

EL NEGOCIO DE LAS RENTAS INMOBILIARIAS EN ROMA: LA EXPLOTACIÓN DE LA *INSULA*

ANA BELÉN ZAERA GARCÍA
Universidad de Salamanca

I. El arrendamiento de las *insulae*¹ en Roma fue un problema recurrente para la sociedad romana y, por ende, para su derecho. En la mayoría de los casos, la romanística moderna ha tratado este tema desde el punto de vista del arrendatario. Con el presente artículo pretendemos examinar el asunto desde el punto de vista del *dominus* que da en arrendamiento los edificios y consigue con ello un ingreso importante. En otras palabras, se trata de la explotación locataria de las *insulae* como negocio inmobiliario.

El tema interesante y atractivo, pero escasamente estudiado. No podemos dejar de señalar que los autores que se han ocupado de la historia social y económica de Roma², al intentar determinar la procedencia de las rentas de los ciudadanos ro-

¹ La *insula*, como casa de renta o alquiler, de estructura vertical, es definida por FESTO, *De verborum significatu*, p. 94. Recibe este nombre cuando, en los comienzos de la vida romana, la casa, en cuanto choza o cabaña, quedaba separada de las vecinas por un espacio libre, que normalmente se dedicaba a huerto, pero que en todo caso mantenía las viviendas aisladas las unas de las otras. El nombre de *insula* en ese momento resultaba perfectamente aplicable. Más tarde, cuando el espacio intermedio que separaba las viviendas desaparece como consecuencia del aumento de la población y surgen las edificaciones de varios pisos, los inmuebles siguieron manteniendo el nombre de *insula*. La *insula*, junto con la *domus*, eran los dos tipos de vivienda habitual en Roma. La *domus* o casa típica romana, de planta horizontal, con patio central del que salen las habitaciones, quedó reservada a pocos romanos adinerado. En contraposición, la *insula*, donde se asienta la mayoría de la población, de la que nos han llegado noticias a través de restos arquitectónicos y de textos literarios y jurídicos. Este tipo de vivienda era abierta al exterior con ventanas, dividida en varias plantas, donde el acceso a las mismas se llevaba a cabo por una escalera común y el número de habitaciones era normalmente de tres.

² Vid. TENNEY, E.. *An Economic History of Rome* (London, 1927), pp. 394 - 396, reconoce

manos más acaudalados, han pasado por alto, en la mayoría de los casos, la inversión inmobiliaria realizada en suelo urbano, no bien hayan registrado las rentas de los fundos rústicos como uno de los principales modos de obtener ingresos. Y este era también el tenor de las palabras de Cicerón cuando enumeraba las ocupaciones que permitían obtener una mayor ganancia: “*Quibus autem artibus aut prudentia maior inest aut non mediocris utilitas quaeritur, ut medicina, ut architectura, ut doctrina rerum honestarum, eae sunt iis, quorum ordine conveniunt, honestae. Mercatura autem, si tenuis est, sordida putanda est; sin magna et copiosa, multa undique apportans multisque sine vanitate inperitens, non est admodum vituperanda; atque etiam si satiata quaestu vel contenta potius, ut saepe ex alto in portum, ex ipso se portu in agros possessionesque contulit, videtur iure optimo posse laudari. Omnium autem rerum, ex quibus aliquid acquiritur, nihil est agricultura melius, nihil uberius, nihil dulcius, nihil homine, nihil libero dignius*”³. Pero es curioso observar que Cicerón cuando en la misma obra se refiere a las cosas útiles, cita tanto las ganancias urbanas como las rústicas, y antepone las urbanas a las rústicas⁴.

Los motivos por los cuales ya entre los antiguos el tema de las rentas que proporciona la propiedad urbana no fue atendido como se debía, no están muy claros. Quizás, como indica Garnsey⁵: “puede depender o de un simple descuido, o también del hecho que la propiedad inmobiliaria no se tomaba seriamente en consideración como negocio inmobiliario”. Sin embargo, a nosotros nos parece que cuando el propio Cicerón omite citar las rentas obtenidas de los arrendamientos de las *insulae* como una de las ocupaciones notables de los ciudadanos romanos, ponía de manifiesto una serie de valores anticuados, que todavía en ese momento se dejaban sentir en la sociedad romana⁶. La actividad del rentista estaba considerada como especulativa, propia de la clase plebeya e indigna de la aristo-

para los ciudadanos adinerados del final de la República las siguientes fuentes de riqueza: el comercio y los negocios, la inversión y el préstamo de dinero en las provincias, la gestión de las herencias, el comercio de bienes inmuebles, las profesiones liberales, el teatro y el gobierno de las provincias; Vid. ROSTOVITZ, M., *Historia social y económica del imperio romano* (trad. López Ballesteros, Madrid, 1962). FINLEY, M., *La economía de la Antigüedad* (trad. J. J. Utrilla, Madrid, 1974), p. 133 - 136.

³ CIC., *de off.* I, 150.

⁴ CIC., *de off.* II, 88.

⁵ GARNSEY, P., *L'investimento immobiliare urbano*, en *La proprietà a Roma. Guida storica e critica* (a cura di M. Finley, trad. O. Barattelli - A. Fraschetti, Roma - Bari, 1980), pp. 152 - 154.

⁶ Vid. CASTRESAN A., *Notas sobre la definición del paterfamilias en el “de agricultura” de Catón*, en *Status familiae. Festschrift für Andreas Wacke* (München, 2001), p. 85, quien define el modelo de *paterfamilias* que ofrece Catón y enumera las posibles alternativas de *modus vivendi* que tenía, que eran tres: el ejercicio del comercio, la concesión de préstamos a interés, y, en tercer lugar, el desarrollo de la agricultura. Este último es el modelo ideal, y el que, tiempo después, rememora Cicerón.

cracia romana. Un buen patricio podía dedicarse a la agricultura, al comercio en gran escala, o a las profesiones liberales, porque tales actividades eran consideradas todas ellas no sólo honorables, más también rentables. Son, pues, los *antiqui mores* los que rigen la definición de Cicerón. Sus afirmaciones, que han sido seguidas durante muchos años por los estudiosos de la experiencia jurídica romana, no reflejan, así, la realidad social y económica del momento, puesto que, como él mismo describe en numerosos pasajes de su extensa obra, la inversión de capital en inmuebles urbanos para su arrendamiento era una de las formas más seguras de obtener grandes rentas. Que los historiadores no hagan referencia a tal tipo de negocio, no significa que no tuviese gran relevancia en ese periodo histórico.

Roma había experimentado una serie de transformaciones que se manifestaban no sólo en la escena política o en el desarrollo vertiginoso de la ciudad. También la sociedad y la economía romana se ven afectadas. La agricultura continuó teniendo su importancia económica, aunque ya no era el único medio de obtener rentas. El comercio fue ganando terreno y la ciudad experimentó un aumento de población que necesitaba ser atendido. Ahora bien, la inversión inmobiliaria afectaba no sólo a un reducido grupo de ciudadanos adinerados, sino también a una importante masa social mucho más desfavorecida: los inquilinos que pagaban las rentas.

Pero la tendencia de los autores a ignorar este tipo de inversiones ha cambiado en los últimos años, y se ha empezado a considerar, aunque de forma minoritaria, al negocio inmobiliario en Roma como una de las fuentes de ingresos para un escaso grupo de ciudadanos adinerados⁷.

II. Para comprender el alcance que el fenómeno de la inversión inmobiliaria pudo tener en Roma, debemos hacer un análisis de las circunstancias tanto sociales como jurídicas que se dieron, especialmente en los dos últimos siglos de la República y en los primeros del Imperio. Tal análisis nos permitirá aclarar y ponderar el alcance de los beneficios de la inversión inmobiliaria.

Roma comenzó a crecer de manera notabilísima desde el siglo III a. C. La situación social de la *Urbs* a partir de ese momento se volvió muy compleja: por un lado, la república se enzarzó en continuas guerras con los pueblos vecinos; por otro, el ejército necesitó cada vez más hombres para combatir. La consecuencia fue que las tierras se vieron abandonadas y se produjo una carestía de alimentos. Ante esta situación, la gente del campo comenzó un éxodo continuo a la ciudad en busca del trabajo que proporcionaban los pequeños comerciantes y artesanos. Pero

⁷ Vid. WOODWARD FRIER, B., *The rental Market in early Imperial Rome*, en *The Journal of Roman Studies* 67 (1977); PHILLIPS, E *The Roman Law on the Demolition of Buildings*, en *Latomus* 32 (1977); ARIAS BONET, J. A., *Capitalismo y suelo urbano: su reflejo en las fuentes jurídicas romanas*, en *La città antica come fatto di cultura*. Atti del convegno di Como e Bellagio 16 - 19 de giugno di 1979 (Como, 1983); GARNSEY, P. (n. 5); MARTIN S., *The Roman Jurist and the Organization of Private Building in the Late Republic and Early Empire*, en *Latomus* 204 (1989), p. 750.

la ciudad de Roma no estaba preparada para estos flujos migratorios. El terreno del que se disponía era muy escaso, y en su mayoría pertenecía al *populus* o estaba en manos de unos pocos adinerados. Debemos recordar que los terrenos que pertenecían al *populus* tenían un carácter *extra commercium* y, por tanto, eran de difícil acceso a los ciudadanos.

No podemos precisar con exactitud cuál era la población de Roma en ese periodo. Analizar los aspectos cuantitativos de periodos históricos tan antiguos resulta especialmente complejo⁸. A pesar de ello, hoy contamos con datos más precisos gracias a una reciente monografía de Reigadas⁹. A partir del examen de las diferentes censuras, ese autor concluye en cifras de población que oscilan entre los 258.000 habitantes en el año 174 a. C., y los 910.000 alcanzados en el año 86 a. C. Esta última cifra es superada en los primeros años del Imperio¹⁰. Semejantes datos permiten formarnos una idea de las necesidades de vivienda en una ciudad de tales dimensiones.

Dicha necesidad de vivienda era tal que muy pronto hizo su aparición¹¹ el edificio de varios pisos. Las fuentes literarias nos permiten situar el fenómeno en torno a finales del siglo IV o principios del III a. C. En los inicios, estas construcciones debían de constar de dos plantas: la parte inferior estaría dedicada a la explotación del negocio familiar, y la superior, a la vivienda. Se trata de la denominada *taberna*. Con el aumento creciente de la demografía, fue elevándose la altura de estos edificios hasta alcanzar, en los últimos años de la República, la cantidad no despreciable de seis o siete plantas.

Este tipo de casa estaba dividida en varias viviendas¹², denominadas *coenacula* o *coenacula meritoria*, situadas en los barrios del centro de la ciudad¹³, y donde se alojaba la mayor parte de la población.

Vitruvio¹⁴ explica la necesidad de la *insula*, o casa de varias viviendas de alquiler, como único remedio para dar alojamiento al ingente número de habitantes que tenía la ciudad de Roma. Era la respuesta funcional a la escasez de habitación

⁸ COARELLI, F., *Demografía e territorio*, en *Storia di Roma I: Roma in Italia* (Torino, 1988), p. 317.

⁹ REIGADAS, E., *Censura y "res publica". Aportación constitucional y protagonismo político* (Madrid, 2000), pp. 316 y 453.

¹⁰ CARCOPINO, J., *La vida cotidiana en Roma en el apogeo del Imperio* (trad. R. A. Caminos, Buenos Aires, 1942.), p. 47.

¹¹ LIV., *ab urbe condita* XXI, 62.

¹² No todos los *coenacula* o apartamentos de este tipo de edificios eran iguales, y la proporción de sus dimensiones iba desde aquellas de las *tabulata* o buhardillas que, en principio, estaban reservadas a los esclavos; pasando por las *tegulae* o viviendas más modestas y *fornices* o viviendas más moderada, hasta, por último, las *subcalaria* o sótanos donde se alojaban los más pobres.

¹³ El Argiletto - Subura, el Aventino y el Velabro eran los barrios populares de Roma durante la República.

¹⁴ VITRUV., *De archit.* II, 8.

y de espacio para construirla. Pero las *insulae* no satisfacían las necesidades de una ciudad, que a finales de la República ya contaba con casi un millón de habitantes y unas escasas 2000 hectáreas de terreno, de las cuales no todas estaban disponibles para la construcción. Parte de este terreno estaba reservado a los edificios públicos¹⁵, las colinas del *Collis Hortulorum* o el *Quirinalis* se cubrían de lujosas mansiones y jardines, el Campo de Marte se hallaba dedicado a los dioses¹⁶. Así, el terreno útil que quedaba disponible para la construcción de viviendas que sirviesen de alojamiento a las clases menos favorecidas de la sociedad romana era cada vez menor. No es extraño ver en Roma desde finales de la República, edificios de viviendas que alcanzaban los siete pisos de altura¹⁷. Por ello Cicerón¹⁸ describe a Roma como una ciudad colocada entre montañas y valles, levantada y suspendida sobre sus terrazas.

A la difícil situación social derivada del aumento explosivo de la población, y urbanística, consistente en la falta de vivienda y de terrenos para construir, se agregó la jurídica, debido a que las normas vigentes agudizan aún más, si cabía, la complejidad.

Como es sabido, en el derecho civil romano regía el principio *superficies solo cedit*, en virtud del cual todo lo que está en el suelo accede a éste. De manera, no cabía admitir una propiedad sobre los diferentes pisos de un edificio separada del dominio del suelo. Este principio tiene su origen en el carácter absorbente de la antigua *proprietas* romana. La propiedad es “la señoría más general, en acto o en la potencia, sobre la cosa”¹⁹. En virtud de esta regla, la accesión queda enunciada de la forma más absoluta, y así ha sido reconocida por los juristas romanos. Gayo en sus *Institutiones* afirma: “*praeterea id quid in solo nostro ab aliquo aedificatum est, quamvis ille suo nomine aedificauerit, iure naturalis nostrum flet, quia superficies solo cedit*”²⁰. Conceptos análogos se encuentran en D. 9, 2, 50 (Ulp., 6 opin.): “*naturale ius, quid superficies ad dominum soli pertinet*”, en D. 43, 17, 3, 7. (Ulp., 9 ed.): “*semper enim superficies solo cedere*” o en D. 46, 3, 98, 8. (Paul. 15 quaest.): “*pars enim insulae area est, et quidem maxima, cui etiam superficies cedit*”.

En la experiencia jurídica romana, este principio no sólo se vierte en una de las formas de adquirir la propiedad, como se desprende de la contundencia de las

¹⁵ HOMO, L., *La Roma imperial y el urbanismo en la Antigüedad* (trad. J. Almoína, México, 1956), p. 369 - 371.

¹⁶ CARCOPINO, J., *La vida cotidiana* cit. (n. 10) p. 45.

¹⁷ DOSI, A. - SCHNELL, E., *Spazio e tempo*, en *Vita e costumi dei romani antichi* 14 (Museo della Civiltà Romana, Roma, 1992), p. 48.

¹⁸ CIC., *de lege agraria* II, 96. En este mismo sentido, ESTRABON, *geographia* XVI, 2, 23, cuando describe el puerto levantino de Tiro y observa con sorpresa que sus casas son casi tan elevadas como las de Roma.

¹⁹ IGLESIAS, J., *Derecho romano*¹¹ (Barcelona, 1993), p. 33, nota 12.

²⁰ Gai. II, 73.

palabras de los juristas clásicos, sino que crea, además, un impedimento jurídico para el desarrollo de lo que hoy conocemos como propiedad horizontal o propiedad separada por pisos.

III. Como hemos dicho, las fuentes nos informan que el negocio de la propiedad inmobiliaria en Roma era habitual y muy rentable entre los ciudadanos adinerados. Negocio que se hizo patente y fue en aumento a medida que la población de la *Urbs* fue incrementándose.

Ahora bien, si en la ciudad la población aumentó con un ritmo vertiginoso, los terrenos para construir eran escasos y era imposible, por los principios del viejo *ius civile*, vender los distintos apartamentos de los que constaba un edificio, entonces debemos suponer que la situación de los dueños de edificios cobró importancia, porque ahora pudieron, merced a la ley de la oferta y la demanda, exigir sumas muy alzadas de dinero por el alquiler de los distintos *coenacula*.

Esta nuestra hipótesis de trabajo requiere del examen atento de las fuentes literarias²¹ de finales de la época republicana y comienzos del Imperio. En tal sentido, nuestra atención se centra en algunos textos ciceronianos que nos permiten conocer lo que este tipo de inversiones supuso en ese momento histórico.

En primer lugar, nos interesa destacar el párrafo de un texto de Cicerón, en que él mismo describe como perceptor de rentas por el alquiler de inmuebles: “*Ciceroni velim hoc proponas, ita tamen, si tibi non iniquum videbitur, ut semptus huius preringationis, quibus, si Romae esset domumque conduceret, quod facere cogitabat, facile contentus futurus erat, accomodet ad mercedes Argileti et Aventini, et cum ei propusueris, ipse velum reliqua moderere quem ad modum ex iis mercedibus suppeditemus ei quod opus sit. Praestabo nec Bibulum nec Acidinum nec Messallam, quos Athenis futuros audio, maires sumptus facturos quam quod ex eis mercedibus recipietur. Itaque velim videas primum conductores qui sint et quanti, deinde ut sint qui ad diem solvant, et quid viatici, quid instrumenti satis sit*”²².

De este pasaje podemos concluir que Cicerón, en cuanto hombre de negocios, que también era, tenía en los arrendamientos de viviendas que poseía en el Aventino y en Argileto un *modus vivendi* bastante fructífero. Las rentas que por las mismas percibía debían ser cuantiosas²³, puesto que con ellas pensaba pagar tanto el viaje

²¹ Vid. NOCERA, G., *La struttura urbana al limite fra interesse pubblico e utilità privata*, en *La Città come fitto di cultura*. Atti del Convegno di Como e Bellagio 16 - 19 di giugno di 1979 (Como, 1983), p. 234: “Vorrei fare appello alle fonti litterarie, delle quale non sarà mai abbastanza rilevata la viva connessione con la vita del diritto (...) merita dar risalto alla visione enciclopediche della letteratura romana di Cicerone”.

²² Cíc., *ad Atticum* XII, 32, 2.

²³ En otros textos se expresa el importe de algunas rentas. Así, en *ad Atticum* XVI, 1, 5: “*Is multa quae vellem, in his ne hoc quidem malum in mandatis, sibi abunde HS LXXX satis esse... Quo plus permutasti quam ad fructum insularum, id ille annus habeat in quem itineris sumptus accedit. Hic ex Kal. Apr. ad LXXX accomodetur. Nunc enim insulae tantum*”. En *ad Atticum*

a Grecia como el equipaje que para él necesitasen Bibulo, Acidino y Mesala. Creemos que si este tipo de inversiones no hubiera tenido un montante económico bastante significativo, Cicerón no hubiera aludido a ellas como modo de financiación de un viaje costoso. Por otro lado, conviene recordar lo sostenido por Gamsey²⁴, en orden a que cuando Cicerón se casó con Terencia, poco antes del año 77 a. C., disponía de una renta anual de 80.000 sestercios provenientes del alquiler de las *insulae*, renta más o menos igual a la que percibía por las posesiones rústicas.

Si esto era así, debemos preguntarnos: ¿cuál era el motivo por el cual Cicerón no mencionó estas rentas entre los modos dignos en que un *civis* podía obtener rentas? No parece que se haya debido únicamente al afán de plasmar un modelo de ciudadano con base en los antiguos valores que debían de informar la vida de un buen *paterfamilias*, y también debemos considerar la impopularidad de este género de negocios entre los estratos sociales más humildes. Quizá ejercer como propietario de edificios de alquiler no era un oficio bien considerado socialmente y, por ello, aunque se obtuviesen importantes ganancias, éstas no se reconocían de forma pública²⁵. “Un senador –explica Gamsey– escribiendo para una audiencia pública, no habría dejado de identificarse a sí mismo o a un igual como propietario agrario; por el contrario, los negocios de vivienda eran un tema apropiado sobre todo para la correspondencia privada con el administrador de negocios o con el amigo”.

IV. En correlación con estos inversores, estaban los inquilinos que soportaban rentas abusivas por casas de mala calidad. Aquéllos comenzaron a manifestar su descontento y su ira hacia los *domini insulae*. De hecho, fue en la época de Cicerón, concretamente en el año 48 a. C., cuando se produjo la primera intervención estatal ante la crisis de los alquileres. El pretor Celio Rufo presentó un proyecto de ley que condonaba las deudas y eximía a los inquilinos del pago de sus alquileres. Los propietarios, con intención de que el proyecto fracasara, se ganaron la voluntad del otro pretor, Trebonio. Ambos magistrados llegaron a las manos, y Trebonio tuvo que huir para salvarse de las iras de los inquilinos. Dueño de la situación, Celio hizo aprobar la ley. Pero la intervención del Senado, compuesto por gran número de propietarios, encargó al cónsul Servilio Isaúrico que tomara las armas y restableciera el orden. El propio cónsul propuso la destitución de Celio y lo expulsó del Senado. Celio huyó de Roma. Su muerte, que se produjo poco después, no puso fin al clima de tensión que se vivía, y al año siguiente, el tribuno Cornelio Dolabela hizo la misma propuesta. De nuevo estallaron motines, se produ-

XV, 17, 1: “*Quod scribis tibi deesse HS c quae Ciceroni curata sint, velim ab Erote quaeras ubi sitr merces insularum*”.

²⁴ GARNSEY, P., *Investimento* cit. (n. 5.), p. 154.

²⁵ CIC., *de finibus bonorum* II, 27, 83, ve en la posesión de la *insula* la equivalencia con la renta inmobiliaria.

ieron incendios e incluso llegó a correr la sangre en las calles. Con esta situación, César, de regreso en Roma, creyó que debía intervenir y retomó los proyectos de Celio y Dolabela, con dos importantes modificaciones: la condonación de la deuda por alquileres se reducía a la renta de un año; en segundo lugar, la condonación únicamente se aplicaba a las viviendas cuya renta anual no superase los dos mil sestercios, en la ciudad de Roma, y los quinientos en el resto de Italia. La medida no satisfizo a los inquilinos y las revueltas recrudecieron en el año 41 a. C.

Cicerón afectado como propietario expresó su opinión en los siguientes términos: “*Habitent gratis in alieno*. *Quid ita? ut, cum ego emerim, aedificarim, twear, impendam, tu me invito fruare meo? Quid est aliud aliis sua eripere, aliis dare aliena? Tabulae vero novae quid habent argumenti, nisi ut emas mea pecunia fundum, eum tu habeas, ego non habeam pecuniam?*”²⁶:

Disparos fueron los hechos acaecidos y la opinión que dio Cicerón cuando se refirió a la ley aprobada por César. Esta resultaba insatisfactoria para los protagonistas de las revueltas, en cuanto que sólo aquellos que vivían en las casas más humildes se veían beneficiados. A su vez, Cicerón, en cuanto propietario, que veía reducidas sus ganancias y que además sentía que se le habían expropiado sus propiedades, consideraba que se trataba de una ley disparatada. Era difícil hacer coincidir intereses tan enfrentados, ya que un propietario de *insulae* entendía ésta no solo como una propiedad individual, sino como un empleo de capital²⁷. Como bien explicaba Cicerón, cuando un *dominus soli* decidía construir un edificio de viviendas invertía en él un capital importante con la intención de obtener beneficios e intentaba sacar el máximo rendimiento posible. Si para ello había de cobrar un precio abusivo, lo haría, en la misma manera en que habría de cumplir con sus obligaciones, realizando en el edificio las reparaciones necesarias²⁸. Pero lo que no entraba en sus planes era hacer dádivas y no percibir la renta esperada por su inversión. Se trataba de un negocio²⁹ y no de una obra social.

Las casas de alquiler no sólo eran caras sino además inseguras. Los incendios y los hundimientos de este tipo de construcciones era algo muy habitual³⁰. Vivir

²⁶ CIC., *de off.* II, 23. Esta obra la escribió Cicerón en el año 44 a. C.

²⁷ Vid. PASINI, E., *Ostia antica. Insulae e classi sociali. I II secolo dell'Impero* (Roma, 1978), p. 5.

²⁸ D. 19, 2, 30 (Alf., 3 dig.).

²⁹ Vid. HOMO, L., *La Roma imperial* cit. (n. 15), p. 404 - 406. El negocio de alquiler de viviendas era tal que incluso los *domini* tenían a personas que se encargaban de gestionar el mismo. Así, no era extraño ver en los carteles que anunciaban que una casa había quedado vacía el nombre de la persona a quien debía dirigirse el futuro inquilino, como encargado o representante del dueño. “Este personal especializado, a quien el propietario encomendaba la explotación de la casa de alquiler para evitarse las molestias de la administración directa, estaba constituido por varios elementos. Había los gerentes –*procurator insulae*, el *ad insulas*, el *supra insulas*, el *exactor ad insulas*–, que eran los representantes del propietario ante el inquilino, y estaban encargados de tratar con éste, de percibir las rentas y de proceder, en caso necesario, a realizar las reparaciones”. PETRON., *satyricon* XCVI habla de *procurator insulae*.

³⁰ Tan habituales eran los incendios en Roma, que había una policía de incendios.

en una casa de tales características no era nada seguro. El mismo Cicerón también nos informa del estado en el que muchas de las *insulae* se encontraban, en *ad Atticum*, XIV, 9, 1: “*Sed quod quaeris quid arcessienim Chrysippum, tabernae mihi duae corruerunt reliquaeque rimes agunt; itaque non solum inquilini sed mures etiam migraverunt. Henc ceteni calamitatem vocant, ego ne incommodum quidem. O Socrate et Socratici viri! Numquam vobis gratiam referam. Di immortales, quam mihi ista pro nihilo! Sed tamen ea ratio aedificandi initur, consiliario quidem et auctore Vestorio, ut hoc damnum quaestuosum sit*”.

La situación de la mayoría de los inmuebles de alquiler en Roma quedó plasmada en estas palabras de forma contundente. Cicerón declara que se le han hundido dos edificios (*tabernae*³¹), y que otras se caían, motivo por el cual no sólo huían los inquilinos, sino también los ratones. Esta metáfora, utilizada por el autor, pone de manifiesto el mal estado en el que se encontraban la mayoría de las *insulae* de Roma y las condiciones de indigencia en las que vivía una parte de la población.

La construcción de estas moradas se llevaba a cabo en condiciones realmente lamentables. La necesidad de dar alojamiento a una inmensa población, junto con el ansia de unos pocos adinerados de obtener pingües beneficios, desembocaba en un panorama urbanístico realmente desolador. La situación de precariedad de los edificios destinados a alojar a las clases más desfavorecidas era habitual en los barrios populares³². Los incendios y hundimientos de las *insulae*, como ya hemos manifestado, se producían a diario en Roma. La reconstrucción se realizaba de forma muy rápida, y no se observaba plan urbanístico alguno. Los materiales que se utilizaban, madera y ladrillos de adobe, eran demasiado frágiles para las dimensiones que alcanzaban estas construcciones. Tampoco el *ambitus*, o espacio de 75 centímetros que ya en la Ley de las Doce Tablas se obligaba a dejar entre dos edificaciones, era respetado. Así, no es de extrañar que cuando se producía un incendio en una *insula*, el peligro de que se extendiese el fuego al edificio contiguo fuese enorme.

Años más tarde, el mismo Vitruvio³³ se lamenta de la imposibilidad de levantar edificaciones con muros de ladrillos dada la falta de espacio en Roma. Los muros, cuya medida, en determinadas ocasiones³⁴, llegó a fijarse en normas legales, eran endebles para el peso que tenían que soportar. Pero estas normas no se observaban, no sólo porque el espacio del que se disponía para construir era real-

³¹ Al final de la República en Roma cuando se hablaba de casas de varios pisos, se usaban indistintamente los términos *insula* y *taberna*.

³² CATUL., *epigr.* 23, 9 describe las ventajas que tenía la profesión de mendigo frente al morador de una *insula*. Destaca, entre otras, la de no tener un lecho lleno de chinches, ni techo para arañas, tampoco temer a los incendios, hundimientos, ni a peligro alguno.

³³ VITRUV., *de archit.* II, 3, 1.

³⁴ VITRUV., *de archit.* XI, 7, 17. Vid. ZACCARIA RAGGIU, *Spazio privato e spazio pubblico nella città romana*, en *Collection de L'École Française de Rome* 210 (Roma, 1995), p. 191 - 195. Con Augusto, el espesor de los muros se establece en cuarenta y cinco centímetros.

mente escaso, sino, sobre todo, porque el *dominas soli* no estaba dispuesto a perder terreno en muros si lo podía aprovechar para vivienda.

Cicerón manifiesta, en el mismo texto, que estos hechos ni tan siquiera le incomodan; al contrario, agradece a los dioses que se hayan producido estos acontecimientos, ya que con el plan de reconstrucción que se ha fijado, la pérdida se convertirá en ganancia. En todo caso, se trata de insignificancias, puesto que él únicamente se ve afectado en cuanto receptor de las rentas que estas viviendas generan, y como dueño, la reconstrucción le reportaría beneficios aún mayores, ya que los inmuebles de nueva construcción pagarían una renta mayor. La misma idea subyace en otras frases de Cicerón³⁵: “*De Cluviano, quoniam in re mea me ipsum diligentia vincis, res ad centena perducitur. Ruina rem non fecit deteriore, haud scio an iam fructuosiore*”.

Estamos ante un negocio especulativo que reportaba grandes beneficios para el constructor. Sabemos que algunos ciudadanos, como Marco Craso³⁶, llegaron a erigirse en auténticos maestros en la materia: Craso tenía siempre dispuesta una cuadrilla de unos quinientos esclavos para proceder a la reconstrucción de los edificios siniestrados, pues era poseedor de calles completas. Del mismo modo, Ático y el mismo Cicerón, a tenor de sus propias palabras, se encuentran entre este reducido grupo de aristócratas romanos que vieron, ya en ese momento histórico, la inversión en casas de alquiler como un negocio muy fructífero: “*De pecunia vero video a te omnem diligentiam adhiberi vel potius iam adhibitam esse. Quod si efflcis, a te hortos habeo. Nec vero ullum genus possessionis est quod malim, maxime scilicet ob eam causam quae suscepta est; cuius fascinationem mihi tollis, quoniam de aestate polliceris vel potius recipis. Deinde etiam ad katabiosin y maestitiamque minuendam nihil mihi reperiri potest aptius; cuius rei cupiditas impellit me interdum ut te hortari velim. Sed me ipse revoco; nom enim dubito quin, quod me valde velle putes, in eo tu me ipsum cupiditate vincas. Itaque istuc iam pro facto habeo*”³⁷.

En este texto, Cicerón manifiesta su predilección por las rentas urbanas, en tanto constituyen un medio de subsistencia bastante seguro para su vejez. Cuando un hombre de negocios invertía en este tipo de propiedad, no solo le interesa la edificación o sus accesorios, sino que también haría un estudio del tiempo de amortización, pues es lo que en realidad le importa para sus intereses³⁸. Para este tipo de inversores, la vivienda en la ciudad, a pesar de sus riesgos, era una forma rápida de obtener ganancias.

³⁵ En este mismo sentido: Cic., *ad Atticum* XIV, 11, 2: “...Respecto a la propiedad de Cluvio, puesto que tu cuidado es mucho mayor que el mío, se aproxima a los 100.000 sestercios. La ruina de los edificios no la ha depreciado, e incluso estoy pensando que la ha hecho más valiosa...”.

³⁶ PLUT., *vitae parallelae* XI, 5 - 6.

³⁷ Cic., *ad Atticum* XIII, 1, 2.

³⁸ Cic., *ad Atticum* IX, 9, 4.

Pero en Roma no todas las casas de alquiler estaban destinadas a un proletariado urbano en condiciones miserables de abandono y parasitismo; a su lado existía una burguesía naciente, como los pequeños comerciantes y los *equites* que no se podían permitir el lujo de poseer una casa propia. Esta población aspiraba a poder vivir en unas condiciones mínimamente confortables, por lo que la construcción de la *insula* empezó a evolucionar, apareciendo edificios mucho más lujosos. Por tal tipo de viviendas se pagaban unas rentas exorbitantes: a este respecto, sabemos, por ejemplo, que Sila, en su juventud, habitaba en una modesta habitación por la que pagaba 3.000 sestercios. Más conocido es el proceso que entabló Cicerón para defender a Celio Rufo, amigo personal de César, que pagaba un alquiler de 10.000 sestercios a Clodio por un apartamento. El dueño de la casa quería venderla, y por ello la otra parte intentó demostrar que en realidad la renta era de 30.000 sestercios, cifra que parece un poco exagerada para la época. Cicerón, que era su defensor, consiguió demostrar que la renta era de 10.000 sestercios³⁹.

En conclusión, el examen de las fuentes literarias bien nos conduce a decir que la inversión inmobiliaria se encontraba entre las fuentes de renta ya desde la República. Ello no debe inducir a pensar que la agricultura quedara destronada del puesto que venía ocupando; y seguirá siendo un oficio reconocido socialmente, y una inversión rentable y segura. La sociedad romana había iniciado una evolución⁴⁰ social y económica, y condujo a que la economía de mercado se dejara sentir ya en ese periodo histórico, en el que aparece la inversión inmobiliaria como fuente generadora de ganancias. Así las cosas, a partir del siglo II a. de C., las rentas urbanas se unieron a las rústicas y al comercio como principales fuentes de ingresos, llegando en los últimos años de la República a ser un cotizado negocio.

³⁹ Cic., *p. Caelio* 17.

⁴⁰ NOCERA, G., *Struttura urbana* cit. (n. 21), p. 242, para quien la historia de los edificios corre detrás de la historia de los hombres.