

# CONSTITUCIÓN DE ZENÓN: DE AEDIFICIIS PRIVATIS

GEMA VALLEJO PÉREZ

*Universidad de León*

**Resumen:** La constitución de Zenón es la norma de derecho urbanístico más importante del derecho Romano, constituyendo un antecedente destacado de las legislaciones actuales. Aunque el título “aedificiis privatis”, parece introducir una ley con un carácter privado, tiene una naturaleza eminentemente pública, articulando medidas de protección urbanística. La minuciosa ordenación urbanística encierra un indiscutible impulso de la actividad comercial.

**Palabras clave:** Zenón; comercio; urbanismo; Imperio Romano

**Abstract:** The Constitution of Zenonis the most important rule of building Roman law. It is a major precedent of current laws. Although the title “aedificiis privatis” appears to be a private law, The Constitution of Zenon has a clearly public character. It contains rules of urban protection. Careful urban planning holds a strong commercial activity.

## 1. INTRODUCCIÓN

Desde un punto de vista como urbanista, debemos tener presente las raíces del derecho romano, base de cualquier disciplina jurídica, resulta esencial el estudio de la Ley de Zenón por la enorme actualidad de su contenido y del objeto de su regulación. El título de la constitución “*aedificiis privatis*”, debe ser visto con suspicacia puesto que si bien pretende introducir una ley con un carácter privado, mejorando las relaciones entre los habitantes de la ciudad y protegiendo la organización urbanística de la misma, es innegable que tiene una naturaleza eminentemente pública. Enlazando el tema del Congreso, la actividad económica, la presente comunicación se centra en la incidencia de la legislación urbanística en la actividad comercial y más concretamente en la repercusión que las previsiones zenonianas tuvieron en el desarrollo del comercio.

La constitución de Zenón se puede considerar como la norma de derecho urbanístico más importante del derecho romano, constituyendo un antecedente muy destacado de las legislaciones actuales por el moderno y singular tratamiento que ofrece a los problemas emergentes de una ciudad real. Zenón fue un urbanista moderno ya que superó la antigua

legislación centrada en la protección pública contra incendios y hundimientos de edificios, a la que por supuesto dedica parte de su articulado, buscando dar respuesta a las necesidades propias de personas que habitaban en las urbes y la pacífica convivencia en ellas. La minuciosa ordenación urbanística zenoniana encierra un indiscutible impulso de la actividad comercial.

## 2. BREVE REFERENCIA AL ÁMBITO DE APLICACIÓN DE LA LEY DE ZENÓN

La constitución fue promulgada por Zenón, aproximadamente en el 476 d.C., para la ciudad de Constantinopla, ambicionando una planificación racional de esta ciudad. El interés público está presente en todo el texto, lo cual revela una concepción social de propiedad más amplia que la proporcionada por las inveteradas razones de orden público.

Las distintas normas contempladas en el texto zenoniano pretenden actuaciones en el espacio público partiendo de la preexistente actividad de la ciudad y la repercusión de tales actuaciones de forma global en el conjunto de la misma. La finalidad última de la ley de Zenón es la planificación racional de la ciudad, mejorar la imagen del conjunto, su atractivo, confort y la vida cotidiana de sus habitantes.

Podemos resumir la ordenación urbanística de Zenón en los siguientes vocablos latinos:

- la *firmitas*, entendida como búsqueda de la solidez de los materiales de construcción y el seguimiento de rigurosas técnicas para el levantamiento de edificios y mejora y reparación de los ya construidos.
- la *utilitas*, como consecución de la lógica en la disposición de los lugares para un óptimo uso y aprovechamiento de las ciudades.
- y la *venustas*, como la materialización del deseo de belleza, previendo una serie de pautas estéticas como la coordinación y simetría de las fachadas o la altura de los edificios.

También la especial configuración de Constantinopla como ciudad costera está presente en el texto zenoniano en una preocupación extraordinaria por proteger las vistas al mar, constituyendo una auténtica prioridad legislativa, convirtiendo lo que hoy es un lujo en algo cotidiano perfectamente regulado<sup>1</sup>. Tal es el grado de minuciosidad, que Zenón disciplinó la altura de los edificios en función de que las vistas al mar no resultasen perjudicadas. El derecho de vistas siempre fue considerado más como una servidumbre, con sus obligaciones y derechos entre particulares, que como un derecho inherente en la propiedad de los edificios. En la Constitución de Zenón, el *prospectus maris* se protege frente a posibles picarescas urbanísticas. ¿Qué haría Zenón ante los actuales excesos permitidos en nuestras costas?

Si bien originalmente, la Constitución de Zenón fue promulgada para un limitado y concreto ámbito geográfico, la ciudad de Constantinopla, Justiniano le confiere un ámbito de aplicación territorial muy superior al inicial, al declararla de general aplicación para todo

---

1 MALAVÉ OSUNA, B.: Legislación urbanística en la Roma Imperial. A propósito de una constitución de Zenón, Estudios y Ensayos 46, Universidad de Málaga, 2000. pág. 106.

el Imperio en el año 531, invocando el valor especial de estas normas de ordenación urbanística. Probablemente guiado por la idea de que la ordenación urbanística de las ciudades requería de cierto grado de homologación y uniformidad, fue voluntad del emperador que todas las ciudades del Imperio romano se sometiesen al régimen urbanístico zenoniano, en la medida que el contenido de tales normas (amplitud de las calles, homogeneidad de fachadas, alturas de las casas, entre otras medidas) fuese adecuado para las distintas ciudades, pues es evidente que las relativas a las *prospectus maris* carecerían de sentido en una ciudad alejada del litoral.

### 3. UNA LEY PARA LA PACÍFICA CONVIVENCIA DE SUS HABITANTES

El prefacio que introduce la norma justifica la misma en el deseo de “evitar litigios también entre los súbditos”. Es por ello que en la constitución zenoniana las normas urbanísticas aparecen como limitaciones al derecho de propiedad, pudiendo ser tales limitaciones de Derecho Privado o de Derecho Público: todas ellas con un objetivo común, la creación de un hábitat ideal de convivencia para los seres humanos, garantizando valores como la seguridad, la higiene y también la estética. Si bien las limitaciones de Derecho Privado podían ser derogadas por pactos o convenios entre particulares, otorgándose entre ellos un régimen normativo urbanístico alternativo, habitualmente mediante la constitución de servidumbres prediales, las limitaciones de Derecho Público tenían un carácter inderogable pues se fundamentaban en el interés público general de toda la comunidad.

Es la primera vez en la historia del Derecho Urbanístico que una ley salvaguarda el interés público de la comunidad en la misma medida que el interés privado de los particulares y ello a pesar de que la norma versaba sobre edificios privados, como ya hemos apuntado. Tal circunstancia debe ser valorada como un importante avance especialmente si tenemos en cuenta la época en la que se promulga la ley y el contexto particularmente proclive a la protección y salvaguarda del interés privado, al menos por lo que respecta al derecho de propiedad. La dimensión privada de la Ley pretende la mejora entre los habitantes de la ciudad, y el carácter público establece limitaciones a esa propiedad privada como auténticas medidas de protección urbanística.

Si bien la preocupación por los hundimientos y los incendios de edificios está presente en todo el articulado, en las normas de distancias y alturas y en las referidas a conservación y reparación de edificios, es innegable que en las mismas también subyacen fines puramente estéticos y prácticos, como el cuidado del aspecto del edificio, como unidad básica de la ciudad, o el mantenimiento de los habitáculos destinados a vivienda en condiciones idóneas para su uso.

Por otro lado, Zenón no es ajeno al poder del comercio como indicador de la economía y la rentabilidad de una ciudad. El comercio otorga actividad a la calle propiciando sensación de seguridad y atractivo. Y esta realidad solo será efectiva si interactúa con las demás variables que definen la ciudad, esto es, la seguridad, accesibilidad, movilidad, limpieza, atractivos turísticos<sup>2</sup>,...

---

2 Si bien no como se entiende actualmente el turismo sino vis atractiva de nuevos habitantes.

Son varias las normas que encontramos en este sentido, la prohibición de instalar columnas o muros bajo las terrazas para que las calles tuviesen un aspecto más amplio y facilitar la circulación de los transeúntes; la obligación de terminar las obras, previendo como sanción la indemnización cuando estas no se llevasen a término<sup>3</sup>,...

En las ciudades había almacenes generales que vendían al por mayor géneros diversos diferenciados por especialidades (*horrea candelaria, chartaria, piperataria*,...) que convivían con las pequeñas tiendas o *tabernae* de alimentación (*psicatrices, fructuarii, pastillari*) y de objetos de lujo (*pigmentarii, eborarii, anularii, margaritarii*)<sup>4</sup>.

Son precisamente estas *tabernae*, las construcciones en las cuales se llevaban a cabo operaciones comerciales cotidianas<sup>5</sup> las que mayores problemas planteaban, sobre todo, en el centro de la ciudad. En la legislación de Zenón existen previsiones para dos tipos de *tabernae*, las que se situaban en las plantas bajas de los edificios privados, especialmente en las *insulae*<sup>6</sup>, con escaleras conducentes a las plantas superiores, y otras construcciones desmontables, hechas fundamentalmente de madera y tablones que se ubicaban en los espacios libres entre las columnas de los pórticos de los edificios, en las que se agolpaban. La instalación masiva de estas peculiares construcciones originó una especial preocupación de Zenón:

“Mandamos que en lo sucesivo a nadie le esté permitido ocluir el espacio comprendido entre las columnas de los pórticos públicos desde el llamada Milliar hasta el Capitolio, con casas construidas solamente con viguetas u otro material cualquiera; en todo caso, tales casas no deben sobrepasar los seis pies de ancho incluidas las paredes hacia la plaza ni exceder los siete pies de alto: de todos modos, que se deje paso libre por cuatro columnas desde los pórticos a la plaza. Sean también adornadas las fachadas de tales edificios o tiendas con mármoles para embellecer la ciudad y agradar a los transeúntes. En cuanto a las tiendas construidas entre las columnas en otras partes de la ciudad ordenamos que se edifiquen según lo que estime tu Magnificencia respecto a proporciones y medidas, con igualdad para todos, de forma que no se permita a unos vecinos algo que se prohíbe a otros”<sup>7</sup>.

---

3 Como sucede en la actualidad, los edificios sin terminar se convierten en depósitos improvisados de basuras y desechos, al erando la tranquilidad ciudadana y afectando negativamente al aspecto estético de la urbe.

4 El comercio al por mayor, admirado y respetado en las ciudades mientras que el vendedor ambulante se le consideraba de igual categoría que al obrero manual. GARCÍA GARRIDO, M. J.: El comercio, los negocios y las finanzas en el mundo romano, Fundación de estudios romanos, Madrid, 2001.

5 También albergaban escuelas, talleres almacenes u oficinas bancarias.

6 La *insulae*, en contraposición con las *domus* (mansiones señoriales que se caracterizan por la horizontalidad, voluptuosidad, riqueza de materiales etc.) eran inmuebles modestos, que se caracterizaban fundamentalmente por la pobreza de materiales, y la verticalidad de sus construcciones. Alcanzaron bastante altura en la época imperial para poder albergar una población en continuo crecimiento, tanto es así que Cicerón escribió que la mayoría de los romanos vivían suspendidos en el aire “Roman cenaculis sublatum atque suspensam”, JIMÉNEZ SALCEDO, C.: Algunas reflexiones sobre urbanismo en Derecho romano, Derecho y Opinión 7, 405-412 (1999) Universidad de Córdoba, Servicio de Publicaciones.

7 MALAVÉ OSUNA, B.: Legislación urbanística en la Roma Imperial. A propósito de una constitución de Zenón, Estudios y Ensayos 46, Universidad de Málaga, 2000, Pág. 244.

Los centros de las ciudades se convertían en una *magna taberna*: puestos y tenderetes propiciaban el bullicio y el continuo trasiego de personas, anuncios y reclamos cubrían las fachadas, desbordando el alineamiento de los edificios y entorpeciendo la circulación. De ahí que Zenón disciplinase su tamaño máximo, tanto de ancho como de alto, sólo para las ubicadas en la zona céntrica de Constantinopla, concretamente entre los espacios libres que hay entre columna y columna (intercolumnios), de la plaza pública y el foro romano, desde el *Milliarium* hasta el *Capitolio*. Se establecen toda una serie de medidas destinadas a facilitar una cómoda circulación de las personas y el comercio; incluso es lógico pensar que tales prescripciones propiciaban un abastecimiento de las mercancías ordenado y poco molesto al que seguro se sometían las *tabernae* continuamente. Se exigía que dejasen libre el paso del pórtico a la plaza, sin obstaculizar o impedir el acceso a la misma. Incluso llegó a estipular que tales construcciones fueran revestidas con mármoles para mejorar el aspecto de la ciudad “embellecerla y agradar a los transeúntes”.

Las disposiciones específicas que regulan estas singulares construcciones se refieren solamente a las ubicadas en el centro de las ciudades.

En cuanto a las demás, las instaladas en los barrios de la capital, el legislador permite al Prefecto de la ciudad disponer lo que estime más oportuno en relación a sus proporciones y medidas, “con” igualdad para todos, de forma que no se permita a unos vecinos lo que se prohíbe a otros.

## **BIBLIOGRAFÍA CONSULTADA**

- ESPINOSA RUIZ, U.: Administración y control territorial en el Imperio Romano. Una aproximación histórica, Universidad de la Rioja, Servicio de Publicaciones, 2006.
- GARCÍA GARRIDO, M. J.: El comercio, los negocios y las finanzas en el mundo romano, Fundación de estudios romanos, Madrid, 2001.
- GARNSEY, P. & SALLER, R.: El Imperio Romano: Economía, sociedad y cultura, Editorial Crítica, Barcelona, 1990.
- JIMÉNEZ SALCEDO, C.: Algunas reflexiones sobre urbanismo en Derecho romano, Derecho y Opinión 7, Universidad de Córdoba, Servicio de Publicaciones, 1999, Págs. 405-412.
- MALAVÉ OSUNA, B.: Legislación urbanística en la Roma Imperial. A propósito de una constitución de Zenón, Estudios y Ensayos 46, Universidad de Málaga.
- MOLINA VIDAL, J.: La dinámica comercial romana entre Italia e Hispania Citerior, Universidad de Alicante, Instituto de Cultura Juan Gil-Albert, Alicante, 1997.
- MURGA GENER, J.L.: Protección a la estética en la legislación urbanística del Alto Imperio, Publicaciones de la Universidad de Sevilla 1976.
- TORRENT, A.: Conceptos fundamentales del ordenamiento jurídico romano, Gráficas Europa, Salamanca, 1973.
- Derecho público romano y sistema de fuentes, Grossi, Oviedo 1985.

