

MÁS QUE UN INMUEBLE: LA “DOMUS” EN LA
SOCIEDAD Y EL DERECHO ROMANO

*MORE THAN A PROPERTY: THE “DOMUS” IN SOCIETY AND
ROMAN LAW*

Actualidad Jurídica Iberoamericana N° 19, agosto 2023, ISSN: 2386-4567, pp. 16-47

María José
BRAVO BOSCH

ARTÍCULO RECIBIDO: 13 de abril de 2023

ARTÍCULO APROBADO: 14 de julio de 2023

RESUMEN: La "domus", en la antigua Roma, no era solo un espacio físico sino el hogar formado por los miembros de un grupo familiar sometido a la potestad del mismo paterfamilias. La vivienda, por lo tanto, era considerada por el derecho romano como un símbolo que debía protegerse, y en la que además debía residir la mayor parte del tiempo la mujer si quería ser considerada virtuosa y ejemplar. Con el paso del tiempo, surgió un nuevo modelo residencial, la "insula", edificación vertical de condiciones habitualmente deplorables, si bien con algunas excepciones. La regulación jurídica de estas construcciones intentó frenar la especulación, pero las medidas preventivas fueron insuficientes para evitar los conflictos en el derecho inmobiliario.

PALABRAS CLAVE: Domus; insula; acciones populares; senadoconsulto Hosidiano; Volusiano; especulación inmobiliaria.

ABSTRACT: The "domus", in ancient Rome, was not only a physical space but the home formed by the members of a family group under the authority of the same paterfamilias. The house, therefore, was considered by Roman law as a symbol that had to be protected, and in which the woman had to reside most of the time if she wanted to be considered virtuous and exemplary. With the passage of time, a new residential model emerged, the "insula", a vertical building in usually deplorable conditions, although with some exceptions. The legal regulation of these constructions tried to curb speculation, but preventive measures were insufficient to avoid conflicts in real estate law.

KEY WORDS: Domus; insula; popular actions; senate consult Hosidiano; Volusiano; real estate speculation.

SUMARIO.- I. DOMUS.- II. “INSULA”.- III. CONCLUSIONES.

La palabra “Domus”, identificada habitualmente con la casa, como espacio físico que los romanos distinguían como su vivienda, en mejores o peores condiciones, como veremos a continuación, no goza del criterio unívoco de la doctrina en cuanto a su significado, ya que algunos autores sugieren la ampliación semántica de este famoso término, declarando también como domus la unión de un grupo emparentado, que incluye la familia, los esclavos, los agnados, los cognados, los antepasados e incluso el patrimonio.

Esta utilización del término domus como casa física, pero también como hogar, conformado por los miembros de un grupo familiar sometido a la potestad de un mismo paterfamilias ha sido reivindicado ya desde hace tiempo por parte de la doctrina¹, en un intento de demostrar el uso común de la vivienda y del lugar en el que el dominus, el dueño, ejercía su control, basándose en pasajes en los que resulta difícil saber si pretendían uno u otro significado².

Hay, sin embargo, suficientes pasajes en los que domus puede simbolizar solo un elemento físico. Bien es cierto que los testimonios que tenemos a nuestra disposición son de épocas más tardías, pero puede servir como ejemplo el hecho de que durante e inmediatamente después de su exilio, Cicerón expresó repetidamente su preocupación por recuperar su domus, su vivienda particular. Es más, cuando menciona la decisión del Senado que ordena su reconstrucción, se refiere claramente a la estructura física y no al dominio doméstico, y existen muchos otros ejemplos claros como para permitirnos conceder mucha plausibilidad a la diferencia de matices de Ernout, al margen de que no pretendemos en este prestigioso foro que los matices filológicos constituyan el núcleo de nuestra intervención, sino solo esta pequeña alusión inicial, que sirve a los efectos de considerar un hogar como residencia física pero también como el hogar espiritual o el núcleo familiar unido en torno al mismo espacio físico cotidianamente compartido.

1 ERNOUT, A.-MILLET, A.: *Dictionnaire Etymologique de la Langue Latine. Histoire des mots*, 3ª ed., Lib. C. Klincksieck, París, 1951, p. 326: “maison; de la *domi*, loc., ‘chez soi, à la maison’ par oppos. à *peregrini*, *foris* et à *militiae*... *domus* désigne la maison en tant que symbole de la famille: *domus te nostra tota salutatur* Cic., Att.4,13, et aussi ‘l’ école, la secte’, apostando por el significado dual del término *domus*.

2 ERNOUT, A.: “*Domus, fores et leurs substituts*”, en *RPh*, 1932, núm. 6, pp. 297-314, reimp. en *Philologica*, París, 1946, pp. 103-118, destacaba la utilización adverbial de *domus* como apoyo para la tesis del uso común del término en relación a la vivienda pero también al grupo familiar.

I. DOMUS.

La domus, en el sentido de espacio físico, es el que vamos a utilizar como referencia principal para poner de relieve la importancia de la vivienda en la sociedad y el derecho romano.

En un principio, la casa como morada independiente era el estilo de vivienda habitual, situada preferentemente en el campo³, al margen de las mansiones imperiales que no se pueden comparar con el resto de viviendas de la ciudadanía romana.

En palabras de Marco Lucio Vitrubio Polión, reconocido arquitecto romano, en su obra "Los diez libros de arquitectura", en el libro sexto⁴, la proporción de la antigua casa itálica debe seguir una serie de cánones para conseguir las medidas perfectas de una construcción, siempre compuesta por una parte esencial, el atrium, el conocido atrio. Circundado por las habitaciones que lo rodeaban, y frecuentemente con un pequeño jardín en su parte posterior, surgió posteriormente la necesidad de un peristylum, un peristilo, cuyo nombre nos indica el aposento masculino de una casa griega, ahora convertido en jardín caracterizado por pórticos con columnas, en el que se abrían estancias de diferente tamaño a cada lado.

La casa romana típica, en cierto modo de carácter señorial, no era el único modelo que había en la antigua Roma. Bien al contrario, la vivienda individual, o mejor dicho, el domicilio de una familia unida por el vínculo de poder y autoridad de un mismo paterfamilias, pronto fue sustituido por manzanas de casas de alquiler, las insulae, puesto que la economía urbana, en constante crecimiento, hacía necesario la importación de mano de obra del campo o de otros lugares,

3 Si bien el tener en propiedad una casa no resulta indefectiblemente unido con el concepto de arrendamiento rústico de terrenos, bien es cierto que los terratenientes, principales moradores de *domus*, eran los arrendadores que explotaban grandes fundos agrícolas directamente o por medio de representantes, ya en época imperial, como señala MENTXACA R.: *La pignoración de colectividades en el derecho romano clásico*, ed. Universidad del País Vasco, Bilbao, 1986, pp. 34 ss.

4 Vitrubio, *Los diez Libros de Arquitectura*, trad. esp., Biblioteca Miguel de Cervantes, Alicante, 2014, prólogo libro sexto, p. 69: "Cuando observo que el prestigio de esta ciencia tan noble está en manos de personas carentes de los mínimos conocimientos, de inexpertos, e incluso de individuos que no tienen la más mínima idea ni de arquitectura ni de construcción, no puedo menos que elogiar a aquellos padres de familia que, alentados por la seriedad de su erudición, deciden construir por sí mismos; antes que confiar en personas inexpertas prefieren valerse por sí mismos, para gastar su dinero siguiendo su propia voluntad y no confiar en el capricho de personas ajenas. Nadie se atreve a hacer en su propia casa un trabajo de artesanía, como pueda ser de zapatero, de batanero o cualquier otra actividad que sea fácil de practicar, pero sí se atreven a ejercer de arquitectos, porque las personas que profesan la arquitectura se auto definen con toda facilidad como arquitectos, cuando en realidad ignoran este arte auténtico. Por todo ello, me he decidido a escribir, con todo el cuidado posible, un estudio completo de Arquitectura, con todas sus normas, en la convicción de que mi trabajo será positivamente reconocido por todos. Y ya que en el libro quinto he tratado sobre la situación más ventajosa de los edificios públicos, en éste iré explicando la teoría de los edificios privados. Y la simetría de sus proporciones".

que llegaban a la Urbs deseosos de prosperar, pero que no podían hacer frente al coste de viviendas inasequibles para su ínfima capacidad económica.

Existía también otro modelo de arrendatario, que requería los servicios de alquiler de viviendas pero con un status elevado, al trasladarse a la urbe para llevar a cabo determinados negocios, y luego regresar a su lugar de origen, por lo que el régimen de alquiler de vivienda tampoco era igual para todos, en las mismas condiciones o el mismo tipo de viviendas ofrecidas, ya que mientras unos podrían disfrutar de una casa a la altura de su desahogada posición económica, otros debían adaptarse, en número mucho mayor, a un lugar mucho menos apetecible, pero que entraba dentro de sus posibilidades.

Con esta variedad de edificaciones a disposición de la población, estimamos necesario ofrecer en primer lugar, las características de la domus prevista para el uso y disfrute de una sola familia, concretadas en las siguientes:

1º) Una domus típica, que pueda servir de modelo, carecía de vista exterior, sin huecos para ventanas, ya que se entendían como elementos extraños en la construcción, y cuando existían, eran de reducido tamaño, sin encuadramiento exterior, con un aspecto tosco y deslucido que no refiere la realidad de lo que encierran los muros de la casa.

2º) La orientación habitual era hacia el interior, por el atrio, amplio y luminoso, que al estar abierto en el techo, de allí toma el aire y la luz que tienen las habitaciones construidas a su alrededor, y también por el jardín del peristilo, más amplio que el atrio, y por lo tanto con más luz.

3º) Una característica diferencial con respecto a otras construcciones es que la domus se concebía como edificación de planta baja, y cuando se edificaban otras plantas era por exigencias sobrevenidas familiares, no por deseo estético de la propia domus construida, aunque poco a poco no resultó tan extraño visualizar casas de dos o tres plantas.

4º) Cada uno de los espacios que conforman la casa están destinados única y exclusivamente a un solo uso. De este modo, el triclinium se destinará a comedor⁵, el cubiculum a la alcoba, el tablinum a sala de reunión o cuarto de trabajo del paterfamilias, y así con todas las demás habitaciones previstas⁶.

5 DUNBABIN, K.M.D.: "Triclinium and Stibadium", en *Dining in a Classical Context*, (ed. por W.J. Slater), The University of Michigan Press, Ann Arbor, 1991, p. 125, afirma que incluso en los últimos siglos del Imperio, el *triclinium* siguió destinándose, tanto en su uso público como privado, a comedor.

6 CARCOPINO, J.: *La vida cotidiana en Roma en el apogeo del Imperio*, trad. esp., ed. Temas de Hoy, Madrid, 2001, p. 45: "La domus está formada por salas de proporciones fijas, previstas para un uso determinado, alineadas una tras otra siguiendo un orden invariable: *fauces, atrium, alae, triclinium, tablinum y peristilum*".

En esta casa, cerrada sobre sí misma, después de la puerta, ianua, se debía atravesar un corredor, fauces⁷, para poder llegar al atrium. Incluso se preveía a veces la construcción de una puerta, entre este vestíbulo y el atrio, que impedía ver su interior aunque la puerta principal estuviese abierta, es decir, negaba información visual a los curiosos interesados en conocer el interior de la domus.

El atrium era espacioso⁸, con una amplia abertura en el techo (compluvium), que se correspondía con una pila cuadrada (impluvium), que era la destinada a recoger el agua de la lluvia⁹. El desagüe que se construía en el impluvium, revestido de pozo cilíndrico, puteal, llevaba el agua recogida hasta una cisterna subterránea, que era el depósito familiar de agua de la casa. Tal era la importancia del atrium, que la familia lo utilizaba para trabajar, comer y dormir, si bien con el tiempo se dispusieron a ambos lados del atrio unas habitaciones de pequeñas dimensiones, alae, que servían de dormitorios y despensa.

Las habitaciones se calentaban con estufas de bronce portátiles o con braseros fijos, aunque la verdad es el frío parece la tónica dominante en invierno. Con respecto al alumbrado, los romanos utilizaban velas, candelas, de cera o de sebo, y lámparas de aceite, lucernas, pero daban una escasa iluminación por lo que se debían utilizar muchas lucernas si se quería iluminar una estancia con claridad suficiente.

El tablinum¹⁰, abierto sobre el atrio, eje central de la casa y centro de la vida familiar, era el lugar destinado para guardar los libros de cuentas, los archivos de la

7 GREENOUGH, J.B.: "The Fauces of the Roman House", en *Harvard Studies in Classical Philology*, 1890, núm. 1, pp. 2 ss.

8 Vitrubio, *Los diez libros*, cit., 6.3.1-2: "Deben distinguirse cinco clases diferentes de atrios, cuyos nombres responden precisamente a su aspecto: «toscano», «corintio», «tetrástilo», «displuviado» y «abovedado». Los atrios toscanos son aquellos en los que las vigas, que cruzan el ancho del atrio, tienen unos puntales pendientes y unos maderos (que soportan los canales para recoger el agua) que desde los ángulos de las paredes van a parar a los ángulos de las vigas que cruzan el atrio; mediante unos tirantes se forma una pendiente para que discurra el agua hacia el compluvio, situado en medio del techo del atrio. En los atrios llamados corintios, colóquense las vigas y el compluvio de la misma manera que en el atrio toscano, pero sepárense las vigas de las paredes y apóyense en unas columnas que rodearán el espacio que queda al descubierto. Los atrios tetrástilos ofrecen una gran solidez, ya que poseen columnas angulares debajo de las vigas que le sirven de soporte, por lo que no deben sustentar una gran presión ni cargar con los puntos pendientes. Se llaman atrios displuviados a los que tienen las viguetas de los canales de manera que soportan la superficie de la abertura del tejado e impiden el vertido del agua (ya que carecen de aleros que viertan el agua en el compluvio). En invierno prestan una gran ventaja pues al estar sus compluvios levantados, posibilitan que penetre la luz en los triclinios; pero presentan un gran inconveniente debido a sus frecuentes reparaciones, ya que poseen unos canales por donde discurre el agua de lluvia en torno a las paredes; en ocasiones tales canales son incapaces de desaguar con rapidez toda el agua que reciben, por lo que el agua se desborda inundándolo todo, provocando un grave perjuicio tanto a la madera como a las paredes de estas construcciones. Se emplean atrios abovedados donde el vano no es muy ancho y encima de su entramado se da la posibilidad de habilitar habitaciones espaciosas".

9 NACK, E.-WÄGNER W.: *Roma*, trad. esp., ed. Labor, Barcelona, 1960, p. 148, con la representación gráfica de la planta de una casa romana, ciertamente ilustrativa.

10 GRIMAL, P.: *La civilización romana*, trad. esp., ed. Paidós, Barcelona, 1999, p. 242: "Su nombre indica acaso que en su origen no era más que una barraca o casucha hecha de tablones de madera (*tablinum* deriva, evidentemente, de tabula, tabla), pero en la época clásica se mantenía el recuerdo de la época en que el *tablinum* era el dormitorio del amo y de la señora de la casa".

familia, así como el altar dedicado a los dioses penates, y daba generalmente a un patio extendido detrás de la casa.

Finalmente, el suelo, el pavimento o *pavimentum*¹¹, estaba decorado con mosaicos que daban hermosura y solidez a la casa, y las paredes lucían adornadas con pinturas o cortinas, también conocidas como *velae*, que estaban presentes en las aberturas de las puertas de la casa.

Bien es cierto que esta disposición ordenada permitía una organización perfecta en cuanto a las actividades previstas por el *dominus* o *paterfamilias*, que debía ejercer su autoridad entre los muros de la *domus*. Un ejemplo lo constituye el *consilium domesticum*, tribunal familiar no exento de polémica en cuanto a su constitución y funciones pero que sirvió de forma decisiva en determinados conflictos que afectaban al conjunto familiar, y que servían al propósito de preservar el honor, valor fundamental dentro de la familia romana. Sobre el *consilium domesticum*, también conocido como *iudicium domesticum*, no existe unanimidad en la doctrina a la hora de evaluar la existencia de un tribunal familiar, o si se trataba en realidad de un órgano consultivo, de un instrumento al servicio de la familia, pero de consumo interno, que carecía de las facultades de un tribunal.

Este tribunal familiar, se celebraba dentro de la casa, y era un mecanismo de derecho procesal que podía ayudar a conformar la potestad disciplinaria al servicio del *paterfamilias*, reglamentando el derecho de vida y muerte que tenía sobre los miembros del grupo familiar sometidos a su potestas, y ordenándolo dentro del sistema jurídico romano.

Dicho de otro modo, el *consilium domesticum* bien pudiera ser el cauce legal, con funciones jurisdiccionales¹², que limitaba y ordenaba la *vitae necisque potestas*¹³ del *paterfamilias*, o únicamente un órgano interno de la familia con carácter consultivo, un consejo familiar no vinculante en sus decisiones con respecto a los miembros de la unidad familiar¹⁴, que se celebraba dentro de la casa.

11 FERRARA, D.-DE CAROLIS, E.- ESPOSITO, F.: "Riflessioni sul settile pavimento del triclinio della Casa dell'Efebo a Pompei", en *Rivista di Studi Pompeiani*, 2017, núm. 28, pp. 17 ss., de especial interés para conocer el interior de la casa de un empresario pompeyano con una vida social intensa, preocupado por lo tanto por la decoración de su casa, pavimento incluido, para poder recibir correctamente a sus conciudadanos.

12 A favor de esta tesis proclive al valor judicial: GEIB, G.: *Geschichte des römische Criminalprozess*, Buch. Weichmann, Leipzig, 1842, p. 82; ZUMPT, A. W.: *Das Criminalrecht des römische Republik I*, ed. Salzwasser, Berlin, 1865, p. 356; BONFANTE, P.: *Corso di diritto romano I*, ed. A. Sampaolesi, Roma, 1925, pp. 74 ss.; DÜLL, R.: "Iudicium domesticum, abdicatio und apoceryxis", en *ZSS*, 1943, núm. 63, pp. 55 ss.; WESENER, G.: s.v. "Iudicium domesticum", en *REPW*, 1962, núm. 9, p. 373.

13 Vid. al respecto, SACHERS, E.: s.v. "Potestas patria", en *REPW*, núm. 43, 1953, col. 1046 ss.; YARON, R.: "Vita Necisque Potestas", en *Tijdschrift voor Rechtsgeschiedenis*, 1962, núm. 30, p. 243: "Vita necisque potestas (*vnv*) has been aptly described as the core (Kernstück) of patria potestas, denoting the widest extent of the power enjoyed by the *paterfamilias*", destacando a continuación la unanimidad de los historiadores a la hora de tratar el tema de la *vita necisque potestas* al margen de diferencias en cuanto a la época de su desaparición.

14 GUARINO, A., *Diritto Privato Romano*, 12ª ed., ed. Jovene, Nápoles, 2001, p. 533: "Che il *paterfamilias* non avesse autonomia di decisione e dovesse sottoporre le questioni da risolvere (e in particolare le decisioni

Por lo tanto, la domus parece traspasar los límites del ámbito privado al público, y si bien no creemos, de acuerdo con las fuentes a nuestra disposición, que el *iudicium* o *consilium domesticum* represente un órgano jurisdiccional en paralelo a la justicia pública romana, apostando por el carácter consultivo de este consejo familiar, la relevancia de la domus como centro de excelencia doméstica queda refrendado con las posibilidades que se podían suceder en su interior.

Por otro lado, podemos tomar en consideración la importancia de la domus, ya desde el derecho arcaico, como prueba innegable del comportamiento de las matronas romanas. El caso de Lucrecia¹⁵, casta mulier, símbolo virtuoso y ejemplo para las mujeres romanas, violada por Sexto Tarquinio, hijo del último rey etrusco¹⁶, se produce, independientemente de sus luces y sombras como corresponde a un episodio mítico¹⁷, en la casa conyugal de Lucrecia, cuando Sexto, después de haber comprobado en una ocasión anterior el pudor y la castidad de Lucrecia por quedarse siempre en casa, en la domus, hilando la lana con la única compañía de sus esclavas, urde un plan para poder acceder a ella. La engaña en su visita con respecto a sus motivos, indicando que necesita reposo para proseguir su viaje, y ella amablemente le ofrece la cena y la posibilidad de dormir esa noche en su casa para poder descansar adecuadamente antes de emprender de nuevo el viaje de regreso, como corresponde a un amigo y pariente de su marido.

En un principio¹⁸, cuando Sexto entró en el dormitorio armado con una espada, quiso hacer creer a Lucrecia que se casaría con ella si se doblegaba ante él. Pero luego cambió de opinión, y cuando ella lo rechazó, amenazó con matarla y colocar a su lado a un esclavo desnudo muerto¹⁹, para poder justificar después

punitive da prendere) ad un *iudicium domesticum* composto sotto la sua presidenza dai sottoposti più autorevoli, è una leggenda che le fonti attribuiscono ai più antichi tempi, ma che la critica storica ha ormai convincentemente sfatato... La verità è solo che il costume sociale, altamente civile, dei Romani tratteneva sin dai più antichi tempi i *patres familiarum* dal valersi effettivamente e drasticamente delle loro facoltà e li induceva altresì, con ogni probabilità, a consultarsi con i loro familiari: costume sociale ma non costume giuridico e perciò vincolante".

- 15 De cuya veracidad da cuenta GUARINO, A.: *Il dossier di Lucrezia*, en *Pagine di diritto romano*, IV, ed. Jovene, Nápoles, 1994, p. 216, en donde señala: "Il carattere eroico, che essi tentano in ogni modo di assegnare a Lucrezia, è contraddetto dalla debolezza di lei nella notte della seduzione. Ben altrimenti, ripeto, avrebbe agito in quella notte una Lucrezia immaginaria, l'eroica Lucrezia del giorno dopo. Si rivela, dunque, se non vado errato, il nucleo di verità storica della narrazione famosa".
- 16 CENERINI, F.: *La donna romana*, ed. Il molino, Bologna, 2009, p. 28: "Il figlio del re, Sesto Tarquinio, viene preso dal desiderio (*mala libido*) di violentare Lucrezia, eccitato dalla sua bellezza e dalla sua *spectata castitas* (comprovata moralità)".
- 17 Cuyo relato nos ofrece Livio, I. 58. 1-6, en donde habla del delito cometido pero con una exquisitez oratoria que busca respetar al máximo a Lucrecia en su dolor, con una falta de elocuencia que no es propia de Livio, sino del terrible suceso que le ha tocado narrar.
- 18 DONALDSON, I.: *The Rapes of Lucretia: A Myth and its Transformations*, Oxford University Press, Oxford, 1982, p. 4: "At first he attempted to seduce the startled Lucretia by promising that he would marry her and make her his queen; then he threatened her with death if she did not let him have this way. Finding her adamant, Tarquin then tried another tactic".
- 19 Como pariente de Colatino, Sexto Tarquinio podría haber alegado justificación legal para tal asesinato; vid. WATSON, A.: *Rome of the XII Tables: Persons and Property*, Princeton University Press, Nueva Jersey, 1975, p. 36. Además, la relación sexual entre una mujer casada y un esclavo se consideraba especialmente atroz,

que había vengado el deshonor de la familia al haberla encontrado en flagrante adulterio. Bien es cierto que la posibilidad de terminar con la vida de los que son sorprendidos en adulterio no correspondía en absoluto a Tarquinio, sino al pater familias en virtud del *ius vitae et necis*, el derecho de vida y muerte, o en este caso concreto a su marido²⁰, sabiendo además que este tipo de delitos se sustanciaban ante el *iudicium domesticum*, el tribunal doméstico, como acabamos de ver.

El adulterio no era en ese momento considerado un delito público, como recogerá posteriormente la legislación del emperador Augusto, al convertirlo a través de la *lex Iulia de adulteriis coercendis*²¹, en un crimen publicum, susceptible de ser enjuiciado ante un tribunal popular que no permitirá esconder la deshonra dentro de la propia familia, quedando al descubierto ante toda la sociedad romana la comisión de un delito de adulterio.

Con todo, ante tal posibilidad, al saber que el honor de su familia sería mancillado a pesar de su virtud inquebrantable, la voluntad de Lucrecia se quebró²², para a continuación ser violada por Sexto en su propia casa, hecho terrible que destruirá la inmaculada vida que hasta el momento había llevado Lucrecia, despojándola de su honor y por ende el de su propia familia.

Lo paradójico es que para defender su honor deberá someterse a su violador para luego poder contar la agresión sexual sufrida en su propia domus, algo realmente inaudito porque la casa romana se entendía que era un refugio ideal para las mujeres, puesto que la vida se hacía en su interior, a salvo de miradas

como señala POMEROY, S. B.: *Goddesses, Whores, Wives and Slaves: Women in Classical Antiquity*, Random House, Nueva York, 1975, pp. 160-161.

- 20 Desde la época de Rómulo una ley regulaba la situación de la mujer adúltera, declarando que podía ser castigada, con la muerte, la mujer que hubiese cometido adulterio, siendo el propio marido la persona competente para juzgarla y condenarla en un juicio familiar con parientes. Esta ley la recoge Dionisio de Halicarnaso, 2. 25. 1-2.
- 21 Vid. sobre la legislación de Augusto: VOLTERRA, E.: "In tema di accusatio adulterii", en *Studi Bonfante*, Milán, 1930, núm. 2, p. 109 ss., ahora en *Scritti giuridici*, Nápoles, 1991, núm. 1, pp. 313 ss.; DAUBE, D.: "The accuser under the Lex Iulia de Adulteriis", en *Salonica Congress of Byzantine Studies*, Atenas, 1955, pp. 8 ss., ahora en *Collected Studies in Roman Law*, Frankfurt, 1991, núm. 1, pp. 561 ss.; RABELLO, A.M.: "Il ius occidendi iure patris della lex Iulia de adulteriis coercendis e la vitae necisque potestas del paterfamilias", en *Atti Sem. Rom. Intern.*, Perugia, 1972, p. 228 ss.; ALBANESE, B.: *Vita necisque potestas paterna e lex Iulia de adulteriis coercendis*, en *Studi Mussotto*, Palermo, 1980, núm. 2, pp. 5 ss., ahora en *Scritti*, Palermo, 1991, núm. 1, pp. 1487 ss.; RUSSO RUGGERI, C.: "Qualche osservazione in tema di ius occidendi ex lege Iulia de adulteriis coercendis", en *BIDR*, 1989-1990, núm. 92-93, pp. 93 ss.; LAMBERTINI, R.: "Ancora sui legitimati a uccidere iure patris ex lege Iulia de adulteriis", en *SDHI*, 1992, núm. 58, pp. 362 ss.; RIZZELLI, G.: *Lex Iulia. Studi sulla disciplina di adulterium, lenocinium, stuprum*, ed. Grifo, Lecce, 1997, *passim*; SPAGNUOLO VIGORITA, T.: "La data della lex Iulia de adulteriis", en *Iuris Vincula, Studi Talamanca*, Nápoles, 2001, núm. 8, pp. 81 ss.; SANNA, M.V.: "Matrimonium iniustum, accusatio iure viri et patris e ius occidendi", en *AUPA*, 2010-2011, núm. 54, pp. 203 ss.; id., *Matrimonio e altre situazioni matrimoniali nel diritto romano classico. Matrimonium iustum-matrimonium iniustum*, ed. Jovene, Nápoles, 2012, pp. 93 y ss.; TORRENT, A.: "Derecho penal matrimonial romano y poena capitis en la represión del adulterium", en *RIDROM*, octubre 2016, pp. 242 ss.
- 22 El consentimiento de Lucrecia, obtenido mediante intimidación o fuerza moral para conseguir el fin, se puede tomar como antecedente de la *actio quod metus causa*, acción pretoria introducida hacia el año 80 a.C. por el pretor Octavio –de ahí el nombre de *formula octaviana*– para proteger a la víctima de un acto de violencia o *metus*, dirigida contra el autor de tal violencia o miedo; CALORE, E.: '*Actio quod metus causa*'. *Tutela della vittima e azione in rem scripta*, ed. Giuffrè, Milán, 2011, *passim*.

indiscretas²³, y las matronas romanas podían llevar a cabo diversas actividades siempre con el calor de la casa familiar; que además era el lugar adjudicado a las mujeres como consecuencia del régimen patriarcal romano en aquel tiempo vigente.

El dramático final nos cuenta como Lucrecia, convencida de la necesidad de comenzar la reparación del honor de la familia en su propia persona y en un momento de desesperación ante el honor perdido, se clavó un cuchillo en el corazón que terminó con su vida, pero que restituyó su bien máspreciado, el honor²⁴. La domus está a salvo, la casa como espacio físico que ha sido ultrajado, así como el pudor y el honor de la ilustre matrona. Su muerte servirá de ejemplo a las generaciones femeninas posteriores, que deberán mostrar en la domus y fuera de ella un comportamiento irreprochable, como el de la casta y púdica Lucrecia.

Quizás, si la domus no estuviese formada por salas de proporciones fijas, previstas para un uso determinado, ni alineadas una tras otra de forma invariable, y se tratase de un espacio físico cambiante, o por lo menos no imaginable por parte del agresor al tener una división diferente, hubiera servido de elemento defensivo a Lucrecia, aunque se trate de una especulación que evidentemente no encuentra refrendo en las fuentes, ni sirve a efectos de la protección de nuestra insigne protagonista, puesto que en el derecho más arcaico las dimensiones y las proporciones de las casas itálicas no se conocen con tanta exactitud²⁵.

En esta Roma tan diversa, que reunía los conjuntos monumentales más grandiosos y gigantescos edificios donde se congregaban multitudes, los particulares no vivían tan solo en las domus, típicas casas con disposición axial abierta siempre a un espacio interior, que reflejaban fielmente las exigencias y la vida familiar de las poblaciones itálicas, imitando en toda su plenitud la cultura griega, pero es cierto que los que gozaban de tal privilegio, aun así consideraban que eran merecedores de mejoras en su vivienda, casi a la par que su status sin interrupción alguna,

23 CARCOPINO, J.: *La vida cotidiana*, cit., p. 45: "La domus, que a la calle muestra un muro ciego y macizo, abre todos sus vanos hacia patios interiores".

24 PAVÓN, P.: "Valerio Máximo y la asimetría sexual en la severidad del castigo", en *Latomus*, 2008, núm. 67, p. 691: "El exceso de celo en conservar el honor familiar queda apoyado por las leyes antiguas y las costumbres y siempre recae sobre la parte más débil, la mujer", en donde considera que la pena ante la sospecha de un acto de deshonor cometido por una mujer era siempre excesiva, pero necesaria según la mentalidad romana de la época a los efectos de conservar a la par que el honor de la mujer el del padre, el del marido, el de su familia y el de su comunidad".

25 GRIMAL, P.: *La civilización romana*, cit., p. 243: "Tal era la casa clásica. Hoy día parece demostrado que en su origen no era una casa ciudadana, sino una morada campesina, y que su evolución consistió en adaptarse gradualmente a las condiciones urbanas. Se admite que el atrium, con su estanque central, deriva del patio interior que hemos encontrado en las villae rusticae. Esta teoría parece ilustrada y demostrada por los descubrimientos del Foro romano, donde, efectivamente, se han descubierto, sobre la antigua necrópolis vecina del templo de Antonino y Faustina, vestigios de casas de piedra, en las que la pieza de habitación, simple cabaña rectangular, está precedida de un patio. Pero es probable, al mismo tiempo, que esta evolución no fuese tan sencilla como a veces se ha pensado. Otras influencias han podido mediar para dar al atrium las funciones que —como hemos visto— tiene y el aspecto que se le conoce en la época clásica".

identificando en cierta manera la imagen de la casa, domus, con la posición en la rígida pirámide social romana.

Es decir, los privilegiados que tenían la propiedad de una vivienda unifamiliar, una casa con proporciones que demostraban la insigne posición de su dueños, podían presumir de su status con la publicidad continua de su casa en propiedad, mientras que otros, quizás nuevos ciudadanos o patres conscripti, senadores que no procedían de una oligarquía familiar secular, debían presentarse antes sus conciudadanos con muestras visibles externamente de su posición adquirida, exhibicionismo que era objeto de escarnio por la literatura que prefería la nobleza procedente de la historia y derecho arcaico romano.

La casa de un ciudadano perteneciente a las élites ciudadanas o a la oligarquía romana, en la época de Cicerón, estaba preparada para recibir todas las mañanas a sus múltiples clientes²⁶. Así, desde el amanecer, se abrían las puertas dirigidas a la calle y se permitía el acceso para el saludo matinal. Todo el ceremonial se llevaba a cabo en el atrio, sala de amplias dimensiones, frecuentemente sin impluvium²⁷, y en donde el compluvium era pequeño o inexistente.

La evolución de la domus viene obligada por las exigencias de una cotidiana vida social que impone un atrio de enormes dimensiones, y las diferentes estancias se multiplican a la par que el crecimiento económico de las familias pudientes²⁸, mientras que los titulares de escaso patrimonio no precisan de tales instalaciones, puesto que serán ellos los que se vean obligados a realizar visitas clientelares, ya que nadie acudirá a visitarlos.

Surge así un nuevo modelo de domus mixta, cerrada hacia el interior, mimetizando el ejemplo de las casas gentilicias rurales, pero por otro lado se expande en las partes que se abren al exterior. Estamos ante la construcción de

26 Cic. *De offic.* I. 121: *Quod si una tantum adhibendum est diligens, ut homines in hospitium aut in convivium honestum accipiantur et in hospitium aut in convivio domus eadem liberalitas et largitas sit, tum quidem est ea quaedam hospitalitas in domo civis, quae tum etiam Gracis hospitibus vis est*, con el sentido de que si se debe mostrar diligencia en algo, es precisamente al recibir a las personas de manera respetuosa en el hogar o en un banquete, ya que en ese momento, debe existir la misma generosidad y amplitud tanto para los huéspedes como para los invitados en la casa, lo cual es una especie de hospitalidad propia de un ciudadano, también apreciada por los huéspedes griegos.

27 DE WITT, N.W.: "The Primitive Roman Household", en *The Classical Journal*, 1920, núm. 15, p. 220: "Touching the Roman impluvium, few will be content to believe that it existed merely as an inlet for the rain, hardly a desirable thing", señalando que pocos se contentarán con creer que existió simplemente como una entrada para la lluvia.

28 Vitrubio, *Los diez libros*, cit., 6.5.1, p. 76: "Una vez que hemos fijado la orientación más adecuada, debe ponerse toda la atención en los edificios privados, en las distintas normas que deben observarse para ubicar las habitaciones particulares y exclusivas de la familia y, por otra parte, las estancias que vayan a ser comunes también para las visitas. En las habitaciones privadas, exclusivamente se permite la entrada a los invitados, no a todo el mundo, como son los dormitorios, triclinios, salas de baño y otras habitaciones que tienen una finalidad similar. Se llaman estancias comunes a las que tiene acceso, por derecho propio, cualquier persona del pueblo e incluso sin ser invitada, como son los vestibulos, los atrios, los peristilos y demás estancias cuyo uso y finalidad son similares".

lujosas moradas que son muy escasas en Roma²⁹, puesto que el espacio exigido no resulta rentable de ningún modo y el aprovechamiento urbanístico tiene claro el *modus operandi* de futuro para obtener una gran rentabilidad económica del suelo urbano.

Las fuentes arqueológicas, especialmente las relacionadas con las excavaciones de Pompeya³⁰, Herculano, e incluso Ostia³¹, han cambiado en los últimos tiempos la perspectiva edificatoria del pueblo romano. Si bien la casa clásica con su atrio fue durante mucho tiempo la morada romana por excelencia, como acabamos de ver, pronto se empezaron a construir edificios con habitaciones de todo tipo y condición, que pronto asumieron el protagonismo arquitectónico del entorno urbano, las ínsulas, dejando a las *domus*, que requerían una superficie considerable y que además solo podían alojar a una familia, en total regresión, a lo que podemos sumar el rendimiento económico, infinitamente más elevado.

II. “INSULA”³².

El otro tipo de edificación, popular y muy extendida, es la ínsula, un edificio de alquiler, destinado sobre todo al arrendamiento de estancias para inquilinos de diferentes clases sociales, creada alrededor del siglo IV a.C.³³, ante la creciente

-
- 29 Este tipo de construcciones eran propias de los fundos rústicos, que por supuesto tenían una elevada rentabilidad económica y no envidiaban para nada la vida en la ciudad, disfrutando de los márgenes económicos que generaba la explotación de los latifundios a disposición; vid. al respecto, CAPOGROSSI COLOGNESI, L.: *L'agricoltura romana. Guida storica e critica*, ed. Laterza, Roma-Bari, 1982, *passim*; DI PORTO, A., “L'impresa agricola nel periodo imprenditoriale”, en CERAMI, P.- DI PORTO, A.- PETRUCCI, A.: *Diritto commerciale romano. Profilo storico* 2, ed. Giappichelli, Turín, 2004, pp. 301 ss.
- 30 BEARD, M.: *Pompeya. Historia y leyenda de una ciudad romana*, trad. esp., ed. Crítica, Barcelona, 2008, *passim*, refiere claramente que Pompeya era una ciudad llena de sorpresas, con información muy valiosa acerca de la realidad inmobiliaria en el mundo romano, resumiendo en p. 85 la posible situación residencial de un habitante pompeyano: “Bien es verdad que las familias particularmente ricas disponían de muchísimo espacio en sus grandes mansiones y palacios: silenciosas estancias privadas, jardines sombreados, comedores espectaculares, e incluso cuartos de baño privados. Aunque no pertenecieran a esa clase, otras gentes vivían con suficientes comodidades en casas de seis habitaciones. Según vamos bajando en la escala de riqueza, muchos habitantes de la ciudad vivían en una sola habitación encima del negocio que regentaban, tienda, taberna o taller, sin agua corriente, y a menudo sin medios de calefacción ni de cocina, excepto tal vez algún pequeño brasero (que habría supuesto un grave peligro de incendio). El alojamiento estrecho para una sola persona es un tipo de morada que habría proporcionado poco más que un exiguo dormitorio para una familia de tres o cuatro miembros”.
- 31 CALZA, G.: *Scavi di Ostia*, vol. I, *Topografia Generale*, Libreria dello Stato, Roma, 1953; PACKER, J. E., “The insulae of Imperial Ostiae”, en MAAR, 1971, núm. 31, pp. 65-71.
- 32 STOREY, G.R.: “The Meaning of “Insula” in Roman Residential Terminology”, en *Memoirs of the American Academy in Rome*, 2004, núm. 49, pp. 54-55: “The meaning of this term is, unfortunately, not as clear and straightforward as these entries suggest. I argue that we can envision four main categories of architectural correlates for this term in Roman antiquity... The four ambiguous types are as follows: (1) *insula* as a street block... (2) *insula* as a freestanding building separated from other buildings by spaces on its four sides, with no indication of whether the feature takes up an entire city block or merely a portion of it.... (3) *insula* as equivalent to an independent unit within the structural fabric of some other edifice... (4) *insula* as a funerary structure”.
- 33 CARCOPINO, J.: *La vida cotidiana*, cit., p. 46. Sin embargo, GRIMAL, P.: *La civilización romana*, cit., p. 241, sugiere una fecha posterior: “También muy pronto —acaso desde el siglo IIa.C.— se empezaron a construir casas de habitación bien diferentes, que muy pronto llegaron a ser las más numerosas, y que se designaban desde la antigüedad con el nombre de ínsula(isla)”.

necesidad de dar cobijo a una población siempre en continuo crecimiento, que solo se podía alojar de forma vertical, puesto que la “civitas” estaba constreñida dentro de los límites impuestos por sus murallas, que impedían ampliar el límite edificable correspondiente al incremento significativo de su población.

Roma recibía un flujo constante e ininterrumpido de emigración del campo a la ciudad, y parece ser el motivo principal de la creación de estas moles edificatorias³⁴, si bien algunos aluden al clientelismo que acabamos de referir como uno de los motivos de creación de estos nuevos modelos de edificación múltiple³⁵.

El desconocimiento del derecho romano arcaico de estas estructuras habitacionales que surgen por la demanda vecinal que abarrota Roma con su expansión territorial, supone un reto para el derecho romano clásico, que no puede servirse de los mores maiorum ni de la legislación decenviral para hacer frente a esta nueva exigencia, sobre todo en el nuevo contrato de arrendamiento de viviendas de la época tardorrepública³⁶.

Las costumbres de los antepasados, los mores maiorum, como fuente representativa del derecho antiguo conjuntamente con la ley de las XII Tablas, legislación decenviral estimada como irrefutable en los primeros siglos de su existencia, fueron ampliamente superadas como normas por las circunstancias poblacionales de la nueva civitas, sobrepasada por la realidad de los índices demográficos y la presencia de ciudadanos, extranjeros y esclavos que hacían necesaria una regulación nueva, moderna, realista y cada vez más especializada para poder contener desde el derecho romano el nuevo régimen jurídico de la vivienda romana.

Por supuesto que siguen existiendo las domus, y no solo en régimen de propiedad, que era su régimen natural, identificándose el dominium y el derecho

34 Ibid. id., *La civilización romana*, cit., p. 248: “El origen de las *insulae* queda obscuro para nosotros. Es posible que este tipo de morada hubiese sido importado de Oriente, acaso de Siria, ¿pero es necesario recurrir a esta hipótesis? La misma tendencia que ha llevado a la casa romana a abrirse hacia el exterior y a suprimir los *atria*, ha podido muy bien obrar aquí. ¿Acaso una *insula* es otra cosa que la parte anterior de una *domus*, con sus tiendas, sus pisos independientes, y amputada de todas las partes anexas? Solución arquitectónica impuesta por la estrechez de los terrenos a edificar, ha podido muy bien haber sido creada por los mismos arquitectos romanos para resolver los problemas que les planteaba el desarrollo de la ciudad”.

35 D. 9.3.5.1, Ulpianus 23 *ad ed.*: *Si quis gratuitas habitaciones dederit libertis et clientibus vel suis, vel uxoris, ipsum eorum nomine teneri ...*, refiere la práctica de los terratenientes que ofrecían gratuitamente habitaciones a sus clientes y libertos, pero no parece que constituya el núcleo central de la creación de *insulae*; vid., FRIER, B.W.: *Landlords and Tenants in imperial Rome*, Princeton University Press, Princeton, 1943, p. 58, n. 5: “The origin of urban leasehold should not be sought in clientship, but rather in the growth of a free urban economy; there is no sign that urban tenants were ever regarded as clients of their landlords, and such isolated testimonies as Milo’s hire of quarters for his gangs (Cic. Mil. 64)”.

36 CARANDINI, A.: “Domus e insulae sulla pendice settentrionale del Palatino”, en *Bullettino della Commissione Archeologica Comunale di Roma*, 1986, núm. 91, pp. 263 ss., en donde se refiere a las domus e insulae tardorrepúblicas y de la edad julio-claudia.

de propiedad con el mismo término³⁷, sino que ahora son frecuentes los arrendatarios de elevado status económico y social que optan por el contrato de arrendamiento, la “*locatio conductio rei*”, arrendamiento de cosas muebles o inmuebles³⁸, en este caso concreto como arrendamiento urbano de bienes inmuebles, puesto que su estancia será breve en la ciudad, determinada por sus actividades diplomáticas, mercantiles, o de otro tipo que hacen necesaria su presencia física pero con carácter temporal³⁹, pero este tipo de arrendatario no provoca problemas sociales que obliguen a soluciones inmediatas.

De hecho, no será frecuente que un inquilinus de esta naturaleza subarriende una parte de la casa que ha recibido en arrendamiento por parte del locator, arrendador, que se la ofrecerá con todas las comodidades, incluso amueblada, sabiendo de la excelencia ilustre de su arrendatario, que supondría el pago sin demora del contrato realizado.

El arrendatario que en realidad supone un problema social es el que tiene escasos recursos económicos⁴⁰, inquilino que se multiplica día a día en la Urbs y que se convierte en un ingente número, con muchas dificultades para hacer frente al pago del alquiler⁴¹, y que supone el origen de numerosos conflictos: vecinales, por la falta de confort residencial, ruidos⁴², olores, roces convivenciales, con su arrendatario, por incumplimiento del contrato de arrendamiento establecido o la falta de cuidado del espacio arrendado, y con el entorno ciudadano, por la falta de concienciación del esmero colectivo en la conservación de los elementos comunes de la *insula*⁴³ y el espacio urbano situado en los alrededores de la misma.

37 STOREY, G.R.: “The Meaning of “*Insula*”, cit., p. 50: “Despite these apparent anomalies, the referent for the term *domus* most frequently seems to be an abode for a single residential unit (usually a family and its co-residents), of the character what we would call a “private house”. A reasonable translation for the term is a “townhouse” or “mansión”. *Domus*, in most contexts, is conceptually well understood from its representation in the archaeology of Roman urban contexts, especially the Vesuvian cities”.

38 AREVALO CABALLERO, W.: “La *locatio-conductio* urbana: peculiaridades”, en *Fundamentos Romanísticos del derecho contemporáneo*, ed. BOE, Madrid, 2021, Tomo 7, p. 1007, recuerda el objeto del arrendamiento urbano, “en el que una persona pone a disposición de otra una *domus*, una villa, un edificio (*insula*) o un apartamento (*cenaculum*) para que lo use y lo disfrute a cambio de un precio — *merces*. Aunque solo analizaremos el contrato de viviendas, hay que señalar que arrendamientos urbanos también se consideraban los concluidos para locales de negocios, termas, almacenes y corrales anexos a las casas”.

39 Un par de ejemplos notables son protagonizados en primer lugar por Cicerón, cuando tuvo que alquilar para él y su familia una casa con carácter temporal después de que Clodio destruyera su casa del Palatino: *Cic. Q. Fr.* 2.3.7; y el caso del procónsul L. Calpurnio Pisón, quien tuvo que alquilar apresuradamente una casa después de su regreso ignominioso de la provincia a su cargo: *Cic. Pis.* 61.

40 Que podría alquilar una vivienda más decente fuera de la urbe pero que por motivos de trabajo o de otra índole se ve obligado a residir en Roma, con los problemas que ello conlleva. Así, Juvenal, 223-225, destaca que por el precio de una casa cómoda en otro lugar, en Roma no se llega más que para alquilar un tugurio durante un año: “Si potes avelli circensibus, optima Sorae aut Fabrateriae domus aut Frusinone paratur quanti nunc tenebras unum conducis in annum”.

41 Marc. 7.92, en donde se percibe que a pesar de la fama alcanzada, seguía teniendo problemas para el pago de su alquiler.

42 NACK E. - WÄGNER, W.: *Roma*, cit., p. 498: “Roma era una ciudad en extremo ruidosa”.

43 Livio, *Ab urbe condita*, 21.62, enumera los prodigios que en el invierno de 218-217 antes de Jesucristo anunciaron la ofensiva de Aníbal, y entre ellos menciona una *insula*, contigua al *forum boarium*, en la cual

A mayor abundamiento, no todos los inquilinos residían en el inmueble en las mismas condiciones. La planta baja, por ejemplo, era generalmente destinada a una vivienda individual que disponía de comodidades y servicios inexistentes en otros apartamentos. En realidad, era asimilada en su concepción a una *domus*⁴⁴, y no tenía nada que ver con el resto de la insula ni con los apartamentos situados en los pisos superiores⁴⁵, los denominados “*coenacula*”. Así, podía tener un patio, e incluso un jardín interior con salida a la calle, y ahí es donde podemos encontrar otro de los modelos de vivienda, la casa-negocio, en donde se ubicaban las “*tabernae*”⁴⁶. Dedicadas a actividades comerciales de distinta índole, como por ejemplo la tienda de un comerciante, el taller de un artesano o el mostrador dedicado a la reventa, las tabernas eran utilizadas también como viviendas por parte de los que las explotaban comercialmente.

La taberna, como modelo de vivienda destinada mayormente al uso público y en parte privado, tenía bien unos peldaños o una escalera móvil de madera⁴⁷, que permitía acceder a un tugurio utilizado como habitación privada, para el comerciante principal así como para todos sus trabajadores. Una vivienda mínima, para cocinar, comer y dormir en una promiscuidad semejante a la de los arrendatarios de las *coenacula* de los últimos pisos, siempre en peores condiciones.

Es decir, que en el nivel inferior de toda ínsula, en su propia base, se podían encontrar dos categorías diferentes de viviendas en arrendamiento: La *domus* como vivienda con ciertas comodidades destinada a arrendatarios con posibles, pertenecientes a un elevado estatus social, y las *tabernae*, arquetipos absolutamente dispares que se encontraban en numerosas ocasiones colindantes en suelo urbano, con las mismas normas de distribución de la propiedad horizontal y en el aspecto exterior de las viviendas.

un buey, huido del mercado, subió por las escaleras hasta el tercer piso para luego precipitarse en el vacío entre los gritos y el espanto de los inquilinos.

- 44 Cicerón, *Pro Caelio*, 7.17, da cuenta de que Celio pagaba por su casa, en tiempos de César, un alquiler anual de 30.000 sestercios, una suma muy considerable para la época.
- 45 CARCOPINO, J.: *La vida cotidiana*, cit., p. 41: “Para un latinista, la *domus* —vocablo cuya etimología evoca la idea de dominio hereditario— es la casa particular en la que vive, única y exclusivamente, la familia de su propietario; y la *insula*—construcción aislada, como su nombre lo indica— es la «casa de renta», el edificio dividido en una serie de *cenacula* o departamentos, cada uno de los cuales abriga ya un solo locatario, ya una familia de locatarios”.
- 46 HOLLERAN, C.: “Finding Commerce: The taberna and the identification of Roman Commercial Space”, en *Papers of the British School at Rome*, 2017, núm. 85, p. 144, en donde explica el término “taberna”, que se refiere a espacios que siguen una forma arquitectónica particular, señalando que estas estructuras suelen tener habitaciones en la planta baja que se abren directamente a la calle, a veces con un porche o arcada. Además, las amplias entradas están marcadas por umbrales estriados diseñados para colocar persianas, y algunas tabernas cuentan con habitaciones adicionales en la parte trasera o pisos de entreplanta arriba, iluminados por ventanas situadas encima de las entradas.
- 47 CARCOPINO, J.: *La vida cotidiana*, cit., p. 50: “Al decir de los textos antiguos, el propietario, para apremiar a sus deudores morosos, se limitaba a retirar la escala de madera que conducía al aposento de éstos, y así, cortándoles los víveres, los compelió a capitular. Mas la gráfica expresión *percludere inquilinum*, «sitiar al inquilino», no se hubiera convertido, entre los jurisconsultos, en sinónimo de «obligar al locatario al pago», si la operación que ella evoca, y que sólo es inteligible en el humilde escenario de la taberna, no hubiese sido corrientemente practicada en la Roma imperial”.

Por otra parte, el plano ascendente de cualquier edificio estaba dividido en pequeños apartamentos, los cenacula⁴⁸, siendo el cenaculum la representación gráfica más identificada con la división horizontal de aquellos tiempos, que no tenía que consistir exactamente en dividir la edificación en inmuebles registrales independientes, puesto que dependía de los títulos de propiedad diferentes que hubiera por ínsula, pero lo que sí está claro es que tal reparto en pequeñas estructuras habitacionales estaba dirigido a obtener un rendimiento fructífero de la inversión realizada.

El piso piloto, como se diría en la actualidad con respecto a estas viviendas realmente no inspiraría a ningún futuro arrendatario, si no fuera por la necesidad económica de encontrar un lugar para cobijarse, teniendo en cuenta las graves deficiencias arquitectónicas que se apreciaban desde todos los puntos de vista⁴⁹, puesto que tenían un espacio muy reducido, carecían de agua corriente, no se podía cocinar, ni se permitía el uso de hornillos u otros elementos para calentar la vivienda por el riesgo de incendios en el inmueble, ya que los materiales de construcción, madera y ladrillo seco, eran fácilmente inflamables y de ínfima calidad⁵⁰, con el riesgo estructural que suponía para la conservación de tales viviendas, además de construirse con la máxima liviandad para no exceder el peso del edificio en el plano superior, lo que confería una mayor fragilidad al conjunto ya de por sí exiguo⁵¹

A mayor abundamiento, las escasas comodidades de dichos apartamentos disminuían en proporción a la altura en que se ubicaban en la ínsula, siendo los más económicos pero también incómodos los situados en las últimas plantas, con grandes inconvenientes de olores, ruidos, estanqueidad, insalubridad, provocados tanto por la distancia con la calle, como por las propias condiciones de habitabilidad del *cenaculum* arrendado.

Aún así, no podemos obviar tampoco el riesgo que corría el arrendador, porque buena parte de los "habitadores" con frecuencia no podían asumir el pago de la renta que les correspondía,

Un testimonio claro de la presencia de estas viviendas nos lo ofrece Ulpiano (libro XVIII, ad Sab.) en D. 7.1.13.8:

48 Cicerón, *De leg. agr.*, 2.96: *Roman cenaculis sublatam atque suspensam.*

49 ROBINSON, O.: *Ancient Rome. City planning and administration*, ed. Routledge, London, 1992, pp. 33 ss., habla de la construcción de multitud de inmuebles urbanos con materiales carentes de la mínima calidad exigible, pero que no suponían una disminución considerable de ingresos para el dueño en caso de desaparición, y por ello utilizados de forma habitual.

50 Vitrubio, *Los diez libros*, cit. 2.9.2-3 p. 30-31, explica con detalle como debe ser la madera para que resista en la construcción y no se agriete en las obras en las que se utilice.

51 BARTON, I.M.: *Roman Domestic Buildings*, University of Exeter Press, Chicago, 1996, pp. 14 ss.

“Item si domus usus fructus legatus sit, meritoria illic facere fructuarius non debet nec per cenacula dividere domum: atquin locare potest, sed oportebit quasi domum locare. Nec balineum ibi faciendum est. Quod autem dicit meritoria non facturum ita accipe quae volgo deversoria vel fullonica appellant. Ego quidem, et si balineum sit in domo usibus dominicis solitum vacare in intima parte domus vel inter diaetas amoenas, non recte nec ex boni viri arbitratu facturum, si id locare coeperit, ut publice lavet, non magis quam si domum ad stationem iumentorum locaverit, aut si stabulum quod erat “orat” domus iumentis et carruchis vacans, pistrino locaverit”.

Lo importante de este texto es que comenta, entre otras cosas, que si se hubiese legado el usufructo de una casa, una domus, no debería el usufructuario dividir la casa en pequeños apartamentos, es decir, los coenacula que se destinaban habitualmente para arrendamientos urbanos, ni hacer de la casa una vivienda pública. Sin embargo, sí podría arrendarla, aunque sería mejor que la arrendase como casa, sin que tampoco en ella se hayan de hacer baños. A continuación explica que la acepción de casa pública debe hacerse en el sentido de posadas o lavaderos. Y a continuación Ulpiano expresa su propia opinión, en el sentido de que si en la casa hubiera un baño destinado a uso por parte de los propietarios en alguna zona interior de la casa, o en habitaciones de recreo, no obraría correctamente, ni tampoco con el arbitrio de un bonus viri, si comenzase a arrendarlo para que en él se puedan lavar públicamente, o con otros usos públicos.

Lo habitual en tema de arrendamiento de insulae era proceder de la siguiente manera: Bien explotando directamente el edificio el propietario del mismo, con el consiguiente arrendamiento directo con sus inquilinos, aunque podía encargar a un esclavo, insularius⁵², que llevase el negocio, o nombrar a un “procurator insulae” como administrador del edificio, y así descansar de las tediosas negociaciones, o arrendar todo el inmueble a un arrendatario que es el que subarrendaría las distintas unidades habitacionales de la urbanización por él arrendada.

De este modo, el propietario, seguramente procedente de la oligarquía romana, no se convertiría en un elemento proletario que trabajaba, sino que al entregarle la explotación inmobiliaria a un subordinado, bien esclavo, bien cliente, o a un sujeto interpuesto que actuase en realidad para el auténtico arrendador, podía seguir consiguiendo pingües beneficios sin arriesgar su fama y buen nombre, dejando tal menester de contratos de arrendamiento en manos innobles que deberían retribuirle sustanciosamente por ello.

52 CHURRUCA, J.: “La pignoración tácita de los invecata et illata en los arrendamientos urbanos en el derecho romano clásico”, en *RIDA*, 1977, núm. 24, p. 193, considera jurídicamente al esclavo como un *institor*, que contrata directamente con los inquilinos; FRIER, B.V.: *Landlords and Tenants*, cit., p. 29 ss., en donde describe las funciones concretas que realizaban, con varios ejemplos al respecto.

Acercas del esclavo que actúa como "insularius" existe el testimonio directo de Ulpiano (libro XXVIII ad edictum) recogido en Digesto 14.3.5.1, dentro del título dedicado a la actio institoria:

"Nam et servius libro primo ad brutum ait, si quid cum insulario gestum sit vel eo, quem quis aedificio praeposuit vel frumento coemendo, in solidum eum teneri".

El célebre jurista menciona a Servio, quién afirma en el libro primero de sus comentarios a Bruto, que si se hubiera tratado algo con el administrador de una casa, o con aquel a quién alguno puso al cuidado de un edificio, o para comprar trigo, este se obliga por el todo.

La responsabilidad, cuestión central en la acción institoria, se refiere a la contracción de obligaciones por parte de una persona sometida al paterfamilias, en este caso un esclavo, a quién se le realiza la encomienda de un edificio, recordando que será su dominus el que tenga que hacer frente a las responsabilidades derivadas de la actuación del factor.

Por lo tanto, el propietario del inmueble debe estar siempre atento a las acciones del esclavo a él sometido, puesto que sí contrae deudas, o resulta ser un administrador totalmente ineficaz, será responsable en último caso su dueño, procurando así la gestión eficaz de todo esclavo dedicado a las actividades inmobiliarias en las que evidentemente hay débito y responsabilidad.

Resulta necesario aclarar que la palabra insularius podía tener otros significados, como se desprende de Pomponio (libro V ad Sabinum) en D. 7.8.16.1, que habla del insulario como guardián de la propiedad de un dominus frente al usufructuario:

"Dominus proprietatis etiam invito usufructuario vel usuario fundum vel aedes per saltuarium vel insularium custodire potest: interest enim eius fines praedii tueri. Eaque omnia dicenda sunt, quolibet modo constitutus usus fructus vel usus fuerit".

Aquí refiere explícitamente la posibilidad que tiene el dueño de una propiedad, incluso contra la voluntad del usufructuario o usuario, de guardar el fundo o la casa mediante un guardabosques, o un conserje, ya que lo que quiere proteger son los lindes de su predio, dejando claro que el significado de "insulario" es utilizado aquí en otro contexto muy distinto, sin que se hable para nada de propiedad horizontal.

También tenemos otro ejemplo en el testimonio discutido de Petronio, 95.8, en el que aparece un simple asistente del "procurator insulae", por lo que no

resulta fácil concretar las funciones explícitas de los insularii referidos en dichas fuentes.

Del “procurator” tenemos noticias proporcionadas por el jurista Ulpiano, contenidas en Digesto, 13.7.11.5 (Ulpianus libro 28 ad edictum):

“Solutam autem pecuniam accipiendum non solum, si ipsi, cui obligata res est, sed et si alii sit soluta voluntate eius, vel ei cui heres exstitit, vel procuratori eius, vel servo pecuniis exigendis praeposito...”

En este texto se declara que el pago de dinero puede ser aceptado no solo si se hace por la persona a la que se le debe, sino también si es por voluntad de otra persona, ya sea el heredero, el apoderado o el administrador designado para cobrar dinero. Y a continuación, se añade el hecho de que si alquilas una casa o alquilas una parte de ella a un sujeto que paga el alquiler al arrendador, podrá ejercer su derecho de prenda contra ti (ya que Juliano escribe que se puede pagar a él). Incluso contempla el hecho de que si pagase una parte a ti y una parte al arrendador, se considerará equivalente.

Claramente, solo se le considerará responsable por la suma que haya introducido y pagado hacia el alquiler de la habitación que alquiló, ya que no es creíble que su responsabilidad se extienda a todo el alquiler de la “insula”. Todo ello porque parece que podía haberse acordado tácitamente entre el dueño de la propiedad y el sujeto en cuestión, de manera que el contrato de alquiler no beneficie al dueño, sino a él directamente.

Otro texto en el que aparece el procurador, espurio, lo podemos observar en D. 19.2.15.8 (Ulpianus libro 32 ad edictum):

“Plane si forte dominus frui non patiat, vel cum ipse locasset vel cum alius alienum vel quasi procurator vel quasi suum, quod interest praestabitur: et ita Proculus in procuratore respondit”.

Si por casualidad el propietario no permite el disfrute, ya sea que él mismo haya alquilado o que otro ajeno o aparentemente como apoderado o como si fuera suyo, lo que se adeude será pagado por la diferencia.

También debemos traer a colación el texto de D. 19.2.30 pr., (Alfenus libro tertio a Paulo epitomarum):

“Qui insulam triginta conduxerat, singula caenacula ita locavit, ut quadraginta ex omnibus colligerentur...”.

Este texto nos describe el papel desempeñado por un intermediario que explota una ínsula previo pago de una determinada cantidad de dinero al propietario de la misma, con el único fin de especular sobre la diferencia entre lo que se paga y lo que se cobra por los arrendatarios de los "cenacula" individuales, un gestor que administra una ínsula con un propósito lucrativo.

Con respecto a una de las acciones populares más conocidas en Derecho Romano, la "actio de positis vel suspensis", concedida por el pretor contra el que hubiera colocado objetos de cuya caída pudieran irrogarse daños a terceros⁵³, veamos este texto de Ulpiano, D. 9.3.5.8 (23 *ad ed.*):

"Ait praetor: 'ne quis in suggrunda protectove'- haec verba 'ne quis' ad omnes pertinent vel inquilinos vel dominos aedium, sive inhabitent sive non, habent tamen aliquid expositum his locis".

El pretor afirma en su edicto que en virtud de la protección "de positio vel suspensio" nadie, ni el arrendatario ni el propietario no residentes, podían colocar ningún objeto impunemente en un alero o en un voladizo de la cubierta ya que si caía sobre la vía pública, podría dañar a alguien. Por lo tanto, se concedía la acción contra quien habitase una vivienda en la que se hubieran dejado objetos colgados o suspendidos, que finalmente se caían provocando daños al legitimado activamente en dicha acción. Si eran varios los habitantes del edificio, la acción se dirigía contra todos⁵⁴.

Un dato revelador nos lo proporciona el texto señalado al decir "sive inhabitent sive non", puesto que alude a la posibilidad de que el inquilinus no viva necesariamente en la propiedad, dato que indica que son otras razones las que le impulsan a alquilar el edificio.

Y lo mismo se deduce de otra de las acciones populares, la "actio de effusis vel deiectis"⁵⁵, como nos transmite de nuevo Ulpiano en D. 9.3.1.4 (23 *ad ed.*):

"Haec in factum actio in eum datur, qui inhabitat, cum quid deiceretur vel effunderetur, non in dominum aedium: culpa enim penes eum est. Nec adicitur culpae mentio vel infitiationis, ut in duplum detur actio, quamvis damni iniuriae utrumque exiget".

53 RODRÍGUEZ- ENNES, L.: "La actio de positis vel suspensis y la aparición de los modernos delitos de peligro", en *Fundamentos Romanísticos del derecho contemporáneo*, cit., Tomo VI, pp. 1369 ss.

54 RAMOS MAESTRE, Á.: *La responsabilidad civil por los daños causados por cosas arrojadas o caídas*, ed. Práctica de Derecho, Madrid, 2001, pp. 17 y ss.

55 PROVERA, G.: s.v. Actio de effusis et deiectis, en *Noviss. dig. it.*, Turín, 1957, núm. 1, pp. 260 ss.; LONGO, G.: "I quasi delicta actio de effusis et deiectis actio de positis ac suspensis", en *Studi in onore di C. Sanfilippo*, Milán, 1983, núm. 4, pp. 428 ss.; PALMIRSKI, T.: "Effusum vel deiectum", en *Au delà des frontières. Mélanges de droit romain offerts à W. Wolodkiewicz*, ed. Liber, Varsovia, 2000, núm. 2, pp. 667 ss.

En este texto, la acción in factum, por el hecho, será concedida por el pretor contra la persona que habite en el edificio desde el cual algo fue arrojado o derramado⁵⁶, no contra el dominus aedium, en efecto, si no habita en el edificio, excluyendo su responsabilidad por el derrame o la caída. Dicha afirmación puede servir igualmente para el inquilinus, cuando no habite en la porción del inmueble desde el que se ha arrojado o vertido cualquier cosa.

Siempre es más evidente la disparidad entre el concepto de arrendatario y el de 'habitante' cuando comparamos los requisitos de legitimación pasiva en las dos acciones legales:

En el caso de la acción de "effusis vel deiectis", tanto los propietarios como los arrendatarios solo son considerados responsables si residen en la propiedad de la cual surge el daño o la pérdida⁵⁷.

En la acción de "positis vel suspensis", se requiere la presencia tanto del propietario como del inquilino, aunque no residan en el inmueble, siempre y cuando haya algo depositado⁵⁸.

Por lo tanto, debemos estar de acuerdo con aquellos que concluyen que las figuras del inquilino y del morador son diferentes, y que el inquilino, al igual que el propietario, no necesariamente es el residente en la solución habitacional. De lo contrario, el discurso del jurista, diseñado para resaltar la distinta legitimidad pasiva en ambas acciones, carecería de sentido práctico⁵⁹.

La Roma imperial es la época en la que proliferan las decisiones jurisprudenciales con respecto a los nuevos modelos habitacionales⁶⁰, al lado de soluciones senatoriales que quieren dar una rápida respuesta, por un lado, para evitar tumultos y revueltas de las clases populares y por otro, para alejar del *modus vivendi* de las élites romanas a grupúsculos considerados de ínfimo nivel, que se

56 KUCUK, E.: "L'actio de effusis vel deiectis nel diritto romano classico", en *Revista de Estudios Histórico-Jurídicos* [online]. 2008, n. 30 [citado 2023-05-29], pp. 99-110, explicita la responsabilidad del *habitor*.

57 BARRIA DÍAZ, R.: "Actio de effusis vel deiectis y actio de positis vel suspensis: antecedentes, contenido y proyecciones en la moderna responsabilidad extracontractual", en *Revista de Estudios Histórico-Jurídicos*, 2018, núm. 40, p. 566: "La primera de estas acciones se concedía a todo aquel que sufriese un daño como consecuencia de la caída de un objeto o el derrame de un líquido desde un edificio y se podía dirigir en contra de quien morase en dicho recinto (*habitor*), con independencia de si había o no culpa que imputarle".

58 WOŁODKIEWICZ, W.: "Deiectum vel effusum e positum aut suspensum nel diritto romano", en *RISG*, 1968, núm. 12, pp. 365 e ss; WATSON, A.: "Liability in the actio de positis ac suspensis", en *Melanges P. Meylan*, Imprimerie Central, Lausanne, 1963, núm. 1, pp. 2 e ss.

59 SERRAO, F.: *Impresa e Responsabilità a Roma nell'età commerciale*, ed. Pacini, Pisa, 1989, pp. 124 ss.

60 COARELLI, E.: "La consistenza della città nel periodo imperiale: Pomerium, Vici, Insulae", en *La Rome imperiale: demographie et logistique, actes de la table ronde (Rome, 25 mars 1994)*, Ecole Française de Rome, Roma, 1997, pp. 89-109.

acercaban peligrosamente a los núcleos urbanos considerados hasta ese instante como exclusivamente residenciales para la oligarquía dirigente romana⁶¹.

Independientemente de otras consideraciones, la clase senatorial, acostumbrada a residir en zonas tranquilas de la ciudad, con una densidad demográfica muy baja⁶², tuvo que verse amenazada ante este nuevo fenómeno de vecindad agolpada en amplias construcciones, desasosiego que produjo medidas legislativas para frenar el nuevo orden especulativo residencial⁶³.

Con todo, no podemos obviar que buena parte de los especuladores inmobiliarios pertenecían también a esa clase dirigente⁶⁴, que rechazaba vecinos indeseables por su origen y condición, pero que por otra parte le estaban reportando pingües beneficios⁶⁵. Por ejemplo, Cicerón⁶⁶, si bien era identificado con un pater conscriptus, es decir, un senador de origen no patricio, en definitiva, un nuevo rico, defiende ese tipo de inversiones, de modo claro en su correspondencia privada, puesto que le resultan sumamente rentables para sus intereses económicos,

- 61 La separación urbanística, la conocida como 'zonificación', no existía, y un ejemplo al respecto lo encontramos en Pompeya, de acuerdo con el testimonio que nos brinda BEARD, M.: *Pompeya*, cit., p. 93: "Pero la verdad clara y llana es que Pompeya era una ciudad sin la zonificación que esperaríamos, y sin una diferenciación significativa entre zonas residenciales para los que pertenecían a la élite y otras para los que no pertenecían a ella. En efecto, no sólo es que las casas más ricas existían al lado de otras mucho más humildes; la elegante Casa de las Vestales, por ejemplo, tenía la entrada principal en medio de todas las tabernas próximas a la Puerta de Herculano y de hecho se hallaba prácticamente puerta con puerta con un par de ruidosas herrerías. Además, el patrón típico vigente en la ciudad era que incluso las mansiones más espléndidas tuvieran pequeños establecimientos comerciales en la fachada que daba a la calle, parte integrante de la finca, aunque sin duda administrados habitualmente no por el propietario de ésta, sino por subordinados o inquilinos suyos. De ese modo, los visitantes de la aristocrática Casa del Fauno habrían podido comprobar que sus dos entradas principales desde la calle se hallaban flanqueadas por cuatro tiendas. No se trata de un sistema muy distinto del que podemos apreciar en las ciudades de la Edad Moderna. En el Londres del siglo XVIII las mansiones de los ricos en Piccadilly lindaban puerta con puerta con los negocios de boticarios, zapateros, peluqueros y tapiceros. Y, por mucho que hablemos en general de zonificación, eso es lo que se encuentra uno incluso hoy día en Nápoles. Los talleres y los comercios napolitanos que ocupan pequeños locales en la planta baja de las grandes mansiones nos ofrecen la impresión más parecida que podemos tener de lo que era la antigua Pompeya".
- 62 Cfr. ARIAS BONET, J. A.: "Sobre el senadoconsulto hosidiano", en *AHDE*, 1980, núm. 50, pp. 378-379, en donde añade: "Bajo esta perspectiva es explicable la irritación contenida que late tras las expresiones que figuran en el s. c. Hosidiano y que el s. c. Volusiano repite. Es cierto que riesgos de esa naturaleza hubieran podido ser evitado a través de prohibiciones directas que tuvieran como blanco las construcciones desmesuradas, pero también es comprensible que el Senado optara por una vía oblicua, rehuyendo choques frontales con intereses poderosos".
- 63 FERNÁNDEZ VEGA, P.A.: *La casa romana*, ed. Akal, Madrid, 2ª ed., 2003, p. 31, en referencia a Roma: "La especulación, más aguda cuanto mayor fuera la presión demográfica en el núcleo urbano, acabará traduciéndose en una densificación del poblamiento mediante la construcción en altura".
- 64 CALZA, G.: *La case d'affitto in Roma antica*, en *Nuova antologia di Lettere*, 1916, p. 151, refiere como las riquezas acumuladas por Craso provenían en su mayoría de la explotación de sus propiedades inmobiliarias urbanas; FRIER, B.W.: *Landlords and Tenants*, cit., p. 24: "No doubt it was the case throughout the early Empire that most urban property was controlled by the aristocracy".
- 65 Vid. al respecto, GRILLONE, A.: "Punti cardinali dell'amministrazione immobiliare urbana", en *Teoria e Storia del Diritto Privato*, 2017, núm. 10, p. 3: "La scelta di parlare di classe possidente romana è determinata dalla necessità di mettere in luce come le speculazioni immobiliari coinvolgessero chiunqueavesse una significativa disponibilità economica: in primo luogo, gli appartenenti al ceto senatorio, ma anche equites, liberti arricchiti e ricchi investitori provinciali, da Crasso (Plut. Crass. 2.3-5) a Cicerone, passando per Attico e Tongilianus (Mart. 3.52), fino al misterioso e ricchissimo Afro, di cui narra lo stesso Marziale (Mart. 4.37)".
- 66 Cic. *ad fam.* 7.23; *ad Att.* 10.5.3; 15.15.4, 15.17.1; 16.1.5.

evitando la criminalización de determinadas prácticas especulativas que incidían negativamente en la salud mental y física de los invisibilizados residentes.

También podemos reconocer como una gran especulador a Licinio Craso, descrito por Plutarco como un aprovechado de las desgracias ajenas⁶⁷, de propietarios que perdían sus viviendas pasto de las llamas o a punto de ser devorados por las mismas, a quienes realizaba míseras ofertas para construir luego sobre los solares, nuevos edificios de los que poder obtener rentas muy beneficiosas.

Fue tal la especulación realizada en suelo urbano en Roma, que el derecho romano clásico reaccionó imponiendo una serie de limitaciones al dominium mediante el senadoconsulto Hosidiano⁶⁸, del año 44, bajo el Principado de Claudio, en el que se prohíbe terminantemente la adquisición de inmuebles en estado ruinoso, con un claro desgaste de sus elementos estructurales, con fines especulativos por parte del comprador; que podía obtener un lucro en la posterior demolición y venta, siempre traducido en pingües beneficios para el especulador.

Uno de los motivos de la decisión senatorial impulsada por el emperador Claudio podría corresponderse con una corriente esteticista, que perseguía la conservación de nobles inmuebles, realmente costosos de sostener, pero que mantenían el prestigio de la Urbe, algo que las prácticas agresivas con el entorno urbano en forma de especulación inmobiliaria no ayudaban en absoluto a la armonía estética de Roma.

Con todo, e independientemente de la censura moral dirigida a los inversores, calificándolos como malum exemplum, un pésimo ejemplo, preocupados única y exclusivamente del lucro obtenido con la compraventa del inmueble deteriorado, la cuestión que fundamentó el senadoconsulto Hosidiano, si bien no la única, fue sin duda alguna tratar de ralentizar y frenar de algún modo la especulación

67 Plutarco. *Crass.* 2.

68 *C.I.L.* 10.1401: "Cum providentia optumi principis tectis quoque | urbis nostrae et totius Italiae aeternitati prospexerit quibus | ipse non solum praecepto augustissimo sed etiam exemplo | suo prodesset conveniret(que) feliciati saeculi instantis pro portione publicorum operum etiam privatorum custodire"; ARIAS BONET, J.A.: *Sobre el senadoconsulto hosidiano*, cit., p. 375: "Como es sabido, la plancha de bronce en la que aparecía transcrito fue descubierta en Herculano hacia 1600, para perderse después, aunque las copias que se obtuvieron antes de la desaparición definitiva puedan estimarse fiables. El texto conservado permite vislumbrar los fines directamente perseguidos por el Senado, pero resulta más difícil la determinación de los móviles. Es claro que aquí, como ocurre también -en el caso del s.c. Velejano o en e) del s.c. Macedoniano, el Senado intentaba frenar o impedir determinadas prácticas, pero no vemos con nitidez cual era la naturaleza y el volumen de los males que se querían evitar y que intereses eran exactamente los que entraban en juego. Es cierto que el propio texto de la disposición expone abiertamente que males eran esos y que intereses corrían peligro, pero quizá estemos en presencia de un enmascaramiento que desfigure la realidad"; BUONGIORNO, P.: "CIL X 1401 e il senatus consultum 'Osidiano'", en *Iura*, 2010, núm. 58, pp. 234 ss.; FRANCHINI, L.: "La tutela dei beni immobili privati di interesse storico-artistico nell'esperienza romana", en *AA.VV. I beni di interesse pubblico nell'esperienza giuridica romana* (ed. L. GAROFALO), ed. Jovene, Nápoles, 2016, pp. 693 ss.; NASTI, F.: "Mutare, detrahere, transferre: considerazioni sui senatusconsulta osidiano, aciliano e l'ad sabinum di Ulpiano", en *SDHI*, 2017, núm. 83, pp. 591 ss.

en suelo urbano como consecuencia de la presión ejercida por la demanda de viviendas y locales. Derruido un inmueble por su estado ruinoso, en teoría para evitar su desplome, conducía de inmediato a la transmisión del suelo ciertamente valioso por su inmejorable situación, para proceder con la construcción de nuevas insulas que proporcionasen un elevado rendimiento del capital inmobiliario, sin que la enajenación de los materiales de derribo se pueda tomar como elemento fundamental de la operación realizada⁶⁹.

Otro de los motivos que pesó en el ánimo colectivo senatorial para promover la protección pública de las fachadas clásicas romanas, ante un fenómeno económico y social en ascenso que especulaba con el aprovechamiento urbanístico sin escrúpulos, fue probablemente la reacción hostil de la clase senatorial ante el riesgo que se acercaba con el "cruentissimum genus negotiationis", trasladando una vecindad indeseada, en una gentrificación inversa que produjese la descomposición social y urbana del entorno residencial en el que vivían los sectores más privilegiados de la sociedad romana. Pensemos en el amplio

El sucesivo Senadoconsulto Volusiano⁷⁰, de la época de Nerón, reproduce en buena medida el contenido del Hosidiano, confirmando la prohibición general de demolición de un edificio⁷¹. La prohibición especulativa inmobiliaria se renueva, si bien Roma estaba descuidada en su planificación, ordenamiento y disposición urbanística, por lo que los desastres acaecidos en los multitudinarios edificios no se tenían que provocar, ya que las desdichas iban unidas a las pésimas condiciones de los moradores de tales tugurios habitacionales.

Hay que reconocer que con la llegada del emperador Nerón, y su obsesión por modificar la morfología de la ciudad⁷², hasta convertirla en una nueva Roma,

69 ARIAS BONET, J.A.: "Sobre el senadoconsulto", cit., p. 377, en donde al referirse a la naturaleza del lucro perseguido afirma que en la venta de los materiales de la construcción derruida no puede encontrarse el motivo de tales operaciones, ya que sería difícil que superase el precio desembolsado por el edificio.

70 MOLLÁ NEBOT, S.: *Disposiciones legales sobre edificaciones privadas*, ed. Dykinson, Madrid, 2019, pp. 52 ss.

71 MURGA GENER, J.L.: *El edificio como unidad en la jurisprudencia romana y en la lex*, Servicio de Publicaciones de la Universidad de Sevilla, Sevilla, 1986, pp. 13 ss., afirma que ambos senadoconsultos tenían como objetivo principal la conservación de la unidad de los edificios romanos, prohibiendo la especulación de los mismos, pero no solo por sus ornamentos reconocibles, como estatuas, columnas o relieves, sino incluso por los elementos sencillos y repetitivos como eran las cañerías o los ladrillos de construcción.

72 Suet. Ner. 38: "Sed nec populo aut moenibus patriae pepercit. Dicente quodam in sermone communi: ..."Immo", inquit... planeque ita fecit. Nam quasi offensus deformitate veterum aedificiorum et angustiis flexurisque vicorum, incendit urbem tam palam, ut plerique consulares cubicularios eius cum stuppa taedaque in praediis suis deprehensos non attigerint, et quaedam horrea circum domum Auream, quorum spatium maxime desiderabat, ut bellicis machinis labefacta atque inflammata sint quod saxeo muro constructa erant. Per sex dies septemque noctes ea clade saevitum est ad monumentorum bustorumque deversoria plebe compulsa. Tunc praeter immensum numerum insularum domus priscorum ducum arserunt hostilibus adhuc spoliis adornatae deorumque aedes ab regibus ac deinde Punicis et Gallicis bellis votae dedicataeque, et quidquid visendum atque memorabile ex antiquitate duraverat. Hoc incendium et turre Maecenatiana prospectans laetusque "flammae", ut aiebat, "pulchritudine" Halosin Ilii in illo suo scaenico habitu decantavit. Ac ne non hinc quoque quantum posset praedae et manubiarum invaderet, pollicitus cadaverum et rudera gratuitam egestionem nemini ad reliquias rerum suarum adire permisit, conlationibusque non receptis modo verum et efflagitatis provincias privatorumque census prope

construida con materiales superiores que ennoblecieran la ciudad y la convirtiesen en un destino admirado por su belleza estética, los riesgos eran menores para los inversores en propiedades inmobiliarias⁷³, pero ello también requirió un mayor esfuerzo inicial antes de conseguir una alta rentabilidad y la recuperación total del dinero invertido⁷⁴.

Sin embargo, la obsesión urbanística de Nerón acrecentó la leyenda negra, de acuerdo con la cual, el emperador decidió quemar gran parte de la ciudad, la caótica, ruidosa, insalubre e inundada de construcciones de ínfima calidad y atestadas de arrendatarios de la más baja condición económica y social.

De acuerdo con el relato de Tácito, de las catorce divisiones, o barrios de la ciudad, sólo cuatro quedaron en pie, al expandirse un fuego incontrolado que comenzó en los almacenes de las tiendas en los que se guardaban las mercancías, y devoró buena parte del panorama urbano de Roma⁷⁵. Ni los muros ni las casas fortificadas resistieron el envite de las llamas, y la calamidad convirtió en ruinas, humo y cenizas la calzada urbana romana⁷⁶.

Nerón, inspirado por una nueva escena inmobiliaria, decidió que era necesario regular la construcción de edificios para evitar una nueva devastación, con medidas preventivas que permitieran asegurar una política urbanística segura. Así, las calles debían ser más amplias, la altura de los edificios sensiblemente inferior a la antaño permitida, la piedra ligera sustituyó a la madera en la construcción de los techos, y se suprimieron las paredes medianeras entre los edificios para poder separar

exhausit”, en dónde Nerón aparece como el gobernante que está escandalizado de la deformidad de los viejos edificios y la estrechez y tortuosidad de las calles, motivo principal por el que prende fuego a la ciudad para reconstruirla de acuerdo con los estándares urbanísticos que se merecía la Urbs.

73 Tac. *ann.* 15.43.

74 FRIER, B.W.: *Landlords and Tenants*, cit., p. 22.

75 Tac. *ann.* 15.38: “Sequitur clades, forte an dolo principis incertum (nam utrumque auctores prodidere), sed omnibus, quae huic urbi per violentiam ignium acciderunt, gravior atque atrocior. initium in ea parte circi ortum, quae Palatino Caelioque montibus contigua est, ubi per tabernas, quibus id mercimonium inerat, quo flamma alitur, simul coeptus ignis et statim validus ac vento citus longitudinem circi conripuit. neque enim domus munimentis saeptae vel templa muris cincta aut quid aliud morae interiacebat. impetus pervagatum incendium plana primum, deinde in edita adsurgens et rursus inferiora populando anteit remedia velocitate mali et obnoxia urbe artis itineribus hucque et illuc flexis atque enoribus vicis, qualis vetus Roman fuit. ad hoc lamenta paventium feminarum, fessa aetate aut rudis pueritiae [aetas], quique sibi quique aliis consulebat, dum trahunt invalidos aut opperiantur, pars mora, pars festinans, cuncta impediabant. et saepe, dum in tergum respectant, lateribus aut fronte circumveniebantur, vel si in proxima evaserant, illis quoque igni correptis, etiam quae longinqua crediderant in eodem casu reperiebant. postremo, quid vitarent quid peterent ambigui, complere vias, sterni per agros; quidam amissis omnibus fortunis, diurni quoque victus, alii caritate suorum, quos eripere nequiverant, quamvis patente effugio interiere. nec quisquam defendere audebat, crebris multorum minis restinguere prohibentium, et quia alii palam facies iaciebant atque esse sibi auctorem vociferabantur, sive ut raptus licentius exercerent seu iussu”.

76 NEWBOLD, R.F.: “Some Social and Economic Consequences of the A.D. 64 Fire at Rome”, en *Latomus*, 1974, núm. 33, pp. 858 ss., en donde divide las consecuencias del fuego “neroniano” por clases sociales, destacando el impacto negativo en las clases menos acomodadas, pero también la destrucción de buena parte del patrimonio imperial, que hizo necesario una reconstrucción bien planificada.

los bloques y convertir cada construcción en un elemento arquitectónico más seguro⁷⁷.

III. CONCLUSIONES.

No existe una política urbanística perfecta, pero es cierto que desde el derecho romano se reguló, por un lado, la realidad arquitectónica, y por el otro, la necesidad de convertir un bien tanpreciado como la vivienda en un objeto de protección estatal. La propiedad, el dominio más pleno sobre una cosa, se identificaba en primer lugar con la domus, la casa en la que el paterfamilias residía con los miembros de su núcleo familiar, agnados o cognados, por parentesco civil o de sangre, y donde sucedían los actos más importantes de un romano, excepción hecha de la vida política, que sucedía en el Foro.

En aquellos tiempos, la seguridad jurídica procedía de las costumbres inmemoriales, que regían de aquella manera los destinos de los ciudadanos romanos, sin contestación alguna ante los designios divinos, interpretados por los pontífices, y los mores maiorum, las normas de sus antepasados que podían completar supuestamente cualquier laguna jurídica. La aparición de la ley de las Doce Tablas supuso un impulso jurídico reglado, ya que ahora podían conocer con antelación la necesidad de observar una determinada conducta, con la sanción correspondiente en caso de transgresión, sobre todo en el ámbito de las relaciones privadas.

Con todo, en una comunidad pequeña y con el honor como símbolo conductual, los conflictos en el ámbito urbanístico eran infrecuentes, y resueltos por el derecho romano sin mayores complicaciones. La vivienda en propiedad era lo habitual, y se identificaba con una casa unifamiliar, en la que también residían, pero en espacios mucho más modestos, los esclavos al servicio de su dueño. Existía un alquiler, predominantemente rústico, pero con contratos de larga duración y no sometidos a los vaivenes del aumento de valor del terreno en el que se encontraban.

El problema surgió más tarde, cuando la densidad demográfica produjo una fuerte demanda en el mercado inmobiliario de Roma, la ciudad de los excesos, y creció desmesuradamente, lo que derivó en un aumento igualmente abusivo de los réditos fruto del arrendamiento. Los alquileres se unieron a un frenesí inmobiliario urbano, en el que la carestía de viviendas se tradujo en el arrendamiento de infra soluciones habitacionales carentes de cualquier comodidad y atención al arrendatario, con la intención de obtener beneficios a toda costa, con el ánimo

77 Tac. ann. 15.39.

especulativo al alza de cualquier propietario que pudiese enriquecerse mediante la construcción en altura.

Es evidente que en la Roma arcaica prevalecía el concepto de domus como casa unifamiliar, solución preferida para vivir, y que solo en la tarda República comienzan los excesos inmobiliarios y el cambio de modelo constructivo. Ahora, la sociedad es más frenética, ya no suceden los hitos romanos en pausa, sino que la expansión territorial conduce a la sociedad a un consumo inmediato, y al deseo de residir en una urbe más universal pero intensamente poblada.

En el Imperio ya no se puede pensar en soluciones urbanas ordenadas, ya que el caos se ha instalado en los barrios más populosos, y no solo en la periferia de la Urbs. Las soluciones se toman de forma drástica, pero solo ante los desastres y desdichas unidos a la especulación inmobiliaria, inconsciente y peligrosa, que dramatiza la vida cotidiana de los romanos.

El honor se sustituye por el aprovechamiento inmediato de todos los arrendamientos posibles, y la monetización de la sociedad pervierte el derecho romano procedente de las costumbres de los antepasados, cada vez más lejanos. La regulación del nuevo urbanismo se hace urgente, y las tragedias hacen necesaria una normativa protectora y preventiva de la edificación en vertical. La domus es cada vez más extraña en el perímetro urbano, y más concentrada en ciudadanos pertenecientes a clases muy alejadas de la plebeya realidad urbana.

Los inmuebles, y sus gestores, ya sean propietarios, o usufructuarios, o poseedores, o arrendadores, construyen un nuevo modelo de vivienda que exprime el concepto de hogar hasta reducirlo a soluciones habitacionales de ínfimo nivel, con olores, sonidos y colores que reducen a la ciudad conquistadora y expansionista en un ejemplo contrario de residencia vital.

Bien es cierto que el derecho romano actuó correctamente en varios momentos de la deriva urbanística, pero como remedio para los excesos en la edificación más que como modelo previo a la construcción en altura. Y parece que esta realidad, de la que nos gustaría huir, se presenta en la sociedad actual como una nueva imitación, con mejores materiales las más de las veces, pero con la misma intención aviesa del disfrute económico, ajeno a la comodidad y necesidad de los adquirentes de una propiedad inmobiliaria, que desean una residencia en las mejores condiciones, sin tener que desconfiar de los vicios ocultos que pueda contener el bien adquirido.

BIBLIOGRAFÍA.

ALBANESE, B.: "Vita necisque potestas paterna e lex lulia de adulteriis coercendis", en AA.VV.: *Studi Mussotto*, Montaina, Palermo, 1980, núm. 2.

ARÉVALO CABALLERO, W.: "La locatio-conductio urbana: peculiaridades", en AA.VV.: *Fundamentos Romanísticos del derecho contemporáneo* (dir. por J. GARCÍA SÁNCHEZ), ed. BOE, Madrid, 2021, Tomo 7.

ARIAS BONET, J. A.: "Sobre el senadoconsulto hosidiano", *AHDE*, 1980, núm. 50.

BARRÍA DÍAZ, R.: "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.

BARTON, I.M.: *Roman Domestic Buildings*, University of Exeter Press, Chicago, 1996.

BEARD, M.: *Pompeya. Historia y leyenda de una ciudad romana*, trad. esp., ed. Crítica, Barcelona, 2008.

BONFANTE, P., *Corso di diritto romano I*, ed. A. Sampaolesi, Roma, 1925.

BUONGIORNO, P.: "CIL X 1401 e il senatus consultum 'Osidiano'", *Iura*, 2010, núm. 58.

CALORE, E.: 'Actio quod metus causa'. *Tutela della vittima e azione in rem scripta*, ed. Giuffré, Milán, 2011.

CALZA, G.: "La case d'affitto in Roma antica", en AA.VV.: *Nuova antología di Lettere*, 1916.

CALZA, G.: *Scavi di Ostia*, vol.I, *Topografia Generale*, Libreria dello Stato, Roma, 1953.

CAPOGROSSI COLOGNESI, L.: *L'agricoltura romana. Guida storica e critica*, ed. Laterza, Roma-Bari, 1982.

CARANDINI, A.: "Domus e insulae sulla pendice settentrionale del Palatino", *Bullettino della Commissione Archeologica Comunale di Roma*, 1986, núm. 91.

CARCOPINO, J.: *La vida cotidiana en Roma en el apogeo del Imperio*, trad. esp., ed. Temas de Hoy, Madrid, 2001.

CENERINI, F.: *La donna romana*, ed. Il molino, Bologna, 2009.

CHURRUCA, J.: "La pignoración tácita de los *invecta et illata* en los arrendamientos urbanos en el derecho romano clásico", *RIDA*, 1977, núm. 24.

COARELLI, E.: "La consistenza della città nel periodo imperiale: *Pomerium, Vici, Insulae*", en AA.VV.: *La Rome imperiale: demographie et logistique, actes de la table ronde (Rome, 25 mars 1994)*, Ecole Française de Rome, Roma, 1997.

DAUBE, D.: "The accuser under the *Lex Iulia de Adulteriis*", *Salonica Congress of Byzantine Studies*, Atenas, 1955, ahora *Collected Studies in Roman Law*, Frankfurt, 1991, núm. 1.

DE WITT, N.W.: "The Primitive Roman Household", *The Classical Journal*, 1920, núm. 15.

DI PORTO, A., "L'impresa agricola nel periodo imprenditoriale", en CERAMI, P.- DI PORTO, A.- PETRUCCI, A.: *Diritto commerciale romano. Profilo storico 2*, ed. Giappichelli, Turín, 2004.

DONALDSON, I.: *The Rapes of Lucretia: A Myth and its Transformations*, Oxford University Press, Oxford, 1982.

DÜLL, R.: "*Iudicium domesticum, abdicatio und apoceryxis*", *ZSS*, 1943, núm. 63.

DUNBABIN, K.M.D.: "Triclinium and Stibadium", en AA.VV.: *Dining in a Classical Context*, (ed. por W.J. Slater), The University of Michigan Press, Ann Arbor, 1991.

ERNOUT, A.: "Domus, fores et leurs substituts", *RPh*, 1932, núm. 6.

ERNOUT, A.-MILLET, A.: *Dictionnaire Etymologique de la Langue Latine. Histoire des mots*, 3ª ed., Lib. C. Klincksieck, París, 1951.

FERNÁNDEZ VEGA, P.A.: *La casa romana*, ed. Akal, Madrid, 2ª ed., 2003.

FERRARA, D.-DE CAROLIS, E.- ESPOSITO, F.: "Riflessioni sul *sectile pavementum* del triclinio della Casa dell'Efebo a Pompei", *Rivista di Studi Pompeiani*, 2017, núm. 28.

FRANCHINI, L.: "La tutela dei beni immobili privati di interesse storico-artistico nell'esperienza romana", en AA.VV.: *I beni di interesse pubblico nell'esperienza giuridica romana* (ed. por L. GAROFALO), ed. Jovene, Nápoles, 2016.

FRIER, B.W.: *Landlords and Tenants in imperial Rome*, Princeton University Press, Princeton, 1943.

GEIB, G.: *Geschichte des römische Criminalprozess*, Buch. Weichmann, Leipzig, 1842.

GREENOUGH, J.B.: "The Fauces of the Roman House", *Harvard Studies in Classical Philology*, 1890, núm. 1.

GRILLONE, A.: "Punti cardinali dell'amministrazione immobiliare urbana", *Teoria e Storia del Diritto Privato*, 2017, núm. 10

GRIMAL, P.: *La civilización romana*, trad. esp., ed. Paidós, Barcelona, 1999.

GUA.RINO, A.: *Il dossier di Lucrezia*, en *Pagine di diritto romano*, IV, ed. Jovene, Nápoles, 1994.

GUARINO, A., *Diritto Privato Romano*, 12^a ed., ed. Jovene, Nápoles, 2001.

HOLLERAN, C.: "Finding Commerce: The taberna and the identification of Roman Commercial Space", *Papers of the British School at Rome*, 2017, núm. 85.

KUCUK, E.: "Lactio de effusis vel deiectis nel diritto romano classico", *Revista de Estudios Histórico-Jurídicos* [online]. 2008.

LAMBERTINI, R.: "Ancora sui leggitimati a uccidere iure patris ex lege lulia de adulteriis", *SDHI*, 1992, núm. 58.

LONGO, G.: "I quasi delicta actio de effusis et deiectis actio de positis ac suspensis", *Studi in onore di C. Sanfilippo*, Milán, 1983, núm. 4.

MENTXACA R.: *La pignoración de colectividades en el derecho romano clásico*, ed. Universidad del País Vasco, Bilbao, 1986.

MOLLÁ NEBOT, S.: *Disposiciones legales sobre edificaciones privadas*, ed. Dykinson, Madrid, 2019.

MURGA GENER, J.L.: *El edificio como unidad en la jurisprudencia romana y en la lex*, Servicio de Publicaciones de la Universidad de Sevilla, Sevilla, 1986.

NACK, E.-WÄGNER W.: *Roma*, trad. esp., ed. Labor, Barcelona, 1960.

NASTI, F.: "Mutare, detrahere, transferre: considerazioni sui senatusconsulta osidiano, aciliano e l'ad sabinum di Ulpiano", *SDHI*, 2017, núm. 83.

NEWBOLD, R.F.: "Some Social and Economic Consequences of the A.D. 64 Fire at Rome", en *Latomus*, 1974, núm. 33.

PACKER, J. E., "The insulae of Imperial Ostiae", *MAAR*, 1971, núm. 31.

PALMIRSKI, T.: "Effusum vel deiectum", en *Au delà des frontières. Mélanges de droit romain offerts à W. Wolodkiewicz*, ed. Liber, Varsovia, 2000, núm. 2.

PAVÓN, P.: "Valerio Máximo y la asimetría sexual en la severidad del castigo", *Latomus*, 2008, núm. 67.

POMEROY, S. B.: *Goddesses, Whores, Wives and Slaves: Women in Classical Antiquity*, Random House, Nueva York, 1975.

PROVERA, G.: s.v. Actio de effusis et deiectis, en *Noviss. dig. it.*, Turín, 1957, núm. 1.

RABELLO, A.M.: "Il ius occidendi iure patris della lex Iulia de adulteriis coercendis e la vitae necisque potestas del paterfamilias", en *Atti Sem. Rom. Intern.*, Perugia, 1972.

RAMOS MAESTRE, Á.: *La responsabilidad civil por los daños causados por cosas arrojadas o caídas*, ed. Práctica de Derecho, Madrid, 2001.

RIZZELLI, G.: *Lex Iulia. Studi sulla disciplina di adulterium, lenocinium, stuprum*, ed. Grifo, Lecce, 1997.

ROBINSON, O.: *Ancient Rome. City planning and administration*, ed. Routledge, London, 1992.

RODRÍGUEZ- ENNES, L.: "La actio de positis vel suspensis y la aparición de los modernos delitos de peligro", en AA.VV.: *Fundamentos Romanísticos del derecho contemporáneo* (dir. por J. GARCÍA SÁNCHEZ), ed. BOE, Madrid, 2021, Tomo VI.

RUSO RUGGERI, C.: "Qualche osservazione in tema di ius occidendi ex lege Iulia de adulteriis coercendis", *BIDR*, 1989-1990, núm. 92-93.

SACHERS, E.: s.v. "Potestas patria", *REPW*, núm. 43, 1953.

SANNA, M.V.: "Matrimonium iniustum, accusatio iure viri et patris e ius occidendi", *AUPA*, 2010-2011, núm. 54.

SERRAO, F.: *Impresa e Responsabilità a Roma nell'età commerciale*, ed. Pacini, Pisa, 1989.

SPAGNUOLO VIGORITA, T.: "La data della lex Iulia de adulteriis", en AA.VV.: *Iuris Vincula, Studi Talamanca*, Nápoles, 2001, núm. 8.

STOREY, G.R.: "The Meaning of "Insula" in Roman Residential Terminology", *Memoirs of the American Academy in Rome*, 2004, núm. 49.

TORRENT, A.: "Derecho penal matrimonial romano y poena capitis en la represión del adulterium", *RIDROM*, octubre 2016.

VITRUBIO, *Los diez Libros de Arquitectura*, trad. esp., Biblioteca Miguel de Cervantes, Alicante, 2014.

VOLTERRA, E.: "In tema di accusatio adulterii", *Studi Bonfante*, Milán, 1930, núm. 2, p. 109 ss., ahora en *Scritti giuridici*, Nápoles, 1991, núm. 1.

WATSON, A.: "Liability in the actio de positis ac suspensis", en *Melanges P. Meylan*, Imprimerie Central, Lausanne, 1963, núm. 1.

WATSON, A.: *Rome of the XII Tables: Persons and Property*, Princeton University Press, Nueva Jersey, 1975.

WESENER, G.: s.v. "Iudicium domesticum", *REPW*, 1962, núm. 9.

WOŁODKIEWICZ, W.: "Deiectum vel effusum e positum aut suspensum nel diritto romano", *RISG*, 1968, núm. 12.

YARON, R.: "Vita Necisque Potestas", *Tijdschrift voor Rechtsgeschiedenis*, 1962, núm. 30.

ZUMPT, A. W.: *Das Criminalrecht des römische Republik I*, ed. Salzwasser, Berlín, 1865.