

en el volumen. Esperamos, con interés, la aparición de los otros cartularios hermanos del presente –el *Livre groc*, el *llivre vermell*– aparte de las Cartas o privilegios reales conservados en su texto originario, según se anuncia en la presentación de la obra.

J.F.R.

**MALAVÉ OSUNA, Belén: *Legislación urbanística en la Roma imperial. A propósito de una Constitución de Zenón*, Servicio de Publicaciones de la Universidad de Málaga, Málaga, 2000, 310 pp.**

La monografía que así se titula nos ofrece una completa panorámica del desarrollo urbanístico de la Roma imperial, a través de las sucesivas reglamentaciones jurídicas que fueron emanadas para disciplinar la construcción de los edificios privados. La obra discurre en derredor de una consideración fundamental: la ley de Zenón fue, sin duda alguna, la norma de Derecho urbanístico más importante que la Historia del Derecho antiguo y medieval haya podido legarnos, dada la originalidad de sus singulares disposiciones. Avalada, además, por la autoridad de Justiniano, que la declarararía de general aplicación en todo el Imperio, constituye una buena muestra de perfección jurídica, a la par que de rigor y minuciosidad sorprendente.

Nacida y desarrollada en el seno de una necesidad, la obra pretende paliar la llamativa escasez de trabajos dedicados a una constitución imperial tardía, conocida como la Constitución de Zenón *De aedificiis privatis*. En efecto, dos obras monográficas del siglo XVIII de Carletti y Federigi, ambas publicadas en Nápoles, actualmente la capital por antonomasia de las enseñanzas romanísticas y verdadero foro de discusión sobre grandes problemas jurídicos, y un artículo del siglo XIX de Dirksen constituían toda la literatura científica sobre la materia, además de las escuetas y obligadas referencias de la doctrina al abordar las limitaciones legales a la propiedad inmobiliaria urbana, por lo que tal carencia no habría de pasar inadvertida para Belén Malavé, originaria de Toronto (Canadá), cuyo principal mérito estriba en haber otorgado una forma orgánica y sistemática al cúmulo de materiales jurídicos relacionados con el urbanismo.

Pero, tal y como sugiere el propio título del libro, su contenido va, con mucho, más allá del análisis de la aludida constitución imperial, pues se examina también toda la legislación urbanística que le precedió y siguió en el tiempo, básicamente, hasta el reinado de Justiniano; sólo así se calibra verdaderamente la excelencia de la ley de Zenón. De esta forma, la constitución de Zenón se presenta en la monografía de referencia como el centro sobre el que gravita toda una constelación de disposiciones urbanísticas, que, por haber sido comparadas con aquélla, adquieren el aspecto de cuerpo normativo con autonomía propia, supliendo, de esta manera, la forma tradicional de abordar su estudio.

Como bien se advierte en la introducción, la autora se trazó como meta la consecución de varios objetivos. Antes que nada, comprender el sentido y significación genuinos de la constitución, mediante la detenida exégesis de cada uno de sus fragmentos. En un segundo momento, calificar y sistematizar jurídicamente aquellas prescripciones, tratando de encuadrarlas en las conocidas categorías de limitaciones a la propiedad de Derecho público y limitaciones a la propiedad de Derecho privado; finalmente, ofrecer una nueva visión matizada de la ley, ante el empuje de la concepción doctrinal mayoritaria que la contempla como modelo de ordenación de las relaciones de vecindad.

En cuanto a la estructura formal de la obra, se aprecian cuatro grandes bloques de materias, deducidos de la misma ley, que se hacen corresponder con otros tantos capítulos: distancias; altura; conservación, reparación y estabilidad de los edificios. Finalmente, otras construcciones anejas, en capítulos que guardan idéntica mecánica respecto al análisis y comentario

de las disposiciones jurídicas. En primer lugar, la transcripción de la versión latina de la norma en cuestión seguida de su exhaustivo análisis filológico, con el objeto de perfilar ajustadamente la traducción castellana más acorde, para terminar, finalmente, interpretándola en sus términos exactos. Aunque, en realidad, el orden que hemos descrito no es exactamente el mismo de la constitución, el estudio comienza por las normas que atañen a las distancias legales de separación entre las casas, y su altura máxima permitida, no sólo porque a lo largo de la ley aparecen siempre de forma recurrente, sino por su carácter básico y determinante de las demás.

Al capítulo I de la monografía preceden unas cuantas páginas sobre cuestiones preliminares relacionadas con el marco de referencia histórico en que se promulga la constitución, y las motivaciones que pesaron en el ánimo del legislador para acometer tan ardua tarea legislativa, expresadas en el precioso documento que conforma su prefacio. De él se deduce que Zenón, dados los problemas de interpretación que estaba suscitando cierta normativa de su antecesor, León I, quiso eliminar para siempre la falta de seguridad jurídica que dominaba la materia urbanística, y de ahí el sobre exceso de detalles que contiene la constitución.

El capítulo I, titulado «De las distancias entre edificios» acoge los fragmentos segundo y tercero de la ley; aquellos en los que se establece con carácter general la medida concreta que ha de separar las casas y el modo en que debía ser entendida. A fines del siglo V, Zenón sanciona definitivamente una distancia legal intermedia de doce pies que, tras los cálculos oportunos, ha sido cifrada por la autora en aproximadamente 3,54 metros, a observar en toda la altura de la edificación sin interrupciones, y en todos los lados del edificio, consecuentemente no sólo en la fachada principal. Respetados los aludidos doce pies de distancia, cualquier propietario podía elevar su edificio a la altura deseada; abrir ventanas de luces y vistas, así como obstaculizar lícitamente al vecino las vistas de los huertos y sus árboles, pero quedaba absolutamente prohibido perjudicar la vista del mar, cuya protección alcanza, en la norma, un nivel inusitado que se comprende por la peculiar situación geográfica de la ciudad para la que se promulgó en origen, Constantinopla. A mayor abundamiento, tanto si se quería construir *ex novo*, como renovar o reedificar un edificio. La aludida disposición urbanística constituye una limitación a la propiedad de Derecho público, contra la cual, y a diferencia de otras contempladas en la ley, no caben derogaciones convencionales. Pero además, el emperador, consciente de las repercusiones que alcanzarían tan novedosas prescripciones, también contempló la antigua ordenación urbana de Constantinopla, distinguiendo entre calles de anchura superior a doce pies y calles de anchura inferior a la citada medida, disciplinando singularmente la construcción de edificios en cada una de ellas.

Por todo lo expuesto, ninguno de los antecedentes legislativos sobre este asunto, entre los que cabe citar la norma decenviral sobre el *ambitus*; la de Nerón a propósito de la reordenación urbanística de Roma tras el incendio que el mismo provocó en el año 64 y del que luego echó la culpa a los cristianos; o el rescripto de Marco Aurelio y Lucio Vero, alcanzaría el grado de perfección técnico-jurídico avistado en los fragmentos segundo y tercero de la ley de Zenón.

Bajo la rúbrica «De la altura de los edificios», el capítulo II acomete el análisis de las disposiciones atinentes a la materia insertas en los citados fragmentos segundo y tercero, así como en el cuarto de la constitución, mediante las cuales el legislador articula un sistema racional, regulador de la altura máxima permitida, basado prevalentemente en la protección de la estética urbanística y, por ende, en intereses públicos. Ninguna norma anterior puede equipararse a la de Zenón, aunque bien es cierto que ya Augusto reinició la política reduccionista de la tasa de altura de las casas, emprendida probablemente bajo el consulado de Rutilio Rufo en el 105 a. C., según relata Suetonio. En efecto, Zenón logró coordinar reglas dispares sirviéndose de dos criterios fundamentales, cuales eran la medida concreta de espacio intermedio entre las casas y el disfrute de vistas al mar en los edificios ya construidos a la entrada en vigor

su ley; así se deduce de C. 8,10,12,2, mediante el cual se autoriza expresamente a elevar los edificios a cualquier altura, a condición de que sean respetados doce pies de separación, y siempre sin perjudicar la vista directa del mar, esto es, el *aspectus maris*, tal y como B. Malavé denomina, expresión por cierto que no aparece en la versión latina de la constitución, sino en la griega, pero que responde mejor a la noción de panorámica que el legislador perfila hasta sus más ínfimos matices.

A propósito de la disposición contenida en C. 8,10,12,3, y tras un afanoso análisis, dada la contradicción que *prima facies* presenta respecto al fragmento anterior, se sostiene en la obra que, para los edificios antiguos que entre sí guarden una distancia de, al menos, diez pies, está prohibido modificar su aspecto elevando la altura, pero a esta conclusión llega la autora conjeturando una posible alteración de los signos de puntuación del texto, pues de otra forma la norma general carecería en algunos de sus elementos de un cierto sentido lógico.

En C. 8,10,12,4, Zenón regula una *quaestio facti* particular, esencialmente distinta de la contemplada en el fragmento segundo, ya que el legislador expresa una noción de vistas al mar, entendidas en esta ocasión como perspectiva lejana. Cuando vayan a construirse o reconstruirse edificios en los alrededores de otros, desde los cuales se divise a lo lejos el mar, el emperador permite una elevación máxima de cien pies de altura, con tal que se guarde, como mínimo, la misma medida de distancia intermedia respecto a las casas circundantes, es decir, cien pies, y a pesar de que resulte obstaculizado el *prospectus maris*. En el mismo fragmento cuarto, se establecen asimismo dos excepciones a la norma; en función de la estancia particular de la casa desde la cual se vea el mar, y en función de la medida concreta de espacio intermedio, sobre el cual pueden pactar los vecinos, siendo preceptivo, lógicamente, observar el mínimo de doce pies.

El conjunto de tales disposiciones da cumplida prueba de la extraordinaria preocupación que por las vistas al mar mostró Zenón, y no sólo él, sino el mismo Justiniano, al extender, mediante una constitución emanada en el 531 (C. 8,10,13), el vigor de estas normas a todo el Imperio, aunque sólo en determinadas ciudades serían de efectiva aplicación. Seguramente fue en alguna de ellas donde se constató un fraude cometido por los constructores de edificios contra lo dispuesto en la Constitución de Zenón, y a sancionar el aludido fraude dedica Justiniano una importante novela, la 63, que junto a la 165, viene a perfilar y matizar el supuesto contemplado en el fragmento cuarto de la ley zenoniana, tal fue su repercusión.

El capítulo III de la monografía, dedicado al mantenimiento y conservación de los edificios, acoge un número considerable de disposiciones en comparación con otras rúbricas, ya que, jurídicamente, fue un asunto urbanístico muy prolijo desde fines de la República; ahora bien, en Zenón se observa cierta variación en la calidad de los objetivos perseguidos por la normativa, ya que el cuidado del aspecto externo del edificio y el mantenimiento de los habitáculos disponibles en condiciones perfectas de uso viene a suplir a aquellos más antiguos, siempre condicionados por los incendios y hundimientos. El análisis de los fragmentos primero y noveno de la constitución de Zenón encabezan el capítulo, conforme al plan sistemático propuesto por la Dra. Malavé Osuna, que tropezaba con la mezcolanza de materias urbanísticas a lo largo de la ley: respectivamente, conciernen a la restauración de edificios, y a la prohibición de abandonar la obra comenzada sin haberla acabado completamente. En cuanto a lo primero, Zenón establece la prohibición de cambiar en absoluto la configuración externa primitiva del edificio, si con ello se perturbaran las luces o las vistas en el caudal y medida en que las recibiera el vecino hasta el momento del proyectado cambio, aunque se admite al fin y al cabo la posibilidad de obstaculizarlas siempre que medie pacto o estipulación, perfilando, de esta guisa, una norma limitativa de Derecho privado a la propiedad inmobiliaria. Sin embargo, por lo que respecta a C. 8,10,12,9, Malavé se encarga de revelar el carácter eminentemente público de la disposición, ya que el legislador autoriza al prefecto a obligar coactivamente a los contratistas a concluir totalmente y entregar, dentro del término, la obra, al

margen de la actuación del *locator*. Esto, unido a las sanciones previstas para el caso de incumplimiento, confirma el alto grado de intervencionismo estatal en cuestiones que, en principio, deberían haberse sustanciado por los cauces jurídicos privados propios de una relación de arrendamiento, pero que quedan sorteados en la constitución dados los intereses públicos en juego.

En cuanto a las legislaciones que precedieron a la de Zenón en este asunto, la autora recoge cierta normativa municipal (leyes de Tarento y malacitana) y colonial (*Lex Ursonensis*) que prohibió la destrucción total y parcial de los edificios, con independencia del fin que persiguiera la demolición; sustancialmente distinta, por tanto, de aquella otra senatorial (SSCC *Hosidianum* y *Volusianum*) que castigaba sólo la especulación inmobiliaria, en un interesante antecedente de lo que constituye un verdadero cáncer de la sociedad de nuestros días.

Finalmente, en el Capítulo IV, se estudian las reglas que atañen a la construcción de obras anejas o superpuestas al edificio propiamente dicho, pero con la suficiente entidad como para abordar su análisis por separado, habida cuenta, además, que el emperador les dedica dos fragmentos de su ley; el quinto y el sexto concretamente. Así, tras precisar B. Malavé las nociones *solaria* y *maeniana*, cuya estructura y función arquitectónica no se explicita en la norma, interpreta las disposiciones contenidas en el fragmento quinto, en el que Zenón disciplina la construcción de terrazas, muy comunes en los pueblos mediterráneos, dada la benignidad del clima, pero que constituían un riesgo potencial para la propagación del fuego, un azote sin par en la Antigüedad. Para evitar los incendios, se prohíbe utilizar madera, tanto como columnas o muros fijados al suelo, ordenándose definitivamente que fuesen construidas al estilo romano, y sancionando una altura mínima a contar desde el suelo de la calle, cuya amplitud determina, en definitiva, la posibilidad efectiva de su construcción y el modo en que deben disponerse en caso de que los edificios enfrentados las tengan.

En el fragmento sexto, Zenón disciplina la edificación de *tabernae* o tiendas instaladas en los espacios intercolumnares de los pórticos que rodeaban el foro, estableciendo las medidas máximas de altura y anchura con objeto de no entorpecer el paso.

Estas líneas habrán servido al lector para aventurar el verdadero mérito del emperador Zenón, cual es el de haber contemplado por vez primera, unitaria y ordenadamente, un cúmulo de cuestiones urbanísticas, sobre las cuales los anteriores emperadores habían legislado caóticamente, siempre guiados por razones de estricta seguridad física de los ciudadanos. Zenón, en cambio, como cualquier urbanista moderno, quiso también subvenir ciertas necesidades humanas más bien «espirituales» o de ocio, tal y como las denomina Belén Malavé, pergeñando un sistema de normas urbanísticas que, aun embrionarias desde nuestra óptica, resultan modélicas para los pueblos de la Antigüedad. No en vano, todavía en el siglo IX, León el filósofo alude a la ley zenoniana, a propósito de los *solaria*. Esta consideración nuclear, que aparece en la obra de forma recurrente, trata de ser avalada siempre por la autora mediante la interpretación de los textos, sirviéndose además de la normativa urbanística emanada en épocas anteriores a la de Zenón, consiguiéndolo eficazmente. El Derecho Urbanístico se ha visto enriquecido doctrinalmente con una contribución histórica de primera clase, en la que además domina la pulcritud del lenguaje, la palabra precisa en cada momento, huyendo de formas rocambolescas y de italianismos y, consecuentemente, mostrando un tono literario muy cuidado.