda parte de la inscripción no contiene una determinación de la responsabilidad de la finca, lo que parece que quiere decir que se trata de una responsabilidad ilimitada, cuyo concepto se aproxima al de una donación o enajenación, ya que no se sabe si hay o no hyperocha, y por tanto posibilidad de una nueva disposición por parte del dueño. Los griegos contaban con la palabra *elleipon*, que aunque tiene una significación parecida a la de la hyperocha, se diferencia de ella. Ambas se parecen en que significan un segundo plano, algo que es posterior a otra cosa o inferior en categoría, es decir, un sobrante; y se diferencian en que el *elleipon* indica un agotamiento y por tanto la imposibilidad de una nueva disposición, en tanto que la *hyperocha* concede siempre al propietario la facultad de disponer del sobrante. El *elleipon* es tanto como decir: todo lo que valga la finca *hasta su total valor* queda hipotecado a tu favor. Por eso, el *elleipon* se ha traducido como una renuncia o donación.

Nosotros creemos que esta segunda parte del mojón es una hipoteca, porque expresamente contiene la palabra *hipoteca* (hipotecado a) referida a los Cícrópidas, etc. No creemos que la palabra hipoteca sea aplicable a la primera parte del mojón, o sea a la garantía de Hippoclea, porque aunque allí no se emplea, queda sobreentendida su aplicación. Pero como tampoco es verosímil que los acreedores de esta segunda hipoteca fueran colectividades de personas o personas colectivas indeterminadas, creemos que podría ser interpretada tal hipoteca en el siguiente sentido: la finca, «en cuanto excede de un talento, hipotecada a la familia de los leucómidas, del demos de Flias, perteneciente a la tribu de Cécrope». Nos apoyamos para ello en que, según la organización administrativa del Atica, la familia formaba las aldeas, el grupo de aldeas formaba el demos y la reunión de éstos constituía una tribu o *phlya*, siendo todos ellos una especie de círculos concéntricos, de los que el menor era la familia, que solía designarse, a más de su patronímico, por el gentilicio o demos a que pertenecía.

MOJON NUMERO 3

Traducción: Mojón de las casas y de los huertos que están cerca de las casas, que fueron hipotecados por la dote de Nicesareta; consagrados y adscritos a la celeste Afrodita en el Aspid por Nicesareta, la mujer de Náucrates, y por Náucrates como dueño (señor), conforme al testamento que está en poder del sacerdote de Afrodita y del Arconte Euménidas y del tesmoteta Tesifonte.

Interpretación: Dittenberger dice: «Náucrates, pues, había pignorado, en concepto de dote de su mujer Nicesareta, casas y huertos. Después, Nicesareta, juntamente con su marido, como dueño de los fundos y tutor suyo, consagra y dona aquellos fundos a Venus, esto es, por causa de muerte, lo cual habían consignado en testamento, fuera éste uno o fueran dos (Bruck). Que la donación ha sido hecha efectiva se indica con el nombre de Venus añadido bajo el título, como lo demuestra el que en otros lugares los fundos, al igual que los metales (preciosos) consagrados a los dioses se designan con el adjetivo derivado del nombre del dios.»

MOJON NUMERO 4

Traducción: Siendo Arconte Euxenipo. Mojón de la tierra y de las casas hipotecadas no sólo por la mitad de la dote de Xenaristz, mujer de Pizodoro Garguetio, sino también por las usuras producidas hasta el arcontado de Leóstrato, por 2.721 dracmas.

Dittenberger trata de este mojón bajo el número 1.187 del *Repertorio inscriptionum graecorum*. En la nota 1 dice: «Se trata aquí de la mitad de la dote de Xenaristz, que fué de 4.000 dracmas, y de las usuras de dos años, que son 720 dracmas. Es todavía dudoso entre los doctos quién había pignorado el campo como dote de Xenaristz. Kreler, siendo muchas las piedras colocadas en los campos de los maridos que a éstos o al suegro se dan bajo el concepto de dote, o se pignoraban como dote por el total o sólo parte de ésta, supuso también que aquí había constituido la hipoteca el marido, habiendo recibido la parte anterior de la dote por disolución entonces del matrimonio; pero que dos años después los esposos habían vuelto a la concordia, pero con la condición de que no pagara todavía al marido la otra parte de la dote ni que tampoco

tuviera que pagar (en el acto) las usuras de la anterior parte de la dote, la cual se le adscribía juntamente con el capital mediante la hipoteca. Esta conjetura, aprobada por Lipsio (*Das. Alt. Recht. u. Rechtsverf.*, II-499), y por O. Schulten Woch Klars (*Phil.*, 1892, 794), y C. F. Hitzig (*Griech Pfandrecht*, 44), y Szanto, y Billeter y Papulias, contaba en su apoyo con nuevos y fuertes argumentos. Por el contrario, Dareste y sus seguidores Guiraud Propr. fons. en Gréce, 290, y Dittenberger, opinan que constituyó la hipoteca a Pilodoro el padre de la mujer, el cual, habiendo dado a su hija en matrimonio, siendo Arconte Euxenipo, a cierto ciudadano, constituyó a éste una dote por valor de cuatro mil dracmas, que no pagó al contado. (Cf. *Dem.*, XLI-5.) Pasados dos años pagó la mitad de esa dote, con las usuras correspondientes a esos dos años; pero como todavía entonces seguía debiendo otros dos mil dracmas con las usuras de otro bienio, sustituyó con esta piedra a la primera, en que la casa y el fundo venían obligados a la totalidad de los 4.000 dracmas.

Según el mojón, las tierras y las casas hipotecadas sólo garantizan la mitad de la dote y los intereses de dos años. Lo dudoso es saber quién constituyó la hipoteca, si el marido o el padre de Xenaristz; el hecho de que la hipoteca asegure los intereses de la dote inclina a la creencia de que el hipotecante fué el padre, ya que no parece lógico que el marido, seguramente administrador de los bienes conyugales, tuviera que pagar usuras a la mujer o al padre de ella.

Las leyendas transcritas se refieren a hipotecas *pro dote uxoris constituta*; la del mojón quinto, que sigue, es una hipoteca *a tutore pupillis constituta*.

MOJON NUMERO 5

Traducción: En tiempo del Arconte Nicocleo. Mojón de las tierras y de la casa y del agua de la pertenencia de los campos que riega las heredades, hipotecadas a Jarippo y Jaris, los hijos huérfanos de Jario el extranjero.

Interpretación: El tutor de los menores, Jarippo y Jari, garantiza su gestión con hipoteca constituida sobre las tierras en donde se puso el mojón, la casa que en ellas hay y sobre las aguas que corresponden a esas tierras para su riego.

MOJON NUMERO 6

Traducción: Mojón de la casa hipotecada X... a Periandro Colognense. Paso (de aguas) de la casa hipotecada en Hales por 200 dracmas.

Interpretación: Dittenberger recoge este mojón bajo el epigrafe *hypotheca fundus pluribus creditoribus oppigneratur*, esto es, un mismo fundo hipotecado a varios acreedores. Aclara además que después de la X hay un espacio correspondiente a dos renglones y medio que fueron borrados de intento. El mojón fué hallado, como ya se ha dicho, en la pared de una casa antigua de Atenas.

El mojón publica desde luego dos hipotecas diferentes, es decir, dos títulos hipotecarios, puesto que contiene la palabra hipoteca dos veces, una referida a la casa y otra al poros de la casa. Desconcierta el hecho de que la segunda hipoteca no contenga el nombre del acreedor y haya de reputarse que son múltiples los acreedores. Pero el mojón es importante por razón de la cosa hipotecada. La palabra poros da idea de *paso de aguas*, o curso de aguas, como dice Humberto Núñez, perteniente a la casa. Esto puede interpretarse como una servidumbre de aguas de la casa, y el hecho de que ese curso de aguas haya sido hipotecado con independencia o como derecho real independiente explicaría que hace dos mil cuatrocientos años, lo mismo que hoy, la servidumbre de aguas era susceptible de hipoteca independiente.

MOJON NUMERO 7

Traducción: Siendo Arconte Leontos, en el mes de Apotorion, mojón de las casas y de los huertos que hipotecó Antenor, hijo de Kleudico, a Pasaristo, hijo de Evágoras, además del señor Samonos, en noventa dracmas de plata, según el tratado que está en poder de Evaquis de Critolao.

Interpretación: En el mes de Apotorion, del arcontado de Leontos, y a fin de garantizar un préstamo de noventa dracmas de plata, que Pasaristo, el hijo de Evágoras, había hecho a Antenor, éste hipotecó a favor de su acreedor las casas y los huertos en donde se puso el mojón. La mención que se hace al señor Samon

lo mismo puede ser interpretado como que es un acreedor anterior o que conjuntamente con Pasaristo es acreedor hipotecario por los noventa dracmas.

La obligación garantizada por la hipoteca de este mojón, como la del número 6, es el préstamo.

b) *Hipotecas del tipo de la mortgage de los Estados Unidos de América, o ventas epi-lysei.*—Con el nombre de pepramenon epi-lysei, esto es, ventas epi-lysei, se designa otra modalidad hipotecaria griega. Literalmente quiere decir venta con facultad de deshacerla, por lo que suele traducirse como *venta sujeta a redención*. Pero no es comparable a las ventas con pacto de retro, porque el dueño de la finca, si bien concertaba una venta con facultad de retraerla, no entregaba la finca, sino que la conservaba en su poder, seguía disfrutándola y además seguía teniendo la facultad dominical de celebrar posteriores ventas epi-lysei. Realmente no había venta, sino una fórmula hipotecaria análoga a la de los Estados Unidos de América, por lo que Robinson titula estas ventas con el nombre de *mortgages* (37).

Dittenberger (38) dice: «Si alguna cosa se vende epi-lysei, el comprador adquiere ciertamente el dominio de la cosa, pero con la condición de que le sea permitido al vendedor recuperarla por el mismo precio, reteniendo éste el usufructo y pagando al comprador anualmente el importe de las usuras. La condición de ambos es, por consiguiente, la misma que la de un préstamo con hipoteca» (39).

Responden a esta modalidad los mojones números 8 a 11, que siguen: ,

(37) Wolf, en o. c., pág. 168, dice que la garantía real mediante la transmisión de cosas inmuebles ha desaparecido en el continente europeo, y que «la institución inglesa del *mortgage* era hasta hace poco una auténtica transmisión a efectos de garantía sin transferencia de posesión (*y lo es aún en América del Norte*); hasta 1925 no se ha convertido en una pura hipoteca en el sentido que tiene en el continente europeo».

(38) Nota 2 al núm. 1.191.

(39) La práctica de esta modalidad la hemos conocido en una región levantina, la de verdadera influencia griega; el préstamo se verificaba como una venta sin condiciones, pero el comprador simultáneamente arrendaba la finca al vendedor con derecho de opción a la compra.

MOJON NUMERO 8

Traducción: Mojón del campo y de la casa hipotecados a Filozeo, de Frearroi, por 1.500 dracmas.

Interpretación: El Philotheus de esta inscripción era del demos de Phrearrowi, que perteneció a la phlye o tribu de Leontis, una de las diez primitivas del Atica (que coincide con el poblado de Sunium, donde fué hallado el mojón), y prestó 1.500 dracmas al dueño de la finca donde se puso el mojón.

MOJON NUMERO 9

Traducción: Mojón del campo y de la casa hipotecado a Ieromeno, de Hales, en 500 dracmas, según las estipulaciones que están en poder de Lysistrato; y a los Decadistas en 130 dracmas; e hipotecado a los eranistas que siguen a Teopeido Icario.

Interpretación: La finca estaba compuesta de casa y tierra, y sobre ella pesaban tres hipotecas; dos de ellas en garantía de préstamo de las cantidades que publica, y la tercera probablemente para garantizar la aportación que el dueño de la finca debía hacer a los eranistas.

Este mojón ofrece dos particularidades dignas de recoger. Una de ellas, la relativa a poner de relieve que no sólo eran titulares de las hipotecas las personas individuales, sino también personas jurídicas, como los decadistas y los eranistas. Para Dittenberger los decadistas eran personas pertenecientes a una sociedad llamada así «por el día décimo de cada mes, en que solía reunirse» (40); y los eranistas, un grupo de fratries que siguen a un jefe (41). Pero se sabe que hubo una sociedad de ese nombre a la que los socios aportaban una cuota con el fin de celebrar comidas conjuntas o repartir socorros o limosnas (eranos).

La otra particularidad es la relativa a la existencia de la palabra hipoteca (hipotecada a) después de haberse consignado una venta epi-lysei, con lo que queda bien claro que tales ventas no restringían la facultad dispositiva del vendedor epi-lysei.

(40) Nota 2 al núm. 1.196.

(41) Nota 3 al núm. 1.197.

MOJON NUMERO 10

Traducción: Mojón de la tierra hipotecada a Cefisidoro Leucon en 1.500 dracmas; y a los hermanos que siguen (que están) a Eavtostrato Anaflysto, en 200 dracmas; y a los Glaucidas, en 600 dracmas; y a los Epíclidos, en 160 dracmas; y a los hermanos que están con Nicono Anaflysto, en 100 dracmas.

Interpretación: Esta piedra horoi publica cinco hipotecas sobre la misma finca, constituidas todas ellas con la fórmula de ventá epi-lysei, y con la particularidad de que la última hipoteca también tiene asignada la responsabilidad de la finca, al contrario de otros mojones en que nada se dice, como dando a entender que la finca tenía aún mucho más valor que el de todas las responsabilidades señaladas, y se podía seguir constituyendo más hipotecas. Aquí podría decirse que no hubo *elleipon*, sino que había *hyperocha*.

MOJON NUMERO 11

Traducción: En tiempos del Arconte Prasibulo. Mojón de la casa y de la tierra y de la casa que está en la Ciudad, hipotecadas en 3.000 dracmas a Mneson de Hálaei, a Mnesibulo de Halai, a Charios de Hálaei.

Interpretación: Ofrece dos particularidades notables el presente mojón. Está colocado en una finca compuesta de casa y tierra y no sólo advierte que la finca está hipotecada, sino que dice que también lo está la casa de la ciudad. La otra particularidad estriba en que sólo hay una hipoteca y una responsabilidad, de la que son acreedores tres personas determinadas. Robinson, que encontró este mojón, dice en la revista ya citada que es el único caso de tres acreedores del mismo demos tomando una misma hipoteca (42).

c) *Modalidades hipotecarias en garantía del precio aplazado en las ventas.*—Los griegos tenían dos modalidades de garantía *pro pretio ab emptore nondum soluto*. Una de ellas consignaba simplemente la existencia de la hipoteca para garantizar el pago

(42) Also unique is the number of three mortgagees of the same deme taking one mortgage.

del precio de la venta, o precio aplazado. Su fórmula era la siguiente: *timés enopheilomenes*; esto es, pago o precio de la venta (times) garantizado con la misma finca (enopheilomenes). La finca respondía ante todo del precio no pagado, y el adquirente podía establecer segundas hipotecas.

En cambio, con la otra modalidad los compradores no podían establecer ninguna hipoteca sobre la finca comprada. La fórmula era añadir a la palabra venta (*prasis*) la palabra *pantos*, para dar a entender que tal adquisición esté agotada o impedida para el crédito; su verdadero sentido era el de prohibición de hipotecar, y tal vez de disponer. Dittenberger nos dice que tal palabra se añadía en los mojones para prevenir públicamente que no se hipotecte la finca dos veces. De aquí el que la frase *pepramenon pantós* tenga la significación de hipoteca en garantía de precio aplazado en la venta, consumiendo el total valor o con prohibición de volver a hipotecar.

Los dos mojones que siguen responden a estas dos modalidades.

MOJON NUMERO 12

Traducción: En tiempos del arconte Teofrasto. Mojón de la tierra hipotecada en garantía del precio a Fenostrato de Pean, en 200 dracmas.

Interpretación: Dittenberger (43) dice que «el que compró el fundo a Fenostrato pagó al contado sólo parte del precio, pignorando el campo por el resto».

MOJON NUMERO 13

Traducción: Mojón del campo y de la casa hipotecados totalmente a Epígono de Anquiles, por 80 dracmas.

Interpretación: Epígono vendió la tierra y la casa, pero se le dejó a deber 800 dracmas, que le quedan garantizadas con la misma finca en virtud de una hipoteca que absorbe todo el valor de la finca.

d) *La fiducia*.—Entre los mojones que reproducimos en el presente trabajo, ninguno se refiere a la fiducia.

(43) Nota 2 al núm. 1.194.

Dittenberger, al interpretar un mojón relativo a la anticresis, incidentalmente alude a «la nueva forma de pignoración que se llama *oné en pistei*», y para su estudio remite a Mittei. Nosotros solamente hemos analizado las palabras que transcribe, que las traducimos como *compra de confianza* (*oné* = compra, y *pistei* = = garantía de juramento, es decir, confianza).

e) *La anticresis*.— El mojón de la anticresis es interesante, porque da a conocer la naturaleza real, la desposesión de la finca y la percepción de frutos por intereses.

MOJON NUMERO 14

Traducción: Mojón de la tierra y de la casa hipotecadas por 800 dracmas, a condición de que el poseedor de los bienes perciba los productos según los pactos que están en poder de Deinio Evónico.

Interpretación: Dittenberger (44) dice: «Este fondo tenía que ser gravado por una cantidad de dinero percibida en préstamo». Se trata de «un campo *entregado* al acreedor para que con sus frutos se cobre las usuras. Aquí mismo observamos la institución de la anticresis».

Según este mojón, por la anticresis el acreedor se posesionaba de la finca; los frutos no constituyan la garantía de la obligación, sino que solamente se aplicaban al pago de los intereses y en lugar de las usuras, y la finca quedaba gravada a la responsabilidad del capital.

La desposesión de la finca se infiere no sólo por la autoridad de Dittenberger, que emplea la palabra *entregar* la finca al acreedor, sino de la significación axiológica de la palabra *echein* y por la omisión en la leyenda del nombre del acreedor.

La palabra *echein* significa *el que está en posesión de la finca*. Pero, además, como exponemos más adelante, al conjeturar sobre la existencia de una oficina o registro de gravámenes áticos, en los mojones hipotecarios no se consignaban más que los nombres de quienes tenían derechos no susceptibles de posesión material, y, en consecuencia, no se consignaba los de quienes tenían el *jus po-*

sidendi o posesionis. De aquí que ya por la significación de *echein*, y por la no publicidad del nombre del acreedor, se infiera la desposesión o desplazamiento de la finca.

Anticresis da la idea de trueque (*anti* = en lugar de; *chresis* = utilidad), y equivale a percibir los frutos en lugar de la utilidad del dinero, esto es, de las usuras o intereses. El mojón, en su leyenda, responde a este sentido, al decir que el poseedor de los bienes, o sea el acreedor, se ha de apropiar los productos. Lo hace limitándose o refiriéndose al pago de los intereses, y no al del capital. Para éste ha empleado la palabra *hipoteca*, referida a la finca, es decir, que la finca queda gravada con hipoteca para responder de los 800 dracmas. Así queda definida la naturaleza real de la anticresis en contra del parecer de Ruggiero y Chironi, que entendían que su naturaleza es personal, y en pro del criterio mantenido por Planiol y Colin y Capitant, entre los extranjeros; de Sánchez Román y Morell y Terry, entre los españoles, y de nuestra Dirección General de los Registros, que en resoluciones de 31 de julio de 1915 y 11 de marzo de 1932 se pronunció en este sentido real. El caso resuelto en la resolución de 17 de octubre de 1945 encaja en este concepto de la anticresis, aunque la resolución no lo entendió así.

f) *La garantía industrial.*—No por la forma de garantía, sino por el objeto que la constituye, resulta notable el mojón número 15. Se refiere a un taller o fábrica con los operarios que la trabajan, o esclavos.

MOJON NUMERO 15

Traducción: Dioses. Mojón del taller y de los esclavos, hipotecados a Pheidon Aixoneo, por un talento.

Interpretación: Dittenberger (45) dice: «Además de casas, huertos, campos y otros inmuebles, se dan en prenda los esclavos y operarios, juntamente con los talleres, de que vienen a ser como instrumentos o herramientas.»

Lógicamente, no debía haber desposesión de la fábrica; pero

(45) Nota al núm. 1.191, en la que para el estudio de las cosas que se dan en prenda remite a H. F. Hitzig en *Das Griech Pfandrecht*, 1895, 17 y sigs.

es que del contexto transscrito de Dittenberger, ya que se refiere a la prenda de inmuebles, esto es, a la hipoteca, se deduce que el dueño seguía explotando la finca.

Esta hipoteca sobre fábricas industriales recuerda la recientemente creada por el Instituto de Crédito para la Reconstrucción Nacional con la garantía de maquinarias empotradas en edificios ajenos (46).

5.—ASPECTO REGISTRAL DE LOS MOJONES.

Los mojones hipotecarios áticos puede que históricamente sean la primera manifestación publicitaria de gravámenes jurídicos de la tierra. La rusticidad, tanto del labrado de las piedras como de la incisión de las letras, parece acusar una falta de intervención oficial, que pudiera alejar toda sospecha de una organización jurídica. Pero es muy significativa la uniformidad formulista de las inscripciones. La redacción de las leyendas, indiscutiblemente, obedece a un patrón o regla.

En las quince inscripciones transcritas aparece la palabra *horoi*, equivalente a mojón o piedra horoi; generalmente va seguida de las palabras alusivas al inmueble gravado. Cada uno de estos mojones hipotecarios recuerda los folios de los libros de nuestros Registros, con la inscripción correspondiente a una finca; hasta la palabra *mojón* con que empieza la leyenda, recuerda el comienzo de nuestros asientos: inscripción 1.^a, o anotación letra A. El paréido se acentúa porque, así como en nuestros asientos, después del número de la inscripción o letra de la anotación, se pone la palabra *rústica* o *urbana*, seguida de la descripción y características de la finca, en esas piedras escritas también se ponen a continuación de la palabra *mojón* las expresivas del inmueble gravado: casa, campo, huerto, aguas, etc. Desde luego, el derecho reseñado o inscrito en la piedra es siempre real: hipoteca, venta a redención, donación. La leyenda contiene la expresión del motivo, causa u obligación garantizada; lo más corriente es el préstamo, aunque expresamente no se diga; en cambio, resulta explícito respecto de las dotes, y se infiere en cuanto de pupilos o menores se trata, o de ventas con precio aplazado. Como la pose-

(46) Ley 17 de mayo de 1940; y Rs. de 18 de junio de 1945.

sión era, sin duda, el signo aparente del dominio, no figura en los mojones el nombre del propietario, pero, en cambio, constan, con referencias patronímicas a veces, y desde luego con el gentilicio, las personas acreedoras o favorecidas por el mojón. Se indica la responsabilidad total de la finca, y en ocasiones se hace la determinación o distribución de responsabilidad por conceptos, aludiendo al capital y a los intereses. Si pesan segundas hipotecas sobre la finca, el mojón meticulosamente nos dice la responsabilidad de cada una de esas segundas hipotecas. Y no cesa con todo esto el verdadero parecido con un sistema publicitario de gravámenes de fincas, pues algunos de esos mojones contienen una remisión al documento en que constan las estipulaciones o pactos de las obligaciones contraídas o contratos celebrados, sin dejar de aludir a la persona ante quien se establecieron los pactos o en cuyo poder se hallan. Ni siquiera falta la cronología de la inscripción o mojón hipotecario. En la mayoría de las piedras posteriores al Arconte Demetrio Falereo se expresa el nombre del Arconte bajo cuyo gobierno se practicó la inscripción de la piedra, que era la forma de expresar la fecha; en ocasiones se hace constar también el mes.

a) *Las circunstancias de las leyendas.*

Del estudio comparativo de los quince mojones reseñados se induce la existencia de una norma jurídica que los regulaba, y que puede quedar sistematizada, como en nuestros tiempos, en la determinación de requisitos o circunstancias de los mojones. Se pueden señalar los siguientes: 1.^º Fecha y data; 2.^º Referencia a la clase de inmuebles gravados; 3.^º Modalidad del gravamen de la finca; 4.^º Obligación garantida o causa del gravamen; 5.^º Responsabilidad de la finca y especificación de los conceptos de la responsabilidad; 6.^º Nombre de la persona a cuyo favor se constituye el gravamen; y 7.^º Nombre de la persona ante la que o en cuyo poder obra el documento.

PRIMERA CIRCUNSTANCIA.—Como el gobierno de los Arcontes duraba un año, la fecha o data de un acto se expresaba con el nombre del Arconte reinante; a veces se concretaba el mes, como en el mojón número 7, en que se alude al arcontado de Leontos y al

mes de Apotorion. La fecha suele consignarse desde después del arcontado de Demetrio Falereo (47). Contienen la mención del Arconte los mojones números 2, 5, 7, 11 y 12; la fórmula corriente era: *Siendo Arconte*. Por regla general se comienza con *epi* (siendo, o en tiempos de); sigue el nombre del Arconte, y a continuación la expresión del cargo.

SEGUNDA CIRCUNSTANCIA. — Referencia a la clase de inmuebles gravados:—Los quince mojones contienen la palabra *horoi*, o mojón; equivale a nuestro modismo registral «inscripción de». Aunque no conocemos el concepto de finca de los griegos, sí se sabe que estaban integradas por varios elementos: la tierra o campos, huertos, jardines, aguas de riego, etc. Los mojones no dicen la superficie ni linderos de estas fincas, ya que eran conocidos por el estado de osesión y además estaban protegidos por la legislación penal, que castigaba la variación de lindes o alteración de mojones con pena de muerte; pero, en cambio, sintióse la necesidad de hacer constar lo que en nuestro tecnicismo llamamos extensión de la hipoteca. Por eso los mojones expresan si la hipoteca se limita a las tierras o campos, o se extiende a la casa, huerto, jardín, aguas de riego, etc.; en ocasiones contiene una especie de mención relativa a inmuebles alejados del mojón o de la finca, pero sujetas a la misma hipoteca, como ocurre con el mojón número 3, que alude, a más del fundo, a la casa de la ciudad.

Según nuestros mojones, aparecen hipotecados: tierras o campos solamente, como en los mojones números 1, 2, 10 y 12; tierras con sus casas de campo, como en los mojones números 4, 8, 9, 13 y 14; la tierra con la casa y agua para el riego de los campos, como los números 5 y 6; la casa con su huerto, como los números 3

(47) Dittenberger (o. c., en nota 1 al núm. 1.186) decía: «Encontrándose con mayor frecuencia, a partir del 315-4, la mención del Arconte. Ferguson (*Klio*, XI, 266, cf. *Hellenist. Ath.*, 43) parece afirmar que Demetrio Falereo había dispuesto esa mención en la nueva ley».

El arcontando se instituyó en el siglo XI, antes de Jesucristo, a la muerte de Codro, último Basileos de la Monarquía; en principio el cargo fué unipersonal y hereditario; después, electivo entre los eupátridas o aristocracia; más tarde, en plena euforia de democratización, pudieron ser elegidos todos los demotas o ciudadanos. Dejó de ser unipersonal, para estar formado por una especie de consejo integrado por nueve arcontes, de los que el que hacía las veces de presidente se llamó epónimo; los seis últimos se llamaron tesmotetas, nombre que aparece en uno de los mojones, y tenían funciones diplomáticas, legislativas y de Justicia. El cargo sólo debía durar un año, y por eso su gobierno sirvió para determinar las fechas.

y 7 (48), y un taller o fábrica con sus esclavos, como el número 15.

Ante la posible confusión con otros bienes pertenecientes a un mismo fundo y propietario, pero a los que la hipoteca no debe afectar, se les intenta distinguir por el infantilismo de un lenguaje familiar, como ocurre con el mojón número 3, en donde se advierte que los huertos que se hipotecan son los que están frente a la casa.

TERCERA CIRCUNSTANCIA.—*Modalidad del gravamen de la finca.* Salvo los dos supuestos de posibles donaciones, todas las piedras publican un derecho real accesorio y de garantía. Pero los gravámenes de seguridad, ni tienen un nombre único, ni responden a una modalidad tipo, sino que presentan diferentes modalidades, como se ha visto al reproducir las leyendas

CUARTA CIRCUNSTANCIA.—*Obligación garantizada.*—Las hipotecas de los mojones números 6, 7, 8, 9, 10, 11 y 14 garantizan préstamos; las de los números 1, 2, 3 y 4 garantizan la dote. Debió estar ya admirablemente regulada en el Atica del siglo de Pericles. El donante, persona que seguramente ejercía autoridad sobre la futura esposa, por cuya razón vemos que se le designaba con el nombre de *kurios* (autoridad, curia), entregaba la dote al marido, que quedaba obligado a restituir en determinados casos, y en garantía de tal obligación constituía hipoteca a favor de la mujer. A esta hipoteca se refieren los mojones números 1, 2 y 3. Pero también aconsejaba que la persona que había de dotar, no podía hacer de presente la dote, y quedaba obligada a entregarla en el futuro, y para garantizar tal entrega, constituía hipoteca a favor de la esposa. Tales hipotecas, parece que debieran establecerse a favor del marido, y no de la mujer; sin embargo, la práctica griega resulta lógica si, como apunta Dittenberger, el marido era el tutor de la mujer.

(48) La palabra *kepon*, empleada en dos de los mojones, la hemos visto traducida indistintamente como *huerto* y como *jardín*. Debe ser tenida por huerto, esto es, extensión de terreno destinada al cultivo y que necesita de obreros. El testamento de Teofrasto nos da la distinción entre jardín y huerto. El jardín es sitio de recreo o de paseo; Teofrasto, como discípulo y sucesor de Aristóteles, fué peripatético, es decir, filósofo que explicaba *paseando*. En su testamento dice: «Manes y Calias quedarán libres después que estén cuatro años en el *huerto*, *trabajando ambos sin represión alguna*»; y en otro pasaje del testamento dice: «La heredad que tengo en Estagira la doy a Calino; y todos mis libros a Neleo. El huerto, el *paseo* y todas las habitaciones contiguas al huerto los doy a mis infrascritos amigos si quisieren estar juntos en la escuela y filosofar de consuno...» (Diógenes Laergio, o. c., págs. 288 y 290; edición Aguilar «Crisol».)

porque en tal supuesto, la mujer es la propietaria de los bienes que forman la dote, y al marido sólo corresponde la administración y el usufructo. Del mojón número 4 se infiere claramente la función tutelar del marido, ya que en él aparece juntamente con Xenaristz, su mujer, para hacer la donación a Afrodita.

El mojón número 5 contiene una *hipotheca a tutore pupillis constituta*, para garantizar la gestión del tutor de los menores.

Los mojones números 12 y 13 publican hipotecas en garantía del precio aplazado de las ventas.

QUINTA CIRCUNSTANCIA.—*Responsabilidad de la finca y determinación de los conceptos y cuantía de la responsabilidad.*—La responsabilidad de la finca se expresa generalmente en guarismos; de los quince mojones, sólo el número 8 la expresa por escritura: *noventa dracmas de plata*. La unidad monetaria con que se expresaba la responsabilidad, aunque no se consignase, era el dracma; a veces se expresaba por talentos. Los mojones números 2 y 15 consignan el talento en abreviatura; los números 7 y 14 contienen la palabra *dracma*; los demás no expresan la clase de moneda. Es de notar que los números 3 y 5 no contienen cantidad o responsabilidad de la finca, lo que tal vez debe entenderse en el sentido de responsabilidad ilimitada, o agotada (*elleipon*).

La nota más curiosa la ofrece el mojón número 4, que contiene la determinación de responsabilidad por capital y por intereses, quedando con ello especializada la hipoteca.

SEXTA CIRCUNSTANCIA.—*Nombre de la persona a cuyo favor se constituye el gravamen.*—De los quince mojones, trece contienen el nombre de la persona titular del gravamen; el único que no la expresa es el 10, que se refiere a la fórmula de la anticresis, y el 6, que es colectivo. Pero la omisión del 14 se justifica si, como ya dijimos, en esta forma de garantía la finca pasa a poder del acreedor, porque entonces, como poseedor, no necesita de la publicidad de su derecho. En oposición a este mojón se tiene el número 7, en el que no sólo aparece el nombre del favorecido, sino también el del constituyente del gravamen; allí se dice que Antenor, hijo de Kleudico, hipoteca las casas y el huerto a Pasaristo, hijo de Evágoras. Del mojón número 3 se infiere claramente que el constituyente de la hipoteca dotal fué Náucrates, marido de Nicesareta.

Podían ser titulares de las hipotecas, tanto las personas indivi-

duales como las colectivas (*¿jurídicas?*); la segunda hipoteca del mojón de Castañeda, o número 2, alude a la familia, un *demos* y una *phyle*; las segunda y tercera del número 9 se refieren a las sociedades de Decadistas y Eranistas. La donación del mojón número 3, a favor de la diosa Afrodita, habrá que considerarla como donación a favor del alma (49).

Las personas individuales se expresaban con sólo el nombre, como en el número 1, que sólo figura Hipóstrate, o con el nombre y el gentilicio, como Filoteo de Frearroi, Mnesibulo Halai, Epígono de Anquiles, Fanostrato de Panian, en los mojones 8, 11, 12 y 13 (50). Si el titular es un menor, se añade al nombre propio el del padre; así, el mojón número 5 se refiere a Jaripo y Jaris, los hijos huérfanos de Jario el extranjero, o como el número 7, en donde se dice que Antenor, hijo de Kleudico, hipotecó su finca a Pasaristo, hijo de Evágoras. Al nombre de la mujer se añadía el del marido o el del padre: el mojón 3 se refiere a Nicesareta, mujer de Náucrates; el número 4, a Xenaristz, mujer de Pilodoro Fargueton; más explícito, el número 2 dice que el titular de la hipoteca es Hippoclea, hija de Demócares el Leuconoense.

También en ocasiones aparecen los patronímicos. El mojón número 10 contiene, entre otros, los nombres de Glaucidas y Epíclidos, que, según Dittenberger en nota 2 a 1.197, «parecen haber sido familias (*gentes* = sic) por la forma del nombre: una derivada de Glauco, tal vez el héroe ático». También dice que «las fatrias en el Atica tienen nombres patronímicos».

SÉPTIMA CIRCUNSTANCIA.—*Nombre de la persona en cuyo poder obra el documento.*—Esta circunstancia la contienen los mojones números 3, 7, 9 y 14. En todos ellos se refiere que existen unos pactos o estipulaciones establecidas *ante o en poder de*; la palabra *pará* tiene estas dos significaciones, adecuadas a la interpretación

(49) Así como en los tiempos actuales los gremios y cuerpos del Estado y los pueblos se adscriben como patrono uno de los santos del sacerdotal cristiano, también en la época ática tuvieron esa especie de patronos, a los que llamaban dioses locales. Sobre el culto del alma, se remite Wilcken a Erwin Rohde, *Psyche. Seelenkult und Unsterblichkeitsglaube der Griechen*, tercera edición, 1903.

(50) En la época democrática de Grecia, la verdadera personalidad la confería la cualidad de ciudadano que se daba a conocer por el *demos* a que pertenecían; por estas razones, los demócratas áticos, en vez del patronímico, emplearon el gentilicio.

jurídica. Según el número 7, el documento obra en poder de Evaquis de Cristolao; según el número 14, en el de Deinis Evónimo; según el número 9, en el de Lysistrato. El número 3 señala como depositarios del testamento al sacerdote de Afrodita, al Arconte Euménidas y al tesmoteta Tesifonte.

Lo que no se sabe es si aquellos señores ante quienes se celebraron las estipulaciones o en cuyo poder obran, eran o no funcionarios; lo son las personas señaladas en el mojón 3, pero de ellas, sólo el Tesmoteta (51), que tenía funciones judiciales, pudiera considerarse con alguna intervención oficial; pero lo regular es que sólo intervengan como testigos o depositarios, como se infiere de los testamentos que Diógenes Laergio reproduce en *Vidas de filósofos ilustres* y porque el documento privado era característico de Grecia.

b) *Segundas hipotecas.*

Se observa también en algunos de nuestros mojones, que en la misma piedra, como si se tratara de un folio dedicado a la registración de los gravámenes de una finca, se van consignando las sucesivas hipotecas. ¿Cómo se verificaban las inscripciones de estas segundas hipotecas? ¿Se practicaban después de estar ya inscritas las precedentes o, por el contrario, se destrozaba la piedra anterior y en otra nueva se gravaban las anteriores y la actual? Difícil será aclararlo; sin embargo, a juzgar por el cortado de las piedras y los espacios que median entre las primeras y segundas hipotecas, parece que todas ellas están inscritas al mismo tiempo. Dittenberger dice que en el mojón número 6 aparecen borradas adrede unas líneas de la primera hipoteca, y que dicha piedra contiene dos títulos diferentes, lo que es tanto como decir que las inscripciones se hacían sucesivamente.

Según Robinson, los mojones correspondientes al siglo IV antes de Jesucristo contenían más de una hipoteca; son poco frecuentes los que sólo publican una. En los nuestros, los señalados con los números 1, 4, 5, 8, 12, 13, 14 y 15 contienen una sola hipoteca;

(51) Véase nota 47. En la época de Pericles se llamaron así los miembros de una comisión encargada de proponer la revisión de las leyes defectuosas.

los números 2, 3, 6 y 7 tienen hipotecas dobles; es triple la del número 9, y contiene cinco el mojón número 10.

6.—¿RESPONDEN LOS MOJONES ÁTICOS A UN SISTEMA DE REGISTRO DE GRAVÁMENES?

Ninguno de los mojones reseñados publica títulos de propiedad de las fincas, salvo los de la hipotética donación de Szanto a los leucómidas y la que los esposos Nicesareta-Náucrates hacen a la celeste Afrodita.

Creemos que la razón se encuentra en que la propiedad, con su *jus posidendi*, constituía un acto de ostentación conocida de todo el mundo, que hacía innecesaria la publicidad del título. De aquí que la publicidad de las dos excepciones aludidas se encuentre justificada en la falta de una posesión material de sus titulares. En la donación de Szanto, porque la colectividad acreedora o donataria sólo podía ejercer sus derechos en virtud de la representación, y otro tanto ocurre con la donación a Afrodita, que, como diosa impalpable, tampoco podía ejercitar personalmente sus derechos dominicales.

Esta consideración y la prueba de los mojones las estimamos suficientes para la conclusión de que en Grecia no hubo Registro de la Propiedad.

En cuanto a la existencia de un Registro de gravámenes, el ánimo se queda en suspenso. Verdad es que las instituciones registrales de Egipto en la época helenística dan pie para creer que en Grecia debió haber habido una oficina de análoga misión; como botones de muestra están, de un lado, la existencia de un funcionario archivador, que en Egipto se llamó *biblioilaz* y en Grecia *nomofilaco*, si bien éste con la misión de archivar y custodiar leyes, y, de otro, el hallazgo de consagraciones y adscripciones de tierras a los dioses (la tierra consagrada). También Herodoto dice que los *poletes* llevaban un registro de minas, cuya inscripción era obligatoria para obtener el reconocimiento y protección de las minas.

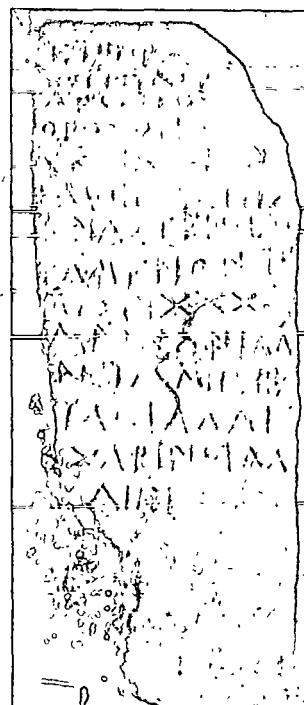
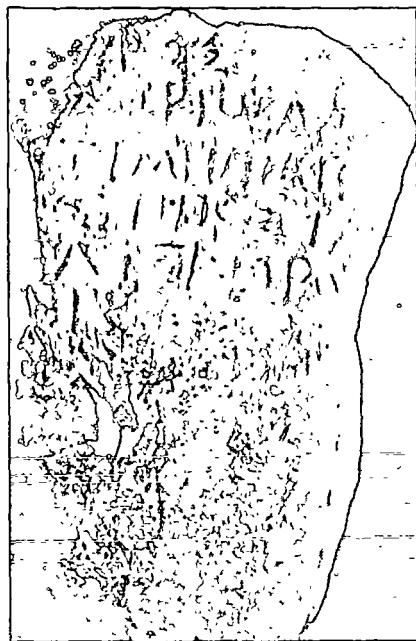
Pero también es cierto que, hasta ahora, la investigación arqueológica ningún dato ha aportado en pro de la existencia de un

dikasterion (óficina pública) para las situaciones jurídicas de la tierra, ni de un *dikastes* (funcionario) con misión registral.

No obstante, esas piedras, testimonio vivo de una publicidad remota; esos mojones, que a través de los siglos conservan potente su voz pregonera de gravámenes sobre los campos, hacen que el ánimo investigador espere con fe, que tenga esperanza en futuros hallazgos, pero esperanza que, mientras no llegue a convertirse en realidad, no es más que «el sueño de un hombre despierto», según la sentencia de Aristóteles. Por eso, después de haberme enfrentado con estos mojones, dudo si he penetrado en una realidad histórica o si he divagado en la fantasía de los ensueños.

RAFAEL RAMOS FOLQUÉS.

Registrador de la Propiedad.



Dibujo del mojón



Transcripción

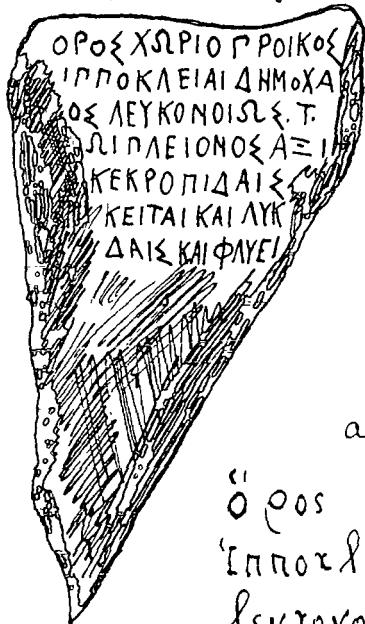
ΟΡΟΣ
ΧΛΡΙΟ ΑΠΟ -
ΤΙΜΗΜΑΤΟ -
ΣΙΠΠΟΣ ΤΡ -
ΑΤΕΙ ΠΡΟ -
ΙΚΟΣ Η Η

alfabeto corriente

Ορος
Χλριο απο -
τιμηματο -
σ ιπποστρ -
ατει προ -
ικος η η.

Mojón nº 1.

Dibujo del mojon



Transcripción

ΟΡΟΣ ΧΩΡΙΟ ΠΡΟΙΧΟΣ
ΙΠΠΟΚΛΕΙΑΙ ΔΗΜΟΧΑΡΙΟΣ ΛΕΥΚΟΝΟΙΣΣ. Τ.
ΟΞΩΙ ΠΛΕΙΟΝΟΣ ΑΞΙΩΝ ΚΕΚΡΟΠΙΔΑΙΣ ΥΠΟΚΕΙΤΑΙ ΚΑΙ ΛΥΚΟΥ ΜΙΔΑΙΣ ΚΑΙ ΦΛΥΕΥΣΙ

alfabeto corriente

Ορος χωρίον προιχός
Ιπποκλεία Δημοχάρους
λευκονοίων. Τ.
οσώ πλειονος ἀξιων
Κεκροπίδαις υποκείται
και λυκομίδαις
και φλυεύσι

Mojon nº 2.

Dibujo del mojón



Transcripción

ΟΡΟΣ ΧΩΡΙΟ
ΚΑΙ ΟΙΚΙΑΣ ΠΕΠΡ-
ΑΜΕΝΩΝ ΕΠΙ Λ-
ΙΣΕΙ ΦΙΛΟΘΕ-
ΟΙ ΦΡΕΑΡΡΙ-
ΣΙ ΧΠ

traducción alfabeto corriente

Όρος χωρίου

καὶ οἰκιας πεπρ

αμένων επι λ

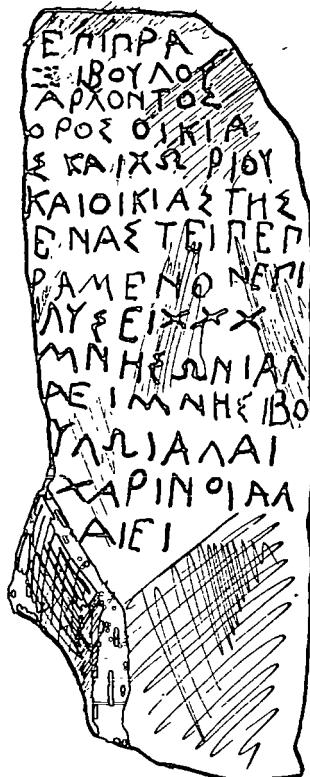
ισει φιλοθε

οι φρεαρρι

φρεαρριψ

Mojón nº 8.

Dibujo del mojón



Mojón nº 11.

Transcripción

ΕΠΙ ΠΡΑ -
ΞΙΒΟΥΛΟΥ
ΑΡΧΟΝΤΟΣ
ΟΡΟΣ ΟΙΚΙΑ -
Σ ΚΑΙ ΧΩΡΙΟΥ
ΚΑΙ ΟΙΚΙΑΣ ΤΗΣ
ΕΝ ΑΣΤΕΙ ΠΕΠ-
ΡΑΜΕΝΟΝ ΕΠΙ
ΛΥΣΕΙ ΧΧΧ
ΜΝΗΣΩΝΙ ΑΛ-
ΑΕΙ ΜΝΗΣΙΒΟ-
ΓΛΩΣΙ ΑΛΑΙ
ΧΑΡΙΝΟΙ ΑΛ-
ΑΙΣΕΙ.

— · —
alfabeto corriente

Επι Πρα -
Ξιβολου
αρχοντος
ορος οικια -
σ και χωριου
και οικιας της
εν αστει πεπ-
ραμενον επι
λυσει χχχ
μνησωνι αλ-
αει μνησιβο-
γλωσι αλαι
χαρινοι αλ-
αισει.

Motion n° 1.

Ὀρος | χωρίου ἀποτιμημάτος
Ιησούς | ατει προφίκος Κακή

Maison n° 2.

ὅπος χωρίδιον προτίθεται | Ἰπποτολίδια
τιμοράτα[ρ]εις προτίθεται | Τ. | {ορ}ω
προτίθεται | Κεραυνίδαις {ο}ποιοι
προτίθεται | Κεραυνίδαις {ο}ποιοι

Mojon n° 3.

Ὀρόπεδος οἰδιών ταις καὶ σύγνον των προσ
ταις οἰδιδεις των ἀνοτετιμημένων Νίκη-
σαρτετοις την προίκα καδιερωμη-
νων ταις αὐτακτιμένων την Ορεδιαί
Χαροπόσιτει την εν Κοπισι οὐνο Νίκι-
σαρτετοις την πυραιτος την Ναυρεδ-
τοις ταις κυριον μεταυτετοις ταις
κατά τας διαδικτυας τας ιστιμε-
νας εν τωι | ιστει την ἵπποδιτης
ταις παρε Συνομιδει τωι δεκοντι
ταις ηδηδ τωι θερμοτετοι την
σιριωντι.

Avion n° 4.

Ἐνὶ Εὐξένινοι ἀρχής ὁρτος ὁρος
Χωρίου | ιδιοι οἰκιῶν ἀντιτίμην | ματων
περιοίσιος οὐτοπερ | ιτι ματων που
Γράφητοιον θυγατερι τό ιατρά τοιο
μυρού ιδιοι τοιοι εκ τούτου τοιον μετερ-
ον αὐτού εις Αιώντες τον ἀρχοντα ξανθήν ου

Mision n° 5

unión n° 6.

Ὀρεος οἰνίδας Σποντοχειμίνεις Χ-/-/-/-/-
Περιενδεων | Χολαργούς. Πόρος οἰνίδας | Σπο-
χειμίνεις Αλαισογι: ΗΗ.

Section n° 7.

Ἐνὶ ζεχούσῃ Αἰοτίως μύνος Ἀνατο-
πίωνος ὄρ(ος) οὐχιών ται οὐκον εὖ τα-
τιδύειν Αὐτοῦντος κλεύσισον Ηραρχο-

Palabras griegas que figuran en el testo