

LAS *INSULAE* COMO FORMA DE EXPLOTACIÓN URBANA

THE *INSULAE* AS A FORM OF URBAN EXPLOITATION

AS *INSULAE* COMO FORMA DE EXPLORAÇÃO URBANA

MARÍA ELISABET BARREIRO MORALES (*)

RESUMEN. Este trabajo examina las *insulae* como una forma estructural de explotación urbana en la Roma imperial, entendidas no solo como soluciones habitacionales, sino como instrumentos de renta, segregación y dominación social. A través del análisis de su arquitectura, regulación jurídica, condición económica y rol político, se revela cómo estas edificaciones multifamiliares funcionaron como herramientas especulativas en un mercado habitacional carente de regulación sistemática. Las *insulae* ofrecían vivienda precaria a los sectores más vulnerables, mientras generaban ingresos constantes a una minoría propietaria. El estudio resalta la verticalidad como metáfora de la desigualdad social romana, y muestra que la intervención estatal, aunque ocasional, fue reactiva y centrada en mantener el orden, no en garantizar el derecho a la vivienda. La historia de las *insulae* permite visibilizar los mecanismos de explotación urbana y las tensiones que moldearon la vida cotidiana en una de las primeras megaciudades de la historia.

PALABRAS CLAVE. *Insulae*. Explotación urbana. Vivienda en Roma. Desigualdad social. Especulación inmobiliaria.

ABSTRACT. This paper examines the *insulae* as a structural form of urban exploitation in Imperial Rome, understood not only as housing solutions but also as instruments of income generation, segregation, and social domination. Through an analysis of their architecture, legal regulation, economic function, and political role, it reveals how these multifamily buildings operated as speculative tools in a housing market lacking systematic regulation. The *insulae* provided precarious shelter to the most vulnerable sectors while generating constant income for a small owning elite. The study highlights verticality as a metaphor for Roman social inequality and shows that state

(*) Doctora en Derecho, Graduada en Derecho y Licenciada en Traducción e Interpretación por Universidad de Vigo. ORCID: <https://orcid.org/0000-0003-2806-5773>; Correo electrónico: maria.elisabet.barreiro.morales@uvigo.es.

intervention, though occasional, was reactive and focused on maintaining order rather than guaranteeing housing rights. The history of the *insulae* exposes mechanisms of urban exploitation and the tensions that shaped daily life in one of history's first megacities.

KEYWORDS. *Insulae*. Urban exploitation. Housing in Rome. Social inequality. Real estate speculation.

RESUMO. Este trabalho examina as *insulae* como uma forma estrutural de exploração urbana na Roma imperial, entendidas não apenas como soluções habitacionais, mas também como instrumentos de renda, segregação e dominação social. Por meio da análise de sua arquitetura, regulamentação jurídica, função econômica e papel político, revela-se como essas edificações multifamiliares funcionaram como ferramentas especulativas em um mercado habitacional sem regulação sistemática. As *insulae* ofereciam moradia precária aos setores mais vulneráveis, ao mesmo tempo em que geravam renda constante para uma minoria proprietária. O estudo destaca a verticalidade como metáfora da desigualdade social romana e mostra que a intervenção estatal, embora ocasional, foi reativa e centrada na manutenção da ordem, e não na garantia do direito à moradia. A história das *insulae* permite visibilizar os mecanismos de exploração urbana e as tensões que moldaram a vida cotidiana em uma das primeiras megacidades da história.

PALAVRAS-CHAVE. *Insulae*. Exploração urbana. Habitação em Roma. Desigualdade social. Especulação imobiliária.

Fecha de recepción: 2 de mayo 2025.

Fecha de aceptación: 3 de junio 2025.

I. Introducción

En el corazón de las grandes ciudades del Imperio romano, y muy especialmente en Roma, la cuestión de la vivienda urbana no fue solo un desafío material, sino también un problema estructural que condicionó las dinámicas sociales, jurídicas y económicas del mundo antiguo. El crecimiento poblacional, la atracción migratoria hacia el centro político y comercial del Imperio y la concentración demográfica sin precedentes en espacios limitados obligaron a desarrollar soluciones habitacionales que respondieran, aunque de manera precaria, a esta presión constante. En ese contexto surgió la *insula*, un tipo de edificación multifamiliar que, más allá de su función arquitectónica, se convirtió en un fenómeno urbano, jurídico y económico de gran alcance.

Las *insulae* fueron edificios de varios pisos, construidos mayoritariamente con materiales ligeros y económicos, diseñados para albergar a la población menos favorecida del tejido urbano: trabajadores, artesanos, pequeños comerciantes, estudiantes, inmigrantes y libertos. Estas estructuras

no solo configuraron la imagen más habitual de la vivienda urbana romana, sino que también encarnaron los riesgos, desigualdades y tensiones propias de una ciudad que crecía más rápido que su capacidad para organizar su espacio y garantizar condiciones mínimas de habitabilidad. Mientras que las élites residían en lujosas *domus* unifamiliares, espaciales y decoradas con refinamiento, la gran mayoría de la población vivía hacinada en *insulae* donde el peligro de incendios, derrumbes o enfermedades era parte cotidiana de la experiencia doméstica.

Pero las *insulae* no fueron simplemente el resultado de una necesidad de alojamiento masivo. Su existencia y proliferación estuvieron íntimamente vinculadas a dinámicas de especulación y explotación económica. Para muchos miembros de la élite senatorial y ecuestre, así como para empresarios privados, la construcción de *insulae* representó una inversión lucrativa, destinada a generar ingresos constantes a través del arriendo de espacios mínimos a precios altos. La falta de regulación estricta, la demanda permanente de vivienda y la posibilidad de subarriendo con escaso control facilitaron un modelo inmobiliario altamente rentable para los propietarios, en contraste con la precariedad de las condiciones de los arrendatarios. Así, la *insula* fue mucho más que una vivienda: fue un objeto de explotación urbana.

Este fenómeno no puede comprenderse sin tener en cuenta el marco jurídico que lo sustentaba. La figura del *inquilinus*, el inquilino de la *insula*, fue reconocida legalmente a través del contrato de *locatio conductio rei*, que regulaba el arriendo de bienes inmuebles. Sin embargo, los derechos del arrendatario eran limitados frente al poder del *locator*, el propietario, quien podía imponer condiciones, ejercer coerción en caso de impago, y retener los bienes muebles introducidos en la vivienda bajo el principio de *invecta et illata*. Aunque existían mecanismos legales de defensa, como el *interdictum de migrando*, el sistema legal en su conjunto favorecía a los propietarios y respondía a una lógica en la que el arrendamiento era concebido primordialmente como una relación económica, más que como una necesidad social o derecho básico.

La explotación de las *insulae* no solo se dio en el plano jurídico y económico. También se expresó en el modo en que se construían y gestionaban estos edificios: materiales de baja calidad, mantenimiento deficiente, sobreocupación de espacios y uso intensivo del suelo urbano con fines especulativos. La verticalidad extrema de muchas *insulae*, la falta de cocinas, letrinas o suministro de agua en los pisos superiores, y la frecuente violación de las normativas de altura, ilustran un modelo de edificación centrado en la maximización del beneficio, incluso a costa de la seguridad y dignidad de sus ocupantes.

Si bien en algunos momentos el Estado romano intervino en el ámbito del arriendo, tales intervenciones fueron excepcionales, puntuales y motivadas generalmente por la necesidad de calmar disturbios o evitar el descontento popular. En ningún momento se diseñó una política habitacional de largo plazo ni una legislación orientada a equilibrar las relaciones entre arrendadores e inquilinos. Las leyes impulsadas por figuras como Celio Rufo o Dolabela durante la República tardía, así como las regulaciones edilicias de Nerón tras el incendio de 64 d. C., reflejan más bien respuestas circunstanciales ante crisis específicas que un verdadero compromiso con el problema de la vivienda.

Este trabajo se propone analizar el fenómeno de las *insulae* no solo desde su dimensión arquitectónica, sino como expresión concreta de la explotación urbana en la Roma imperial. A través del estudio del uso del espacio doméstico, del régimen jurídico del arriendo, de las condiciones de vida de los inquilinos y de la intervención —o ausencia de ella— por parte del Estado, se buscará ofrecer una visión integral de cómo la vivienda urbana se convirtió en instrumento de dominación y desigualdad. Examinar las *insulae* como forma de explotación permite iluminar una de las aristas menos estudiadas del urbanismo romano: la que revela no solo cómo vivía la mayoría, sino cómo se lucraban unos pocos a costa de muchos.

II. El uso del espacio doméstico en las *insulae* de la roma imperial

En la Roma antigua, la urbanización acelerada y el crecimiento demográfico impulsaron el desarrollo de un mercado de vivienda orientado principalmente al alquiler (Frier, 1999). Este fenómeno tuvo su expresión más característica en las *insulae*, edificios multifamiliares que albergaban a la mayoría de la población urbana, especialmente en Roma y otras grandes ciudades del Imperio (Wallace-Hadrill, 2001). La vivienda de alquiler se convirtió en un elemento esencial del paisaje urbano romano, y su estudio permite comprender no solo las condiciones materiales de vida de la plebe urbana, sino también aspectos sociales, legales y económicos del mundo romano (Laurence, 2007).

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 modernos (Wallace-Hadrill, 1994).

Las *insulae* eran edificaciones de varios pisos, diseñadas para albergar a múltiples familias o individuos, y se diferenciaban claramente de las *domus*, residencias unifamiliares de las élites. Las *insulae* se construían con frecuencia utilizando ladrillo y madera, y su altura podía alcanzar hasta seis o siete pisos antes de que las regulaciones imperiales intentaran limitarla (por ejemplo, las reformas tras el incendio del 64 d.C.). 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 importantes (Homo, 1930, 197).

La vida en una *insulae* se caracterizaba por la estrechez del espacio, la falta de instalaciones sanitarias privadas y la convivencia obligada en ambientes ruidosos y densamente poblados (Laurence, 2007). La mayoría de las *insulae* carecía de letrinas privadas; los inquilinos debían utilizar instalaciones comunales o letrinas públicas (Scobie, 1986). El acceso al agua dependía de fuentes o acueductos cercanos, ya que solo las viviendas de mayor calidad disponían de tuberías conectadas a la red pública (Wilson, 2008).

La organización de estos edificios respondía tanto a criterios económicos como funcionales: los niveles bajos, más seguros y accesibles, se reservaban para inquilinos con mayores recursos, mientras que los pisos superiores —menos costosos— eran ocupados por artesanos, trabajadores, estudiantes y esclavos libertos (Frier, 1999). En muchos casos, una misma habitación servía como espacio para cocinar, dormir y trabajar (Wallace-Hadrill, 2001).

En el apogeo del Imperio romano, cuando Roma superaba el millón de habitantes, la mayoría de la población urbana vivía en condiciones muy alejadas del esplendor arquitectónico de los foros, templos o palacios imperiales (Morley, 1996). Mientras que las élites residían en espaciosas *domus* decoradas con mármoles y mosaicos, el ciudadano común —artesanos, obreros, pequeños comerciantes, libertos e inmigrantes— habitaba en edificaciones conocidas como *insulae*. Estos edificios de apartamentos, contruidos con criterios utilitarios y económicos, formaban el tejido residencial más denso de la ciudad y ejemplificaban tanto la funcionalidad de la ingeniería romana como sus limitaciones sociales (Storey, 2004).

Las *insulae* eran edificios de varios pisos —algunos alcanzaban hasta seis o siete niveles— compuestos por múltiples unidades residenciales de

diferentes tamaños, desde una sola habitación hasta pequeños apartamentos con dos o tres estancias. Estas estancias podían albergar entre 40 y 200 personas cada una, dependiendo de su tamaño y número de pisos (Packer, 1971). Estaban construidas principalmente con ladrillo cocido, *opus caementicium* (hormigón romano) y vigas de madera. Esta última característica las hacía especialmente vulnerables al fuego, como señala Séneca al describir con ironía los constantes incendios en la ciudad: “Vivimos todos en el mismo edificio y, cuando la parte superior se prende fuego, el peligro llega hasta los de abajo” (Séneca, *Epistulae Morales*, 91.6).

Dado que el valor de los alquileres se basaba en el acceso, iluminación, ventilación y seguridad estructural, los pisos más bajos eran los más codiciados y costosos. En cambio, los niveles superiores eran ocupados por los más pobres, debido a su difícil acceso y mayor riesgo de derrumbe o incendio, reforzando así la idea de un patrón vertical de segregación social (Vitruvio, *De Architectura*, 2.8.17).

Una de las características más notables de la vida en una *insulae* era la casi total ausencia de servicios sanitarios privados. Muy pocas unidades contaban con letrinas individuales; la gran mayoría de los inquilinos debía conformarse con instalaciones comunales ubicadas en el patio o, con frecuencia, utilizar las letrinas públicas de la ciudad, diseminadas por plazas y esquinas (Scobie, 1986). La acumulación de residuos y la falta de higiene eran problemas comunes. El poeta Juvenal ironiza sobre los malos olores y la suciedad de las calles de Roma en su *Sátira 3*, donde menciona la caída de orinales desde las ventanas de las *insulae* como peligro cotidiano para los transeúntes (Juvenal, *Sátira 3*.190–200).

El acceso al agua tampoco era uniforme. Aunque Roma poseía una red de acueductos que abastecía a fuentes públicas, baños y viviendas de élite, muy pocas *insulae* estaban conectadas directamente a esta infraestructura. El agua de los acueductos se distribuía prioritariamente a los edificios públicos y a ciertas *domus* (Frontino, *De aquaeductu urbis Romae*, 129). Los habitantes de las *insulae* debían obtener agua en fuentes comunales o cisternas, cargándola en ánforas o cubetas. Este aprovisionamiento era una tarea diaria que recaía principalmente en mujeres, esclavos o niños (Wilson, 2008).

Por otra parte, la ausencia de cocinas adecuadas en las viviendas obligaba a muchos residentes a cocinar en hornillos portátiles o braseros de carbón dentro de sus habitaciones, lo cual generaba humo, malos olores y riesgo de incendio (Scobie, 1986). Marcial menciona las *popinae* (tabernas de comida caliente) como alternativa habitual para quienes no podían cocinar en casa, lo que refuerza la imagen de viviendas que no cumplían plenamente las funciones básicas del habitar (Marcial, *Epigramas*, 5.22; 12.32).

Los apartamentos dentro de las *insulae* eran, en su mayoría, unidades monocelulares: una sola habitación servía para dormir, comer, cocinar e incluso trabajar (Laurence, 2007). Algunas viviendas tenían un pequeño entrepiso (*suspensura*) que duplicaba el espacio vertical, útil para almacenar enseres o improvisar una zona para dormir. La escasez de espacio fomentaba el uso de muebles multifuncionales, como cofres que servían de cama, asiento y armario a la vez. Las familias dormían juntas, a menudo sin separación entre padres, hijos y esclavos (Wallace-Hadrill, 2001).

El hacinamiento era común, y muchas veces una habitación era compartida por varias personas sin vínculo familiar. La falta de privacidad, combinada con el ruido constante de vecinos, comerciantes callejeros y tráfico urbano —ruido denunciado por Séneca en la *Epístola* 56— creaba un ambiente donde la intimidad y el descanso eran privilegios excepcionales (Séneca, *Epistulae Morales*, 56). Además, las paredes delgadas, mal aisladas, y las escaleras estrechas y empinadas contribuían a un entorno inestable y peligroso (Storey, 2004).

Pese a estas dificultades, las *insulae* eran también espacios de intensa vida comunitaria. Los residentes compartían no solo los espacios físicos, sino también redes de ayuda mutua, cuidado de niños, intercambio de alimentos y pequeños servicios cotidianos (Frier, 1999). En ellas coexistían diversas clases sociales: desde artesanos con talleres en la planta baja hasta jornaleros, estudiantes o esclavos libertos en los pisos altos. Era común que pequeños negocios —tabernas, talleres, lavanderías— funcionaran en la planta baja, donde la accesibilidad permitía mayor contacto con la calle (Morley, 1996).

La concentración de personas y materiales inflamables, junto con la falta de regulación efectiva, hizo que las *insulae* fueran escenarios frecuentes de derrumbes e incendios. En respuesta, Augusto estableció una normativa que limitaba su altura a 21 metros, aunque esta norma fue frecuentemente ignorada (Vitruvio, *De Architectura*, 2.8.17; Coarelli, 2001). El emperador también creó el cargo del *praefectus vigilum*, encargado de vigilar la ciudad y combatir incendios, y ordenó que cada *insula* tuviera cubetas de agua en cada planta (Claridge, 2010).

Los propietarios de *insulae*, denominados *domini insularum*, eran a menudo miembros de la élite senatorial o ecuestre que invertían en bienes raíces como fuente de renta pasiva (Frier, 1999). El mantenimiento de los edificios recaía en los *insulani* (inquilinos), y los contratos de arrendamiento solían ser verbales y de corta duración. El inquilino, o *inquilinus*, estaba obligado al pago puntual de la *pensio*, y los bienes introducidos en la vivienda podían ser *pignorados* en caso de deuda. En caso de conflictos, el *locator* podía ejercer medidas coercitivas, como el cierre del inmueble (*praecclusio*),

aunque el *inquilinus* contaba con protecciones legales limitadas, como el *interdictum de migrando* (Watson, 1995).

La vida en una *insula* romana estaba marcada por la precariedad, la estrechez del espacio, la inseguridad material y la intensa vida comunal. Aunque eran una respuesta práctica a la sobrepoblación y la necesidad de vivienda accesible en la gran ciudad, estas estructuras también reflejaban las profundas desigualdades sociales del mundo romano. Su estudio no solo permite comprender las condiciones de vida de la mayoría de los habitantes de Roma, sino también observar cómo el urbanismo, la arquitectura y el derecho respondieron —de forma limitada e incompleta— a los retos de una metrópolis sin precedentes (Wallace-Hadrill, 2001; Laurence, 2007).

III. Explotación de las *insulae*: entre la inversión privada y la necesidad habitacional

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 departamentos o viviendas, *coenacula* o *coenacula meritoria*, que el propietario (*dominus insulae*) alquilaba a los inquilinos (*inquilini*) (Wallace-Hadrill, 2001).

Los apartamentos dentro de las *insulae* variaban significativamente en tamaño y calidad. Las unidades de los pisos inferiores eran más amplias y estables estructuralmente, mientras que las superiores ofrecían condiciones más precarias: espacios reducidos, acceso difícil al agua y una mayor exposición al colapso o incendio (Scobie, 1986).

En la Roma clásica, el término *inquilinus* designaba a quien vivía en una casa que no era de su propiedad, en contraposición con el *dominus*. En fuentes literarias, esta palabra connotaba a menudo cierto grado de extranjería o carencia de legitimidad plena. Por ejemplo, en un célebre pasaje de Salustio, Catilina utiliza el término de forma despectiva para referirse a Cicerón como *inquilinus civis urbis Romae*, recalcando su origen no romano como señal de inferioridad política y cultural (Salustio, *Bellum Catilinae*, 31).

Asimismo, Séneca y otros autores emplean el vocablo para distinguir entre quienes habitan legítimamente un espacio y los que están allí transitoriamente o sin derecho pleno (Séneca, *Epistulae Morales*, 56). Sin embargo, este matiz no se encuentra en las fuentes jurídicas, donde el término adquiere un sentido técnico y neutral: el *inquilinus* es simplemente el arrendatario de un inmueble urbano, con derechos y obligaciones regulados por el contrato de *locatio conductio* (Watson, 1995).

En el plano jurídico, el *inquilinus* es el *conductor* dentro del contrato de *locatio conductio rei*. Este contrato consensual permitía al *locator* (arren-

dador) ceder el uso o disfrute de una cosa —en este caso, una vivienda o local urbano— a cambio de una contraprestación: *merces* o *pensio* (Humbert, 1985). Mientras que el *colonus* obtenía frutos naturales (agrícolas) de un *fundus* rústico, el *inquilinus* se beneficiaba de frutos civiles: el uso habitacional o profesional de un espacio urbano (Frier, 1999).

La *pensio* era la remuneración establecida por el aprovechamiento de la cosa durante un período determinado. No se trataba de un precio en sentido estricto como en la *emptio venditio*, sino de una cantidad fijada en atención al valor de uso. No existía en Roma una regla fija sobre si debía pagarse anticipadamente o al finalizar el plazo. Si el uso del inmueble se frustraba (por incendio, derrumbe, etc.), el *inquilinus* podía exigir devolución proporcional a través de la *actio conducti* (Watson, 1995).

El *inquilinus* no debe confundirse con figuras cercanas como el *habitor*, quien habitaba un inmueble por mera tolerancia o sin derecho económico de explotación (Thomas, 1980). Mientras el *inquilinus* ejercía actividades lucrativas o residía por contrato, el *habitor* podía estar vinculado a un *legatum habitatio*, muchas veces sin obligación económica directa.

También se distingue al *inquilinus* del *colonus*, quien arrendaba tierras rurales y estaba ligado a labores agrícolas. Aunque compartían la estructura del contrato de *locatio conductio*, el *colonus* debía entrar físicamente al *fundus* con instrumentos agrícolas, generando pignoración de sus aperos. En cambio, el *inquilinus* no necesitaba dicha entrada para establecer la obligación de pago (Humbert, 1985).

Uno de los elementos centrales del régimen era la garantía tácita sobre los bienes introducidos: los llamados *invecta et illata*, que incluían desde muebles hasta esclavos y mercancías. Según la jurisprudencia romana, estos quedaban automáticamente pignorados en favor del *locator* (Frier, 1999).

Para prevenir abusos, el Derecho romano concedía al *inquilinus* el *interdictum de migrando*, que prohibía al *locator* impedir la retirada de bienes ya pagados. Protegía frente a prácticas como la *praeclusio* (cierre del inmueble). También se regulaban casos como la manumisión de esclavos pignorados: si era posterior a la ejecución de la garantía, no era válida; si anterior, sí lo era. Una anécdota del jurista Nerva ilustra este punto, al mostrar esclavos manumitidos por una ventana para evitar consecuencias legales (D. 21.2.43).

En los siglos finales del Imperio, el estatus del *inquilinus* se deterioró. De contrato equilibrado pasó a una situación asimilada al *colonus*, en una relación semiservil, sin movilidad ni autonomía económica. Esta evolución refleja el tránsito hacia un sistema de dominación protofeudal (Garnsey & Saller, 1987).

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, lo que fomentó un mantenimiento deficiente por parte de los propietarios, quienes preferían reducir costes antes que asegurar estructuras seguras (Storey, 2004). Los inquilinos tenían pocos recursos legales para exigir reparaciones o mejoras, salvo en casos extremos donde el edificio representaba una amenaza inmediata.

La especulación inmobiliaria, una constante en la Roma imperial, exacerbó los conflictos legales. Harsh (1936) señala que muchos inversores adquirían terrenos urbanos para construir *insulae* de forma rápida y barata, sin cumplir adecuadamente con los estándares edilicios. Esta especulación se intensificó tras el incendio de Nerón en el año 64 d.C., cuando el suelo urbano escaseaba y la necesidad de reconstrucción aceleró aún más la edificación masiva.

La *insula*, como casa de alquiler, sufrió las consecuencias de la escasez de terrenos en Roma. Se procuraba el máximo aprovechamiento del solar: altura mediante pisos superpuestos, profundidad mediante sótanos y bodegas, y superficie con adosamientos, minimizando dimensiones habitacionales.

Uno de los rasgos más criticados de las *insulae* era su altura desmesurada. Plinio el Viejo, comentando el censo de Vespasiano, alude al vértigo de una ciudad que crece en vertical: “*Si quis altitudinem tectorum addat*” (*Naturalis Historia*, 36.70; Plinio, 1997). Séneca expresa su escepticismo sobre los techos superpuestos: “*machinationes tectorum supra tecta surgentium*” (*De Vita Beata*, 26.10; Séneca, 2007). Juvenal menciona el riesgo de que una teja caiga sobre los transeúntes (*Sátiras*, 3.199; Juvenal, 2004), y Aulo Gelio se refiere a “casas de múltiples y empinados pisos” (*Noctes Atticae*, 15.1; Gelio, 2013). Estas observaciones coinciden con lo que Morley (1996) llama “la verticalidad del hacinamiento”, consecuencia de la presión inmobiliaria y la explotación intensiva del espacio urbano.

La mayoría de las *insulae* fueron construidas con materiales baratos y técnicas rápidas. Aunque la *opus reticulatum* tenía apariencia regular, su resistencia estructural era baja (Vitruvio, *De Architectura*, 2.8.17; Vitruvio, 1997). Las cimentaciones eran superficiales, y la mampostería ligera —zarzos, madera, caña— aumentaba la vulnerabilidad de los pisos superiores. Esta lógica priorizaba cantidad sobre calidad, favoreciendo la especulación (Carandini, 1997). Según Storey (2004), muchos edificios se levantaban en tiempo récord y se alquilaban sin inspecciones estructurales.

El afán por maximizar el espacio generaba habitaciones mínimas, con techos bajos y escasa ventilación. Laurence (2007) señala que muchas uni-

dades carecían de luz natural y estaban hacinadas, facilitando la propagación de enfermedades. Séneca ya criticaba el “aire viciado” de las viviendas urbanas (*Epistulae Morales*, 56.1; Séneca, 2007). La falta de retretes privados, el uso común de letrinas públicas y la acumulación de residuos convertían el entorno en insalubre, como demuestran los estudios arqueológicos en Ostia y Pompeya (Koloski-Ostrow, 2015).

La *insula* romana fue un producto urbano de su tiempo: útil, masivo y rentable, pero también inseguro. Lejos de ser solo una alternativa económica a la *domus*, encarnó desigualdad urbana, especulación y abandono estructural. Tanto fuentes literarias como evidencias arqueológicas muestran que los riesgos —derrumbes, incendios, insalubridad— eran parte cotidiana de la vida de miles de romanos. Así, la historia de las *insulae* refleja tanto las limitaciones técnicas del urbanismo antiguo como las profundas tensiones sociales del Imperio.

El contrato de alquiler formaba parte de la figura jurídica del *locatio conductio rei*, que regulaba el arrendamiento de bienes muebles e inmuebles. El acuerdo entre *locator* e *inquilinus* podía ser verbal o escrito, y establecía duración, importe y condiciones del uso del inmueble (Fuenteseca, 2023).

Aunque no había legislación específica sobre límites de precio, los inquilinos podían recurrir a tribunales en casos de fraude o incumplimiento. Sin embargo, la protección legal era limitada, y los propietarios conservaban amplias facultades para imponer condiciones o desalojar a quienes no pagaban (Watson, 1995).

El alquiler —*locatio conductio*— de los inmuebles de renta (*insulae*) y, eventualmente, en las *domus*, de locales para tiendas, fue objeto de regulaciones precisas y estaba a cargo de un personal especializado (Frier, 1999; Watson, 1995).

Cuando una vivienda o apartamento quedaba vacante, el propietario lo anunciaba por medio de un cartel colocado en la fachada del inmueble en cuestión. El anuncio de alquiler incluía datos como la ubicación del local, su clase (casa, tienda, apartamento, baño), la fecha de desocupación, la duración del contrato, y el nombre del encargado del inmueble (Wallace-Hadrill, 2001).

La fecha usual para los contratos era la de las calendas de julio (*kalendae Iuliae*), momento de alta demanda, lo que encarecía los precios y hacía que algunos optaran por mudarse temporalmente al campo (Laurence, 2007). Si el local estaba vacío, el inquilino podía ocuparlo de inmediato. El arriendo se realizaba normalmente por un año, aunque también había contratos de cinco años. Podía renovarse expresamente o de manera tácita, y se anulaba si el inquilino pasaba dos años sin pagar (Watson, 1995).

Cuando se acordaban cláusulas especiales, la ley regulaba los derechos del propietario (*dominus insulae*) y del inquilino (*inquilinus*). El primero debía asegurar el uso pacífico del inmueble, su mantenimiento y reparaciones necesarias (Fuenteseca, 2023). Podía rescindir el contrato si había abuso en el uso del local, si necesitaba hacer obras urgentes, o si quería usar personalmente el espacio (Humbert, 1985). Si la expulsión era lícita, el inquilino tenía derecho a reclamar indemnización.

El *inquilinus* debía pagar la renta puntualmente —habitualmente cada seis meses— y usar la propiedad como *bonus pater familias*. Era responsable de los actos de sus dependientes y debía devolver el inmueble en buen estado, salvo caso fortuito. Podía abandonar el local salvo cláusula contraria en el contrato (Frier, 1999).

Como garantía, el *locator* tenía una hipoteca sobre los bienes del *inquilinus* (*invecta et illata*). Esta práctica, inicialmente contractual, se volvió implícita desde el reinado de Trajano (Justinianus, *Codex*, 8.15.7). La garantía no incluía bienes temporales o accidentales. El arrendador podía impedir mudanzas furtivas e incluso cerrar el inmueble. No obstante, el *interdictum de migrando* protegía al *inquilinus*, permitiéndole retirar sus bienes no sujetos a garantía (Watson, 1995; D. 43.32.1).

Había los gerentes —*procurator insulae, add insulas, supra insulas*— que eran los representantes del propietario ante el inquilino y estaban encargados de tratar con éste, de percibir las rentas y de realizar las reparaciones cuando fuese necesario. Estos administradores eran, por lo general, esclavos. Algunos, especialmente los al servicio de la familia imperial, vigilaban múltiples inmuebles (Wallace-Hadrill, 2001).

Bajo la supervisión de estos gerentes, las casas de alquiler —al menos las más importantes— contaban con un conserje o guardián, el *insularius*, responsable de mostrar los apartamentos a los posibles inquilinos (*ostendere*, D. 7.8.16), vigilar el edificio y mantenerlo en buen estado. Normalmente, el *insularius* era un esclavo, y en algunos casos los tratos se hacían directamente con él (D. 14.3.5.1). Pomponio observa que, por la naturaleza de su función, el *insularius* se incluye entre los esclavos urbanos, distinción confirmada por las inscripciones (D. 50.16.166; Thomas, 1980).

La vivienda en las *insulae* enfrentaba dos dificultades graves: la escasez y el elevado costo de los alquileres. Este problema no era nuevo en la Roma imperial. Ya en el siglo V a. C., el tribuno de la plebe Icilio propuso repartir el monte Aventino entre los plebeyos para construir viviendas, dado el aumento demográfico y la falta de alojamiento (Dionisio de Halicarnaso, *Antiquidades romanas*, X.32). La ley de Icilio contemplaba la concesión gratuita de tierras públicas, la expropiación de terrenos ocupados ilícitamente y la indemnización por mejoras en propiedades legalmente adquiridas.

Aunque la propuesta encontró resistencia en el Senado, fue aprobada y promulgada en los Comicios Centuriados. Los plebeyos construyeron viviendas mancomunadas en régimen cooperativo, repartiéndose los pisos según recursos. A pesar del éxito inmediato, la crisis habitacional persistió hasta el final de la República (Morley, 1996).

Un episodio ilustrativo es el del rey egipcio Tolomeo Filometor, quien, desterrado por su hermano en el siglo II a. C., llegó a Roma con escasos recursos y fue acogido en la buhardilla de un pintor a quien había hospedado en Alejandría. Al conocer la situación, el Senado le ofreció alojamiento oficial, pero su exilio fue breve y regresó pronto a Egipto (Livio, citado en Plutarco, *Vida de Emilio Paulo*, 39).

La escasez de viviendas continuó en época imperial. Séneca comenta en su *Consolatio ad Helviam* que “insufrible cosa es estar ausente de la patria, pero contempla esa multitud a la que no son suficientes las casas de la inmensa ciudad” (Séneca, *Consolatio ad Helviam*, 6; Séneca, 2007).

En relación al elevado precio de los alquileres, cabe decir que eran muchos los motivos para ello. Aquella carestía se debía, en primer lugar, a la misma escasez, consecuencia de la enorme desproporción que existía entre el total de viviendas disponibles y la masa de población que las necesitaba (Morley, 1996). De esto resultó que los propietarios ejercían en materia de alquileres un monopolio, explotado al máximo.

Ya a comienzos del Imperio, Vitruvio exigía que el arquitecto tuviera conocimientos jurídicos para concertar contratos de alquiler: “estos conocimientos le proporcionarán capacidad para dar buenos consejos en la redacción de los contratos, con recíproco beneficio para el arrendador y el inquilino, pues al establecer sin ambigüedad todas las cláusulas será fácil evitar que se engañen mutuamente” (*De Architectura*, I.1; Vitruvio, 1997).

La ley de la oferta y la demanda influía decisivamente en los precios: la demanda superaba ampliamente a la oferta, lo que hacía subir los alquileres (Laurence, 2007). Junto a esto, había tres factores más: el elevado precio del suelo urbano, la exposición de los edificios a accidentes estructurales y la especulación inmobiliaria.

El propietario debía enfrentar dos grandes riesgos fortuitos: incendios y hundimientos. En la Roma imperial, los incendios eran frecuentes y graves. Ulpiano menciona: “*pluribus uno die incendiis exortis*” (D. 1.15.2; Ulpiano, 1990). Su recurrencia se debía a calefacción rudimentaria (braseros), alumbrado con antorchas y la construcción deficiente con abundante madera. Además, las carencias de agua en los pisos altos y la falta de bombas eficaces complicaban la extinción (Scobie, 1986).

Por su parte, los hundimientos eran provocados por fenómenos como inundaciones del Tíber, terremotos (como los de 15 a.C., 51 y 262 d.C.) o, más comúnmente, por la fragilidad de los materiales, la falta de mantenimiento y el exceso de pisos (Estrabón, *Geografía*, V.3.7; Strabo, 2014). Como explica el propio Estrabón, muchas nuevas construcciones se hacían “a causa de los hundimientos y de los incendios”.

Dado que en Roma no existía un sistema de seguros, los propietarios se protegían de estos riesgos aumentando los precios del alquiler, lo cual encarecía aún más las rentas (Frier, 1999).

Otro factor estructural fue la especulación, ejercida en diversas formas por propietarios, intermediarios e incluso inquilinos. La especulación sobre el suelo era común, impulsada por la escasez de terrenos y la llegada de capitales que buscaban inversiones rentables. Muchos adquirían terrenos a bajo costo para revenderlos a precios inflados, o bien para demoler inmuebles antiguos y explotar el solar con nuevos edificios (Harsh, 1936).

En cuanto al inmueble, el comprador, una vez adquirido, podía destruirlo o conservarlo para explotarlo ferozmente. Algunos capitalistas adquirían propiedades con la intención de demolerlas y revender el solar con grandes beneficios, reutilizando incluso los materiales de construcción. Estrabón, al referirse a las nuevas edificaciones en Roma, explica que muchas de ellas se debían a incendios o derrumbes, lo que justifica la constante renovación urbana (*Geografía*, V.3.7; Estrabón, 2014).

Este tipo de operaciones era tan común que las autoridades debieron intervenir repetidamente. El propietario podía, en cambio, conservar el inmueble y explotarlo: alquilándolo, dividiéndolo con muros interiores —en detrimento del bienestar y seguridad de los inquilinos— o vendiéndolo de nuevo con margen de ganancia (Morley, 1996). Figuras como Marco Craso, uno de los hombres más ricos de la República tardía, llegaron a poseer manzanas y calles enteras de *insulae* (Plutarco, *Vida de Craso*, 2; Wallace-Hadriell, 2001).

Otros actores, como intermediarios e incluso inquilinos, se dedicaban al subarriendo: *coenacularium exercere* (D. 9.3). Alquilaban un edificio completo y luego lo subdividían en pisos (*contignationes*) y habitaciones (*coenacula*), que realquilaban a terceros, quienes a su vez podían seguir subarrendando (D. 19.2.30; Thomas, 1980). Esta práctica —legitimada por el derecho— generaba ganancias importantes y aumentaba la precariedad de los inquilinos.

La escasez y el alto coste de los alquileres generaron otra consecuencia estructural: la inestabilidad residencial. Como señala Horacio, eran frecuentes las mudanzas, muchas veces forzadas por la imposibilidad de pagar

la renta (*Epístolas*, I.1.82, 91-92; Horacio, 2003). El alquiler solía pagarse semestralmente, en las calendas de enero y julio.

Ante la falta de cláusulas específicas, se reconocía una hipoteca tácita sobre el mobiliario del inquilino: *invecta et illata* (D. 20.2). Esta hipoteca incluía los objetos introducidos en la vivienda, lo que generaba conflictos legales frecuentes sobre qué bienes estaban o no comprendidos (Watson, 1995).

Para evitar mudanzas furtivas, el propietario tenía derecho a tomar medidas de precaución. Si el inquilino desaparecía durante al menos dos años sin pagar, podía abrir el local, inventariar los bienes y proceder al embargo. No obstante, el *interdictum de migrando* protegía al inquilino, permitiéndole retirar muebles o esclavos no comprendidos en la hipoteca (D. 32.1; *Codex*, 8.15.7).

IV. Intervención en materia de alquileres

La vivienda en la Roma antigua fue un problema estructural y persistente que afectó, de manera directa, a la mayoría de la población urbana. La expansión demográfica de la capital y de otras ciudades del Imperio presionó la infraestructura habitacional y propició la proliferación de edificios de alquiler conocidos como *insulae* (Morley, 1996). Estas construcciones, muchas veces precarias, eran explotadas económicamente como bienes de renta por sus propietarios privados (Frier, 1999). Frente a esta realidad, la intervención estatal fue esporádica y fragmentaria, y estuvo más motivada por razones de orden público y estabilidad política que por una preocupación sistemática por las condiciones de habitabilidad (Wallace-Hadrill, 2001).

Durante el Alto Imperio, varios emperadores adoptaron medidas que afectaban de forma indirecta el ámbito de la vivienda urbana. Sin embargo, estas acciones no implicaron una regulación directa de los precios del alquiler ni la creación de políticas públicas de vivienda (Watson, 1995).

Tras el gran incendio de Roma en el año 64 d. C., Nerón introdujo medidas urbanísticas que incluían la limitación de la altura de los edificios y la exigencia de emplear materiales resistentes al fuego, como piedra en lugar de madera, especialmente en las plantas bajas (Tácito, *Anales*, XV.43; Tácito, 2004). Estas normas buscaban evitar nuevas catástrofes y mejorar la seguridad estructural de las *insulae*.

Bajo los reinados de Trajano y Adriano, se implementaron programas de asistencia como el *alimenta*, un sistema de préstamos agrícolas garantizados por propiedades rurales. Los intereses generados se destinaban a

alimentar a menores pobres. Aunque no se enfocaban directamente en la vivienda, es probable que sus beneficios se extendieran a infraestructura urbana, incluida la habitacional (Millar, 1977).

Otro caso lo constituye el emperador Alejandro Severo, quien, según la *Historia Augusta*, habría concedido subsidios habitacionales a los sectores más pobres. Aunque esta fuente debe manejarse con cautela por su carácter literario y tardío, evidencia cierta sensibilidad imperial ante el problema habitacional (*Historia Augusta, Alex. Sev.*, 28.4; *Historia Augusta*, 1921).

Estas medidas reflejan que, aunque el arriendo permanecía como una práctica privada no regulada, el Estado intervenía ocasionalmente para reforzar su imagen benefactora y contener posibles tensiones sociales derivadas de la precariedad residencial (Wallace-Hadrill, 2001).

Durante los últimos años de la República, la intervención del Estado fue más directa. En el 48 a. C., el pretor Marco Celio Rufo propuso una ley que suprimía las deudas y eximía del pago del alquiler. Aunque motivada por intereses políticos, tuvo impacto inmediato entre la población urbana. La propuesta fue rechazada por los propietarios y combatida por el pretor Trebonio, quien incluso tuvo que huir para evitar represalias (Dión Casio, *Historia romana*, XLII.21; Dión Casio, 1914–1927).

Celio logró que se aprobara la ley, pero el Senado, dominado por grandes terratenientes, envió tropas al mando de Servilio Isaurico para reprimir la revuelta. Celio fue depuesto, expulsado del Senado y murió poco después (Suetonio, *Vida de César*, 16; Suetonio, 1913).

En el 47 a. C., el tribuno P. Cornelio Dolabela volvió a proponer la medida, provocando nuevos disturbios en el Foro, reprimidos por Marco Antonio desde el Capitolio (Plutarco, *Vida de Antonio*, 9; Plutarco, 1914). Julio César intervino con una ley moderada: limitó la exoneración de alquileres a un año y solo la aplicó a viviendas con rentas inferiores a 2.000 sestercios en Roma y 500 en otras ciudades (Mommsen, 1909).

La conflictividad persistió en el año 41 a. C., durante la guerra de Perusa. La violencia obligó a Octaviano a renovar las disposiciones cesarianas sobre arriendo con el fin de restaurar la paz en la capital (Dión Casio, *Historia romana*, XLVIII.10; Dión Casio, 1914–1927).

A pesar de las medidas urbanísticas adoptadas por Nerón en el 64 d. C., en el año 68 impuso un nuevo impuesto sobre el mercado de la vivienda. Este tributo equivalía al valor de un año de alquiler y recaía directamente sobre los inquilinos. La reacción fue negativa: muchos se negaron a pagarlo y manifestaron públicamente su rechazo, acusando al emperador de financiar delatores con esos fondos (Tácito, *Historias*, I.4; Tácito, 2004).

La intervención estatal en el mercado de alquiler romano fue, en general, limitada, ocasional y motivada más por el temor a disturbios sociales que por una voluntad redistributiva (Millar, 1977; Wallace-Hadrill, 2001). Aunque los emperadores adoptaron medidas urbanísticas o implementaron programas asistenciales, nunca existió una política pública sostenida en materia de vivienda.

Las *insulae* siguieron funcionando como instrumentos de inversión privada, explotadas por propietarios que obtenían rentas de una población mayoritariamente desprotegida frente a los vaivenes del mercado y la especulación urbana (Frier, 1999). La historia del alquiler romano, lejos de ofrecer soluciones estructurales, muestra los límites del poder imperial para enfrentar una cuestión social de gran calado (Morley, 1996).

V. Reflexiones finales

El estudio de las *insulae* como forma de explotación urbana en la Roma imperial permite comprender la complejidad del fenómeno habitacional en una de las ciudades más densamente pobladas del mundo antiguo. A través del análisis de su estructura, funcionamiento, regulación jurídica y papel económico, se revela que estas construcciones no solo constituyeron una solución práctica a la presión demográfica, sino también un símbolo palpable de las desigualdades sociales, la precariedad material y la especulación inmobiliaria.

Las *insulae* respondieron a una necesidad urgente: alojar a miles de ciudadanos en un espacio urbano limitado. No obstante, esta respuesta arquitectónica no estuvo acompañada de una preocupación equivalente por la calidad de vida de sus habitantes. Las viviendas eran pequeñas, oscuras, mal ventiladas y peligrosas. La falta de instalaciones sanitarias privadas, la escasa seguridad estructural y el uso de materiales inflamables evidencian una lógica de construcción que priorizaba la maximización del espacio y del beneficio económico por encima del bienestar de los inquilinos. Esta tendencia se agravó con la especulación de grandes propietarios que veían en las *insulae* una oportunidad de inversión rentable a bajo coste.

El patrón de segregación vertical, que asignaba los pisos bajos a quienes podían pagar más y relegaba los niveles superiores a los más pobres, cristalizaba una jerarquización social que se proyectaba en el propio espacio construido. La vivienda en Roma no era solo un hecho arquitectónico o jurídico, sino un marcador visible del lugar que cada individuo ocupaba dentro de la estructura social del Imperio. Esta división no solo era funcional, sino también simbólica: la altura de la vivienda era proporcional a la inseguridad, a la incomodidad y al olvido por parte de las autoridades.

Desde el punto de vista jurídico, el arrendamiento de las *insulae* se articulaba dentro del marco del contrato de *locatio conductio rei*, un instrumento flexible pero escasamente proteccionista para el arrendatario. La figura del *inquilinus*, lejos de ser marginal, era central en la dinámica urbana romana. Sin embargo, sus derechos estaban limitados y supeditados al poder del propietario, que conservaba amplias facultades para imponer condiciones, retener bienes y rescindir contratos. Las pocas garantías que existían, como el *interdictum de migrando*, reflejan más una lógica reactiva que una estructura legal pensada para equilibrar las relaciones entre partes.

La progresiva asimilación del *inquilinus* al *colonus* en la etapa tardía del Imperio revela una transformación profunda en el modelo económico y social romano: del ciudadano libre arrendatario hacia una figura semi-dependiente, vinculada a la tierra o al inmueble, con menor capacidad de negociación y movilidad. Este proceso de servilización refleja el tránsito de Roma desde una economía urbana abierta hacia un modelo más rígido, de tipo protofeudal.

La escasez de vivienda, el alto coste de los alquileres y la fragilidad de las construcciones impulsaron, en algunos momentos de la historia romana, respuestas institucionales. Sin embargo, estas medidas —como las leyes de exoneración impulsadas en la República tardía o los subsidios del periodo imperial— fueron puntuales y motivadas casi siempre por razones de orden público, no por una política estructural. El Estado romano, a pesar de su sofisticación administrativa en otros ámbitos, no logró articular una solución duradera ni equitativa al problema habitacional urbano. Su intervención, en la mayoría de los casos, fue tardía, parcial y subordinada a intereses políticos coyunturales.

En suma, las *insulae* representan un fenómeno urbano complejo en el que convergen arquitectura, derecho, economía y conflicto social. Lejos de ser únicamente espacios de residencia, fueron también escenarios de explotación económica, segregación espacial y desigualdad jurídica. Su análisis no solo permite reconstruir las condiciones materiales de la vida urbana romana, sino también comprender las lógicas de poder que estructuraban la ciudad y la vida cotidiana en el corazón del Imperio. Así, estudiar las *insulae* es, en última instancia, estudiar el modo en que Roma organizó —y explotó— su espacio, su población y sus recursos urbanos.

Referencias bibliográficas

- Carandini, A. (1997). *La nascita di Roma: Dei e uomini alle origini della città*. Einaudi.
- Claridge, A. (2010). *Rome: An Oxford Archaeological Guide*. Oxford University Press.

- Coarelli, F. (2001). *Rome and Environs: An Archaeological Guide* (J. Clauss & D. Harmon, Trans.). University of California Press.
- Dionisio de Halicarnaso. (2003). *Antigüedades romanas* (X.32) (F. Navarro Antolín, Trans.). Gredos.
- Dión Casio. (1914–1927). *Historia romana* (E. Cary, Ed. y Trans.). Loeb Classical Library. Harvard University Press.
- Estrabón. (2014). *Geografía* (V.3.7) (M. Ramos Jurado, Trans.). Gredos.
- Frier, B. W. (1999). “The rental market in early imperial Rome”. In J. G. Manning & I. Morris (Eds.), *The Ancient Economy*. Stanford University Press.
- Frontino, S. J. (2004). *De aquaeductu urbis Romae* (R. H. Rodgers, Ed.). Cambridge University Press.
- Fuenteseca Degeneffe, M. “*Inquilinus*”. *Revista de estudios histórico-jurídicos*, N° 45, 2023.
- Garnsey, P., & Saller, R. (1987). *The Roman Empire: Economy, Society and Culture*. University of California Press.
- Gelio, A. (2013). *Noches áticas* (*Noctes Atticae*, 15.1) (J. M. Reverte, Trans.). Gredos.
- Harsh, P. W. (1936). “Some aspects of real estate speculation in ancient Rome”. *The Classical Journal*, 31 (6).
- Historia Augusta. (1921). *Scriptores Historiae Augustae* (Vol. 2) (D. Magie, Trans.). Harvard University Press.
- Horacio. (2003). *Epístolas* (I.1.82, 91–92) (M. Fernández Galiano, Trans.). Gredos.
- Humbert, M. (1985). *Locatio Conductio: Étude de droit romain*. Publications de la Sorbonne.
- Juvenal. (2004). *Sátiras* (A. Ramírez de Verger, Trans.). Alianza Editorial.
- Koloski-Ostrow, A. O. (2015). *The Archaeology of Sanitation in Roman Italy: Toilets, Sewers, and Water Systems*. University of North Carolina Press.
- Laurence, R. (2007). *Roman Pompeii: Space and Society* (2nd ed.). Routledge.
- Livio. (2007). *Ab urbe condita*. Referenciado en Plutarco, *Vida de Emilio Paulo*, 39.
- Marcial. (2003). *Epigramas* (J. G. Montes Cala, Trans.). Cátedra.
- Millar, F. (1977). *The Emperor in the Roman World* (31 BC – AD 337). Duckworth.

- Mommsen, T. (1909). *Historia de Roma* (Vol. IV). La Editorial Católica Nacional.
- Morley, N. (1996). *Metropolis and Hinterland: The City of Rome and the Italian Economy, 200 BC–AD 200*. Cambridge University Press.
- Packer, J. E. (1971). “Insulae and apartments of Imperial Rome”. *American Journal of Archaeology*, 75 (3).
- Plinio el Viejo. (1997). *Historia Natural (Naturalis Historia, 36.70)* (A. García Yebra, Trans.). Gredos.
- Plutarco. (2005). *Vida de Craso* (L. Gil Fernández, Trans.). Gredos.
- Salustio. (2003). *La conjuración de Catilina (Bellum Catilinae, 31)*. Gredos.
- Scobie, A. (1986). “Slums, sanitation and mortality in the Roman world”. *Klio*, 68 (2).
- Séneca. (2007). “Cartas morales a Lucilio” (*Epistulae Morales, 56.1; De Vita Beata, 26.10*) (J. A. González, Trans.). Gredos.
- Storey, G. R. (2004). “The population of ancient Rome”. *Antiquity*, 78 (299).
- Suetonio. (1913). *Vida de los doce césares* (J. C. Rolfe, Trans.). Harvard University Press.
- Tácito. (2004). *Historias* (R. Martín, Trans.). Alianza Editorial.
- Thomas, Y. (1980). “Habitat et logement à Rome”. *Annales ESC*, 35 (1).
- Vitruvio. (1997). *De Architectura* (A. M. Ramos & J. M.^a López, Trans.). Akal.
- Wallace-Hadrill, A. (2001). “Housing the Romans”. In J. Coulston & H. Dodge (Eds.), *Ancient Rome: The Archaeology of the Eternal City*. Oxford University School of Archaeology.
- Watson, A. (1995). *The Spirit of Roman Law*. University of Georgia Press.
- Wilson, A. (2008). “Hydraulic engineering and water supply”. In J. P. Oleson (Ed.), *The Oxford Handbook of Engineering and Technology in the Classical World*. Oxford University Press.