

Ius aedificandi: régimen jurídico de la edificación en Roma

Ius aedificandi: The Legal Regime of Construction in Ancient Rome

María Elisabet Barreiro Morales

 <https://orcid.org/0000-0003-2806-5773>

Universidade de Vigo. España

Correo electrónico: maria.elisabet.barreiro.morales@uvigo.es

Recepción: 2 de mayo de 2025

Aceptación: 30 de octubre de 2025

Publicación: 30 de enero de 2026

DOI: <https://doi.org/10.22201/ijj.24487880e.2026.49.20151>

RESUMEN: El presente artículo examina el régimen jurídico de la edificación en Roma a partir del concepto de *ius aedificandi*, entendido como el conjunto de facultades y limitaciones legales que regulaban la construcción, demolición, conservación y uso de los inmuebles urbanos. En un contexto marcado por el crecimiento poblacional, la especulación inmobiliaria y la precariedad habitacional, el derecho romano desarrolló un marco normativo que, sin constituir una política de vivienda propiamente dicha, procuró preservar el orden urbano y la seguridad pública. A través del análisis de fuentes jurídicas, epigráficas y literarias, se abordan las obligaciones impuestas tanto a propietarios como a inquilinos, los mecanismos de control edilicio, la evolución de las técnicas constructivas, y las restricciones relativas a la altura, los materiales y la disposición espacial de los edificios. El estudio revela que la regulación edilicia en Roma, si bien fragmentaria y reactiva, constituye un antecedente relevante en la historia del urbanismo jurídico.

Palabras clave: *ius aedificandi*; derecho romano; edificación; urbanismo; responsabilidad civil.

ABSTRACT: This article analyzes the legal framework of construction in ancient Rome through the concept of *ius aedificandi*, understood as the set of rights and restrictions that governed the building, demolition, preservation, and use of urban properties. In a context shaped by demographic expansion, real estate speculation, and housing shortages, Roman law developed a body of norms that, while not amounting to a comprehensive housing policy, sought to safeguard public safety and urban order. Drawing on legal, epigraphic, and literary sources, this study examines the obligations imposed on both property owners and tenants, state interventions in construction practices, and the evolving technical, spatial, and material constraints on building. Although often fragmented and reactive, this regulatory tradition represents a foundational precedent in the legal history of urban development.

Keywords: *ius aedificandi*; roman law; construction; urban planning; civil liability.

I. Introducción

El desarrollo urbano de la antigua Roma no puede comprenderse sin prestar atención al marco jurídico que lo sustentaba, restringía o dirigía. La ciudad no solo fue escenario de la vida política y económica del Imperio, sino también un espacio en constante transformación material, en el que la construcción de viviendas, edificios públicos, mercados, acueductos o termas respondía tanto a necesidades demográficas como a intereses particulares. En este contexto, el acto de edificar —el *ius aedificandi*— no se reducía a un ejercicio espontáneo de la propiedad, sino que estaba sujeto a un conjunto de normas, restricciones e intervenciones que condicionaban profundamente su ejercicio. Así, la edificación se convirtió en un terreno de negociación entre el interés privado y el interés colectivo, entre la libertad de disposición del propietario y la necesidad de orden y seguridad en la ciudad.

Este artículo tiene como objetivo analizar el régimen jurídico de la edificación en Roma desde una perspectiva amplia, que incluye la evolución de la legislación, las prácticas urbanas y los mecanismos de control establecidos por las autoridades. En particular, se propone estudiar cómo el *ius aedificandi* fue delimitado por un *corpus* normativo que regulaba aspectos como la altura máxima de los inmuebles, la elección de materiales, las técnicas constructivas, la obligación de conservar alineamientos y distancias, la conservación estructural, así como las responsabilidades tanto de propietarios como de inquilinos en relación con la seguridad de la vía pública y la prevención de siniestros.

El crecimiento acelerado de la población, especialmente en la capital imperial, y la escasez de suelo urbano impulsaron un proceso de densificación vertical que tuvo como resultado la proliferación de edificaciones multifamiliares, conocidas como *insulae*. Estas estructuras, construidas con materiales muchas veces de baja calidad y sin supervisión técnica adecuada, albergaban a buena parte de los sectores populares y medios de Roma. Su construcción respondía a una lógica mercantil: eran bienes de inversión controlados por miembros de las clases senatoriales o ecuestres que, en muchos casos, se desentendían del mantenimiento estructural y de las condiciones de habitabilidad. Este fenómeno transformó la ciudad en un espacio de riesgo constante: derrumbes, incendios, calles estrechas invadidas por construcciones ilegales, y balcones o aleros desde los que se arrojaban o caían objetos.

Frente a este panorama, el Estado romano desarrolló una legislación edilicia reactiva, dispersa y fuertemente condicionada por acontecimientos traumáticos como incendios, colapsos o revueltas urbanas. Si bien no existió una política habitacional integral —ni una concepción de la vivienda como de-

recho—, las autoridades sí buscaron garantizar ciertos mínimos de orden público y seguridad. Así, por ejemplo, tras el gran incendio del año 64 d. C., Nerón impuso nuevas restricciones edilicias, prohibiendo el uso exclusivo de madera y limitando la altura de las construcciones. Posteriormente, emperadores como Vespasiano, Trajano o Zenón dictaron normas adicionales que regulaban la reconstrucción de edificios, los materiales permitidos, la obligación de conservar espacios entre inmuebles, la prevención de obstáculos a la ventilación y la iluminación.

Estas medidas se plasmaron en fuentes diversas: desde *leges y senatus consulta* hasta *edicta* imperiales, pasando por los rescriptos recogidos en el *Corpus Iuris Civilis* y por testimonios de juristas clásicos como Ulpiano, Paulo o Pegaso. En ellos se evidencian tanto los intentos de establecer una regulación coherente como las tensiones generadas por el poder económico de los propietarios y la fragilidad de los mecanismos de control estatal. La jurisprudencia también desempeñó un papel clave al interpretar y aplicar estos preceptos, estableciendo criterios sobre la responsabilidad ante daños producidos por objetos arrojados, construcciones inestables o demolición sin causa justificada.

Este artículo examina igualmente las diferencias entre las obligaciones impuestas a propietarios e inquilinos, partiendo de acciones populares como la *actio de effusis vel deiectis* y la *actio de positis vel suspensis*, que revelan cómo el derecho romano distinguía entre el *dominus aedium* y el *habitor*, reconociendo que el arrendamiento no implicaba necesariamente la residencia. A través del análisis de estas fuentes, se muestra que, aunque el Estado romano no asumió la vivienda como política pública, sí diseñó un sistema jurídico orientado a mantener la estabilidad y seguridad del espacio urbano.

La investigación se estructura en varios apartados que abordan, de forma sistemática, los distintos aspectos del *ius aedificandi*, comenzando por la necesidad de una intervención estatal en materia urbana, seguida del análisis de la legislación relativa a los edificios, la elección de materiales, las técnicas constructivas, las limitaciones de altura, y las obligaciones específicas tanto de propietarios como de inquilinos. De este modo, se ofrece una reconstrucción del régimen jurídico de la edificación en Roma que no solo enriquece el conocimiento sobre el derecho público y privado romano, sino que también permite reflexionar sobre las raíces históricas del urbanismo como problema legal y social.

II. Necesidad de una intervención estatal

La cuestión habitacional en la Roma antigua constituyó un problema estructural y persistente que afectó de manera directa a las clases populares y a buena parte de los sectores medios urbanos. El crecimiento sostenido de la población, especialmente en la capital imperial, ejerció una fuerte presión sobre los recursos urbanos disponibles, generando un déficit crónico de viviendas asequibles. En este contexto, proliferaron los edificios de alquiler conocidos como *insulae*, que ofrecían alojamiento precario a cambio de rentas periódicas, muchas veces desproporcionadas en relación con las condiciones materiales de las unidades.¹

Estas edificaciones multifamiliares eran gestionadas como bienes de inversión por propietarios privados, miembros en su mayoría de las clases senatoriales o ecuestres. Las *insulae* no sólo respondían a las necesidades de alojamiento, sino también a una lógica especulativa que buscaba maximizar el rendimiento económico mediante la densificación vertical, el uso de materiales baratos y el descuido del mantenimiento estructural.² En ese mercado habitacional, el Estado romano mantuvo un enfoque predominantemente pasivo, dejando el arriendo en manos de la iniciativa privada y limitando su acción a momentos de crisis o inestabilidad social.³

Sin embargo, esto no significa que el poder público permaneciera totalmente al margen. Existen múltiples evidencias de que el Estado, en determinadas coyunturas, intervino de manera puntual en la regulación de la construcción, especialmente en lo relativo a la seguridad estructural, la altura máxima de los edificios y la resistencia de los materiales. El incendio de Roma de 64 d. C. marcó un punto de inflexión. En respuesta a la catástrofe, el emperador Nerón promulgó normas urbanísticas que prohibían las estructuras exclusivamente de madera, exigían mayor separación entre edificaciones y limitaban la altura de las *insulae*, con el objetivo de reducir el riesgo de incendios y derrumbes.⁴

Estas disposiciones reflejan un intento de racionalizar el espacio urbano y disminuir la peligrosidad de unas construcciones que, por su precariedad

¹ Morley, Neville, *Metropolis and Hinterland: the City of Rome and the Italian Economy*, Cambridge University Press, 1996, pp. 35-44.

² Frier, Bruce W., “The rental Market in Early Imperial Rome”, en Manning, J. y Morris, I. (eds.), *The Ancient Economy*, Stanford University Press, 1999, pp. 225-253.

³ Wallace-Hadrill, Andrew, “Housing the Romans”, en Coulston, J. y Dodge, V. (eds.), *Ancient Rome: the Archaeology of the Eternal City*, Oxford University School of Archaeology, 2001, pp. 207-226.

⁴ Tácito, *Anales y historias*, trad. de Rosa María Martín, Alianza Editorial, 2004, 42.

y masividad, se habían convertido en una amenaza pública. A partir de entonces, la altura máxima permitida para los edificios fue de aproximadamente 21 metros, aunque dicha limitación fue reiteradamente ignorada en la práctica, como demuestran los continuos colapsos registrados en fuentes literarias y jurídicas.⁵

La normativa edilicia se complementó con la creación de instituciones como el *praefectus vigilum*, encargado de la vigilancia nocturna y la prevención de incendios, así como con la obligación de disponer de cubetas de agua en cada piso. Estas medidas evidencian que, si bien el Estado no abordó la vivienda como un derecho social, sí buscó preservar el orden público mediante una intervención funcional sobre la construcción y el diseño urbano.⁶

Durante los gobiernos de Trajano y Adriano, la política habitacional siguió estando ausente como programa estructural, pero se desarrollaron mecanismos de asistencia indirecta, como el sistema del *alimenta*, que destinaba intereses de préstamos rurales a la alimentación de niños pobres. Aunque su impacto en la vivienda es difícil de cuantificar, cabe la posibilidad de que contribuyera a sostener ciertos desarrollos urbanos periféricos.⁷

La *Historia Augusta* atribuye al emperador Alejandro Severo la implementación de subsidios habitacionales para los más pobres. A pesar de la fiabilidad limitada de esta fuente, su contenido sugiere que, al menos a nivel discursivo, se reconocía la existencia de un problema habitacional persistente.⁸

Durante los últimos años de la República, la intervención estatal fue más frontal. En el 48 a. C., el pretor Marco Celio Rufo promovió una ley de condonación de deudas y exoneración de alquileres, que fue combatida por los sectores propietarios y terminó provocando una grave crisis política.⁹ Tras una breve aprobación, el Senado envió tropas para reprimir los disturbios, Celio fue destituido y finalmente ejecutado.¹⁰

En 47 a. C., el tribuno P. Cornelio Dolabela retomó la medida, lo que derivó en nuevos enfrentamientos que fueron violentamente reprimidos por Marco

⁵ Scobie, Alex, “Slums, Sanitation and Mortality in the Roman World”, *Klio*, vol. 68, núm. 2, 1986, pp. 399-433; Vitruvio, *De architectura*, trad. de A. M. Ramos y J. Ma. López, Akal, 1997, 2, 8.

⁶ Watson, Alan, *The Spirit of Roman Law*, University of Georgia Press, 1995, pp. 34 y ss.

⁷ Millar, Fergus, *The Emperor in the Roman World*, Duckworth, 1977.

⁸ *Historia augusta. Vidas de los emperadores romanos*, trad., introducción y notas de José María Candau Morón, Madrid, Alianza Editorial, 2002, p. 123.

⁹ Dión, Casio, *Historia romana...*, cit.

¹⁰ Suetonio, *Vida de los doce cesares*, trad., introducción y notas de Antonio Ramos Jurado, Madrid, Alianza Editorial, 2005.

Antonio.¹¹ Como salida intermedia, Julio César propuso una ley que limitaba la suspensión de alquileres a un año, y sólo para viviendas con rentas por debajo de 2000 sestercios en Roma o 500 en otras ciudades. La tensión entre propietarios e inquilinos volvió a estallar durante la guerra de Perusa (41 a. C.), lo que forzó a Octaviano a revalidar las disposiciones cesarianas para restablecer la paz urbana.¹²

A pesar de estas acciones esporádicas, la intervención estatal sobre el mercado de alquiler y sobre la vivienda en general fue, en términos estructurales, escasa y motivada más por la necesidad de evitar disturbios sociales que por una voluntad redistributiva o protectora de los inquilinos. En 68 d. C., Nerón impuso un tributo sobre el alquiler equivalente al monto anual de la renta, trasladando la carga fiscal a los inquilinos y provocando un rechazo masivo.¹³

En suma, aunque la Roma antigua no desarrolló una política pública integral en materia de vivienda, sí reguló parcialmente el ámbito de la construcción y adoptó medidas puntuales en contextos de emergencia. Estas intervenciones no respondieron a un enfoque social del urbanismo, sino a la necesidad de preservar el orden y evitar el colapso del entorno urbano. Las *insulae* continuaron funcionando como instrumentos de acumulación privada, reproducidos al margen de un sistema de control efectivo. La historia del alquiler romano y la regulación edilicia, más que ofrecer soluciones de fondo, revelan los límites estructurales del poder imperial para enfrentar una problemática social de gran escala.¹⁴

III. Legislación relativa a los edificios

El urbanismo romano, reflejo del poder y la organización del Estado, no fue únicamente una cuestión de ingeniería o estética, sino también de control jurídico y político. A medida que Roma se transformaba de una república a un vasto imperio, las autoridades desarrollaron un cuerpo normativo complejo destinado a regular la vida urbana y, en particular, la edificación. Esta legislación tenía como finalidad proteger el orden público, garantizar la seguridad

¹¹ Plutarco, *Vidas paralelas: vida de Marco Antonio*, trad. de Bernadotte Perrin, Harvard University Press, 1914.

¹² Mommsen, Theodor, *Historia de Roma*, vol. IV, La Editorial Católica Nacional, 1909, pp. 45 y ss.

¹³ Tácito, *Anales e historias...*, cit., p. 44.

¹⁴ Morley, Neville, *Metropolis and Hinterland...*, cit., pp. 35-44; Wallace-Hadrill, Andrew, "Housing the Romans", *Ancient...*, cit., pp. 207-226.

de los ciudadanos y preservar la funcionalidad de las ciudades. Las normas jurídicas aplicadas a la construcción y mantenimiento de inmuebles evolucionaron en respuesta al crecimiento demográfico, la especulación inmobiliaria y la necesidad de conservar el patrimonio edilicio. En este contexto, tanto propietarios como inquilinos estuvieron sujetos a un conjunto de disposiciones legales estrictas, reflejadas en fuentes diversas que van desde inscripciones municipales hasta recopilaciones imperiales como el *Codex Iustinianus*. El presente apartado examina específicamente las obligaciones impuestas a los propietarios en relación con la construcción, el uso y la conservación de los edificios en el derecho romano.

Esta legislación, que no cesará de aumentar a medida que nos acerquemos a los últimos tiempos del Imperio, se reflejó en una serie de obligaciones que pesaron, unas, sobre los inquilinos y, otras, sobre los propietarios. Las de estos últimos se contraían, a la vez, a la construcción, a la elección de materiales, a la manera de edificar y al inmueble ya construido.

1. *Requisitos en la construcción de un inmueble*

En lo que respecta a los requisitos en la construcción, el propietario no podía libremente demoler a su antojo, ni total ni parcialmente, su casa. El derecho de propiedad estaba, a este respecto, severamente reglamentado y estrictamente limitado. Para ello, tenía el Estado dos razones determinantes: la demolición de inmuebles representaba una disminución del número de locales disponibles y, por otra parte, se convertía con frecuencia en una verdadera especulación —*negotiandi causa*—, que la jurisprudencia hizo todo lo posible por combatir.¹⁵

Ya en el último siglo de la República, la prohibición de demoler un inmueble, a no mediar un compromiso de reconstrucción, figuraba en las leyes coloniales o municipales. La de Tarento prescribía: “Que nadie en esta ciudad deje al descubierto o derribe un edificio o le cause daños, a no ser que se comprometa a reconstruirlo en la misma forma”.¹⁶ Igual prescripción aparece en la ley de la colonia Genetiva Julia Urso de 44 a. C.,¹⁷ en la que, además, se agregaba una cláusula suplementaria que obligaba al interesado a presentar garantes de su promesa de reconstrucción de acuerdo con el arbitraje de los *dunviros*.¹⁸

¹⁵ Rodríguez Neila, Juan Francisco, *Urbanismo y sociedad en la Roma antigua*, Madrid, Cátedra, 1996, pp. 64 y ss.

¹⁶ *Corpus Inscriptionum Latinarum* (en adelante, CIL), I. 590. 32; González, Julio, *Derecho público romano*, Madrid, Editorial Gredos, 2001.

¹⁷ CIL, 594. 75.

¹⁸ Mommsen, Theodor, *El derecho público romano*, trad. de Casto Méndez Núñez, Fondo

No cabe duda que, por aquella época, estaban en vigor prescripciones jurídicas semejantes en la capital del Estado romano.

Durante el gobierno del emperador Claudio, entre 44 y 46 d. C., el Senado romano emitió un decreto conocido como el *senatusconsultum hosidianum*. Esta ley se promulgó para combatir una práctica especulativa que consistía en comprar edificios con el único fin de demolerlos y vender sus materiales de construcción para obtener un beneficio.¹⁹

El senadoconsulto establecía duras sanciones para frenar este tipo de negocio, considerado usurero y perjudicial para la ciudad. Las medidas punitivas eran las siguientes:

Para el vendedor: la venta del inmueble se declaraba nula, lo que implicaba que legalmente nunca había perdido la propiedad.

Para el comprador: se le imponía una multa equivalente al doble del precio que había pagado por el edificio.

Confiscación: adicionalmente, las autoridades podían confiscar el inmueble objeto de la transacción fraudulenta.

Esta legislación, referenciada en la inscripción latina CIL 10. 1401, buscaba proteger el patrimonio urbano y frenar la especulación inmobiliaria que afectaba la disponibilidad de viviendas y la estabilidad de los precios en la Roma de la época.

Una inscripción descubierta en Herculano contiene una derogación del citado *senatusconsultum* con respecto a una finca situada en la Galia Cisalpina. Sin embargo, el *senatusconsultum hosidiano* no acabó con los abusos que trataba de reprimir. En 56, en el reinado de Nerón, volvió a plantearse el asunto en un nuevo *senatusconsultum*, el llamado *volusiano*,²⁰ decretado en relación con el caso particular de un regalo hecho a cierta Aliatoria Celsilla por sus padres; reproducía las disposiciones esenciales del *hosidiano*, pero las interpretaba disponiendo que dicho *senatusconsultum* se aplicara exclusivamente cuando la venta de construcciones en ruinas para demolerlas tuviera lugar con propósitos de especulación. Un edicto imperial del reinado de Vespasiano volvía a prohibir la demolición de inmuebles, cuando se trataba de especular: “un edicto del divino Vespasiano ha prohibido demoler edificios por motivos de especulación, *negotandi causa aedificia demolire [...] edicto divi Vespasiani vetitum*

de Cultura Económica, 1995, pp. 99 y ss.

¹⁹ CIL, 10. 1401.

²⁰ *Idem*.

est’²¹ Algo más tarde, en el reinado de Domiciano, prohibía la ley municipal de Malaca quitar la techumbre, destruir o demoler un edificio sin consentimiento de los decuriones o senadores y en presencia de la mayoría de ellos —*ne quis aedificium delegito, destruito demoliendumve curato, nisi decurionum conscriptorumve setentia, cum major pars eorum adfuerit*—²² y agregaba la condición expresa de que la reconstrucción tenía que hacerse en el plazo de un año.

Todavía a comienzos del siglo III, el jurisconsulto Paulo, daba un comentario del *senatusconsultum hosidiano*, recordando las penas en las que incurrían el comprador —multa del doble— y el vendedor, anulación de la venta. Septimio Severo y Caracalla dictaron, en esta materia, un rescripto, que cita Ulpiano en el Digesto.²³ En 222, por otro rescripto, confirmaba Severo Alejandro el edicto de Vespasiano. Finalmente, en el primer tercio del siglo III, en el libro único de los delatores, todavía se refiere Marciano a este asunto, lo que demuestra que era de actualidad para la capital.²⁴

La ley dejaba abierto al inquilino el derecho de entablar un recurso formal contra el propietario que pretendiera demoler su inmueble. Si intentaba derribarlo con pretexto de que amenazaba ruina, el inquilino principal tenía el derecho de intentar contra él una acción por daños y perjuicios. Podían presentarse dos casos. Cuando el inmueble era derribado por necesidad, el inquilino tenía solamente derecho a que se le devolviera el importe de su alquiler; si el propietario demolía el inmueble para reconstruirlo después en condiciones más remuneradoras, entonces se le obligaba a entregar al inquilino, como indemnización, las sumas que el desalojo de los subarrendatarios le hubieran hecho perder.

La legislación imperial no sólo condenaba la demolición total de los inmuebles, también reglamentaba severamente, por una serie de disposiciones oficiales, la demolición parcial en forma de retirada de materiales, elementos decorativos, etcétera, por una cláusula del edicto, prohibía Vespasiano “Sacar mármoles de las casas para especular con ellos, *negotiandi causa [...] marmora detrahere [...] edicto divi Vespasiani vetitum est*”. En el reinado de Adriano, el *senatusconsultum* Aciliano²⁵ —de M. Acilio Aviola y C. Cornelio Pansa— prohibía legar ornamentos decorativos o materiales que formaran parte de las casas —“lo que está unido a los edificios no puede ser legado, así lo ha decidi-

²¹ *Codex iustinianus* (CI), 1.8. 10. 2.

²² CIL, 2, 1964, 62.

²³ *Digesta* (D), 18. 1. 52.

²⁴ D 39. 2. 48.

²⁵ D 30. 1. 41.

do el Senado durante el consulado de Aviola y Pansa—”. Análoga prohibición se aplicaba a los baños, los pórticos, las tiendas y cualquier clase de edificios. “Este *senatusconsultum* no se aplica únicamente a las casas, sino también a los baños, a todo otro edificio, a los pórticos, a las casas, a las tiendas y a las tabernas”. Este *senatusconsultum* de Acilio se extendía tanto a Roma como a las provincias, “*hoc senatusconsultum non tantum ad Urbem, sed et ad alias urbes pertinet*”.²⁶ Con el mismo *senatusconsultum* se relaciona una interpretación de Paulo en el libro IV de las sentencias: “Cuando se ha legado para fideicomiso las columnas o las vigas de una casa, el Senado ha decidido que el heredero no estará obligado a entregar su valor, sino únicamente aquello que pueda ser sacado de la casa sin destruirla”²⁷ o también:

Hay un *senatusconsultum* que prohíbe destruir un edificio, ya en la ciudad o en el campo, para vender por separado el terreno y los materiales a un precio mayor de aquel en que se vendería el edificio. Además, prohíbe que se haga objeto de comercio los materiales empleados en un edificio. La pena acordada contra aquellos que contravengan este *senatusconsultum* es, para el comprador, ser condenado a una multa del doble del precio en que haya realizado la adquisición, y para el vendedor, el que la venta quede anulada. No hay duda de que en tal caso el comprador, que debe pagar la multa del doble, no puede reclamar del vendedor la devolución de lo que le haya pagado. Se incurre en la pena decretada por este *senatusconsultum*, no solo cuando se haya vendido en esta forma una casa situada en la ciudad o en el campo y de la que se sea propietario, sino también en el caso de que se haya vendido una casa perteneciente a otro.²⁸

La Vida de Adriano, en la *Historia Augusta*, refiere un caso particular dentro de tales disposiciones generales: prohibición de demoler una casa para trasladar cualquier clase de sus materiales a otra ciudad.²⁹ Legislando sobre el mismo asunto, Diocleciano y Maximiano, por una Constitución del VI de las *nonas* de octubre, de 290, derogaron, al menos parcialmente, el edicto

²⁶ D 30. 1. 43.

²⁷ D 30. 1. 21. 2.

²⁸ D 18. 1. 52.

²⁹ *Historia Augusta. Vidas de los emperadores romanos...*, cit., p. 134. *Vida de Adriano*, 18: “Cuando administraba justicia, mantenía en el tribunal no sólo a sus amigos o a los miembros de su séquito, sino también a jurisconsultos, principalmente a Juvencio Celso, Salvio Juliano, Neracio Prisco, y otros, a condición de que su elección la hubiera realizado la totalidad de los senadores. Entre otras disposiciones, estableció que no se destruyera ninguna casa en ninguna ciudad con el propósito de transportar a otras ciudades sus materiales de construcción, aunque fueran de poco valor”.

de Adriano.³⁰ El 320 y el 321, por dos Constituciones sucesivas, prohibió Constantino trasladar ornamentos monumentales de una ciudad a otra o a una propiedad situada en el campo. Una Constitución de Valentiniano I y de Valente, fechada en las calendas de enero de 365, insiste en el mismo tema.³¹ Finalmente, una Constitución de Severo Alejandro, del año 224, prevé el caso particular de la transformación de una casa en ruinas en jardín; aunque tal cambio no se prohíba en principio, se les sometía a dos condiciones: la autorización de los magistrados y el permiso de los vecinos.³²

No sólo velaba la legislación por la conservación de los inmuebles, sino que, en otro aspecto de la intervención del Estado, procuraba su reconstrucción. Esta segunda modalidad se manifestaba en dos formas: privilegios concedidos por la autoridad pública a los propietarios que construyeran inmuebles en Roma; disposiciones para impulsar la construcción de los edificios que habían desaparecido por diversas causas (incendios, hundimientos, etcétera) o que se habían arruinado por ser vetustos.

El emperador Nerón legisló a tal efecto, concediendo el derecho de ciudadanía a todo latino que estando en posesión de un patrimonio de dos mil sextercios o más, construyera en Roma un edificio en el que empleara la mitad cuando menos de su fortuna, recibiría el derecho de ciudadanía.

En el Bajo Imperio, cuando menos desde el reinado de Constantino, se concedía el derecho de disfrutar de los repartos de la anona cuando se estaba en posesión de una o varias casas edificadas de nuevo. Una serie de Constituciones imperiales se refiere a tal privilegio. Así, la Constitución de Valentiniano I y de Valente, del VI día de las calendas de abril de 364:³³ Los mismos emperadores, por una Constitución de las calendas de agosto de 369,³⁴ precisan, con respecto a las distribuciones de pan candeal, que “ningún *officialis*, ningún esclavo y ninguno de cuantos perciben la distribución de pan que está adscrita a los inmuebles, tiene derecho a ello” y en otra,³⁵ del VI de las calendas de mayo del 393, declaraban Teodosio, Valentiniano II y Arcadio. Se entendía que únicamente aquellos que poseían casas conservarían tal beneficio. A los demás se les retiraría y las raciones que por esto quedarán vacantes se pondrían a disposición del emperador. Teodosio y sus dos hijos, Arcadio y Honorio,

³⁰ CI 8. 10. 5.

³¹ *Codex Theodosianus* (C Th), 15. 1. 4.

³² CI 8. 10. 3.

³³ C Th 14. 17. 1.

³⁴ C Th 14. 17. 5.

³⁵ C Th 14. 17. 11.

por una Constitución del XII de las calendas de diciembre del año 393, vuelven a tratar el asunto:

Si por longanimidad de Constantino o de Constancio, de divina memoria, se han concedido anonas a los que poseen casas en esta ciudad (Constantinopla) y éstas fueron transmitidas legalmente a sus herederos o pasaron por venta a personas extrañas, que sigan siendo entregadas en la forma acostumbrada.³⁶

Arcadio y Honorio, en una Constitución del VI de las calendas de agosto del año 396, decían:

Aquellos que sepan no poseer casa en esta ciudad, debe tu grandeza ordenar que sean privados de las anonas que perciben por cualquier concepto. Pues no es justo que quienes descuidaron demostrar su devoción por la ciudad poseyendo una casa disfruten de tales beneficios. Si alguien que hubiera prometido poseer una casa no lo cumple en el plazo de seis meses, tampoco deberá percibir la anona pública.³⁷

El propietario, además, también estaba obligado a reparar su inmueble ruinoso:

El *praeses* de la provincia, al realizar su inspección de los edificios, puede obligar con conocimiento de causa a los propietarios a reparar aquellos que se encuentren en mal estado. Si se niegan a hacerlo, ordenará las disposiciones convenientes para que las obras de reparación se realicen.³⁸

Una Constitución de Valentiniano I, Valente y Graciano, del XIII de las calendas de noviembre de 377, renueva la obligación para los propietarios, particularmente para los curiales, de reparar y reconstruir sus inmuebles en ruinas.³⁹ En defecto del legítimo propietario, la reconstrucción podía hacerse de dos maneras: por el primer ocupante o por el Estado. Cuando era realizada por el primer ocupante, se tenía en cuenta lo estipulado en el Edicto de Vespasiano: a consecuencia de los grandes incendios ocurridos en 64 y 69, una parte de la capital se encontraba todavía en ruinas; muchas casas habían sido reconstruidas y se encontraban en el mismo estado en que las había dejado el siniestro. Vespasiano, por un edicto, dio permiso a todo el mundo para que ocupara

³⁶ C Th 14. 17. 12.

³⁷ C Th 14. 17. 13.

³⁸ D 1. 18. 7.

³⁹ C I 8. 10. 8.

los espacios vacíos y construyera en ellos, cuando los legítimos propietarios los hubieran abandonado. Edicto de Adriano: renovó este emperador el Edicto de Vespasiano y extendió su aplicación a todo el Imperio donde la necesidad de aquella disposición se hacía sentir tanto como en la misma Roma. Este Edicto es conocido por una Constitución de Diocleciano y Maximiano, promulgada en 290, y lo deroga en ciertos aspectos.

La legislación romana establecía mecanismos claros para que las autoridades públicas actuaran cuando un propietario descuidaba sus inmuebles, especialmente si estos llegaban a un estado ruinoso. Existían principalmente dos vías de intervención:

Si un propietario no realizaba las reparaciones necesarias en su edificio, el Estado podía intervenir de forma subsidiaria y llevar a cabo la reconstrucción por su cuenta. El jurista Paulo, en el libro primero de sus *Sentencias*, detalla el procedimiento a seguir:

Reembolso de gastos: Una vez finalizada la reconstrucción, el propietario disponía de un plazo legal para devolver al Estado la totalidad de los costes de la obra, incluyendo el capital invertido y los intereses correspondientes.

Pérdida de la propiedad: Si el propietario no reembolsaba dicha cantidad en el tiempo estipulado, el Estado adquiría el derecho a disponer libremente del inmueble, pudiendo venderlo, arrendarlo o darle otro uso.

Esta medida aseguraba que la negligencia de un particular no afectara permanentemente al tejido urbano.⁴⁰

De manera similar, algunas leyes de ámbito municipal permitían a las propias ciudades tomar posesión de las casas que se encontraban en estado de ruina. Este proceso no era automático y requería la intervención y autorización del gobernador provincial para garantizar su legalidad. Una vez obtenida, la ciudad podía confiscar la propiedad ruinosas.⁴¹

También se tenía presente un último caso, el que un inmueble en ruinas perteneciera a varios propietarios. Una Constitución de Marco Aurelio decidió que si una casa pertenecía a varios propietarios y uno de ellos se negara a contribuir a las obras de reconstrucción, los demás, una vez realizadas éstas por su cuenta, si no eran reembolsados en el plazo de cuatro meses, tanto en el capital como en los intereses, por la parte correspondiente a su copropietario, podrían hacerse declarar únicos propietarios, excluyendo al moroso.⁴² Y lo mismo

⁴⁰ D 39. 2. 46.

⁴¹ CI 11. 29. 4.

⁴² D 17. 2. 52. 10.

en el caso de que solo fueran dos los copropietarios. La Constitución de Marco Aurelio fue confirmada el año 245 por el emperador Filipo o Felipe *el Arabe* (Constitución del IV de las calendas de abril).⁴³

2. Elección de materiales

Finalmente, la ley intervenía en todo lo referente a la elección de materiales. Primitivamente, las casas romanas estaban cubiertas por tablones u hojas de madera (*scandulae*). Después de la invasión de los galos, el techado de madera fue sustituido por el de tejas usadas, en sus dos formas de tejas, planas (*tegulae*) o cóncavas (*imbrices*). Este nuevo sistema aparece confirmado por un reglamento público promulgado hacia 284 a. C.: “Cornelio Nepote —dice Plinio el Mayor—⁴⁴ declara que Roma estuvo cubierta de *scandulae* por espacio de 470 años, hasta la guerra de Pirro. Este sistema seguirá en vigor durante el Imperio.

Después del gran incendio ocurrido en 64, durante el reinado de Nerón, hubo una reglamentación imperial para restringir el empleo de madera y, por consecuencia, para hacer menos combustibles las casas. En algunas de sus partes, los inmuebles reconstruidos tuvieron que serlo sin viguería, sólo en travertino y peperina, piedras que, según decía la nueva disposición, eran refractarias al fuego.

Una Constitución de Arcadio y Honorio, del 22 de octubre de 406,⁴⁵ ordenaba que todos los *tabulata* de los pórticos, ya se tratara de la planta baja o del primer piso, fueran restaurados en su anterior estado; que, por otra a parte, las escaleras que daban acceso a los del primer piso fueran reconstruidas con mayor anchura y que en ellas se sustituyera la madera por piedra.

Finalmente, el problema de los materiales de construcción fue nuevamente tratado en el s. V por una importante ley del emperador Zenón.⁴⁶ En su forma original, estaba dirigida al prefecto de la ciudad, Adamancio, para aplicarse únicamente a Constantinopla, pero una Constitución de Justiniano de las calendas de septiembre de 531,⁴⁷ dirigida al prefecto del pretorio, Johannes, extendió formalmente sus prescripciones a todas las ciudades del Imperio. Roma, que había sido reconquistada en 536, quedaba naturalmente incluida y la ley de

⁴³ CI 8. 10. 4.

⁴⁴ Plinio el Viejo, *Historia natural*, trad. de José Ramón Bravo, Madrid, Gredos, 1998, vol. XVI, 10, 15.

⁴⁵ C Th 15. 1. 45.

⁴⁶ CI 8. 10. 12.

⁴⁷ CI 8. 10. 13.

Zenón fue aplicada en ella plenamente. Esta ley prohibía terminantemente la construcción de *solaria* o *maeniana* de madera, debían ser construidos en piedra. La ley también enumeraba las penas en que incurrían los contraventores: destrucción de la construcción realizada en contra de la ley, multa de diez libras de oro que se impondría al propietario del inmueble, multa igual al alarife o a quien dirigiera las obras; en el caso de que este fuera insolvente a causa de su pobreza, sería castigado con azotes y expulsado de la ciudad.

3. Técnicas y modalidades constructivas

Primitivamente, las acitaras de las casas de Roma eran muros de ladrillos —*latericius paries*— apoyados en cimientos de piedra —*caementicius paries*—. Los ladrillos que se usaban eran crudos o adoberos —*crudi lateres*— y medían pie y medio de largo y un pie de ancho. Se colocaban a lo ancho y de esta manera el muro tenía un espesor de pie y medio. Mientras fue poca la altura de las casas, tales muros resultaban suficientes, pero el aumento y concentración de habitantes que se produjo en Roma y el creciente valor del terreno, condujeron a aumentar progresivamente la altura de las casas; se multiplicó el número de pisos y, proporcionalmente, hubo que aumentar el espesor de las acitaras; en vez de una sola hilada de ladrillos o adobes, se dispusieron dos unidades —*paries biplinthus*—, con un espesor de tres pies y hasta tres —*paries triplinthus*— de cuatro pies y medio de anchura. Pero el aumento cada vez mayor de pisos tuvo por resultado multiplicar los peligros de hundimiento o de incendio; además, para ganar espacio, se procuraba reducir lo más posible el espesor de las acitaras. Esto hizo obligada la intervención de la autoridad. Hacia la segunda mitad del siglo II a. C., una ley reglamentaba el espesor de los muros:

No creo —escribía Vitrubio—⁴⁸ que se deba rechazar la mampostería de ladrillos, siempre que se tenga cuidado de hacerla como conviene. Es cierto que no está permitida en Roma, pero la causa es ésta: las leyes prohíben dar a los muros medianeros más de un pie y medio de espesor y, para ganar espacio, no se quiere que los otros muros sean más anchos. Pero los muros de ladrillo no valen nada, a menos que tengan dos o tres hiladas de espesor; si no se hacen más que de un pie de anchura, no podrán sostener sino un piso. También en Italia, hay muros de ladrillo. En Roma no se hacen construcciones de esta clase, porque un muro de pie y medio de espesor no podría sostener más que un piso. Ahora bien, está prohibido

⁴⁸ Vitrubio, *Los diez libros de arquitectura...*, cit., II, 8.

que un muro medianero tenga más anchura, por no consentirlo los reglamentos de la medianería.⁴⁹

Desde muy temprano, intervino la ley para prohibir la construcción de balcones —*maeniana*—, que restringirían más aún la poco considerable anchura de las calles, dificultarían la libre ventilación y aumentarían los peligros de incendio: “La construcción de *maeniana* —escribe Amiano Marcelino—⁵⁰ fue prohibida también en Roma por las calles antiguas”. Esta disposición volvió a ratificarse en 368 por órdenes del prefecto de la ciudad, Vetio Praetextato. “Suprimió todos los balcones —agrega el mismo historiador—, *maeniana sustulit omnia*”. La Constitución de Arcadio y Honorio del 11 de octubre de 398 estipulaba la demolición de las construcciones anexas, cuando su existencia presentara un peligro de incendio de otra clase.⁵¹ Los mismos emperadores promulgaron el 22 de octubre del 406 otra Constitución, decretando análogas medidas con respecto a los *tabulata* —pisos— de los pórticos y reglamentando la construcción de escaleras de acceso.⁵²

Finalmente, la construcción de *solaria* o terrazas voladizas sobre la calle fue reglamentada por la ley del emperador Zenón. Cuando no pudiera conservarse entre dos *solaria* la distancia de doce pies debían construirse alternativamente. Además, los *solaria* autorizados por la ley debían estar a quince pies del suelo. Finalmente, se prohibía construir escaleras exteriores para subir a los *solaria*, y se prescribían penas para los contraventores.

4. La altura de los edificios

Desde los días de la República, había preocupado a los poderes públicos el problema de la creciente elevación de las casas, lo que constituía un verdadero peligro. Aproximadamente en 133, el edil L. Casio Longino Ravilla demandó ante el pueblo a M. Emilio Porcina, que había sido cónsul en 137, por haber edificado en Alsium una casa de exagerada altura y lo hizo condenar a una fuerte multa. Rutilio Rufo, que iba a ser cónsul en 105 a. C., pronunció durante su edilidad un discurso sobre las dimensiones de los edificios y Augusto hizo referencia a aquella pieza oratoria, señalándola como precedente cuando decretó las disposiciones:

⁴⁹ Plinio el Viejo. *Historia natural...*, cit., vol. V, XXXV, 15.

⁵⁰ Ammiano, Marcelino, *Historia de Roma*, trad. de Ángel Fernández Guerra, Madrid, Gredos, 2001, XXVII, 9, 10.

⁵¹ C Th 15. 1. 39.

⁵² C Th 15. 1. 45.

Hay libros que leyó totalmente delante del Senado y que hizo conocer al pueblo, como los de Metelo sobre la repoblación y el de Rutilio sobre las dimensiones de los edificios. Con esto trataba de demostrar que no era él el primero que se ocupaba de aquellos problemas, sino que ya los antiguos los habían considerado con todo cuidado.⁵³

El desarrollo de la población y la creciente escasez de terreno, que ya en los últimos tiempos de la República había producido una exagerada altura de las casas de alquiler, agravaron el mal hasta el punto de hacerse necesaria una intervención del Estado que, como tantas otras innovaciones en el campo del urbanismo, será obra de Augusto.

La ley de Augusto. Fue Augusto el primero que por medio de una ley —*Lex Iulia de modo aedificiorum urbis*— reglamentó oficialmente aquella materia. A este respecto, nos informa Estrabón.⁵⁴ “Para impedir los derrumbamientos, ordenó César Augusto disminuir la altura de las casas de alquiler y la limitó a setenta pies sobre el nivel de las vías públicas”. No se da exactamente la fecha de la disposición, pero se puede deducir del contexto. Estrabón enlaza esta ley con la creación de los vigiles o vigilantes en 6 a. C., así pues, podemos situarla en el citado año o poco después. El texto de Estrabón nos proporciona: 1o. la causa de aquella disposición, la exagerada altura de las casas daba lugar a numerosos hundimientos; 2o. las principales cláusulas de la ley: *a)* para las casas que se edificaran en adelante, se limitaba su altura a 70 pies, cifra que corresponde a la de 20 a 25 metros adoptada generalmente para las ciudades modernas, que demuestra que tal límite se sobrepasaba con mucha frecuencia en la época de Augusto; con la reserva de que esta cifra se refería únicamente a las fachadas que daban a la calle; así pues, el máximo de altura no se aplicaba a las partes restantes de las casas que no asomaran a las vías públicas; *b)* en cuanto a las casas ya edificadas, se disponía la demolición de las partes que tuvieran una elevación exagerada.

El Reglamento de Nerón. No tardó en caer en desuso la ley de Augusto y fue necesaria una inmensa catástrofe, como el incendio de 64 d.C., para que los poderes públicos prestaran atención al peligro que representaban las casas demasiado elevadas de Roma. Dice Tácito que después de aquel espantoso acontecimiento se redujo la altura de las casas.⁵⁵ Al menos no hay duda de que

⁵³ Suetonio, *Vida de los doce césares...*, cit., *Augusto*, 30.

⁵⁴ Estrabón, *Geografía*, trad. y notas de María José Meana, Madrid, Gredos, 1997, V, 3, 7.

⁵⁵ Tácito, *Anales e historias...*, cit., 43.

la ley de Augusto volvió a ponerse en vigor y hasta es posible que, aunque el texto no lo diga, fuera todavía agravada y se redujera el máximo de altura.

El edicto de Trajano. Pasado el peligro, el reglamento de Nerón tuvo igual suerte que la ley de Augusto y, por la combinada presión de los propietarios y de los contratistas, la altura de las casas volvió a aumentar ilimitadamente. En 69, algunas del Campo de Marte alcanzaban la altura del Capitolio, lo que correspondía a una altura total de 30 metros, cuando menos. Una serie de calamidades, como las graves inundaciones del Tíber en los días de Nerva y, sobre todo, en los de Trajano, los terremotos y los incendios, con su cortejo habitual de casas hundidas, hizo que el Estado volviera a conceder atención al problema. Trajano dictó disposiciones para reparar el desastre; una de las más importantes y que demuestra el poco cuidado que tenían los especuladores en la observación de la ley, fue una reglamentación nueva de la altura de las casas. Se fijó un máximo de 60 pies, cifra inferior en 10 pies al máximo establecido por Augusto y el texto dispuso aquella disminución debido a la facilidad con que se producían los derrumbamientos y la importancia que tenía los perjuicios.⁵⁶

*Rescripto de Marco Aurelio y de Lucio Vero.*⁵⁷ Pese a las sucesivas disposiciones de Augusto, Nerón y Trajano, las casas no dejaban de ser demasiado altas. Marco Aurelio y Lucio Vero, sin decretar nuevas medias, aplicaron, al menos, estrictamente el edicto de Trajano, según se desprende de otro que lleva su nombre:

Los emperadores Antonino y Vero Augustos a Tauro. Puedes, como lo deseas, construir un baño y encima una casa, observando, sin embargo, la condición impuesta a los que obtienen permiso para edificar encima de los baños, es decir, que construyas con bóvedas y bajo forma abovedada y que no sobrepases la altura autorizada.

Pasar el máximo legalmente establecido se castigaba con la obligación de demoler la parte edificada ilícitamente. Además, se le aplicaba una pena que no conocemos, pero, por la necesidad, las casas siguieron aumentando de altura.

Ley de Zenón. Finalmente, en el siglo V, volvió a preocuparse del problema de la altura de las casas el emperador Zenón. Su antecesor, León, ya había legislado sobre esta materia después del terrible incendio que devastó Cons-

⁵⁶ *Epitome de los Césares*, 13. Traducido y anotado por José Ignacio San Vicente González de Aspuru, en *Historiografos Latinos Menores*, Madrid, Gredos, 2002.

⁵⁷ C. I. 8. 10. 1.

tantinopla en 469. Había determinado, para las casas que se construyeran, un máximo de 100 pies de altura, aunque tales edificios cerrasen a otros la vista del mar. Pero esta ley dictada para Constantinopla, no era aplicable sino a esta ciudad. Zenón, en otra ley muy importante a la que se refiere en su preámbulo a la de León, insiste sobre el problema. Suprime el máximo de altura establecido por León, pero imponiendo una terminante condición: el inmueble que se edifique de esta manera ha de estar a una distancia de doce peies de los edificios más inmediatos. “Quien en adelante observe tal cláusula podrá elevar su casa hasta la altura que se le antoje [...] ya trate de edificar una nueva casa, ya de restaurar la antigua, ya de reedificar una que haya sido destruida por el fuego”. Importa observar que todos estos reglamentos sobre la altura de las casas no se aplicaban sino a la parte de estas que daba a la vía pública, es decir, a su fachada. La libertad de construir en las restantes partes del inmueble, especialmente en los patios y en los lados posteriores, se respetaba íntegramente. La legislación promulgada por Zenón en materia de obligaciones fue extendida por Justiniano a todas las ciudades del Imperio, por una Constitución,⁵⁸ del día de las calendas de septiembre de 531:

Como había duda de si la constitución dirigida por Zenón, de divina memoria, a Adamancio, prefecto de la ciudad, relativa a las obligaciones, era local y particular de esta floreciente ciudad (Constantinopla) y debía ser observada en ella, mientras que las disposiciones contrarias tendrían fuerza de ley en las provincias, estimando indigno de nuestro tiempo que la regla sea diferente en la capital y en las provincias, decretamos que la misma constitución sea válida en todo el Imperio.⁵⁹

5. *Obligación de conservar el alineamiento*

Hasta el principado de Nerón no se habló en Roma de la obligación de alineamiento. Después del incendio en 64, que había arrasado numerosos barrios irregularmente edificados, Nerón ordenó que se levantara un plano general que serviría de norma para la reconstrucción de los barrios destruidos. En adelante, las calles debían tener una anchura normal y una dirección o trazado regular; se dispusieron las plazas públicas de acuerdo con dimensiones convenientes; en consecuencia, se impuso una obligación de observar el alineamiento para la reconstrucción de las casas.

⁵⁸ C I 8. 10. 12.

⁵⁹ C I 8. 10. 13.

Constitución de Arcadio y Honorio. Fechada en el V de los *idus* de octubre de 398, ordenaba la demolición de las construcciones privadas o públicas, particularmente *parapetasia* (edificios paradeños que se quitan mutuamente la luz), que hacían angostas las calles o disminuían la anchura de los pórticos.⁶⁰

*Ley de Zenón.*⁶¹ Esta ley enumera una serie de disposiciones destinadas a impedir la usurpación de espacio a las ya muy estrechas vías públicas: intervalo de diez pies entre los *solaria* enfrontadas y, cuando la angostura de la calle no lo consintiera, disposición alternada de dichas azoteas voladizas; prohibición de construirlas en las calles cerradas o callejones sin salida —*angiportus*— cuya anchura sea menor de diez pies; prohibición de apoyar los *solaria* autorizados en columnas de piedra o de madera o en muros de sostén que se cimentaban en el suelo de la calle, a fin de permitir la holgada ventilación y no restringir la anchura de los pasadizos y de las vías públicas; prohibición de construir escaleras exteriores que, arrancando de la calle, subieran hasta los *solaria*; todo esto con sanciones para los contraventores.

6. Obligación de dejar intervalo

Las primitivas casas de Roma no eran paredañas; estaban separadas por un espacio intermedio, el *ambitus*. La existencia de esta zona entre los inmuebles no solo era consecuencia de una costumbre, sino que respondía a una prescripción legal. La ley de las XII Tablas fijaba sus dimensiones en cinco pies, es decir, 2 pies y medio para cada dos propiedades contiguas. El objeto de este intervalo era doble: higiénico, porque aseguraba la libre circulación del aire, y preventivo, contra el peligro de incendios, cuya propagación hacía más difícil. Pero, con el crecimiento de la población de Roma, con la cada vez mayor escasez de terreno y, por consecuencia, con el aumento de su valor, el *ambitus* fue desapareciendo poco a poco. Las casas se hicieron paredañas y se suprimió el muro medianero. Ya se perfilaba claramente esta evolución a comienzos del siglo II a. C.⁶²

Los grandes incendios que sufrió Roma en el siglo I del Imperio, volvieron a hacer pensar en el *ambitus*. Después de la catástrofe ocurrida en 64, prohibió Nerón las paredes medianeras y ordenó que cada casa tuviera en adelante

⁶⁰ C Th 15. 1. 39.

⁶¹ C I 8. 0, 5 y 12.

⁶² Plauto, *El soldado fanfarrón (miles gloriosus)*, trad., introducción y notas de Antonio López Fonseca, Madrid, Gredos, 2003, pp. 140-143.

su muro separado.⁶³ La Constitución del emperador Zenón, dirigida al prefecto de la ciudad, Adamancio, establece el *legitimum spatium* entre las casas, en doce pies.⁶⁴

Rescripto de Marco Aurelio y Vero. Permitía al propietario construir en un terreno no sometido a ninguna obligación, pero a condición de conservar entre su inmueble y el vecino el espacio legal.⁶⁵ Aunque el texto legal no da las dimensiones de ese espacio, se trata del intervalo de 10 pies, mencionado después y también establecido por la ley de Nerón. A finales del siglo IV, el intervalo era de 10 pies, como expresamente lo señala una carta de Símaco.⁶⁶

Constitución de Arcadio y Honorio. Por una Constitución del III de las calendas de octubre de 423,⁶⁷ Arcadio y Honorio ordenaban respetar entre los balcones —*maeniana*— de dos casas inmediatas, este intervalo legal de 10 pies de espacio libre —*decempedes liberi aeris*—, prescripción que se aplicaba a la vez a las casas ya existentes y a las que en adelante se edificaran. Toda contravención se castigaría, en primer lugar, con la demolición de lo edificado y, en segundo lugar, con la confiscación de la casa del propietario. Otra Constitución de Honorio y Teodosio II, del III de las *nonas* de mayo de 420,⁶⁸ obligatoria para las provincias de oriente y facultativa para las restantes —*per ceteras provincias cunctis volentibus*—, se refería al establecimiento de un *muralis ambitus*, en torno de los solares y propiedades. Otra tercera Constitución, de autor y fecha desconocidos, confirma el establecimiento legal de 10 pies. Finalmente, una cuarta Constitución de Arcadio y Honorio,⁶⁹ fechada el V de los *idus* de octubre de 398, ordena demoler los parapetasia y demás anexos de las construcciones privadas o públicas, que presenten para los inmuebles próximos peligro de incendio o de emboscadas.

Ley de Zenón. Un reglamento del emperador León y que confirma el establecimiento de los 10 pies entre propiedades contiguas, parece que no se refería sino a Constantinopla. En cambio, la gran ley de Zenón sobre las obligaciones fue extendida por Justiniano a todo el Imperio y, por consiguiente, a la Roma reconquistada. Estipulaba que se mantuviera entre las casas vecinas un intervalo no ya de 10 pies como anteriormente, sino de doce. Estas regulaciones,

⁶³ Tácito, *Anales e historias...*, cit., XV, 43.

⁶⁴ CI 8. 10. 2.

⁶⁵ D 7. 2. 14.

⁶⁶ Símaco, Quinto Aurelio, *Cartas*, trad., introducción y notas de Luis Gil, Madrid, Ediciones Clásicas, 1990, VI, 9.

⁶⁷ CI 8. 10. 11.

⁶⁸ CI 10.

⁶⁹ C Th 15. 1. 39.

cuya ineficacia demuestra su misma repetición, no lograron que desapareciera en Roma la práctica de los muros medianeros.

En Roma, prescribía la ley un intervalo entre edificios públicos y casas particulares, lo mismo que entre estas últimas. A este respecto, la legislación original es la de Constantino.

Constitución de Constantino (del XI de las calendas de agosto del año 329).⁷⁰ A causa de los incendios que desde las casas próximas se propagaban a los almacenes públicos y que ocasionaban importantes pérdidas al fisco, ordenó Constantino respetar un intervalo de cien pies entre los almacenes y las casas vecinas: se prohibía construir en adelante en aquella zona y se disponía distribuir los edificios que existieran en ella.

Edicto de Vetio Praetextato. Prefecto de la ciudad de Roma en 368.⁷¹ Ordenó destruir las construcciones privadas paredañas a los templos.

Constituciones de Arcadio y Honorio.⁷² Una primera Constitución del C de las nonas de julio de 398, al renovar las disposiciones de Constantino, ordenaba destruir todas las casas particulares inmediatas o paredañas a los almacenes públicos —*conjuncta horreis publicis*— y dejar alrededor de estos una zona libre. Una segunda Constitución de los mismos empedradores,⁷³ del C de las *calendas* de noviembre de 406, ordenaba a la demolición de los inmuebles privados paredaños o superpuestos a edificios públicos y, en adelante, fijaba una zona libre de 15 pies entre los edificios públicos y las casas de propiedad particular.

Constitución de Honorio y Teodosio II. Una del III de las calendas de octubre de 423, parcialmente mencionada antes, reitera la prescripción de la zona de los 15 pies entre los edificios públicos y las *maeniana* de las casas particulares. En caso de contravención, a más de obligarse a demoler lo construido, la casa del infractor sería confiscada por el Estado.⁷⁴

Finalmente, otra Constitución sin fecha, incluida en el Código Teodosiano, confirma también la existencia de esa zona de 15 pies que era reglamentaria entre casas particulares y edificios públicos.⁷⁵

⁷⁰ C Th 15. 1. 4.

⁷¹ Amiano, Marcelino, *Rerum gestarum...*, *cit.*, 27, 9.

⁷² C Th 15. 1. 38.

⁷³ C Th 15. 1. 46; CI 8. 10. 9.

⁷⁴ CI 8. 10. 11.

⁷⁵ C Th 4. 24.

7. *Obligación de vista, aire y luz*

Ulpiano hace mención de un interdicto que se aplicaría en caso de que una *insulae* se viese privada de luz:⁷⁶

Este interdicto solamente es válido cuando la construcción de un edificio produzca una disminución de luz para tu *insula*. Si un particular ha tendido sobre soportes una tela que quita claridad a su vecino, o si la vista o el acceso de que se disfrutaba alguien se han hecho peores o más angostos, ha lugar la interdicto.⁷⁷

Añade, además que: “En lo que respecta a la obligación de luz o de aire, la ley ha prescrito un intervalo de diez pies entre los edificios particulares y de quince entre los públicos”.⁷⁸

Zenón, en el decreto mencionado más arriba, legisla sobre esta materia en relación con la ciudad de Constantinopla: “Ordenamos que quienes hagan obras de reparación en sus casas no infrinjan las disposiciones antiguas y no quiten con su construcción ni la luz ni la vista a sus vecinos, con menosprecio de los reglamentos anteriores”; esta prescripción la extenderá Justiniano a todas las ciudades del Imperio, juntamente con todas las obligaciones a que hacía referencia Zenón.⁷⁹

8. *Obligaciones de los inquilinos*

Estas obligaciones, que alcanzaban a la vez los propietarios que vivían en su casa y a los inquilinos propiamente dichos, se contraían especialmente a dos extremos: el peligro de incendio y la seguridad de la vía pública. Todos los inquilinos estaban obligados a tener en su vivienda lo necesario para hacer frente a cualquier amenaza de incendio. El prefecto de los vigilantes o vigiles, de acuerdo con la constitución de Septimio Severo y de Caracalla dirigida al prefecto de los vigiles Junio Rústico,⁸⁰ tenía que

advertir a todos los habitantes de las casas a fin de que evitaran que por negligencia se produjera una causa de incendio, obligándoles a tener agua en cada una de

⁷⁶ D 43. 8. 14.

⁷⁷ D 43. 8. 12.

⁷⁸ C Th 4. 24.

⁷⁹ CI 8. 10. 12.

⁸⁰ D 1. 15. 4.

sus viviendas. El jurisconsulto Pegaso incluye en el mobiliario de la casa —*instrumentum domus*— lo que está dispuesto para evitar la tormenta y el incendio.⁸¹

El mismo autor y otros muchos jurisconsultos enumeran entre tal mobiliario “el vinagre preparado para extinguir el edificio, los trozos o piezas de tela —*cetones*—, los sifones, las escalas, las esteras, las esponjas, los barreños y las escobas”. Disposiciones muy severas castigaban a los que no adoptaban las medidas necesarias contra el fuego:

Como, por lo general, los incendios se producen por culpa de los que viven en las casas, el prefecto de los vigiles puede ordenar que se castigue con palo a aquellos que por negligencia dejaron fuego o disminuir el castigo, haciéndoles una severa represión.⁸²

Otra obligación importante que tenían los inquilinos era aquella relacionada con la seguridad de la vía pública, para ello, los legisladores decidieron dedicar un título entero del *Digesto* y, en especial, con respecto a la “Acción que ha lugar contra aquellos que viertan o arrojen algo sobre los transeúntes”.⁸³

En el marco del derecho romano, una de las acciones populares más representativas es la *actio de positis vel suspensis*, otorgada por el pretor contra quien hubiese colocado objetos en lugares desde los cuales pudieran caer y causar daño a terceros.⁸⁴

El pretor declara en su edicto que, bajo la protección de la *actio de positis vel suspensis*, nadie —ni inquilinos ni propietarios, incluso si no residen en el edificio— podía colocar objetos en aleros (*suggrunda*) o voladizos de la cubierta (*protecta*) sin responsabilidad. Si tales objetos caían a la vía pública y causaban perjuicio, se configuraba la legitimación activa para ejercer la acción contra el responsable. La acción podía dirigirse contra cualquier habitante del inmueble desde donde se hubieran dejado colgados o suspendidos dichos objetos, si estos ocasionaban un daño.

El texto citado aporta un detalle relevante al mencionar “*sive inhabitent sive non*”, lo que permite entender que el *inquilinus* no debía necesariamente residir en el inmueble alquilado. Este matiz sugiere que el contrato de arrendamiento podía obedecer a finalidades distintas a la mera habitación.

⁸¹ D 33. 7.12, 16 y 18.

⁸² D 1. 15. 3. 1.

⁸³ D 9. 3.

⁸⁴ D 9. 3. 5. 8.

Una lógica similar puede observarse en otra acción popular, la *actio de effusis vel deiectis*.⁸⁵ En este pasaje, la *actio in factum* se concede contra quien *habita* el edificio desde el cual se ha vertido o arrojado algo,⁸⁶ y no contra el *dominus aedium* si este no reside allí, ya que la culpa recae en el habitante efectivo. Esta distinción podría aplicarse igualmente al *inquilinus* no residente, exonerándolo de responsabilidad si el hecho no tuvo origen en el espacio que ocupa.

La diferencia entre los conceptos de *inquilino* y *habitante* se hace aún más evidente al analizar los presupuestos de legitimación pasiva en ambas acciones:

En la *actio de effusis vel deiectis*, la responsabilidad recae únicamente sobre quienes efectivamente habitan el inmueble desde donde se produce el daño, sean arrendatarios o propietarios.⁸⁷

En cambio, en la *actio de positis vel suspensis*, tanto el inquilino como el propietario pueden ser responsables aun sin habitar el lugar, siempre que se haya colocado un objeto en una posición peligrosa.⁸⁸

Por tanto, resulta válido coincidir con quienes sostienen que las figuras del *inquilinus* y del *haborator* deben distinguirse, ya que el inquilino —como el propietario— no necesariamente reside en el inmueble. Negar esta distinción vaciaría de contenido la diferenciación que el jurista establece al delimitar la legitimación pasiva en ambas acciones.⁸⁹

Y a pesar de todas estas obligaciones que pesaban sobre los inquilinos, no dejaban de abatirse sobre los transeúntes los más diversos objetos:

Considera —escribe Juvenal— cuántos peligros se corren por la noche. Mira desde qué altura se precipita un tiesto para quebrarte la cabeza; lo frecuente que resulta que caigan desde las ventanas vasijas hendidas o rotas y cosas tan pesadas

⁸⁵ D 9. 3. 1. 4.

⁸⁶ Kucuk, E., “L’actio de effusis vel deiectis nel diritto romano classico”, *Revista de Estudios Histórico-Jurídicos*, 2008, pp. 99-110, explicita la responsabilidad del *haborator*.

⁸⁷ Barría Díaz, Rodrigo, “Actio de effusis vel deiectis y actio de positis vel suspensis: antecedentes, contenido y proyecciones en la moderna responsabilidad extracontractual”, *Revista de Estudios Histórico-Jurídicos*, 2018, núm. 40, p. 566.

⁸⁸ Wolodkiewicz, W., “Deiectum vel effusum e positum aut suspensum nel diritto romano”, *RISG*, 1968, núm. 12, pp. 365 y ss.; Watson, A., “Liability in the actio de positis ac suspensis”, *Melanges P. Meylan*, Lausanne, Imprimerie Central, 1963, núm. 1, pp. 2 y ss.

⁸⁹ Serrao, F., *Impresa e responsabilità a Roma nell’età commerciale*, Pacini, Pisa, 1989, pp. 124 y ss.

¡que hasta dejan señal en el pavimento! Eres verdaderamente muy negligente, si te atreves a ir a cenar sin haber hecho testamento. Hay que esperar tantas muertes como ventanas encuentres a tu paso.⁹⁰

A cambio de estas obligaciones que pesan sobre el inquilino, había otras que le favorecían, especialmente las relativas a incendios y demoliciones. Con respecto a los incendios, Ulpiano en el libro XVIII sobre el Edicto manifiesta lo siguiente:⁹¹ “Si alguien ha querido incendiar mi casa (*insula*) y el fuego se ha propagado a la del vecino, será igualmente responsable con respecto a tal vecino, y no en menor medida en relación con los inquilinos —*inquilini*— cuyos efectos se hayan quemado”. A tenor de lo expuesto, Ulpiano afirma la responsabilidad del causante de un incendio doloso no solo frente al propietario de la finca afectada, sino también respecto de los inquilinos que sufran la pérdida de sus pertenencias. Esta doctrina se enmarca dentro del principio general de responsabilidad por hecho propio, conforme al cual quien cause un daño ilícito debe repararlo, incluso si el perjuicio se produce a terceros con quienes no media vínculo contractual. Así, se configura una obligación de indemnización basada en la responsabilidad extracontractual (*delicta privata*), en la que el autor del daño responde por la totalidad de las consecuencias lesivas derivadas de su conducta intencional.

En cuanto a las demoliciones, Alfeno, en el libro III de *Digesto*, abreviados por Paulo,⁹² indica lo siguiente:

Uno alquila una casa en treinta mil sextercios. Subarrienda las diversas viviendas por separado, de tal manera que obtiene cuarenta mil de toda su casa. El propietario, con el pretexto de que su casa amenazaba ruina, la derriba. Se pregunta a cuánto debe ascender la sentencia de condena si el principal inquilino interpone la acción de arriendo (*locati conducti*). El jurisconsulto contesta: si el propietario se vio obligado a demoler su casa por estar efectivamente en mal estado, se hará la estimación con respecto al principal arrendatario teniendo en cuenta el tiempo que sus subarrendatarios no podrán ocupar sus viviendas y considerando el precio del arriendo concertado entre el principal arrendatario y el propietario. Pero si este derribó su casa sin tener necesidad de ello y únicamente con el propósito de reconstruirla mejor, será condenado a pagar al principal arrendatario una suma igual a al que representaría para él la que habría de percibir, de no haber tenido que desalojar sus viviendas los subarrendatarios suyos.

⁹⁰ Juvenal, *Sátiras*, trad., introducción y notas de Francisco Socas, Madrid, Alianza Editorial, 2014, III, 268-275.

⁹¹ D 9. 2. 27. 6.

⁹² D 19. 2. 30.

En conclusión, conforme al criterio expuesto por Alfeno en el *Digesto*, la responsabilidad del propietario frente al arrendatario principal en casos de demolición del inmueble arrendado se determina en función de la causa que motivó dicha demolición. Si esta obedece a un estado real de ruina del bien, la estimación del perjuicio deberá calcularse proporcionalmente, considerando el tiempo de desocupación y el canon pactado en el contrato de arrendamiento. No obstante, si la demolición fue arbitraria y tuvo como único propósito una mejora del inmueble, el propietario será plenamente responsable y deberá resarcir al arrendatario por el lucro cesante correspondiente a las rentas que habría percibido de sus subarrendatarios de no haberse producido el desalojo.

IV. Reflexiones finales

El estudio del *ius aedificandi* en la Roma antigua revela una realidad compleja y matizada, donde el derecho no actuó de forma neutral ni exclusivamente técnica, sino como instrumento regulador en un espacio urbano en constante tensión entre intereses privados, necesidades colectivas y riesgos estructurales. A lo largo de los siglos, la expansión demográfica, la densificación de las ciudades y la creciente precariedad habitacional exigieron respuestas legales que, aunque fragmentarias y condicionadas por coyunturas específicas, sentaron las bases de un rudimento de derecho urbanístico. Lejos de constituir un cuerpo normativo uniforme, estas regulaciones muestran una lógica de intervención funcional, orientada a mitigar el riesgo, preservar el orden público y evitar el colapso material y social de la ciudad.

La Roma del Alto y Bajo Imperio no elaboró una política sistemática de vivienda ni reconoció el acceso a un hogar digno como un derecho. Sin embargo, la abundancia de fuentes jurídicas —desde senadoconsultos, edictos, constituciones imperiales y leyes municipales hasta las opiniones de juristas como Ulpiano, Paulo y Pegaso— evidencia un notable esfuerzo por controlar los efectos adversos del *laissez-faire* inmobiliario. Estas medidas legales abordaron aspectos clave como la altura máxima de los edificios, la distancia entre construcciones, los materiales permitidos, la demolición especulativa y las condiciones estructurales mínimas, así como las obligaciones de propietarios e inquilinos en cuanto a la seguridad de terceros y de la vía pública.

Un elemento central que atraviesa todo este sistema normativo es la noción de que el derecho de edificar no era absoluto. El *ius aedificandi* debía ejercerse dentro de límites claramente definidos por el interés público, la convivencia ciudadana y la prevención de daños. La propiedad privada, en consecuencia,

quedaba condicionada por la función social y urbana que debía cumplir, incluso en ausencia de una formulación teórica explícita como la que sí aparecerá siglos más tarde en los sistemas jurídicos modernos.

Particular relevancia tiene la distinción jurídica entre el *dominus aedium* y el *habitor*, es decir, entre propietario e inquilino, y el reconocimiento implícito de que ambos podían ser titulares de deberes legales diferenciados, dependiendo de su grado de control efectivo sobre el inmueble. Acciones populares como la *actio de positis vel suspensis* o la *actio de effusis vel deiectis* reflejan la sofisticación de un sistema que, sin abandonar el principio de responsabilidad individual, supo adaptarse a la realidad de las viviendas colectivas y de los espacios compartidos.

En última instancia, el régimen jurídico de la edificación en Roma —aunque no concebido como una política urbanística en sentido moderno— constituye una experiencia histórica significativa. A través de la legislación edilicia, el Estado romano manifestó su preocupación por el equilibrio entre libertad constructiva y estabilidad social, entre desarrollo urbano y seguridad colectiva. Esta herencia normativa, al mismo tiempo pragmática e innovadora, anticipa muchas de las preocupaciones del derecho urbanístico contemporáneo y nos invita a reflexionar sobre las continuidades históricas en la forma en que el derecho interviene en la configuración material de nuestras ciudades.

V. Bibliografía

- Ammiano, Marcelino, *Historia de Roma*, trad. de Ángel Fernández Guerra, Madrid, Gredos, 2001, XXVII, 9, 10.
- Ammiano, Marcelino, *Rerum gestarum*.
- Barría Díaz, Rodrigo, “*Actio de effusis vel deiectis* y *actio de positis vel suspensis*: antecedentes, contenido y proyecciones en la moderna responsabilidad extracontractual”, *Revista de Estudios Histórico-Jurídicos*, 2018, núm. 40.
- Dión, Casio, *Historia romana*, trad. de Earnest Cary, vols. 1-9, Harvard University Press, 1914-1927.
- Estrabón, *Geografía*, trad. y notas de María José Meana, Madrid, Gredos, 1997, V, 3, 7.
- Frier, Bruce W., “The rental market in early Imperial Rome”, en Manning, J. and Morris, I. (eds.), *The Ancient Economy*, Stanford University Press, 1999.
- González, Julio, *Derecho público romano*, Madrid, Gredos, 2001.

- Tácito, *Anales y historias*, trad. de Rosa María Martín, Alianza Editorial, 2004, 42.
- Historia augusta. Vidas de los emperadores romanos*, trad., introducción y notas de José María Candau Morón, Madrid, Alianza Editorial, 2002.
- Juvenal, *Sátiras*, trad., introducción y notas de Francisco Socas, Madrid, Alianza Editorial, 2014, vol. III.
- Kucuk, E., “L’actio de efussis vel deiectis nel diritto romano classico”, *Revista de Estudios Histórico-Jurídicos*, 2008.
- Millar, Fergus, *The Emperor in the Roman World*, Duckworth, 1977.
- Mommsen, Theodor, *El derecho público romano*, trad. de Casto Méndez Núñez, Fondo de Cultura Económica, 1995.
- Mommsen, Theodor, *Historia de Roma*, vol. IV, Madrid, La Editorial Católica Nacional, 1909.
- Morley, Neville, *Metropolis and Hinterland: the City of Rome and the Italian Economy*, Cambridge University Press, 1996.
- Plauto, *El soldado fanfarrón (miles gloriosus)*, trad., introducción y notas de Antonio López Fonseca, Madrid, Gredos, 2003.
- Plinio el Viejo, *Historia natural*, trad. de José Ramón Bravo, Madrid, Gredos, 1998, vol. XVI, 10, 15.
- Plutarco, *Vidas paralelas: vida de Marco Antonio*, trad. de Bernadotte Perrin, Harvard University Press, 1914.
- Rodríguez Neila, Juan Francisco, *Urbanismo y sociedad en la Roma antigua*, Madrid, Cátedra, 1996.
- Scobie, Alex, “Slums, Sanitation and Mortality in the Roman World”, *Klio*, vol. 68, núm. 2, 1986, pp. 399-433.
- Serrao, F., *Impresa e responsabilità a Roma nell’età commerciale*, Pisa, Pacini, 1989.
- Símaco, Quinto Aurelio, *Cartas*, trad., introducción y notas de Luis Gil, Madrid, Ediciones Clásicas, 1990, VI, 9.
- Suetonio, *Vida de los doce césares*, trad., introducción y notas de Antonio Ramos Jurado, Madrid, Alianza Editorial, 2005, Agosto, 30.
- Tácito, *Anales y historias*, trad. de Rosa María Martín, Alianza Editorial, 2004.
- Vitruvio, *De arquitectura*, trad. de A. M. Ramos y J. Ma. López, Akal, 1997.
- Wallace-Hadrill, Andrew, “Housing the Romans”, en Coulston, J. y Dodge, V. (eds.), *Ancient Rome: the Archaeology of the Eternal City*, Oxford University School of Archaeology, 2001.
- Watson, Alan, *The Spirit of Roman Law*, University of Georgia Press, 1995.
- Watson, Alan, “Liability in the actio de positis ac suspensis”, *Mélanges P. Méylan*, Lausanne, Imprimerie Centrale, 1963, núm. 1.

Wolodkiewicz, W., “Deiectum vel effusum e positum aut suspensum nel diritto romano”, *RISG*, núm. 12, 1968.

Cómo citar

IJJ-UNAM

Barreiro Morales, María Elisabet, “Ius aedificandi: régimen jurídico de la edificación en Roma”, *Revista Mexicana de Historia del Derecho*, México, vol. 36, núm. 49, 2026, e20151. <https://doi.org/10.22201/ijj.24487880e.2026.49.20151>

APA

Barreiro Morales, M. E. (2026). Ius aedificandi: régimen jurídico de la edificación en Roma. *Revista Mexicana de Historia del Derecho*, 36(49), e20151. <https://doi.org/10.22201/ijj.24487880e.2026.49.20151>