

**LA PRETENDIDA HIPOTECA PRIVILEGIADA EN
FAVOR DE LOS MUNICIPIOS.**

**-ARTICULO PUBLICADO EN LA REVISTA CRITICA DE
DERECHO INMOBILIARIO (RCDI), MADRID n 654, de SEPT-OCTUBRE
1.999, pp. 2.011-2.021, con el titulo "PRIVILEGIOS HIPOTECARIOS EN
FAVOR DE LOS MUNICIPIOS EN EL DERECHO ROMANO
POST-CLASICO".**

ROBLES VELASCO, LUIS M., "*Privilegios hipotecarios en favor de los municipios en el Derecho Romano post-clásico*". *Revista Critica De Derecho Inmobiliario (RCDI)*, Madrid n° 654, de SEPT-OCTUBRE 1.999, pp. 2.011-2.021.

*PRIVILEGIOS HIPOTECARIOS EN FAVOR DE LOS MUNICIPIOS
EN EL DERECHO ROMANO POST-CLASICO*

1.- *EL PRIVILEGIUM EXIGENDI MUNICIPII.*

1.1.- Origen y actuación del *privilegium exigendi municipii*.

1.2.- Relaciones con terceros.- Transmisibilidad del *privilegium exigendi municipii*.

2.- CONCLUSIONES

LA PRETENDIDA HIPOTECA PRIVILEGIADA EN FAVOR DE LOS MUNICIPIOS.

1.- EL *PRIVILEGIUM EXIGENDI MUNICIPII*.

1.1.- Origen y actuación del *privilegium exigendi municipii*.

Al tratar sobre el problema del origen y actuación del *privilegium exigendi Municipii* debemos de plantearnos varias cuestiones, entre otras si el *privilegium exigendi Municipii* es concedido con carácter general o solo lo es a algunas ciudades, en qué momento histórico ocurre eso, si se produce la transformación de dicho privilegio sobre los bienes de los deudores en una garantía real, y qué posición tienen los acreedores particulares frente a los derechos de la ciudad.

Ante todo es necesario poner de relieve sobre la base de los textos y fuentes conocidas que dicho *privilegium exigendi* no es concedido con carácter general a todos los municipios¹, dado a que de los estatutos municipales que tenemos noticias y fueron concedidos "el estatuto únicamente determinaría los órganos municipales y sus competencias, la administración de los bienes y junto con las reglas de policía y de ornato publico se incluiría también disposiciones particulares en orden a los contratos", según SOLAZZI².

Por tanto estaría por ver si este *privilegium exigendi* contenido en el estatuto de las ciudades dentro de las reglas de policía y ornato público si incluían entre estas competencias la posibilidad de reclamar los bienes del deudor insolvente. Lo cierto es que en algunas

¹ Como parece suponer MITTEIS, el cual considera que el privilegio es concedido con carácter general en la etapa intermedia entre Trajano (98-117 d. C.) y Paulo (hacia 210 d. C.). MITTEIS, *Römisches Privatrecht bis auf die Zeitl Diocletians*, I, Leipzig 1908, p. 389.

² SOLAZZI, *Il Concorso dei creditori nel Diritto Romano*, Napoli 1940, p. 152, nt. 2 y 3.

leyes municipales se incluyen algunas competencias en materia urbanística o sobre derechos reales reconociendo a alguna ciudad la posibilidad de vender el solar de un edificio ruinoso³, como en la *lex Ursonensis* -donde se prohíbe el desteje (*detegere*), demolición (*demolire*), o destrucción (*disturbare*) de un edificio de dicha ciudad-, y el hecho de encontrar disposiciones muy similares dirigidas bien a impedir la destrucción de edificios (como el S.C. Hosidiano, ann. 44 a. C.), o bien a impedir la especulación con los materiales de construcción (D.30.41.1) con un contenido claramente local -como C.8.10.3; C.8.10.8 (del 377 d. C.)- o en la propia *lex Malacitana*, lleva a pensar a D'ORS en que quizás existió una ley general en el siglo I a. C. en tal sentido⁴. Lo cual no deja de ser una especulación que nos lleva a tratar de responder en cual sería el contenido del *privilegium exigendi*.

En la doctrina sobre este punto, SOLAZZI⁵ considera que el reconocimiento de un privilegio sobre los bienes del deudor a determinadas ciudades no es sino una aplicación de la *protopraxia* o privilegio similar al del fisco sobre los bienes del deudor⁶. Preferencia ya contemplada por Tiberio Alejandro, pero atribuye a la etapa post-clásica el uso de conceder a los municipios el mismo derecho de hipoteca de los bienes del deudor reconocido al fisco⁷. Con ello ya

³Así en C.11.29(30).4 (DIOCLETIANUS et MAXIMIANUS): *Si secundum legem civitatis respublica cuius meministi ruina collapsis aedificiis...*

⁴ D'ORS, *Epigrafía jurídica de la España Romana*, Madrid 1953, p. 199-201.

⁵SOLAZZI, *il concorso dei creditori...*, op, cit. p. 147.

⁶Pero no como lo considera MIQUEL como mero *privilegium exigendi*, sino como verdadero derecho real. MIQUEL, "El rango hipotecario en el Derecho Romano Clásico", *AHDE*, 29 (1959), p. 286, nt. 242.

⁷ No obstante, en D.26.7.46.1 parece confirmarlo para el derecho clásico: *Semproni, qui...debitor patriae suae exstiterat, bona res publica iussu praesidis possedit*. En cambio en D.50.12.8 (*Ulpianus. 3 de offi. consul.*) entendemos que solo y de forma muy forzada se podría utilizar como ejemplo, al no poderse deducir privilegio alguno a favor de la ciudad en *in civitatem factis iudicium cognitionem esse...* en cuanto que el fragmento trata de una promesa no cumplida.

tenemos un primer punto de partida, aunque sigue sin estar claro el reconocimiento y atribución con carácter general del *privilegium exigendi municipii*, si bien es verdad que encontramos trazas del mismo en favor de algunas ciudades -lo cual solo sería probatorio en lo que respecta al derecho local-, y en cambio se les niega a otras. Veamos algunos casos:

De la correspondencia entre Plinio y Trajano⁸, en el período clásico se encuentra la *Epistola X* donde se lee:

C.PLINIUS TRAIANO IMP. S.

Quid habere iuris velis et Bithynas et Ponticas civitates in exigendis pecuniis quae illis vel ex locationibus vel ex venditionibus aliisve causis debeantur, rogo, Domine, rescribas. Ego inveni a plerisque proconsulibus concessam eis protopraxian eamque pro lege valuisse. Existimo tamen tua providentia constituendum aliquid et sancendum, per quod utilitatibus eorum in perpetuum consulatur...

TRAIANUS PLINIO S.

Quo iure uti debeant Bithynae vel Ponticae civitates in iis pecuniis quae es quaque causa reipublicae debebuntur es lege cuiusque animadvertendum est. Nam sive habent privilegium, quo ceteris creditoribus anteponuntur custodiendum est; sive non habent in iniuriam privatorum id dari a me non oportebit.

Plinio pide a Trajano que le responda sobre la vigencia de determinados privilegios -como son en materia de arrendamientos y de ventas- en favor de las ciudades de Bitinia y Pontos. Privilegios que

⁸Plinius, *Epistola X*, 109-110, recogida por Solazzi, op. cit. p. 148-149.

todo hace suponer que no han sido concedidos con carácter general⁹. Y Trajano en su respuesta busca que sea respetado el privilegio en favor de las ciudades mencionadas de todos aquellos créditos que son preferentes.

En el fondo lo que se produce es un conflicto de privilegios fisco-municipio del cual resultará una preferencia que postergará a otros créditos no preferentes. Pero si bien del texto examinado se daría a entender que tal privilegio era exclusivo de las ciudades de Bitinia y de Pontos, y que en todo caso esto sería probatorio únicamente respecto del derecho local de dichas ciudades. Seguiríamos sin responder a la cuestión de si ¿Ocurriría esto mismo en otras ciudades?. Y por otra parte ¿Se trata de un privilegio o de un derecho real de prenda?.

La *lex Municipalis* de Antioquía es otro caso donde se menciona el *privilegium exigendi* concedido por Trajano -según resulta de Plinio¹⁰-. Y puesto que en el Digesto los compiladores justinianos recogieron un fragmento de las *responsae* de Papiniano¹¹ donde se alude expresamente al mismo en favor de la mencionada ciudad, no debería de plantearnos dudas su existencia. Dicho fragmento está concretamente en D.42.5.37:

*Antiochesium Coelae Syriae civitati, quod lege sua
privilegium in bonis defuncti debitoris accepit ius persequendi
pignoris durare constitit.*

El fragmento plantea a nuestro juicio dos cuestiones:

⁹Como parecería dar por supuesto D.50.1.10, ya que ciertamente en la compilación justiniana tiene asumido un alcance general.

¹⁰PLINIUS, *epist. X*, 109-110, aun a pesar del posible origen proconsular del privilegio: *Ego inveni a plerisque proconsulibus concessam eis protopraxian eamque pro lege valuisse.*

¹¹PAPINIANUS, *lib. X Responsorum*.

La primera es la relativa a la subsistencia para la ciudad de Antioquía de Siria del privilegio de perseguir por prenda los bienes del deudor fallecido. Aquí la utilización de *ius persecuendi pignoris* parece mezclar dos cosas aparentemente dispares como es el *privilegium exigendi* y el *ius pignoris*¹². En la doctrina mientras SOLAZZI resuelve este escollo por la vía de considerar que la expresión *ius persecuendi pignoris* es un glosema¹³, por el contrario WIEACKER¹⁴ no considera la necesidad de suprimir dicha expresión viendo aquí una aplicación de la *protopraxia* en favor de los municipios.

Podemos encontrar otra interpretación: Según LEPRI¹⁵, los compiladores justinianos realizaron una sistemática sustitución del concepto de privilegio por el de prenda, cosa que ocurre en esta y otras fuentes. Esta interpretación estaría mas de acuerdo con la idea de considerar la paulatina desaparición de una primitiva prenda expresa sobre los bienes de los deudores, y su sustitución por un privilegio del fisco o como en este caso del municipio.

Privilegio que según Papiniano (en D.42.5.37) estaría aún subsistente entre los antioquenses¹⁶.

La segunda cuestión que nos sugiere el texto es la de si se trata de un *privilegium exigendi* o de un derecho de prenda que sustituye a éste, y en su caso la determinación del motivo que hizo desaparecer el

¹² Duda que destaca SOLAZZI, puesto que "...El privilegio y la prenda han sido caóticamente mezcladas juntos. La ciudad de Antioquía gozaría de un privilegio sobre los bienes de sus deudores,[pero] no debía pretender [además que] sobre ellos tuviese un derecho de prenda; y si ostentara una prenda no habría tenido sentido saber por Papiniano la duración del privilegio". SOLAZZI, *il concorso...* op. cit. p. 150.

¹³SOLAZZI, op. cit. p. 150, nt. 1

¹⁴ WIEACKER, "Protopraxie und ius pignori im klassischen Fiskalrecht", *Festschr. Koschaker*, 1 (1939), p. 237 nt. 90 .

¹⁵ LEPRI, *Note sulla natura giuridica delle "missiones in possessionem"*, Florencia 1939, p. 9.

¹⁶ Por otra parte el propio SOLAZZI retoca sus propias palabras al hablar mas que de glosema o de sustitución de "juxtaposición de la prenda al privilegio". SOLAZZI, op. cit... p. 151.

privilegium exigendi sobre los bienes del deudor. La verdad es que sobre ello solo podemos establecer conjeturas, aunque podemos encontrar algunos datos que nos orienten: DERNBURG¹⁷ considera que una sanción *multa ademit* fue impuesta por Septimio Severo (193-211 d. C.) a la ciudad de Antioquía por su carácter levantisco y puesto que los *iura vetusta* fueron restituidos posteriormente por Caracalla (211-217 d. C.), podríamos suponer que la *responsa* de Papiniano databa del tiempo intermedio. De esta forma la cuestión planteada sobre si subsiste o no el privilegio en favor de la ciudad de Antioquía de perseguir por prenda los bienes del deudor tiene sentido. y la respuesta en favor de la subsistencia de dicho privilegio estaría según Papiniano en que el *privilegium exigendi* no forma parte de las prerrogativas suprimidas por Severo¹⁸.

Por otra parte, podemos considerar si lo que ocurría en Antioquía de Siria podía ocurrir en otras ciudades dada la cantidad de pasajes donde se hace alusión a *lege sua privilegium* o a *lege rei publicae*¹⁹ -lo que implica que la expresión *lege rei publicae* es equivalente a los *privilegia* concedidos a otras ciudades. La enorme cantidad de textos donde tal cosa ocurre podría hacernos creer en tal idea. De esta forma *lege rei publicae* indicaría estatuto de la ciudad para aquellas, a igual que en el caso presente no cabría duda que la expresión *lege sua privilegium* es el conjunto de privilegios o por así decirlo el estatuto de la ciudad de Antioquía²⁰.

¹⁷DERNBURG, *Das Pfandrecht nach den Grundsätzen des heutigen röm. Recht*, 2, Leipzig 1860-64, p. 354 nt. 1.

¹⁸En Bas. 9.7.35, aún se dice que en Antioquía se goza del privilegio de tomar en prenda los bienes del deudor, traduciendo *privilegium* romano por la *protopraxia* del origen greco-egipcio.

¹⁹Así en D.42.5.38.1; C.11.36.4; C.8.18(19).4; C.11.29(30).2; C.11.32(33).2.1; C.11.33.2.2; C.8.18.(17).3; C.11.29(30).4, y otros.

²⁰ D.1.3.37; D.3.4.3; D.3.4.6 pr; D.43.24.3.4; D.47.12.3.5; D.49.1.12; D.50.1.21; D.50.1.25; D.50.2.10; D.50.3.1 pr; D.50.4.1.2; D.50.4.11.1; D.50.4.14.3; D.50.4.18.27; D.50.5.8.3; D.50.6.6.1; D.50.8.2.1; D.50.9.3; D.50.9.6.; C.11.30.4; C.11.32.1, según SOLAZZI, op. cit. p. 152,

De ello podemos pensar en si lo que podía ser concedido con carácter local por la *lex Municipalis* a Antioquía bien podía ser aplicado así mismo a otras ciudades. Evidentemente, la epístola de Plinio prueba que no podía haber sido establecida con carácter general el *privilegium exigendi* a todos los Municipios, pero parece dar a entender que tal concesión de privilegios en favor de los municipios se había convertido en moneda general después de Trajano²¹, si bien con la necesidad expresa de una constitución imperial reconociendo el privilegio.

Tal vez la razón para ello habría que buscarla tanto en la falta de competencia del *praesides* para dictar edictos generales²² -sobre todo tratándose de una provincia imperial- lo que parece desprenderse del propio sentido de la epístola de Plinius, ya que si el privilegio estuviera bien asentado y competentemente concedido por vía del edicto proconsular ¿Que sentido tendría las dudas planteadas sobre su vigencia a Trajano?

La necesidad de una concesión imperial a la ciudad en forma expresa parece abrirse paso. Esta solución estaría mas de acuerdo con lo afirmado por MARCELO²³ (D.50.1.10) que se expresa así:

Simile privilegium fisco nulla civitas habet in bonis debitoris, nisi nominatim id a principe datum sit.

Texto en el cual nos hace pensar que para que una ciudad

nt. 1.

²¹MITTEIS, *Römisches Privatrecht* ...,op. cit., p. 389.

²² WIEACKER, "Protopraxie und ius pignori im klassischen Fiskalrecht", *Festschr. Koschaker*, 1 (1939), p. 237.

²³MARCELLUS, *Liber singulari de delataribus*.

tenga sobre los bienes del deudor un privilegio similar al del fisco requiere de un reconocimiento del príncipe, con lo cual la asimilación del tratamiento del privilegio en favor de los municipios a los del fisco depende en última instancia de la voluntad imperial. Con ello se da a entender lo que ya había sido asumido con carácter general²⁴.

Si bien en el conflicto de preferencias Fisco-Municipio la preferencia es en favor del primero como se desprende de la constitución recogida en C.10.10.1²⁵:

Scire debet gravitas tua intestatorum res qui sine legitimo herede decesserint fisci nostri rationibus vindicandas, nec civitates audiendas, quae sibi earum vindicandarum ius veluti ex permissu vindicare nituntur; et deinceps quaecunque intestatorum bona a civitatibus obtentu privilegiorum suorum occupata esse compereris ad officium nostrum eadem revocare non dubites.

Texto en donde se alude a que los bienes de los fallecidos intestados sin herederos pueden ser reivindicados por el fisco postergando las reclamaciones de las ciudades, las cuales probablemente tendrían derecho a la reclamación de tales bienes y que probablemente les corresponderían si tales causantes fueran deudores de las mismas²⁶. Esta reivindicación de las ciudades -en conflicto con las pretensiones del fisco- tendría sentido puesto que se basaría en una práctica de concesiones casi con carácter general que implicaba un reiterado y extensivo uso del *privilegium* en otras ciudades.

²⁴ A lo que los compiladores justinianos le añadirían *nisi nominatim id a principe datum sit*...Esto en la hipótesis que Marciano solo formulara *simile privilegium...debitoris*, y que *nisi...sit* sea un añadido por los comisionados justinianos.

²⁵*Imp. Diocletianus et Maximianus, ann. 292.*

²⁶Lo que supone la transmisibilidad pasiva de los créditos del fisco: El que recibe la herencia de un deudor del fisco queda así mismo perjudicado por los privilegios del fisco.

Otro caso concreto de aplicación extensiva del *privilegium exigendi* aparece en C.8.18(17).3 ²⁷ a propósito de la ciudad de Heliópolis en donde realmente no se menciona el privilegio, pero que si lo habría mencionado el primitivo texto antes de las interpolaciones justinianeas²⁸:

Quum rem publicam Heliopolitanorum propter emolumentum sententiae in rerum tam heredis quam hereditiarum possessionem missam esse proponis, intellegis, quamvis pater tuus cum Sossiano contraxerit, tamen, si personali actione cum habuit obligatum praeponi rem publicam iure pignoris quae ex auctoritate eius qui iubere potuit servandi iudicati causa occupavit.

El presente texto -a diferencia del anterior- confirma la preferencia de la ciudad de Heliópolis para reclamar la posesión de los bienes de la herencia por derecho de prenda tanto del heredero, como frente a aquellos quienes los reclaman basados en acciones personales.

Aunque expresamente no se aclara que se trate un deudor de la ciudad, así parece sobrentenderse al aludir a una ejecución de sentencia (*propter emolumentum sententiae in rerum*²⁹), ya que en el texto parece hacer depender el uso del posible privilegio de la ciudad de Heliópolis de que ésta estuviera en posesión de los bienes, como si se tratara de un derecho de prenda expresa. Quizás en el fondo no sea

²⁷ANTONINUS, *Imp. ann. 215*.

²⁸LEPRI, *Note sulla natura giuridica delle "missiones in possessionem"*, Florencia 1939, p. 6 ss., y SOLAZZI, *Il concorso dei creditori ...*, op. cit. p. 155-157.

²⁹LEPRI (*Note sulla natura giuridica delle "missiones...op. cit., p. 6*) opina que con *propter emolumentum sententiae* se está ante un glosema triboniano, a igual que *iure pignoris... iudicati causa occupavit*. Sin embargo SOLAZZI, explica la alusión *servandi iudicati causa* como una repetición de una frase del propio demandante o suplicante para que se guardara lo juzgado, incluida en la propia formula procesal y correspondería al rescripto original (SOLAZZI, op. cit. p. 156).

mas que un artificio retórico para indicar que por causa del privilegio -que no se menciona, pero que se da por supuesto- la ciudad de Heliópolis tiene preferencia en el concurso de acreedores. Y una preferencia tal y como si se tratara de un derecho de prenda frente a aquellos acreedores quienes solo lo fueran por acción personal (*quamvis... si personali actione cum habuit obligatum*)³⁰.

Evidentemente seguiríamos sin poder responder con seguridad a la cuestión de si el privilegio es aplicable a otros municipios, aunque lo cierto es que podríamos afirmarlo para Heliópolis. Y en cuanto a otras ciudades, podríamos utilizar otro texto como es C.11.29(30).2, que mas parece un intento de Caracalla de frenar la extensión del privilegio a otros municipios:

An res publica in cuius locum vos successistis eo, quod satisfecisse debito proponitis ius pignoris in eo fundo habeat, apud suum iudicem quaeritur. Si enim neque beneficio sibi concesso id ius nacta est, neque specialiter in obligatione pignoris sibi perspexit causa eius non separatur a ceteris creditoribus, qui habent personalem actionem.

En dicho pasaje lo que se discute es si la república -que se identifica aquí con municipio- tiene derecho sobre un fundo, bien si adquirió este derecho por privilegio concedido -*beneficio sibi concesso*-, como si lo hizo especialmente *in obligatione pignoris* o prenda obligacional. Caracalla no le reconoce aquí mas derechos que a cualquiera de los demás acreedores que tuvieran acción personal. Esto tendría difícil explicación a menos que pensáramos que el comentarista está situado en un momento en el que resulta natural

³⁰ Con ello se puede pensar en que la ciudad ha sido autorizada por el magistrado a recabar la posesión de los bienes patrimoniales de sus deudores, como era usual para el fisco. En tal caso, la prenda y el apoderamiento de los bienes se produciría como consecuencia natural de la *immissio rei*.

que el derecho de prenda a favor de una ciudad se pudiera adquirir bien por vía de pública concesión o bien por vía de obligación privada. Esto podría significar la posibilidad de admitir la existencia de la prenda legal en favor de algunos municipios en la etapa post-clásica³¹.

Pero en C.11.30(29).2 se sugiere también otra cuestión que vamos a tratar de analizar separadamente: La transmisibilidad del privilegio de la ciudad en favor de un tercero.

1.2.- RELACIONES CON TERCEROS.- TRANSMISIBILIDAD DEL *PRIVILEGIUM EXIGENDI MUNICIPII*.

En C.11.30(29).2 al aludir a *in cuius locum vos successistis* está introduciendo, la posibilidad de que un particular suceda en el lugar reservado a la ciudad. Con ello en la etapa post-clásica parece que ya se había iniciado el uso de conceder a los municipios el mismo derecho de prenda legal que anteriormente estaba reservado al *fiscus*, y como también ocurriera con el mismo la transmisibilidad de dichos derechos a terceros. Encontramos en algunos textos ejemplo de ello³².

Quizás uno de los casos mas claros sea el recogido en C.8.18(19).4³³:

si prior res publica contraxit fundus ei est obligatus, tibi secundo creditori offerendi pecuniam potestas est, ut succedas etiam in ius rei publicae.

³¹SOLAZZI, op. cit. p. 160, nt.1.

³²Ya en el Derecho clásico, en D.26.7.46.1 (*Paulus, IX respons.*): [*Semproni, qui...debitor patriae suae exstiterat, bona res publica iussu praesidis possedit*], parece admitir la transmisibilidad del derecho de la prenda o hipoteca en favor de tercero; así mismo en D.50.12.8 (*Ulpianus, III de offi. consul.*) se utiliza el régimen de la *missio in bona* y del *pignus in causa iudicati captum* en relación a los particulares. SOLAZZI, op. cit. p. 148, nt.1.

³³*DIOCLETIANUS ET MAXIMIANUS, ann. 286.*

Un fundo resulta gravado en favor de la república y el segundo acreedor previo uso del *ius offerendi* se subroga en el derecho hipotecario de la ciudad. Que se trate de una hipoteca convencional no debe de haber dudas puesto que la propia expresión *fundus ei est obligatus* así lo delata. Las dudas estarían en responder a la cuestión en cual de los otros derechos (*etiam*) debería suceder el segundo acreedor. Si aceptamos que se trata de una hipoteca privilegiada, también deberíamos pensar que no solamente el segundo acreedor se subroga en el derecho hipotecario de la ciudad, sino que también en el propio privilegio³⁴. ¿Y cómo podría ser posible ésto?

La clave podría estar en ...*etiam in ius rei publicae* con que concluye el fragmento: La oferta del pago hecha por el segundo acreedor a la república como primer acreedor tiene sentido si además de asumir la carga hipotecaria, se subroga en su lugar³⁵ en cuanto al rango hipotecario y en su caso en la posibilidad del ejercicio de la acción hipotecaria con un carácter privilegiado³⁶.

Esta posibilidad de la transmisión del derecho de hipoteca que antes tenía la ciudad en favor de los particulares, nos haría pensar en que el *privilegium exigendi* concedido a la ciudad sobre los bienes de los deudores, pierde cada vez mas las características de un privilegio de tipo personal, para pasar a ser un derecho real³⁷ que puede ser

³⁴SOLAZZI, op. cit. p. 160, nt. 2: "Yo le daría a *etiam* el valor siguiente: El acreedor posterior sub-entraría también en la prenda de la ciudad, a pesar de tratase de una prenda privilegiada. Quien ha añadido *etiam* probablemente no advertiría que *fundus est obligatus*, indica una prenda convencional y consideraría que para la ciudad la prenda nacería tácitamente del contrato de crédito".

³⁵El *ius offerendi* del segundo acreedor tiene siempre por finalidad subrogarse en el lugar del primero en su propio grado y además la de adquirir el *ius vendendi*, o facultad de vender el bien hipotecado, cosa que hasta ese momento correspondía solamente al primero.

³⁶No siempre el mecanismo de subrogación en el puesto de un acreedor hipotecario anterior o único supone un caso de pluralidad hipotecaria, pero si un antecedente de la génesis de la segunda hipoteca. MIQUEL, "El rango hipotecario...", op. cit., p. 237.

³⁷Numerosos textos confirman la posibilidad que el *privilegium municipii* desemboca en un *pignus* privilegiado (Cfr. C.10.10.1; C.8.18(17).3; C.8.18(19).4; C.11.29(30).2; C.11.36.4).

trasferido a tercero como cualquier otro gravamen sobre la cosa. Claramente resulta de C.11.29 (30).2 en el cual la frase de *beneficio sibi concessio id ius nacta est*, permite sospechar que en la época post-clásica sí que sería casi un lugar común la existencia de una prenda legal a favor de los municipios.

2.- CONCLUSIONES.

En conclusión y por lo que se refiere a las ciudades, no se puede afirmar con carácter general la existencia de un *privilegium exigendi* similar al del fisco. Sin embargo ya a partir de la época clásica, algunas ciudades llegaron a detentarlo.

En la post-clásica este derecho reconocido a ciertas ciudades va generalizándose, sobre la base primero de una concesión del poder imperial como un privilegio sobre los bienes de los deudores insolventes. Posteriormente aparece como prenda legal privilegiada hasta el punto que algunos textos presuponen su existencia sin necesidad de hacerla patente.

Finalmente pierde el carácter de privilegio tomando las características de un gravamen hipotecario de tal forma que se permite su transmisibilidad en favor de tercero.