

LA ARQUITECTURA PRIVADA EN LA ANTIGUA ROMA: INSULAE Y DOMUS DESDE UNA PERSPECTIVA JURÍDICA Y TÉCNICA

[Private Architecture in Ancient Rome: *Insulae* and *Domus* from a Legal and Technical Perspective]

María Elisabet BARREIRO MORALES* 
Universidad de Vigo

RESUMEN

Este estudio ofrece un análisis comparativo de dos modelos habitacionales clave en la Roma antigua: la *domus* y la *insula*, concebidas no solo como formas arquitectónicas, sino también como expresiones jurídicas y sociales de la estructura urbana. Lejos de tratarse de simples edificaciones, ambas tipologías reflejan de forma tangible cómo el poder, la desigualdad social y el marco legal se inscribían en el espacio doméstico.

A partir de una metodología interdisciplinar que combina el análisis jurídico, técnico y arqueológico, y mediante una revisión crítica de fuentes primarias y secundarias –incluidos estudios arqueológicos, urbanísticos e históricos–, el trabajo proporciona una visión integral del diseño arquitectónico, las normativas legales que

ABSTRACT

This study offers a comparative analysis of two key housing models in ancient Rome: the *domus* and the *insula*, conceived not only as architectural forms but also as legal and social expressions of the urban structure. Far from being mere buildings, both typologies tangibly reflect how power, social inequality, and the legal framework were inscribed within domestic space.

Using an interdisciplinary methodology that combines legal, technical, and archaeological analysis, and through a critical review of primary and secondary sources –including archaeological, urban planning, and historical studies– the work provides a comprehensive view of the architectural design, the legal regulations that governed it, and the social context that generated it.

The results of the study clearly show

RECIBIDO: 23 de abril de 2025 | ACEPTADO: 11 de septiembre de 2025 | PUBLICADO: 31 de diciembre de 2025

* Doctora en Derecho por la Universidad de Vigo. Profesora Contratada Sustituta de Derecho Romano y Sistemas Jurídicos Contemporáneos de la Universidad de Vigo (España). Correo electrónico: maria.elisabet.barreiro.morales@uvigo.es.

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

lo regulaban y el contexto social que lo generaba.

Los resultados del estudio muestran con claridad que el derecho romano no solo regulaba de forma diferenciada el acceso, el uso y la transmisión de la vivienda según el estatus social, sino que también reforzaba activamente las jerarquías existentes. Las *domus*, al estar protegidas por un marco legal más robusto, ofrecían a sus propietarios garantías patrimoniales y simbólicas que consolidaban su posición social. Por el contrario, las *insulae*, reguladas de manera más laxa, se encontraban más expuestas a prácticas especulativas y a condiciones habitacionales precarias.

PALABRAS CLAVE

Arquitectura urbana – desigualdad social – *domus* – *insulae* – vivienda.

that Roman law not only regulated the access, use and transmission of housing differently according to social status, but also actively reinforced existing hierarchies. The *domus*, protected by a more robust legal framework, offered their owners patrimonial and symbolic guarantees that consolidated their social position. In contrast, the *insulae*, more loosely regulated, were more exposed to speculative practices and precarious housing conditions.

KEY WORDS

Urban arquitecture – social inequality – *domus* – *insulae* –housing.

INTRODUCCIÓN

La arquitectura ha sido, desde los albores de la civilización, una manifestación tangible de la organización social, económica, política y cultural de los pueblos. En ninguna civilización clásica se aprecia este fenómeno con tanta claridad como en la Antigua Roma. La arquitectura romana no solo fue monumental y funcional, sino también simbólica: una herramienta al servicio del poder, el orden social y la vida cotidiana. Dentro de este vasto universo arquitectónico, la vivienda privada –concretamente la *domus* y la *insula*– se erige como un reflejo íntimo y elocuente de las estructuras jurídicas, técnicas y sociales del mundo romano.

La ciudad de Roma, en su esplendor, albergó una población que superó el millón de habitantes en su época de máximo apogeo. Este crecimiento demográfico sin precedentes en el mundo antiguo exigió soluciones urbanísticas y constructivas que pudieran dar respuesta a las necesidades habitacionales de los distintos estamentos sociales. Así surgieron dos modelos contrapuestos de vivienda privada: por un lado, la *domus*, casa unifamiliar lujosa propia de las clases altas; por otro, la *insula*, vivienda colectiva de varias plantas destinada a las clases populares. La coexistencia de estos dos modelos no solo refleja la desigualdad social inherente al sistema romano, sino también la manera en que la arquitectura se adaptó a las normativas jurídicas y a los desafíos técnicos del momento.

La *domus* era mucho más que una vivienda: representaba la extensión física y simbólica del *pater familias*, figura central del derecho romano. En ella no solo se desarrollaban las actividades domésticas, sino también funciones religiosas, políticas y económicas. Era el espacio donde se ejercía el *ius domus*, un derecho casi sagrado que garantizaba la inviolabilidad del hogar y establecía la autoridad del

cabeza de familia sobre todos sus miembros. Su diseño no era casual: respondía a un esquema jerarquizado que reflejaba la estructura social y familiar romana. La disposición del atrio, el *tablinum*, el *triclinium* y el *peristilo* obedecía a criterios funcionales, simbólicos y estéticos que los tratadistas de arquitectura, como Vitruvio, recogieron en sus obras.

Frente a este modelo aristocrático se erigía la *insula*, una solución arquitectónica destinada a albergar a las grandes masas urbanas que conformaban el proletariado romano. Las *insulae* eran bloques de viviendas colectivas de varias plantas, que podían albergar decenas de familias en condiciones frecuentemente precarias. Su proliferación fue una consecuencia directa del desarrollo urbano intensivo y de la especulación inmobiliaria. Desde el punto de vista jurídico, las *insulae* dieron lugar a múltiples conflictos relacionados con la propiedad, el arrendamiento, la responsabilidad por daños y los derechos de los inquilinos. Las fuentes legales del periodo imperial reflejan los intentos del Estado por regular la altura de los edificios, prevenir incendios y derrumbes, y proteger a los ocupantes, aunque con éxito limitado.

Desde una perspectiva técnica, la construcción tanto de las *domus* como de las *insulae* implicaba el uso de materiales diversos (*opus caementicium*, ladrillo, madera, piedra) y la aplicación de técnicas constructivas que evolucionaron con el tiempo. La ingeniería romana permitió el desarrollo de soluciones avanzadas, como el hipocausto para calefacción, acueductos y sistemas de drenaje que beneficiaron, sobre todo, a las viviendas de las élites. Por el contrario, las *insulae*, construidas muchas veces con materiales de menor calidad, presentaban serias deficiencias estructurales, siendo comunes los incendios, los desplomes y el hacinamiento.

El estudio de la arquitectura privada en Roma no puede desligarse de su contexto jurídico. El derecho romano, como sistema normativo extraordinariamente sofisticado, reguló múltiples aspectos de la vida urbana y de la propiedad. La legislación tocaba temas como la propiedad inmueble, los derechos de uso y habitación, el arrendamiento, los daños causados por construcciones defectuosas (*autio damni infecti*), las servidumbres urbanas y rústicas, entre otros. Todo ello demuestra cómo la arquitectura y el derecho convergen en un mismo espacio: la vivienda, entendida como centro vital, pero también como institución jurídica.

Este trabajo tiene como objetivo principal ofrecer un análisis riguroso y detallado de la arquitectura privada romana, centrado en las *domus* y *insulae*, desde dos perspectivas complementarias: la jurídica y la técnica. A través de una revisión de fuentes primarias (textos jurídicos, obras de arquitectura, inscripciones) y secundarias (trabajos académicos, arqueología, estudios urbanísticos), se pretende desentrañar las normas legales que regían la construcción y el uso de estas viviendas, así como los avances técnicos que las hicieron posibles. Asimismo, se abordarán los contrastes sociales que ambas formas de vivienda reflejan, así como las implicaciones culturales que se derivan de su estudio.

La perspectiva jurídica permitirá examinar cómo el derecho romano moldeó el espacio doméstico, definiendo quién podía habitarlo, cómo se transmitía la propiedad, qué derechos y obligaciones generaba, y cómo se resolvían los conflictos derivados del uso de la vivienda. Se analizarán fuentes como el *Corpus Iuris Civilis*,

los comentarios de juristas como Ulpiano, las leyes de las *XII Tablas*, y otros documentos normativos y jurisprudenciales. Al mismo tiempo, la perspectiva técnica proporcionará herramientas para comprender cómo se planificaban, diseñaban y construían estas viviendas, teniendo en cuenta factores como el clima, la orientación solar, la eficiencia de los materiales, la seguridad estructural y la estética.

La evolución urbana de Roma y su crecimiento demográfico fueron procesos profundamente interrelacionados que moldearon la estructura social y arquitectónica de la ciudad. Este desarrollo se reflejó claramente en la diferenciación de las viviendas, destacando la *domus* y la *insula* como representaciones tangibles de las distintas clases sociales.

I. EVOLUCIÓN URBANA Y DIFERENCIACIÓN SOCIAL REFLEJADA EN LA VIVIENDA EN ROMA

La evolución urbana de Roma, desde su fundación como una pequeña aldea hasta convertirse en la capital de un vasto imperio, estuvo profundamente ligada a su crecimiento demográfico y a las dinámicas sociales que modelaron su estructura urbana. Durante el periodo republicano y, especialmente, en el imperial, la ciudad experimentó una rápida expansión tanto en términos espaciales como de población, lo que exigió soluciones habitacionales diferenciadas para los distintos estratos sociales. Como destaca Carandini, la ciudad no creció de manera ordenada, sino a través de una superposición de capas constructivas, reflejo del dinamismo político, económico y social de la urbe¹.

Este crecimiento acelerado derivó en una marcada diferenciación del tejido urbano, donde las viviendas privadas adquirieron un rol protagónico como marcadores de clase. Las élites vivían en *domus* lujosas, amplias y diseñadas para la ostentación y el control familiar, con espacios dedicados a funciones políticas, religiosas y económicas. Estas casas eran construidas según un modelo ideal recogido por Vitruvio donde se especificaban los elementos arquitectónicos esenciales de la vivienda aristocrática, como el atrio, el peristilo y el *tablinum*².

Por su parte, la mayor parte de la población urbana residía en *insulae*, edificios de varios pisos que funcionaban como bloques de apartamentos. Estas estructuras albergaban a trabajadores, artesanos y comerciantes, y eran construidas muchas veces con materiales de baja calidad, siendo vulnerables a incendios, desplomes y condiciones de insalubridad. Tal como explica Wallace-Hadrill, las *insulae* eran la muestra de una urbanización vertical impuesta por la necesidad de albergar a una creciente población en un espacio limitado³.

El contraste entre *domus* e *insulae* no solo evidencia una diferencia arquitectónica, sino que también simboliza la desigual distribución del espacio urbano y de los recursos en Roma. Las zonas más cercanas al centro, especialmente las colinas como el Palatino o el Esquilino, eran ocupadas por las élites, mientras que las

¹ CARANDINI, Andrea, *Atlas de Roma antigua* (Barcelona: Crítica, 1997) 23 ss.

² VITRUVIO, Marco Lucio, *Los diez Libros de Arquitectura*, VI, 137.

³ WALLACE-HADRILL, Andrew, *Houses and Society in Pompeii and Herculaneum* (Princeton: Princeton University Press, 1994) 4-30.

clases bajas habitaban barrios densamente poblados, con viviendas superpuestas y calles angostas. Esta estratificación espacial es descrita por Rodríguez Almeida como una forma visible de organización del poder y del estatus dentro de la urbe⁴.

Desde el punto de vista jurídico, esta diferenciación también se ve reflejada en la normativa urbana. Mientras las *domus* gozaban de una mayor protección legal como propiedad familiar y símbolo del *ius domus*, las *insulae* estaban sujetas a leyes sobre arrendamientos y seguridad estructural, muchas veces poco eficaces o insuficientes. El *Corpus Iuris Civilis* contiene múltiples disposiciones respecto a la responsabilidad de los propietarios de *insulae* en caso de daños estructurales, como lo expresa el jurista Ulpiano en sus comentarios sobre el *damnum infectum*⁵.

En definitiva, la evolución urbana de Roma no puede entenderse sin atender a la relación directa entre arquitectura y estratificación social. Las viviendas no solo eran refugio físico, sino también una manifestación del lugar que cada individuo o familia ocupaba en la jerarquía romana. Como señala Mouritsen, la ciudad estaba estructurada no solo por muros y calles, sino por una compleja red de relaciones sociales codificadas en el espacio construido⁶.

El problema de la vivienda en la Roma imperial estuvo dominado por un doble hecho: una población enorme –de un millón a millón y medio de habitantes– y la necesidad, por falta de suficientes medios de transporte, de atenerse para alojarlos a un espacio restringido exclusivamente a la ciudad, propiamente dicha, o al casco de la población, en el sentido administrativo de la expresión. Planteado de forma tan aguda el problema, ya desde el siglo III a.C., fecha en la que Roma se convierte en una gran capital, sólo podía dársele una solución práctica: la construcción de inmuebles de tipo vertical con habitaciones interpuestas por pisos, las llamadas *insulae*. Vitruvio⁷ pone de relieve la necesidad de tales edificaciones y, además, Cicerón también menciona la existencia de esos edificios altos, debido al gran número de habitantes⁸.

Los inmuebles que se edificaban en Roma, ya fuesen públicos o privados, quedaban dentro del vocablo común de *aedificia*: “En la ciudad de Roma y en los *aedificia* contiguos a la ciudad, *in urbe Roma et in his aedificiis quae urbi continentia sunt*” dice la ley Quinctia del año 9 a.C., según la traslada Frontino⁹; y Suetonio escribe que Nerón ordenó incendiar Roma, porque “le ofendía la fealdad de los antiguos edificios, *offensus deformitate veterum aedificiorum*”¹⁰. La adición del calificativo *privata* designaba los inmuebles particulares: “cuando una calle esté o se encuentre entre un templo, un edificio o un lugar público y un edificio privado, *quae via inter aedem sacram et aedificium locumve publicum et aedificium privatum est, erit*, tal y como recoge la *Lex Julia Municipalis*. De igual manera, el

⁴ RODRÍGUEZ ALMEIDA, Emilio, *Topografía de Roma antigua* (Roma: Quasar, 2002) 33 ss.

⁵ D. 39, 2, 24.

⁶ MOURITSEN, Henrik, *The Freedman in the Roman World* (Cambridge: Cambridge University Press, 2011) 73 ss.

⁷ VITRUVIO, cit. (n. 2), II, VIII, 49.

⁸ CICERÓN, *De lege agraria*, II, 95.

⁹ FRONTINO, *De aquaeduc.*, 129.

¹⁰ SUETONIO, *Vida de los Doce Césares*, Nerón, 38.

Código Teodosiano, al hablar de un inmueble privado expropiado por utilidad pública, emplea la expresión *in locum privati aedificiis quod in usum publicum translatum est*¹¹.

Tales inmuebles particulares –*aedificia privata*– comprendían dos categorías: las *domus* y las *insulae*. ¿Cuál era la naturaleza de cada una de ellas y qué significado tenían dentro del contexto de la Roma imperial? A continuación, se procederá a examinar cada una de manera individual.

II. LA DOMUS: RESIDENCIA DE LA ÉLITE ROMANA

La *domus* romana no era simplemente una construcción doméstica destinada a alojar a una familia, sino el núcleo simbólico y funcional de la estructura social romana. La *domus* constituyía el “epicentro del orden social y jurídico” del mundo romano, al ser la sede de la autoridad del *pater familias* y el lugar donde se desarrollaban las relaciones familiares, económicas y religiosas¹². El derecho romano no aceptaba la casa como un bien aislado, sino como la extensión espacial de la familia y su jerarquía, lo que confería a la vivienda una dimensión jurídica de primera magnitud.

En este contexto, el derecho romano no concebía la vivienda como un objeto de propiedad desvinculado de su función social, sino como una prolongación jurídica del núcleo familiar. El hogar romano era tanto una estructura física como una categoría legal, inseparable del ejercicio de la *patria potestas*, que otorgaba al *pater familias* potestades sobre todos los miembros de su grupo doméstico –incluidos hijos, esposa, esclavos y libertos–, extendiéndose incluso a la vida y muerte de estos. Esta concentración de poder se encontraba normativamente reconocida y regulada por el *ius civile*, lo que convertía a la *domus* en una microesfera de gobierno privado¹³.

Además, la propiedad de la *domus* implicaba una serie de derechos patrimoniales para el *dominus*, quien podía transmitirla, arrendarla, dividirla o dejarla en herencia conforme a las normas del *ius civile*. Sin embargo, estos derechos venían acompañados de deberes legales, como la obligación de mantener la estabilidad estructural de la edificación o de responder civilmente por los daños que su casa pudiera causar a terceros. Por ejemplo, la *cautio camini infecti* era una caución o estipulación extraprocesal que permitía al vecino exigir reparaciones ante el riesgo de derrumbe de una edificación contigua, reflejando una temprana forma de tutela preventiva del derecho civil¹⁴.

¹¹ C. Th. 15, 1, 50.

¹² BRAVO BOSCH, María José, “Más que un inmueble: la “domus” en la sociedad y el Derecho Romano”, *Actualidad jurídica iberoamericana*, 19 (2023) 16-47.

¹³ TREGGIANI, Susan, *Roman Freedmen During the Late Republic* (Oxford: Clarendon Press, 1991) 45 ss.

¹⁴ D. 39, 2, 1, Ulpiano; BRAVO BOSCH, cit. (n. 12) 16-47.

Desde la perspectiva del derecho urbanístico, la *domus* se insertaba en un marco regulador que incluía limitaciones en altura¹⁵, distancia entre construcciones, alienación con la vía pública, y restricciones sobre la ocupación del espacio urbano. Tales disposiciones aparecen tanto en los *Senatus consulta* como en los edictos de los ediles curules, encargados de la inspección edilicia (*aedilicia inquisitio*) y del cumplimiento de las normas municipales¹⁶. Estas regulaciones no solo aseguraban la estabilidad material del tejido urbano, sino que también reforzaban la visibilidad del estatus social, ya que la arquitectura doméstica era una manifestación explícita de la posición del *dominus* en la jerarquía cívica. Asimismo, la *domus* era un espacio de representación política y religiosa. En ella se llevaban a cabo los *sacra privata*, se recibía a los clientes durante la *salutatio*, y se gestionaban relaciones clientelares y de patronazgo, fundamentales para el funcionamiento del sistema político republicano e imperial. Según Paul Veyne¹⁷, la casa aristocrática era una escena donde se escenificaba el poder informal de la *nobilitas*, que encontraba en la protección legal de este espacio no solo una garantía de propiedad, sino también una forma de preservar la supremacía social. En suma, la *domus* romana era mucho más que un recinto privado: era una institución en sí misma, entrelazada con el derecho, la política y la religión, y funcionaba como un nodo desde el cual se proyectaban las formas del poder romano¹⁸. Su estudio, por tanto, no puede disociarse del análisis de las estructuras normativas y simbólicas que articulaban la sociedad romana en su conjunto.

Desde el punto de vista arquitectónico, la *domus* romana refleja una compleja organización espacial orientada tanto a la funcionalidad doméstica como a la representación social. Como explica Wallace-Hadrill, el diseño de la casa romana no seguía un criterio exclusivamente práctico, sino que estaba cuidadosamente pensado para manifestar jerarquías internas y externas. El recorrido espacial desde la *fauces* (entrada) hasta el *tablinum* pasaba por el atrio, centro simbólico y estructural de la vivienda, donde se reunía la familia y se exhibían los retratos de los antepasados (*imagines maiorum*)¹⁹.

El atrio era, por excelencia, el lugar de acogida y representación. A través del *compluvium*, una abertura en el techo, entraba la luz y la lluvia, recogida en el *impluvium* central. Este diseño permitía iluminación natural y ventilación cruzada, factores fundamentales en un entorno urbano denso como Roma²⁰. Según Dukelsky, este sistema también tenía un propósito simbólico, pues organizaba

¹⁵ MALAVÉ OSUNA, Belén, *Legislación urbanística en la Roma imperial: a propósito de una constitución de Zenón* (Málaga: Universidad de Málaga, 2000) 103-169.

¹⁶ PURCELL, Nicholas, "Urban Spaces and Aristocratic Power in the Roman Republic", en RICH, John; WALLACE-HADRILL, Andrew (eds.), *City and Country in the Ancient World* (London: Routledge, 1987) 185-219.

¹⁷ VEYNE, Paul, *Le pain et le cirque: Sociologie historique d'un pluralisme politique* (Paris: Seuil, 1976) 341 ss.

¹⁸ BRAVO BOSCH, cit. (n. 12) 16-47

¹⁹ WALLACE-HADRILL, cit. (n. 3) 4-30.

²⁰ VITRUVIO, cit. (n. 2) VI, III, 146.

el flujo de visitas y diferenciaba las zonas públicas (*pars urbana*) de las privadas (*pars rustica* o *pars domestica*)²¹.

El *tablinum*, detrás del atrio, era la oficina del *dominus* y actuaba como eje de control visual y funcional. Desde allí se supervisaba el acceso a las habitaciones privadas y se mostraba el poder del anfitrión. A los lados del atrio se ubicaban los *alae* (alas laterales), y en la parte posterior se encontraba el *peristylum*, un jardín rodeado de columnas de influencia helenística. Este último se convirtió en un espacio fundamental en la *domus* tardo-republicana e imperial, donde se relajaban los dueños y se desarrollaban actividades más íntimas²². El *triclinium*, o comedor, era otra estancia clave, pues en él se celebraban los banquetes que reafirmaban los lazos sociales y políticos. El número y disposición de los *triclinia* indicaban el nivel económico del propietario. Las casas de Pompeya revelan la existencia de múltiples comedores, decorados con frescos y mosaicos refinados, lo que sugiere un uso intensivo del banquete como instrumento de representación²³.

En cuanto a los materiales de construcción, el desarrollo del *opus caementicium* (cemento romano) revolucionó la arquitectura doméstica. Este material, una mezcla de cal, agua y piedra volcánica, permitía levantar estructuras resistentes, crear bóvedas y cubrir grandes vanos sin columnas intermedias. Vitruvio dedica varios capítulos al uso de este material en viviendas privadas, recomendando su aplicación para muros exteriores e interiores²⁴. Gracias a esta técnica, se podían construir *domus* amplias, con habitaciones abovedadas y decoraciones murales de gran calidad.

La decoración interior de las *domus* era reflejo del estatus del propietario. Mosaicos policromados, frescos con temas mitológicos o paisajísticos, pavimentos de mármol y esculturas decoraban las estancias principales. Estas decoraciones seguían estilos bien definidos, como los que August Mau clasificó en cuatro estilos pompeyanos²⁵. Como señala Clarke, la decoración no era meramente estética, sino un lenguaje visual codificado que comunicaba valores culturales, políticos y familiares²⁶.

Finalmente, la *domus* incorporaba sistemas de climatización pasiva mediante la orientación de las estancias según el recorrido solar, y en casos excepcionales, hipocaustos (suelos radiantes) para calefacción. También se integraban soluciones hidráulicas, como cisternas, pozos y canalizaciones que distribuían el agua desde el *impluvium* hasta otras partes de la casa. Estas innovaciones técnicas se adaptaban al clima mediterráneo y a las condiciones urbanas específicas de Roma²⁷.

²¹ DUKELSKY, María, *Arquitectura y sociedad en Roma* (Madrid: Sílex, 2018) 32-35.

²² WALLACE-HADRILL, cit. (n. 3) 4-30.

²³ CLARKE, John R., *The Houses of Roman Italy, 100 B.C.-A.D. 250: Ritual, Space, and Decoration* (Berkeley: University of California Press, 1991) 13-26.

²⁴ VITRUVIO, cit. (n. 2) II, 33.

²⁵ MAU, August, *Geschichte der decorativen Wandmalerei in Pompeji* (Berlin: G. Reimer, 1882) 63 ss.

²⁶ CLARKE, cit. (n. 23) 13-26.

²⁷ DUKELSKY, cit. (n. 21) 32-35

La *domus*, concebida tanto como unidad arquitectónica como espacio físico cargado de significado, será considerada en este estudio como eje analítico para comprender la centralidad de la vivienda en la configuración de la sociedad y el derecho en la Roma antigua. Esta elección metodológica no es fortuita: la *domus* operaba como el núcleo estructural de la vida familiar, un ámbito donde se proyectaban y reproducían las relaciones de autoridad, pertenencia y prestigio. En palabras de Wallace-Hadrill²⁸, “la casa romana era una manifestación material del orden social”, en la que convergían poder doméstico, identidad jurídica y representación del estatus. Lejos de ser un espacio meramente funcional, la *domus* simbolizaba una forma específica de organización doméstica profundamente vinculada con el modelo patriarcal del *pater familias*, figura que concentraba atribuciones legales, económicas y religiosas. La casa no se limitaba a ser el lugar de residencia del grupo familiar, sino que constituía el escenario privilegiado donde se desplegaba la *patria potestas*, institución clave del derecho privado²⁹.

Durante la etapa republicana y en los inicios del periodo imperial, el modelo predominante de vivienda fue la casa unifamiliar independiente, generalmente situada en contextos rurales o semiurbanos. Estas residencias, habitadas por unidades familiares extensas bajo la autoridad del *dominus*, reflejaban una tradición arquitectónica que precedía a la consolidación del tejido urbano denso que caracterizaría a la *Urbs* en épocas posteriores. Este modelo habitacional respondía no solo a una necesidad funcional, sino también a una lógica simbólica que articulaba el control del espacio con la afirmación del linaje³⁰.

Debe distinguirse, no obstante, la *domus* aristocrática rural de las grandes mansiones imperiales (*villae*), cuyo carácter monumental y multifuncional las inscribe en una lógica distinta. Carandini sostiene que estas *villae* no eran simples residencias campestres, sino complejos económicos y culturales donde se sintetizaban la producción agraria, la administración de vastas propiedades y la autorrepresentación de las élites senatorial e imperial³¹. A diferencia de la *domus* urbana, íntimamente integrada en el espacio cívico, estas estructuras funcionaban como microcosmos de poder territorial y político.

La *domus* romana no era meramente una construcción residencial, sino una unidad espacial cuidadosamente diseñada que articulaba privacidad, jerarquía y funcionalidad. Su configuración respondía tanto a necesidades prácticas como a imperativos sociales y simbólicos. La *domus* era una expresión material del estatus y del control doméstico, y su diseño reflejaba una clara intención de controlar la visibilidad y el acceso desde el exterior³².

El ingreso a la casa se realizaba a través de la *ianua*, puerta principal que daba paso a un corredor estrecho llamado *fauces*, concebido como una zona de transición entre la esfera pública y el mundo doméstico. Esta arquitectura liminar tenía

²⁸ WALLACE-HADRILL, cit. (n. 3) 4-30.

²⁹ SALLER, Richard, *Patriarchy, Property and Death in the Roman Family* (Cambridge: Cambridge University Press, 1994) 34 ss.

³⁰ LAURENCE, Ray, *Roman Pompeii: Space and Society* (London: Routledge, 1994) 26 ss.

³¹ CARANDINI, Andrea, *La nascita di Roma* (Torino: Einaudi, 1988) 32 ss.

³² WALLACE-HADRILL, cit. (n. 3) 4-30.

como función delimitar el umbral simbólico del espacio familiar, reforzando la separación entre lo externo y lo íntimo³³. Muchas viviendas incorporaban una segunda puerta o cortina entre el *vestibulum* y el *atrium*, a fin de salvaguardar la privacidad de los moradores incluso cuando la puerta exterior permanecía abierta.

El *atrium* constituía el corazón de la vivienda. De planta abierta y bien iluminado, se caracterizaba por la presencia del *compluvium* –una apertura en el techo– y el *impluvium*, un estanque rectangular que recogía el agua de lluvia. Esta se canalizaba hacia una cisterna subterránea, garantizando el abastecimiento doméstico³⁴. Además de su funcionalidad hidráulica, el *atrium* era un espacio polivalente donde, en los primeros tiempos, se realizaban actividades cotidianas como comer, trabajar o dormir³⁵. Con el tiempo, la aparición de las *alae*, habitaciones adyacentes, permitió descongestionar este espacio central y diversificar su uso.

Las condiciones de habitabilidad en la *domus* estaban determinadas por las limitaciones tecnológicas de la época. Para calentar los ambientes se utilizaban braseros fijos (*foculi*) o móviles, aunque su eficacia era reducida durante el invierno³⁶. En cuanto a la iluminación, se recurrió a velas de cera o sebo y a lámparas de aceite (*lucernae*), que ofrecían una luz tenue y obligaban a utilizar múltiples unidades para cubrir espacios mayores³⁷.

El *tablinum*, situado entre el *atrium* y el peristilo, era uno de los espacios más significativos de la casa. Funcionaba como oficina del *pater familius*, archivo doméstico, centro de recepción de clientes y, en ocasiones, como lugar de culto familiar. Wallace-Hadrill lo define como el “nodo de autoridad” de la *domus*, en tanto encarnaba la confluencia entre lo público y lo privado, el negocio y la tradición religiosa³⁸. En él se guardaban documentos, se realizaban transacciones y se alojaban los altares domésticos dedicados a los *Penates* y *Lares*.

Los elementos decorativos del interior también revelaban la función representativa de la casa. Los suelos estaban recubiertos con mosaicos geométricos o figurativos (*opus tessellatum*), resistentes al uso cotidiano y cargados de significación estética³⁹. Las paredes, por su parte, estaban adornadas con frescos o cubiertas con tapices ligeros llamados *velae*, que colgaban de los marcos de las puertas y servían como barreras visuales y térmicas⁴⁰.

Sin embargo, la *domus* de carácter señorial representaba un modelo habitacional reservado a las élites. La evolución de Roma como metrópoli provocó una fuerte demanda de viviendas urbanas, lo que impulsó la proliferación de *insulae*, edificios de apartamentos destinados a albergar a la creciente población de inmigrantes y trabajadores. Estas estructuras ofrecían una solución pragmática al problema

³³ CLARKE, cit. (n. 23) 13-17.

³⁴ VITRUVIO, cit. (n. 2) VI, III, 146.

³⁵ NEVETT, Lisa C., *House and Society in the Ancient Greek World* (Cambridge: Cambridge University Press, 1999) 45.

³⁶ PLINIO EL JOVEN, *Epistolae*, 2, 17.

³⁷ DUNBAIN, Katherine M. D., “Triclinium and Stibadium”, en SLATER, W. J. (ed.), *Dining in a Classical Context* (Ann Arbor: The University of Michigan Press, 1991) 424-425.

³⁸ WALLACE-HADRILL, cit. (n. 3) 4-30.

³⁹ LING, Roger, *Roman Painting* (Cambridge: Cambridge University Press, 1991) 34 ss.

⁴⁰ MAU, cit. (n. 25) 65.

habitacional, aunque a menudo en condiciones de hacinamiento, mala ventilación y riesgo estructural⁴¹. Sin embargo, cabe destacar que no todos los habitantes de las *insulae* pertenecían a las clases bajas. Muchos miembros del *ordo equester* o funcionarios provinciales alquilaban residencias temporales en la ciudad por razones prácticas o profesionales. De este modo, el mercado inmobiliario romano era altamente estratificado: desde pisos miserables en las plantas superiores de las *insulae*, hasta apartamentos cómodos en los niveles inferiores reservados a inquilinos adinerados⁴². Frente a esta diversidad habitacional, resulta necesario analizar con detalle las características generales de la *domus*, concebida para el uso exclusivo de una familia. Como señala Wallace-Hadrill, la *domus* “no era simplemente una vivienda, sino una manifestación estructural del orden social romano”⁴³.

Las *domus* carecían generalmente de vistas al exterior. No se incluían ventanas amplias, ya que se consideraban innecesarias o incluso contrarias al ideal de privacidad familiar. Las aberturas eran mínimas, altas y estrechas, carentes de ornamentación externa. Este diseño respondía a la necesidad de preservar la intimidad del hogar frente a la mirada del espacio público, y a enfatizar la distinción entre interior y exterior como símbolo de control social⁴⁴. El diseño giraba en torno a espacios abiertos interiores como el *atrium* y el *peristylum*, que proporcionaban iluminación y ventilación a las estancias adyacentes. Esta configuración respondía tanto a condiciones climáticas mediterráneas como a principios simbólicos: el corazón de la vivienda era también el centro de autoridad y tradición familiar. Laurence subraya que esta estructura “reflejaba un modelo centrado en la figura del *pater familias*, con el *atrium* como escenario de interacción entre lo doméstico y lo cívico”⁴⁵.

La mayoría de las *domus* estaban proyectadas como viviendas de una sola planta. La existencia de pisos superiores, si los había, solía estar restringida a áreas de servicio o almacenes. Esta disposición horizontal reflejaba una concepción del espacio como territorio extensivo de poder doméstico. Dunbabin señala que, en los casos donde se introducían niveles superiores, estos no alteraban el carácter representativo del nivel principal, orientado a la exhibición del estatus familiar⁴⁶.

Cada habitación en la *domus* tenía una función claramente definida. El *triclinium* era utilizado para los banquetes y reuniones formales; el *cubiculum*, para el descanso; el *tablinum*, como despacho del *pater familias*. Esta división funcional se basaba en un principio de orden que proyectaba al interior doméstico la racionalidad del *ius*, como ha observado Saller: “El hogar romano no era solo un espacio físico, sino un marco jurídico donde el poder se ejercía con propósito estructurado”⁴⁷.

⁴¹ MORLEY, Neville, *Metropolis and Hinterland: The City of Rome and the Italian Economy, 200 BC–AD 200* (Cambridge: Cambridge University Press, 1996) 67.

⁴² STOREY, Glenn R., “The Population of Ancient Rome”, *Antiquity*, 71 (1997) 966-978.

⁴³ WALLACE-HADRILL, cit. (n. 3) 4-30.

⁴⁴ CLARKE, cit. (n. 23) 13-14.

⁴⁵ LAURENCE, cit. (n. 30) 42.

⁴⁶ DUNBABIN, cit. (n. 37) 424-25.

⁴⁷ SALLER, cit. (n. 29) 92-95.

El arqueólogo italiano Guido Calza, reconocido por sus excavaciones en Ostia Antica, aportó valiosos conocimientos sobre la tipología residencial romana. En sus estudios sobre las *domus* de Ostia, Calza destacó la coexistencia de viviendas aristocráticas con espacios comerciales, evidenciando una integración funcional entre la vida doméstica y las actividades económicas. Este hallazgo refleja la adaptabilidad de la *domus* a las necesidades urbanas y sociales de la época⁴⁸.

Boëthius analizó la evolución de la arquitectura doméstica romana, subrayando la transición desde estructuras simples hacia diseños más complejos y ornamentados. Además, enfatizó cómo la *domus* se convirtió en un símbolo de estatus y poder, incorporando elementos arquitectónicos que reflejaban la riqueza y la posición social de sus propietarios⁴⁹. Harsh, en sus investigaciones sobre la vida cotidiana en Roma, abordó la función social de la *domus* como centro de relaciones familiares y clientelares; señaló que la disposición espacial de la *domus*, con áreas destinadas a la recepción de clientes y otras reservadas para la vida privada, facilitaba la gestión de las obligaciones sociales y políticas del *pater familias*⁵⁰.

Por su parte, Storey destacó la diversidad tipológica de las viviendas en función del estatus socioeconómico. También identificó variaciones en el tamaño, la ornamentación y la complejidad de las *domus*, reflejando las diferencias en riqueza y prestigio entre sus habitantes. Además, subrayó la importancia de la *domus* como unidad de producción y consumo dentro del tejido urbano romano⁵¹. Finalmente, Homo, en su estudio sobre la civilización romana, exploró la relación entre la arquitectura doméstica y la organización social. Argumentó que la *domus* no solo servía como residencia, sino que también desempeñaba un papel crucial en la estructuración de las relaciones sociales y políticas, funcionando como un microcosmos del orden romano⁵².

En síntesis, la *domus* romana era mucho más que una edificación residencial: era el corazón legal, simbólico y funcional de la vida romana aristocrática. Desde la perspectiva jurídica, la *domus* era un bien dotado de carácter institucional, protegido por normas precisas y regido por la autoridad del *pater familias*. Desde la perspectiva técnica, su diseño revelaba una sofisticada comprensión del espacio, la luz, el estatus social y la representación del poder. La conjunción entre derecho, arquitectura y cultura material convierte a la *domus* en una fuente privilegiada para comprender los fundamentos de la sociedad romana⁵³.

⁴⁸ CALZA, Guido, *L'abitazione romana: tipologia e tecnica costruttiva* (Roma: L'Erma di Bretschneider, 1939) 81-87.

⁴⁹ BOETHIUS, Axel, *The Golden House of Nero and the Roman Architectural Revolution* (Ann Arbor: University of Michigan Press, 1960) 121-126.

⁵⁰ HARSH, Philip W., "The Origins of the "Insulae" at Ostia", *Memoirs of the American Academy in Rome*, 12 (1935) 147.

⁵¹ STOREY, cit. (n. 42) 966-978.

⁵² HOMO, Léon, *Les institutions romaines* (Paris: Albin Michel, 1930) 196 ss.

⁵³ BRAVO BOSCH, cit. (n. 12) 16-47.

III. LAS INSULAE: VIVIENDA COLECTIVA URBANA

Las *insulae*, edificios de viviendas colectivas, surgieron en respuesta a la densificación urbana que caracterizó a la Roma imperial. Desde el punto de vista jurídico, estas estructuras fueron objeto de una creciente atención por parte de las autoridades romanas debido a su peligrosidad estructural y a los problemas de convivencia asociados. Homo explica que la necesidad de albergar a cientos de miles de ciudadanos generó una forma habitacional vertical que, aunque útil, implicaba desafíos jurídicos y sociales importantes⁵⁴.

La legislación romana intentó limitar el número de pisos de estas edificaciones para reducir los riesgos de derrumbe. Así, Augusto estableció una altura máxima de 70 pies romanos (unos 20 metros), medida posteriormente rebajada por Trajano a 60 pies (aproximadamente 17,7 metros) como respuesta a diversos accidentes fatales en la capital⁵⁵.

Los propietarios de *insulae* –frecuentemente especuladores inmobiliarios– asumían responsabilidades legales importantes, aunque a menudo no cumplidas. Según Storey, las *insulae* eran vistas más como oportunidades de inversión que como viviendas adecuadas, y esto fomentó un mantenimiento deficiente por parte de los propietarios, que preferían reducir costes antes que asegurar estructuras correctamente⁵⁶. Los inquilinos tenían pocos recursos legales para exigir reparaciones o mejoras, salvo en casos extremos donde el edificio representaba una amenaza inmediata.

Entre los problemas legales recurrentes se encontraban los incendios y los derrumbes, con consecuencias tanto civiles como penales. El uso de materiales inflamables como la madera y el almacenamiento de mercancías peligrosas en los niveles inferiores agravaban la situación. Calza subraya que estas situaciones eran comunes y que las ruinas de Ostia y Pompeya revelan huellas evidentes de colapsos parciales que probablemente fueron causados por negligencia estructural⁵⁷.

La especulación inmobiliaria, una constante en la Roma imperial, exacerbó los conflictos legales. Según Harsh, muchos inversores adquirían terrenos urbanos solo para levantar *insulae* baratas y con gran rapidez, sin cumplir adecuadamente con los estándares legales exigidos por las autoridades edilicias⁵⁸. Esta especulación se intensificó tras los incendios de Nerón en el año 64 d.C., cuando el suelo urbano escaseaba y la necesidad de reconstruir aceleró aún más la actividad constructora.

Junto a la casa particular, la *domus*, presenta la Roma imperial un segundo tipo de inmuebles, la casa de renta o de alquiler, de estructura vertical, la *insula*. Se dividía en cierto número de departamentos o viviendas, *coenacula* o *coenacula meritoria*⁵⁹, que su propietario, el *dominus insulae*, alquilaba a los inquilinos, *in-*

⁵⁴ HOMO, cit. (n. 52) 197.

⁵⁵ BOËTHIUS, cit. (n. 49) 121.

⁵⁶ STOREY, cit. (n. 42) 966-978.

⁵⁷ CALZA, cit. (n. 48) 81-87.

⁵⁸ HARSH, cit. (n. 50) 147.

⁵⁹ El término *coenaculum* hace referencia a una unidad habitacional dentro de una *insula*, normalmente en los pisos superiores. El *dominus insulae* podía ser un particular o incluso el em-

quilinii. En los comienzos de la vida romana, cuando la casa se identificaba con la cabaña o choza separada de las vecinas por un espacio libre destinada a huerto el nombre de *insula* resultaba perfectamente aplicable. Más tarde, al aumentar la población, desapareció el espacio intermedio y la vivienda particular fue sustituida por el inmueble de varios pisos superpuestos. Estos inmuebles colectivos, convertidos por su misma concepción en casas de alquiler, siguieron llevando su nombre tradicional de *insulae*. En los últimos años de la República, Celio ocupaba un apartamento en una casa que pertenecía al famoso Clodio. Cicerón, en su defensa judicial de Celio, califica expresamente la citada casa de *insula*⁶⁰. Cuando César realizó el censo en Roma, dice Suetonio⁶¹: “No lo hizo de la manera y en el lugar habituales, sino por *vicus* y por medio de los propietarios de *insulae*”. El año 36 d.C., durante el principado de Tiberio, devastó un incendio los barrios del Circo Máximo y del Aventino. Nerón estableció un impuesto sobre los alquileres: “Obligó a los inquilinos de casas particulares, y a los de las *insulae* a pagar al fisco una anualidad de su alquiler, *inquilinos privatarum aedium atque insularum pensionem annuam repraesentare fisco*”; en este pasaje se diferencian claramente las casas particulares y las *insulae*⁶². Igual distingo se encuentra en los textos relativos al incendio del año 64: “sería difícil enumerar las casas, las *insulae* y los templos que fueron destruidos, *domuum et insularum et templorum quae amissa sunt numerum inire haud promptum fuerit*”⁶³. “A más de un gran número de *insulae*, se quemaron las casas de antiguos generales, *praeter immensum numerum insularum, domus priscorum ducum arserunt*”⁶⁴. “Quiso (Nerón) que las casas de alquiler y las casas particulares –*insulae ac domus*– tuvieran pórticos delante y que desde sus terrazas se pudiera distinguir los incendios”. “Prometió (Nerón) construir tales pórticos por su cuenta y entregar a los propietarios el terreno desescombrado, agregando, para los que hubieran terminado sus *domus* o *insulae* en un tiempo que él fijó, recompensas proporcionales a su rango y fortuna”⁶⁵.

En el reinado de Antonino, un incendio consume en Roma trescientas cuarenta *insulae* y *domus*. Ulpiano habla de una tienda con vivienda –*taberna cum coenaculo*– que había sido objeto de un legado⁶⁶. Algun tiempo después, la *insula* en la que se encontraba el apartamento legado, se quemó; evidentemente, en este caso se trata de un inmueble de alquiler. Paulo menciona a los incendiarios

perador, en el caso de inmuebles pertenecientes al fisco. Sobre la terminología, véase: FRIER, Bruce W., “The Rental Markets in Early Imperial Rome”, *Journal of Roman Studies*, 67 (1977) 27-37.

⁶⁰ CICERÓN, *Pro Cael.*, 7.

⁶¹ SUETONIO, cit., (n. 10) César, 9 ss: “*Recensum populi nec more nec loco solito, sed vicatim per dominos insularum egit atque ex viginti trecentisque milibus accipientium frumentum e publico ad centum quinquaginta retraxit; ac ne qui novi coetus recensionis causa moveri quandoque possent, instituit, quotannis in demortuorum locum ex iis, qui recensi non essent, subsortitio a praetore fieret*”.

⁶² SUETONIO, cit. (n. 10) Nerón, 44.

⁶³ TÁCITO, *Anales*, VI, 64.

⁶⁴ SUETONIO, cit. (n. 10) Nerón, 16.

⁶⁵ TÁCITO, cit. (n. 63) XV, 43.

⁶⁶ D. 33, 7, 7.

“que pusieron fuego a una *insula* o a una casa de campo”, señalando por *insula* el inmueble urbano y por *villa* el inmueble rural⁶⁷.

En todos esos textos, aparece claramente designada la *insula* como inmueble de alquiler en el que viven como vecinos cierto número de inquilinos. La palabra que aún tenía fijado un significado vacilante en la época de Cicerón, ya aparece fijada con esta acepción desde el reinado de Nerón. Es muy probable que la distinción oficial entre la casa particular —*domus*— y la de alquiler con varios pisos —*insula*— esté relacionada con la creación por Augusto de la Ciudad de las XIV regiones. En este caso sería tan antigua como la Roma imperial⁶⁸. La proporción de las *insulae* en relación con las *domus* irá en creciente aumento durante el Imperio.

La *insula*, como casa de alquiler para viviendas, sintió indudablemente las graves consecuencias que producía en la Roma imperial la escasez de terrenos. Se trataba de sacar el mayor provecho posible del solar disponible para construir, tanto con respecto a la altura, por la superposición de muchos pisos, como en profundidad, utilizando los subsuelos y las bodegas, como en superficie, adosando los inmuebles y reduciendo al mínimo las dimensiones de las viviendas y habitaciones.

Desde la perspectiva técnica, las *insulae* eran un tipo arquitectónico que priorizaba la eficiencia en el uso del suelo urbano. Su diseño respondía a un principio básico: aprovechar al máximo la verticalidad. Storey señala que las plantas bajas eran reservadas para *tabernae* o talleres⁶⁹, mientras que los pisos superiores albergaban pequeñas viviendas de alquiler llamadas *cenacula*⁷⁰. Este sistema jerarquizaba el espacio según el estatus socioeconómico: los más pobres vivían en las plantas más altas, con menor acceso y peores condiciones.

Boëthius explica que estas edificaciones, aunque funcionales, carecían de elementos ornamentales o estructurales complejos. Su construcción estaba subor-

⁶⁷ PAULO, Libro único *De Poenis paganorum*, en *Collat. leg. mosaic. et roman.*, XII, 6.

⁶⁸ HOMO, Léon, *Roma. La ciudad y el Imperio* (México: Fondo de Cultura Económica, 1944) 217.

⁶⁹ HOLLERAN, Claire, “Finding Commerce: The taberna and the identification of Roman Commercial Space”, *Papers of the British School at Rome*, 85 (2017) 144, en donde explica el término “taberna” que designa un tipo específico de espacio arquitectónico en la ciudad romana, caracterizado por una disposición estructural orientada hacia el uso comercial. Estas construcciones se ubicaban generalmente en la planta baja de edificaciones mayores —como las *insulae* o edificios públicos— y se abrían directamente a la vía pública, lo que facilitaba el acceso de transeúntes y clientes. En muchos casos, la fachada incluía un pórtico o arcada que ofrecía sombra y protección, reforzando su función comercial y urbana. Una característica distintiva de las *tabernae* eran sus amplias entradas, delimitadas por umbrales estriados, diseñados específicamente para alojar persianas de madera que cerraban el local durante la noche o en ausencia del comerciante. Además, muchas de estas estructuras disponían de estancias posteriores utilizadas como almacenes, cocinas o espacios de descanso, y en algunos casos, contaban con un piso superior o *mezzanine* (entresuelo), accesible por escaleras interiores. Este nivel adicional solía estar destinado a funciones residenciales o de almacenamiento y se iluminaba mediante pequeñas ventanas situadas sobre la entrada principal, lo que permitía el aprovechamiento máximo de la luz natural sin comprometer la privacidad ni la seguridad del local.

⁷⁰ STOREY, cit. (n. 42) 966-978.

dinada a criterios utilitarios, y por ello predominaban los muros portantes y los techos de madera o tejas, muchas veces sin refuerzos adecuados⁷¹.

En cuanto a los materiales, Calza destaca que las *insulae* se construían mayoritariamente con ladrillos cocidos, madera y argamasa de baja calidad, lo que permitía una construcción rápida pero poco segura⁷². El uso de *opus caementicium* (hormigón romano) era ocasional en *insulae* de mayor prestigio o aquellas construidas en el periodo tardío. Sin embargo, la mayoría de estas viviendas eran levantadas con materiales baratos que facilitaban su deterioro⁷³.

Uno de los mayores retos técnicos era el suministro de agua. Las *insulae* rara vez contaban con sistemas hidráulicos conectados directamente a los acueductos. Como indica León Homo, el acceso al agua era limitado a fuentes públicas o cisternas comunes en la planta baja, lo que obligaba a subir agua manualmente a los niveles superiores⁷⁴. Esta situación creaba desigualdades entre los inquilinos y fomentaba prácticas insalubres, como el almacenamiento de agua en recipientes inadecuados o el vertido de residuos líquidos por las ventanas.

La evacuación de residuos también era un problema constante. Según Boëthius, muchas *insulae* carecían de letrinas propias y dependían de servicios públicos de limpieza o de instalaciones compartidas en la calle⁷⁵. La acumulación de desperdicios en patios interiores o callejones traseros favorecía la aparición de enfermedades y plagas, situación que se reflejaba en quejas frecuentes recogidas en los edictos edilicios.

Los incendios eran otro de los grandes desafíos. El material combustible y la proximidad de las estructuras favorecían la rápida propagación del fuego. Harsh describe cómo muchos barrios enteros de Roma eran extremadamente vulnerables, y las fuentes históricas reportan incendios recurrentes incluso en tiempos de paz⁷⁶. Después del incendio del año 64, Nerón implementó normas que exigían muros de separación de mayor espesor, pero estas medidas fueron aplicadas de forma irregular⁷⁷.

El diseño interior de las *insulae* era limitado en cuanto a confort. Las unidades habitacionales solían estar compuestas por una o dos habitaciones sin ventanas, o con pequeños vanos que daban a patios oscuros. Storey señala que la iluminación natural era escasa y que muchos inquilinos dependían de lámparas de aceite, lo

⁷¹ BOËTHIUS, cit. (n. 49) 123.

⁷² CALZA, cit. (n. 48) 81-87.

⁷³ VITRUVIO, cit. (n. 2) I, VII, pp. 30-31, en donde explica con detalle cómo debe ser la madera para que resista en la construcción y no se agriete en las obras en las que se utilice.

⁷⁴ HOMO, *Les institutions romaines...* cit. (n. 52) 201.

⁷⁵ BOËTHIUS, cit. (n. 49) 126.

⁷⁶ HARSH, cit. (n. 50) 152.

⁷⁷ TÁCITO, cit. (n. 63) XV, 43, en donde describe cómo, tras el incendio que arrasó gran parte de Roma, Nerón introdujo nuevas regulaciones urbanísticas que incluían el uso de materiales menos inflamables y la ampliación del espesor de los muros para prevenir la propagación del fuego. Sin embargo, según estudios como los de Carandini, *La nascita di Roma*, cit. (n. 31), 32 ss., estas normas se aplicaron con desigual rigor, y la especulación inmobiliaria persistió en muchas zonas reconstruidas.

que aumentaba el riesgo de incendios⁷⁸. El hacinamiento también era frecuente, ya que múltiples familias o individuos compartían un mismo espacio, especialmente en los pisos superiores.

En la Roma imperial, el crecimiento demográfico acelerado y la alta densidad urbana llevaron a la proliferación de un tipo de vivienda que, aunque funcional en términos de alojamiento masivo, se convirtió en símbolo de precariedad y riesgo: la *insula*. Estas edificaciones, de varios pisos y divididas en unidades alquilables, se erigieron como la solución arquitectónica para las clases trabajadoras, en contraste con la *domus*, residencia de la élite. Sin embargo, las *insulae* estaban lejos de ofrecer condiciones seguras y dignas. Más allá de la falta de comodidades, lo más alarmante era que representaban un peligro constante para la vida de sus inquilinos, como lo evidencian numerosas fuentes literarias y estudios modernos⁷⁹.

Uno de los rasgos más criticados de las *insulae* era su altura desmesurada. El problema no pasaba desapercibido para los autores antiguos. Plinio el Viejo⁸⁰, al comentar los datos del censo de Vespasiano, remarcaba: “*Si quis altitudinem tectorum addat*”, aludiendo al vértigo de una ciudad que crecía en vertical. Séneca expresa su escepticismo ante la supuesta racionalidad del progreso arquitectónico, criticando la “invención” de techos sobre techos: *machinationes tectorum supra tecta surgentium*⁸¹. Juvenal menciona el riesgo de que un techo o teja cayera sobre la cabeza del transeúnte⁸², mientras Aulo Gelio menciona las “*casas de múltiples y empinados pisos*” (*multis arduisque tabulatis*)⁸³. Estas observaciones coinciden con lo que Morley denomina “la verticalidad del hacinamiento”⁸⁴, consecuencia directa de la presión inmobiliaria y del aprovechamiento extremo del espacio urbano.

Aunque el Estado intentó limitar la altura de las *insulae*, las regulaciones fueron insuficientes o simplemente desobedecidas. Augusto impuso una restricción de 70 pies (aproximadamente 20,7 metros), reducida por Trajano a 60 pies (17,7 metros)⁸⁵. Sin embargo, estas medidas solo afectaban las fachadas y dejaban sin control el resto de la estructura. Marcial ironiza sobre la dificultad de ascender las interminables escaleras hasta el apartamento de un glotón, mencionando una cifra de 200 peldaños⁸⁶. Calza estima que esto equivale a más de 30 metros de altura, excediendo con creces las restricciones legales⁸⁷. Wallace-Hadrill y Frier coinciden en que la débil fiscalización permitió que se siguiera construyendo más alto de lo autorizado, especialmente en los barrios periféricos⁸⁸.

La mayoría de las *insulae* fueron construidas con materiales económicos y métodos rápidos. La *opus reticulatum*, a pesar de su apariencia regular, ofrecía

⁷⁸ STOREY, cit. (n. 42) 966-978.

⁷⁹ WALLACE-HADRILL, cit. (n. 3) 4-30; LAURENCE, cit. (n. 30) 47.

⁸⁰ PLINIO EL VIEJO, *Naturalis Historia*, XXXVI, 70.

⁸¹ SÉNECA, *De Vita Beata*, 26, 10.

⁸² JUVENAL, *Sátiras*, 3, 199.

⁸³ AULO GELIO, *Noctes Atticae* XV, 1.

⁸⁴ MORLEY, cit. (n. 41) 73.

⁸⁵ D. 43, 10, 1, 3.

⁸⁶ MARCIAL, *Epigramas*, XII, 57.

⁸⁷ CALZA, cit. (n. 48) 81-87.

⁸⁸ WALLACE-HADRILL, cit. (n. 3) 4-30; FRIER, cit. (n. 59) 27-37.

escasa resistencia estructural⁸⁹. La cimentación superficial y el uso de mampostería ligera –zarzos, cañas, madera– hacían que los pisos superiores fuesen especialmente vulnerables. Este tipo de edificación buscaba reducir costos, priorizando la cantidad de viviendas sobre su calidad, lo que favorecía la especulación inmobiliaria⁹⁰. Según Storey, muchos edificios se levantaban en tiempo récord y eran rápidamente alquilados sin someterse a inspecciones estructurales⁹¹.

El afán por maximizar el espacio en construcción generó habitaciones mínimas, con techos bajos y pobre ventilación. Laurence señala que muchas de estas unidades carecían de iluminación natural y estaban hacinadas, lo que facilitaba la propagación de enfermedades⁹². Séneca ya denunciaba las condiciones asfixiantes de las viviendas urbanas, aludiendo al “aire viciado” que respiraban sus habitantes⁹³. La falta de retretes individuales, el uso común de letrinas públicas y la acumulación de residuos en patios y callejones convertían el entorno en insalubre, como han evidenciado estudios arqueológicos en Ostia y Pompeya⁹⁴.

A estos defectos se sumaba una conservación negligente⁹⁵. Las *insulae* sufrían deterioro progresivo: grietas, desplomes parciales, muros apuntalados con vigas. Según Tácito⁹⁶, tras el incendio del año 64, Nerón implementó medidas de seguridad como el aumento del grosor de las paredes y el uso de piedra en lugar de madera, pero estas disposiciones se aplicaron irregularmente. Juvenal ironiza sobre la amenaza constante de vivir bajo techos tambaleantes, mientras que Frier menciona que los propietarios evitaban invertir en mantenimiento para no reducir sus márgenes de ganancia⁹⁷.

Otro de los elementos críticos eran las escaleras, construidas generalmente en madera. Estas eran angostas, empinadas y propensas al desgaste. Calza destaca que muchas escaleras colapsaban durante evacuaciones, especialmente durante incendios, cuando la madera ardía rápidamente y bloqueaba las salidas⁹⁸. Séneca y Marcial hacen frecuentes alusiones a los peligros de habitar los pisos superiores, donde se alojaban los más pobres, quienes a menudo no podían escapar a tiempo⁹⁹.

⁸⁹ VITRUVIO, cit. (n. 2) II, VIII, 49.

⁹⁰ CARANDINI, *La nascita di Roma*, cit. (n. 31) 140-142.

⁹¹ STOREY, cit. (n. 42) 966-978.

⁹² LAURENCE, cit. (n. 30) 66.

⁹³ SÉNECA, *Epistulae Morales ad Lucilium*, 56, 1.

⁹⁴ KOLOSKI-OSTROW, Ann Olga, *The Archaeology of Sanitation in Roman Italy: Toilets, Sewers, and Water Systems* (Chapel Hill: University of North Carolina Press, 2015) 64 ss.

⁹⁵ MALAVÉ OSUNA, cit. (n. 15) 173-222.

⁹⁶ TÁCITO, cit. (n. 63) XV, 43.

⁹⁷ JUVENAL, cit. (n. 82) 3, 190-200; FRIER, cit. (n. 59) 27-37.

⁹⁸ CALZA, cit. (n. 48) 81-87.

⁹⁹ SÉNECA, *Epistulae Morales ad Lucilium*, cit. (n. 93), 56, 1: el filósofo describe el aire viciado y la dificultad de habitar los niveles superiores, donde el ambiente se torna irrespirable. MARCIAL, cit. (n. 86) V, 22 y XII, 32, ironiza sobre la precariedad de la vida en los pisos altos, mencionando los múltiples peldanos que debían subirse y cómo ello afectaba incluso las relaciones personales. Ambos autores reflejan las condiciones de marginalidad social y vulnerabilidad física asociadas a estas viviendas.

Storey señala que la movilidad vertical limitada agravaba la desigualdad espacial, relegando a los sectores más vulnerables a las zonas más peligrosas del edificio¹⁰⁰.

La *insula* romana fue un producto urbano de su tiempo: útil, masivo y rentable, pero también profundamente inseguro. Lejos de ser solo una alternativa económica a la *domus*, encarnó la desigualdad urbana, la especulación y el abandono estructural. Las fuentes literarias y los estudios arqueológicos coinciden en que los riesgos -derrumbes, incendios, insalubridad- eran una constante cotidiana para miles de habitantes de Roma. Así, la historia de las *insulae* no solo refleja las limitaciones técnicas del urbanismo antiguo, sino también las profundas tensiones sociales y políticas que atravesaban la vida urbana en el corazón del Imperio.

IV. LA EXPLOTACIÓN DE LOS INMUEBLES

En el derecho romano, el alquiler de inmuebles, tanto de *insulae* –edificios de renta urbanos– como, en ocasiones, de locales ubicados en *domus* particulares, fue objeto de una regulación jurídica detallada y su gestión correspondía a personal especializado en la materia¹⁰¹. Cuando una vivienda o apartamento quedaba vacante, el arrendador solía anunciarlo mediante un cartel colocado en la fachada del inmueble, práctica común en las ciudades romanas. Dichos anuncios contenían información específica: la ubicación del local, su naturaleza (residencia privada, tienda, baños, etc.), la fecha de disponibilidad, la duración del contrato –cuando esta era estipulada– y los datos del representante del propietario, a quien debía dirigirse el interesado para obtener detalles o firmar el contrato en caso de acuerdo¹⁰².

El inicio habitual de los contratos de arrendamiento solía coincidir con las calendas de julio, fecha tradicional dentro del calendario jurídico romano. Debido a la alta demanda de vivienda, este período generaba una subida significativa en los precios de renta, lo que provocaba que algunos arrendatarios potenciales se trasladaran temporalmente al campo hasta que los valores se estabilizaran¹⁰³. Los contratos eran, por lo general, de un año de duración, aunque podían extenderse hasta cinco años, con posibilidad de renovación expresa o tácita. En caso de mora prolongada, como el impago durante dos años, el contrato se consideraba automáticamente rescindido¹⁰⁴.

La legislación regulaba claramente los derechos y obligaciones tanto del propietario (*dominus insulae*) como del inquilino (*inquilinus*). El primero debía asegurar el disfrute pacífico del local, mantenerlo en condiciones adecuadas y llevar a cabo las reparaciones necesarias. Sin embargo, podía finalizar el contrato por causas legítimas: abuso del bien arrendado, necesidad de realizar reparaciones urgentes,

¹⁰⁰ STOREY, cit. (n. 42) 966-978.

¹⁰¹ BERGER, Adolf, *Encyclopedic Dictionary of Roman Law* (Philadelphia: American Philosophical Society, 1953) 529.

¹⁰² RODRÍGUEZ NEILA, Juan Francisco, *El urbanismo en la Hispania romana: ciudades y estructura urbana* (Madrid: Cátedra, 1990) 121.

¹⁰³ CARCOPINO, Jérôme, *La vida cotidiana en Roma en el apogeo del Imperio* (Madrid: Temas de Hoy, 2001) 200.

¹⁰⁴ BERGER, cit. (n. 101) 529.

o uso personal del local¹⁰⁵. Aun así, en caso de desalojo justificado, el inquilino podía solicitar una indemnización por daños y perjuicios. El arrendatario, por su parte, debía abonar la renta en los plazos estipulados –generalmente semestrales– y hacer uso del local con la diligencia de un *pater familias*. Era también responsable por los actos ilícitos cometidos por quienes se encontraban bajo su cuidado. Al finalizar el contrato, debía devolver el inmueble en condiciones adecuadas, salvo fuerza mayor, y podía desocupar el local si no se había pactado lo contrario.

Para garantizar el cumplimiento del pago, el propietario contaba con una hipoteca legal sobre los bienes muebles del inquilino (*invecta et illata*), inicialmente dependiente de un contrato específico, pero que desde la época de Trajano se presumía implícita. Esta garantía no incluía objetos presentes de forma accidental o temporal. El propietario tenía incluso el derecho de tomar medidas preventivas contra una posible fuga, como cerrar el acceso al inmueble. Sin embargo, el inquilino estaba protegido por el interdicto *de migrando*, que le permitía retirar sus bienes no sujetos a hipoteca¹⁰⁶.

En la administración de los inmuebles urbanos en Roma, el propietario contaba con la asistencia de diversos gerentes especializados –como el *procurator insulae*, el *ad insulas* y el *supra insulas*– quienes actuaban como representantes legales ante los inquilinos. Estos esclavos eran responsables de recaudar las rentas, gestionar el mantenimiento y efectuar reparaciones cuando era necesario. Por lo general, se trataba de esclavos, aunque en ciertos casos, especialmente cuando estaban al servicio de miembros de la familia imperial, podían tener a su cargo un número considerable de inmuebles¹⁰⁷.

Bajo su supervisión operaba el *insularius*, el conserje de las casas de alquiler más importantes. Este individuo, también frecuentemente un esclavo, tenía como función mostrar los apartamentos vacíos a los potenciales inquilinos –en el Digesto se emplea el verbo *ostendere*–, así como garantizar el buen estado del edificio mediante una vigilancia constante¹⁰⁸. En ocasiones, era directamente con el *insularius* con quien se negociaba el arrendamiento. Pomponio, en su clasificación de los esclavos, diferencia entre los esclavos rurales y los urbanos, y sitúa al *insularius* dentro de esta última categoría, hecho confirmado por diversas inscripciones epigráficas¹⁰⁹.

La vida en las *insulae* presentaba dificultades notables, especialmente debido a la escasez y al alto costo de los alquileres. La falta de viviendas no era un fenómeno nuevo. Desde el siglo V a. C., Roma enfrentaba un grave problema habitacional, especialmente entre los plebeyos, cuyo número no dejaba de crecer. En el año 456 a. C., el tribuno de la plebe Icilio impulsó una ley destinada a paliar esta situación, proponiendo el reparto del Aventino –entonces una zona periférica y rural– entre los ciudadanos de clase baja¹¹⁰.

¹⁰⁵ RODRÍGUEZ NEILA, cit. (n. 102) 121.

¹⁰⁶ KASER, Max, *Das römische Privatrecht* (Múnich: Beck, 1971) 407.

¹⁰⁷ BERGER, cit. (n. 101) 528–529.

¹⁰⁸ D. 43, 32, 1; véase también RODRÍGUEZ NEILA, cit. (n. 102) 123.

¹⁰⁹ D. 50, 16, 85, 1.

¹¹⁰ LIVIO, *Ab Urbe Condita*, III, 31; VEYNE, cit. (n. 17) 183.

La propuesta de Icilio incluía la distribución gratuita del suelo comunal entre los plebeyos, la expropiación de las construcciones ilegales para su redistribución y el respeto de los derechos adquiridos por los propietarios legítimos. A pesar de su carácter moderado, la ley fue recibida con fuerte resistencia por parte de la aristocracia, aunque finalmente fue aprobada por el Senado y ratificada en los comicios centuriados. Su promulgación se celebró con solemnidad, grabándose su texto en una columna de bronce erigida en el templo de Diana Aventina¹¹¹.

Durante el Alto Imperio, autores como Séneca aún denunciaban la insuficiencia de viviendas en la capital, resaltando cómo incluso “*las casas de la inmensa ciudad*” no bastaban para albergar a todos¹¹². A esta escasez estructural se sumaba el encarecimiento de los alquileres. La principal causa de este fenómeno era precisamente la desproporción entre la demanda y la oferta de viviendas, lo que permitía a los propietarios ejercer un virtual monopolio en el mercado inmobiliario¹¹³.

Vitruvio, consciente de estas dinámicas, recomendaba que los arquitectos tuvieran formación jurídica para asesorar adecuadamente en la redacción de contratos de arrendamiento, evitando fraudes entre arrendadores e inquilinos¹¹⁴. Otros factores que influían en los precios eran el alto costo del suelo urbano, los riesgos inherentes a la construcción –como incendios o derrumbes, comunes por el uso de materiales inflamables y frágiles– y, finalmente, la especulación inmobiliaria, fenómeno ya presente en el urbanismo romano¹¹⁵.

Los incendios en la Roma imperial se caracterizaban por dos rasgos. Primero, eran frecuentes: Ulpiano¹¹⁶ habla de varios producidos el mismo día, “*pluribus uno die incendiis exortis*”; segundo, resultaban a menudo muy graves. Esto se explica por el carácter rudimentario de la calefacción, en la que se empleaban braseros y estufillas, y del alumbrado nocturno -lámparas, antorchas o candelas- por la permanencia de taras crónicas que pesaban sobre la vivienda romana -aglomeración de los inmuebles en manzanas y excesiva cantidad de madera empleada en su construcción- y que, a su vez, presentaban el inconveniente de la carencia de agua en los pisos y de la ausencia de bombas de fuerte caudal, lo que producía una insuficiencia de medios para extinguir los siniestros.

Causas diversas podían provocar el hundimiento de las casas: las inundaciones del Tíber, para los barrios bajos, los terremotos –el año 15 a.C. se hundió una parte de las murallas; el 51 se derrumbaron gran número de casas; el 262 varias casas quedaron sepultadas con cuantos se encontraban en ellas–; pero estos accidentes que eran, en todo caso, excepcionales, no resultaban los de mayor gravedad. Construidas con materiales muy frágiles, poco o nada reparadas, por lo general demasiado elevadas para su estructura de barrotillo, ferozmente explotadas por sus propietarios, las casas de alquiler se resquebrajaban y derrumbaban por sí mismas.

¹¹¹ DIONISIO DE HALICARNASO, *Antigüedades romanas*, X, 32-34.

¹¹² SÉNECA, *De consolatione ad Helviam matrem*, 6, 3.

¹¹³ CARCOPINO, cit. (n. 103) 195.

¹¹⁴ VITRUVIO, cit. (n. 2) I, I, 5.

¹¹⁵ ADAM, Jean-Pierre, *Roman Building: Materials and Techniques* (Londres: Routledge, 1999) 23-25.

¹¹⁶ D. 1, 15, 2.

Otro factor determinante fue la especulación inmobiliaria, ejercida por propietarios, intermediarios e incluso inquilinos. La especulación sobre terrenos era habitual: estos se compraban a bajo precio para revenderse posteriormente con grandes márgenes de ganancia, debido a la constante afluencia de capital hacia la ciudad. En cuanto a los inmuebles, algunos inversores adquirían edificios con el objetivo de demolerlos y revender los solares, o reutilizar sus materiales de construcción. Estrabón lamenta este proceso de “ventas” que, en la práctica, equivalían a una destrucción voluntaria, ya que los nuevos propietarios se apresuraban a derribar lo adquirido para levantar nuevas estructuras a su antojo.

El procedimiento estaba tan extendido como para que la autoridad se creyera en el caso de intervenir repetidas veces. De esta manera, el propietario podía conservar el inmueble tal y como lo adquiría y tratar de obtener el mayor rendimiento posible, ya explotándolo por arriendo –que en la Roma imperial daba muy lucrativos resultados–, ya levantando un muro que lo dividiera en dos, en perjuicio de la comodidad y de la seguridad de los inquilinos, ya, finalmente, revendiéndolo con beneficio. Algunos especuladores poseían, como el famoso Marco Craso, en el último siglo de la República, manzanas y hasta calles enteras de casas de alquiler.

Otros, intermediarios o inquilinos, practicaban, en mayor o menor escala, la industria del subarriendo, *coenacularium exercere*¹¹⁷. Tomaban en arriendo, en su totalidad, el inmueble y luego alquilaban por separado los diversos pisos, *contignationes*, cuyos primeros subarriendos daban en arriendo cada piso –*coenacula*– a otros segundos subarrendatarios, quienes, a su vez –a causa del abrumador precio de las rentas– hacían lo mismo con las diferentes habitaciones. Las Constituciones Imperiales que tuvieron con mucha frecuencia que ocuparse de aquel tráfico, lo presentan a la posteridad en pleno funcionamiento. Un arrendatario adquiere por contrato el alquiler de un inmueble por una suma determinada y transfiere el arriendo a un subarrendatario¹¹⁸. Finalmente, existía con frecuencia un último intermediario que subarrendaba las viviendas por habitaciones separadas y que no dejaba de obtener, a su vez, un importante beneficio en la operación. El resultado era un aumento del 80 al 100 por cien en la renta del inmueble, que se traducía en un correspondiente encarecimiento del precio de los alquileres¹¹⁹.

Esta situación provocaba una enorme inestabilidad habitacional. Debido a los altos precios, las mudanzas eran frecuentes. El propietario, que detentaba un monopolio de facto sobre el mercado de alquiler, podía imponer condiciones poco equitativas. Por lo general, la renta se pagaba por semestres, en las calendas de enero y julio. Muchos inquilinos no podían afrontar esos pagos, y el impago conllevaba consecuencias legales severas¹²⁰. Una de las más importantes es que el hecho de que en materia de alquileres, los propietarios tuvieran auténticos monopolios influía enormemente en que los inquilinos tuviesen que mudarse muy a menudo. A causa de la carestía de las rentas, eran muchos los que no podían

¹¹⁷ D. 9, 3 (*De his qui effuderint vel dejecerint*).

¹¹⁸ D. 19, 2, (*Locati conducti*), 7.

¹¹⁹ D. 19, 2, (*Locati conducti*) 30; CARCOPINO, cit. (n. 103) 211.

¹²⁰ HORACIO, *Epistolae*, I, 1, 82 y 91-92.

pagarlas. A falta de cláusulas especiales, la costumbre concedía al arrendador una hipoteca tácita sobre el moblaje del inquilino, *invecta et illata*; el jurisconsulto Neracio se expresa así en el Digesto: “Tenemos la costumbre de considerar tácitamente empeñados al propietario los efectos que el inquilino lleva a una casa, como si para ello se hubiera establecido un contrato entre las partes”¹²¹. El determinar qué objetos estaban comprendidos en tal hipoteca, daba lugar a numerosas dificultades y obligaba a hacer intervenir la legislación. Contra las amenazas de desocupación furtiva de las viviendas, el propietario tenía derecho a tomar las medidas y precauciones necesarias. Si el inquilino había desaparecido unos dos años, cuando menos, sin pagar su renta, el propietario podía hacer abrir los locales y proceder al inventario de cuanto se encontrara en ellos. En el caso de definitiva falta de pago, se procedía al embargo y a la expulsión, pero el inquilino en virtud del interdicto *de migrando*¹²², tenía derecho a llevarse el esclavo o los muebles que no estuvieran incluidos en el contrato de hipoteca o empeño¹²³.

Las *insulae* constituyen uno de los elementos arquitectónicos más reveladores de la vida urbana en la Roma imperial. Desde una perspectiva jurídica, estaban reguladas por normas que buscaban garantizar su seguridad, aunque la ejecución de estas leyes fue a menudo ineficaz. El modelo especulativo de desarrollo inmobiliario promovió prácticas constructivas negligentes, lo que llevó a numerosos conflictos y catástrofes documentadas.

Desde el punto de vista técnico, las *insulae* reflejaban una arquitectura funcional y económica, diseñada para alojar al mayor número de personas en el menor espacio posible. Sin embargo, esta eficiencia tuvo un costo en términos de confort, higiene y seguridad. Las fuentes arqueológicas y los testimonios literarios ofrecen un panorama claro de estas condiciones, y autores como Storey, Calza, Harsh, Boëthius y Homo nos permiten comprender la complejidad de esta tipología habitacional.

Las *insulae* fueron, en definitiva, una solución necesaria a la crisis habitacional de Roma, pero también un símbolo de sus contradicciones sociales: mientras las élites habitaban *domus* lujosas, la mayoría de los romanos vivía en estructuras frágiles, densas y peligrosas. Su estudio nos permite vislumbrar no solo los problemas técnicos de la vida urbana antigua, sino también las profundas desigualdades que caracterizaron a la sociedad romana.

CONCLUSIONES

El estudio comparativo entre la *domus* y la *insula* en la Roma antigua permite comprender en profundidad no solo las formas arquitectónicas y legales del urbanismo romano, sino también las dinámicas sociales, políticas y simbólicas que definieron la vida cotidiana en una de las civilizaciones más influyentes de

¹²¹ D. 20, 2 (*In quibus causis pignus vel hypotheca tacite contrahitur*).

¹²² El interdicto *de migrando* se concede al inquilino contra el arrendador que le permite exportar los muebles que aquél introdujo en la vivienda, si tales muebles no eran objeto de garantía o, en todo caso, después de haber pagado el alquiler.

¹²³ D. 43, 32, 1-2, *De migrando*.

la historia. Aunque ambas tipologías de casas compartían el entorno urbano, respondían a necesidades, valores y relaciones de poder radicalmente distintas. Mientras la *domus* representaba el centro simbólico del prestigio familiar y el poder económico, la *insula* se presentaba como una solución habitacional masiva ante el crecimiento demográfico de las clases populares, muchas de las cuales no tenían acceso a las estructuras del privilegio ni a la propiedad privada del suelo.

Desde el punto de vista arquitectónico, la *domus* sobresalía por su organización jerárquica del espacio, la riqueza de materiales utilizados —mármoles, mosaicos, frescos—, su refinada ornamentación y la aplicación de técnicas constructivas avanzadas. No era solo una residencia, sino una herramienta de representación social: el *atrium*, el *tablinum* y el *peristylum* articulaban la casa como un escenario del *mos maiorum*, es decir, de los valores tradicionales del linaje, la autoridad y la *dignitas* del *pater familias*. En contraste, las *insulae* eran construcciones colectivas de varios pisos destinadas al alquiler. Ofrecían soluciones habitacionales prácticas y mínimas, muchas veces temporales, para una población urbana en expansión. Estas estructuras solían presentar condiciones insalubres, hacinamiento y riesgo constante de incendio o colapso estructural.

Desde el punto de vista legal, la *domus* gozaba de una protección privilegiada. El derecho romano establecía que el domicilio era una extensión sagrada del individuo, protegido por el *ius domus* que otorgaba al *pater familias* no solo el control absoluto del espacio, sino también autoridad sobre sus habitantes y sobre los ritos domésticos. Esta concepción reforzaba el poder patriarcal como pilar del orden cívico romano. En cambio, las *insulae* eran objeto de un enfoque jurídico más pragmático, centrado en normas técnicas y de prevención: limitaciones en la altura, uso de materiales no inflamables, distancias mínimas entre construcciones, y responsabilidades contractuales en caso de deterioro o siniestro.

El marco legal también reflejaba profundas asimetrías en los derechos de quienes habitaban estos espacios. Mientras el propietario de una *domus* tenía pleno control sobre su propiedad, el inquilino de una *insula* carecía de estabilidad jurídica y podía ser desalojado fácilmente. Los contratos de arrendamiento, generalmente anuales o semestrales, eran regidos por cláusulas sujetas al arbitrio del arrendador, y el impago de la renta implicaba la pérdida automática de los derechos sobre el uso del espacio. Como protección del arrendador, la ley reconocía una hipoteca tácita sobre los bienes muebles del inquilino (*invicta et illata*), y el *interdictum de migrando* regulaba los límites de este derecho, intentando un mínimo equilibrio legal.

Cultural y simbólicamente, la *domus* era la expresión microcósmica del orden social romano: jerárquico, patriarcal, estético y ritualizado. Las decoraciones murales narraban mitos, virtudes cívicas y genealogías, al mismo tiempo que funcionaban como alegorías visuales del poder familiar. El espacio estaba cuidadosamente dividido entre lo público y lo privado, lo masculino y lo femenino, lo ritual y lo doméstico. Por el contrario, la *insula* tenía una proyección simbólica más difusa. Si bien carecía del aparato iconográfico de la vivienda aristocrática, su importancia reside en su capacidad para reflejar el dinamismo y la diversidad social del tejido urbano. Allí convivían comerciantes, artesanos, extranjeros, libertos,

prostitutas, esclavos y soldados, lo que convierte a estas viviendas colectivas en laboratorios vivos de la convivencia urbana.

El estudio de las *insulae*, por tanto, no debe limitarse a su precariedad física. A pesar de su marginalidad formal, constituyen una fuente indispensable para entender la composición demográfica y los patrones de movilidad urbana en Roma. Su proliferación, densidad y constante transformación permiten visibilizar los márgenes de la ciudad, revelando las formas de resistencia, adaptación y reorganización del espacio por parte de sus habitantes.

La especulación inmobiliaria, los riesgos constantes de derrumbes e incendios, y la inestabilidad habitacional fueron factores que acentuaron aún más las diferencias entre ambos tipos de vivienda. La *domus* se consolidaba como estructura de permanencia y herencia, mientras que la *insula* era, en muchos casos, espacio de tránsito, reflejo de la volatilidad de las condiciones sociales. La arquitectura no era solo un entorno físico, sino una extensión de las jerarquías y desigualdades. A través de ella, el poder se hacía tangible, el estatus se legitimaba y la marginación se institucionalizaba.

Así, el espacio doméstico en Roma no puede ser entendido únicamente como refugio, sino como construcción ideológica. Las formas de habitar definían y delimitaban lo que era ser ciudadano, libre, pobre o poderoso. La comparación entre la *domus* y la *insula* revela dos paradigmas de vida opuestos, pero complementarios, que coexistían y se necesitaban mutuamente en el funcionamiento de la ciudad. En última instancia, pensar en la vivienda en Roma es pensar la ciudad como una forma de poder encarnado en la piedra, la calle y el muro.

ACERCA DEL ARTÍCULO

Notas de conflictos de interés. La autora declara no tener ningún conflicto de interés acerca de la publicación de este trabajo.

Contribución en el trabajo. En la confección de este trabajo la autora desempeñó todos los roles previstos en *Contributor Roles Taxonomy* (CrediT).

BIBLIOGRAFÍA

- ADAM, Jean-Pierre, *Roman Building: Materials and Techniques* (Londres: Routledge, 1999).
- BERGER, Adolf, *Encyclopedic Dictionary of Roman Law* (Philadelphia: American Philosophical Society, 1953).
- BOËTHIUS, Axel, *The Golden House of Nero and the Roman Architectural Revolution* (Ann Arbor: University of Michigan Press, 1960).
- BRAVO BOSCH, María José, “Más que un inmueble: la “domus” en la sociedad y el Derecho Romano”, *Actualidad jurídica iberoamericana*, 19 (2023) 16-47.
- CALZA, Guido, *L'abitazione romana: tipologia e tecnica costruttiva* (Roma: L'Erma di Bretschneider, 1939).
- CARANDINI, Andrea, *Atlas de Roma antigua* (Barcelona: Crítica, 1997).
- CARANDINI, Andrea, *La nascita di Roma* (Torino: Einaudi, 1988).

- CARCOPINO, Jérôme, *La vida cotidiana en Roma en el apogeo del Imperio*. Traducido por Antonio Fontán (Madrid: Temas de Hoy, 2001).
- CLARKE, John R. *The Houses of Roman Italy, 100 B.C.–A.D. 250: Ritual, Space, and Decoration*. (Berkeley: University of California Press, 1991).
- DUKELSKY, María. *Arquitectura y sociedad en Roma*. (Madrid: Sílex, 2018).
- DUNBAIN, Katherine M. D., “Triclinium and Stibadium”, en SLATER, W. J. (ed.), *Dining in a Classical Context* (Ann Arbor: The University of Michigan Press, 1991) 121-148.
- FRIER, Bruce W., “The Rental Market in Early Imperial Rome”, *Journal of Roman Studies*, 67 (1977) 27-37.
- HARSH, Philip W., “The Origins of the “Insulae” at Ostia”, *Memoirs of the American Academy in Rome*, 12 (1935) 7-66.
- HOLLERAN, Claire. “Finding Commerce: The Taberna and the Identification of Roman Commercial Space”, *Papers of the British School at Rome*, 85 (2017) 143-170.
- HOMO, Léon, *Les institutions romaines* (Paris: Albin Michel, 1930).
- HOMO, Léon, *Roma: la ciudad y el Imperio* (México: Fondo de Cultura Económica, 1944).
- KASER, Max, *Das römische Privatrecht* (Múnich: C. H. Beck, 1971).
- KOLOSKI-OSTROW, Ann Olga, *The Archaeology of Sanitation in Roman Italy: Toilets, Sewers, and Water Systems* (Chapel Hill: University of North Carolina Press, 2015).
- LAURENCE, Ray, *Roman Pompeii: Space and Society* (London: Routledge, 1994).
- LING, Roger, *Roman Painting* (Cambridge: Cambridge University Press, 1991).
- MALAVÉ OSUNA, Belén, *Legislación urbanística en la Roma imperial: a propósito de una constitución de Zenón* (Málaga: Universidad de Málaga, 2000).
- MAU, August, *Geschichte der decorativen Wandmalerei in Pompeji* (Berlin: G. Reimer, 1882).
- MORLEY, Neville, *Metropolis and Hinterland: The City of Rome and the Italian Economy, 200 BC–AD 200*. (Cambridge: Cambridge University Press, 1996).
- MOURITSEN, Henrik, *The Freedman in the Roman World* (Cambridge: Cambridge University Press, 2011).
- NEVETT, Lisa C., *House and Society in the Ancient Greek World* (Cambridge: Cambridge University Press, 1999).
- PURCELL, Nicholas, “Urban Spaces and Aristocratic Power in the Roman Republic”, en *City and Country in the Ancient World*, edited by John Rich and Andrew Wallace-Hadrill. (London: Routledge, 1987).
- RODRÍGUEZ ALMEIDA, Emilio, *Topografía de Roma antigua* (Roma: Quasar, 2002).
- RODRÍGUEZ NEILA, Juan Francisco, *El urbanismo en la Hispania romana: ciudades y estructura urbana*. (Madrid: Cátedra, 1990).
- SALLER, Richard, *Patriarchy, Property and Death in the Roman Family* (Cambridge: Cambridge University Press, 1994).
- STOREY, Glenn R., “The Population of Ancient Rome”, *Antiquity*, 71 (1997) 966-978.
- TREGGIARI, Susan. *Roman Freedmen During the Late Republic*. (Oxford: Clarendon Press, 1991).
- VEYNE, Paul, *Le pain et le cirque: Sociologie historique d'un pluralisme politique* (Paris: Seuil, 1976).
- WALLACE-HADRILL, Andrew, *Houses and Society in Pompeii and Herculaneum* (Princeton: Princeton University Press, 1994).

FUENTES LITERARIAS

- CICERÓN, *Pro Caelio* (Cambridge, MA: Harvard University Press, 2005).
- CICERÓN, *De lege agraria* (London: Forgotten Books, 2019).
- DIONISIO DE HALICARNASO, *Antigüedades romanas*. Trad. por Elvira Jiménez y Ester Sánchez (Madrid: Editorial Gredos, 1988).
- ESTRABÓN, *Geografía*. Trad. por Juan José Torres Esbarranch (Madrid: Editorial Gredos, 2001).
- FRONTINO, *De Aquaeductu Urbis Romae*. Trad. por Tomás González Rolán (Madrid: Consejo Superior de Investigaciones Científicas, 2024).
- HORACIO, *Epístolas*. Trad. por Tarsicio Herrera Zapién (Méjico: Universidad Autónoma de México, 1986).
- JUVENTAL, *Sátiras*. Trad. por Fernando de la Torre Fuente (Madrid: Editorial Gredos, 1991).
- TITO LIVIO, *Ab Urbe Condita*. Trad. de Sebastián Bigotra (Madrid: Ed. Gredos, 1985).
- MARCIAL, *Epigramas*. Trad. de José Guillén (Zaragoza: Institución Fernando el Católico, 2004).
- PLINIO EL JOVEN, *Cartas*. Trad. de José Guillén (Madrid: Editorial Gredos, 2005).
- PLINIO EL VIEJO, *Historia Natural*. Trad. por María Josefa Canto et al. (Madrid: Ediciones Cátedra, 2002).
- PLUTARCO, *Vidas paralelas*. Trad. por Aurelio Pérez Jiménez (Madrid: Ed. Gredos, 2023).
- SÉNECA, *De consolatione ad Helviām matrem*. Trad. por Perfecto Cid Luna (Madrid: Ed. Alianza Editorial, 2018).
- SÉNECA, *De vita beata*. Trad. por Julián Marías (Madrid: Ed. Alianza Editorial, 2013).
- SÉNECA, *Epístolas morales a Lucilio*. Trad. por Ismael Roca Melián (Madrid: Editorial Gredos, 1986).
- SUETONIO, *Vida de los Doce Césares*. Trad. por F. Norberto Castilla (Madrid: Ed. Gredos, 1983).
- TÁCITO, Cornelio, *Annales. Introducción, Traducción y Notas de José L. Moralejo* (Madrid: Ed. Gredos, 1979).
- VITRUVIO, Marco Lucio, *Los diez Libros de Arquitectura* (Madrid: Ed. Iberia, 1991).

