



ISSN1989-1970

Octubre-2023  
Full text article

<https://reunido.uniovi.es/index.php/ridrom>

<b>Fecha de recepción:</b> 25/09/2023	<b>Fecha de aceptación:</b> 08/10/2023
<b>Palabras clave:</b> <i>Fiscalidad en la vivienda, fiscalidad del Bajo imperio, tríptico de Transilvania suelo itálico y suelo provincial, vectigal</i>	<b>Keywords:</b> <i>House taxation, Later Empire taxation, transylvanian triptych, Italic and provincial land, vectigal</i>



## UNA APROXIMACIÓN A LA FISCALIDAD SOBRE LA VIVIENDA EN ROMA

### AN APPROACH TO HOUSE TAXATION IN ROME.

**María José Azaustre Fernández**

Profesora de Derecho Romano

Universidad de Oviedo

ORCID 0000-0001-8059-2015

(AZAUSTRE FERNANDEZ, María José. Una aproximación a la fiscalidad sobre la vivienda en Roma. RIDROM [on line]. 31-2023.ISSN 1989-1970.p. 1-65.  
<https://reunido.uniovi.es/index.php/ridrom>)

#### Resumen:

El presente artículo aborda el estudio de los diferentes impuestos que grabaron la vivienda a lo largo del Derecho romano, tanto los que afectaron a su adquisición *-inter vivos* y *mortis causa-* como los derivados de su tenencia, incluyendo aquellos impuestos que recaían sobre algunos de sus elementos constructivos, y teniendo en cuenta, respecto a todo ello, las diferentes etapas del ordenamiento jurídico romano, así como la ubicación de la vivienda en suelo itálico o provincial.

#### Abstract:

This paper studies the different taxes levied on housing throughout Roman Law, both those that affected its acquisition *-inter vivos* and *mortis causa-* and those derived from its tenure, including those taxes levied on some of its construction elements, and taking into account the different stages of the Roman legal system as well as the location of the house on Italic or provincial land.

**Sumario:** I. Introducción. 2. Fiscalidad en la adquisición de la vivienda. 2.1. Adquisición *inter vivos*. 2.1.1. *Centesima rerum venalium* o *centesima auctionum*. 2.1.2. *Siliquaticum*. 2.2 Adquisición *mortis causa*: la *vicesima hereditatium*. 3. Fiscalidad derivada de la tenencia de la vivienda. 3.1. Viviendas en suelo itálico. 3.2. Viviendas en suelo provincial. 3.2.1. *Stipendium* y *tributum*. 3.2.2. El tríptico de Transilvania. 3.2.3. Impuestos extraordinarios. 3.3. La unificación del Bajo Imperio 3.4. Imposición sobre determinados elementos de la vivienda. 3.5. Otros impuestos derivados de la tenencia de la vivienda. 3.5.1. El *cloacarium*. 3.5.2. El *aquaeductum*. 4. Conclusiones. 5. Referencias bibliográficas.

## 1. Introducción<sup>1</sup>

Si nos detenemos un momento a considerar la fiscalidad de la vivienda en la actualidad, puede comprobarse, en primer lugar, cómo su adquisición *inter vivos* está sujeta al impuesto sobre el valor añadido o al de transmisiones patrimoniales y actos jurídicos documentados, según los casos. Posteriormente, durante su tenencia, la vivienda es objeto del impuesto anual de bienes inmuebles, así como las tasas de alcantarillado o de recogida de residuos sólidos urbanos. Además, la vivienda debe ser tenida en cuenta en el impuesto sobre el patrimonio y en el IRPF se efectuará una imputación de su valor –con diferente tratamiento según que se trate o no de la vivienda habitual-. Finalmente, cada vez que por cualquier título cambie de dueño, devengará el impuesto derivado del negocio de que se trate (transmisiones patrimoniales,

---

<sup>1</sup> El presente trabajo se hace en el marco del Proyecto de Investigación «La protección jurídica de la vivienda habitual: un enfoque global y multidisciplinar» PID 2021-124953NB.

donaciones, sucesiones u operaciones societarias), junto con el impuesto municipal sobre el incremento de valor de los terrenos de naturaleza urbana (plusvalía municipal) y, en su caso, en el IRPF, el incremento patrimonial puesto de manifiesto con ocasión de la transmisión.

A lo largo de la historia de Roma, la vivienda también estuvo sometida a diversas cargas: en algunos casos, como bien integrante del patrimonio; en otros, en su cualidad de bien inmueble; en algunos, más específicos, la vivienda fue objeto de tributación autónoma, o incluso lo fueron algunos de sus elementos, como las puertas, las tejas o las columnas. Muchos de estos impuestos, cuyo análisis constituye el objeto de estas páginas, vienen a ser equivalentes funcionales de los que gravan esta manifestación de capacidad tributaria en la actualidad.

## **2. Fiscalidad en la adquisición de la vivienda**

### **2.1. Adquisición *inter vivos*.**

#### **2.1.1. *Centesima rerum venalium* o *centesima auctionum***

Una de las posibles formas de adquirir una vivienda es comprarla mediante una subasta, mecanismo del que en Roma se hacía uso en no pocas ocasiones<sup>2</sup>. Efectivamente, en el ámbito

---

<sup>2</sup> PÉREZ ÁLVAREZ, P. «Las ventas por subasta en la esfera del derecho público», *RGDR*, 14, 2010, p. 2, destaca la frecuencia con la que se realizaban ventas en subasta pública en el mundo romano, tanto en el ámbito público, como en el privado.

privado se recurría a la subasta en el procedimiento de ejecución sobre todo el patrimonio del condenado *-venditio bonorum-*; también podía ser utilizada, por ejemplo, por quien no desease conservar ciertos bienes de una herencia. Se preveía la subasta para la venta de bienes fiscales, que habían de realizarse por este medio<sup>3</sup>, hasta el punto de que el *Codex* de Justiniano dedica una rúbrica completa a las subastas fiscales<sup>4</sup>.

Augusto creó un nuevo impuesto, denominado *centesima rerum venalium* o *centesima auctionum*<sup>5</sup>, que recaía precisamente sobre las transmisiones de bienes efectuadas en subasta, y que ha sido considerado como un antecedente remoto del IVA<sup>6</sup>. La doctrina se muestra unánime al considerar que perviviría en la época clásica, dada su mención por Ulpiano en D.50.16.17.1<sup>7</sup>; encontrándose,

---

<sup>3</sup> También bastante frecuente, como señala AGUDO RUIZ, A., «Adquisición de la propiedad y pago del precio en las ventas fiscales», en *Estudios de Derecho fiscal romano*, Dykinson, Madrid, 2016, p. 128, dada la constante necesidad económica de los emperadores para financiar el tesoro fiscal a través de la venta de bienes fiscales *-bona proscriptorum, damnatorum, caduca o vacanti-*.

<sup>4</sup> C.I. 10.3. *De fide et iure hastae fiscalis et de adiectionibus*.

<sup>5</sup> Coincide la doctrina en atribuir a Augusto la creación de este impuesto a partir de un texto de Tácito, *An.* 1.78, donde el historiador indica que se estableció tras las guerras civiles; si bien se ha puesto de manifiesto la dificultad en determinar a partir de ahí el momento concreto de su establecimiento (RODRÍGUEZ ÁLVAREZ, L., «Breves precisiones en torno a los impuestos indirectos de la época augústea», *Liber amicorum*, Servicio de Publicaciones de la Universidad de Oviedo, 1988, p. 1.213; APARICIO PÉREZ, A., *Las grandes reformas fiscales del Imperio Romano (Reformas de Octavio Augusto, Diocleciano y Constantino)*, Servicio de Publicaciones de la Universidad de Oviedo, 2006, p. 34).

<sup>6</sup> FERNÁNDEZ DE BUJÁN, A., «Ius fiscale: de la imposición directa e indirecta», *Revista Digital de Derecho Administrativo*, nº 30, 2023, pp. 75-102; RODRÍGUEZ ÁLVAREZ, *cit.*, pp. 1.221 y 1.228.

<sup>7</sup> D.50.16.17.1 (Ulp. l. X *ad ed.*) "*Publica*" *vectigalia intellegere debemus, ex quibus vectigal fiscus capit: quale est vectigal portus vel venalium rerum, item salinarum et*

incluso, referencias al mismo en una constitución de Justiniano (CI.12.19.4).

Aparicio Pérez<sup>8</sup> sintetiza así los elementos de este impuesto: 1) su naturaleza jurídica sería la de un impuesto indirecto que grava el tráfico, reducido a las ventas realizadas por subasta<sup>9</sup>; 2) la base imponible sería el precio de adquisición; 3) el tipo inicial del impuesto fue de un 1% sobre el precio de la venta, aunque sufrió modificaciones posteriores; 4) el encargado de la recaudación era el *auctionator*, que servía de intermediario entre el sujeto pasivo obligado al pago -el adquirente- y el Fisco y 5) el impuesto se destinaba al *aerarium militare*.

La inclusión de casas en las subastas aparece en algunas fuentes literarias:

- Plauto, en los *Dos Menecmos*<sup>10</sup>, en el pasaje con el que concluye la obra:

---

*metallorum et picariarum.*

<sup>8</sup> APARICIO PÉREZ, A., *Las grandes reformas...cit.*, pp. 34-35.

<sup>9</sup> La opinión mayoritaria considera que este impuesto afectaba exclusivamente a las ventas por subasta. Para APARICIO PÉREZ, A., *La Hacienda Pública en el Bajo Imperio Romano (años 284 a 476 d.C.)*, Dykinson, Madrid, 2012, p. 203, dado el tenor de los textos, *centesima rerum venalium* y *centesima auctionum* serían dos manifestaciones de un impuesto; el segundo recaería sobre las ventas producidas en subasta, mientras que el primero lo haría sobre las demás ventas.

<sup>10</sup> Plaut. *Men.* 1158-1159. Sobre las ventas por subasta en la comedia plautina *vid.* PÉREZ ÁLVAREZ, P., «El elemento jurídico en las comedias de Plauto», *SDHI*, nº 79, 2013, pp. 519-569, p. 563, que destaca que Plauto “habla de ventas en subasta ocasionales para deshacerse de las cosas en las que no se tenía interés, como ocurría cuando se ponían a la venta bienes del difunto por el heredero o legatario, o para obtener dinero ante una necesidad acuciante”; este tipo de subastas por razones personales “se distinguen de las

*Auctio fiet Menaechmi mane sane septimi. venibuntserui, supellex, fundi, aedes, omnia.* Menecmo subastará sus bienes dentro de siete días, sus fincas, su casa, todos sus bienes. Sea cual sea el precio, todo al contado.

- Cic. *de off.*, 3.13.55, al comentar hasta qué punto deben incluirse los defectos de los bienes que integran las *tabulae* de la subasta:

*Quid vero est stultius quam venditorem eius rei, quam vendat, vitia narrare? Quid autem tam absurdum quam si domini iussu ita praeco praedicet: «domum pestilentem vendo?»* ¿Qué mayor necedad que publicar el vendedor las faltas de la casa que vende? Ni mayor locura que si por mandado del dueño publicara el pregonero: ¿Quién compra una casa pestilente?

- Plinio el Joven. *Epist.*, 7.27.6-7 refiere el caso de una casa grande y espaciosa en Atenas que adquirió mala fama por creerse que en ella se aparecía un fantasma, siendo puesta a la venta:

*Deserta inde et damnata solitudine domus totaque illi monstro relictas; proscribebatur tamen, seu quis emere seu quis conducere ignarus tanti mali* Por ello la casa quedó desierta, condenada a la soledad y abandonada por entero al espectro; sin embargo, fue puesta en venta, conduciendo ignorante de tanto mal

---

que se realizan en el normal desarrollo de los negocios, como las subastas de productos agrícolas o aquellas dictadas por motivos especulativos”.

*vellet. Venit Athenas* por si alguien que no tuviese  
*philosophus Athenodorus, legit* conocimiento de tal maldición  
*titulum auditoque pretio, quia* quisiese comprarla o alquilarla.  
*suspecta vilitas, percunctatus* Llegó a Atenas el filósofo  
*omnia docetur ac nihilo minus* Atenodoro, leyó el anuncio y, cuando  
*immo tanto magis conducit* escuchó el precio, como la baja  
cantidad le parecía sospechosa,  
pregunta y se entera de toda la  
verdad, pero a pesar de ello, mejor  
diría, precisamente por ello la  
alquila.

García Morcillo<sup>11</sup> señala que la práctica de la subasta se menciona como un fenómeno habitual en las actividades privadas de Cicerón. En su correspondencia aparecen varias *auctiones* que tenían por objeto precisamente fundos y casas, por ejemplo:

- *Ad Att.* 4.2.7. En este caso, se ha puesto de relieve que sería el empleo del término *proscripsi* el que revelaría el recurso a un anuncio escrito de la venta, y, por tanto, al empleo del mecanismo de la subasta<sup>12</sup>:

*Ac forensium quidem rerum* Pues éstos son mis planes sobre los  
*haec nostra consilia sunt,* asuntos públicos; en cuanto a los  
*domesticarum autem valde* privados, tengo grandes dificultades. Mi

---

<sup>11</sup> GARCÍA MORCILLO, M., *Las ventas por subasta en el mundo romano: la esfera privada*, Servicio de Publicaciones de la Universidad de Barcelona, 2005, pp. 254 y ss.

<sup>12</sup> GARCÍA MORCILLO, *cit.*, p. 255.

*impedita. domus aedificatur,* casa se está edificando, tú sabes con qué  
*scis quo sumptu, qua* gasto y con qué molestias; se está  
*molestia; reficitur* reparando la finca de Formias, que no  
*Formianum, quod ego nec* puedo ni abandonar ni ver. La de  
*relinquere possum nec* Túsculo la he puesto a la venta, aunque  
*videre; Tusculanum* no me resulta fácil renunciar a una  
*proscripsi.* propiedad en las afueras.

-Ad Q. fratrem, 2.2.1:

*... Ego adhuc emi nihil: Culleonis* ...Todavía no he comprado  
*auctio facta est; Tusculano emptor* nada. Se ha hecho la subasta de  
*nemo fuit.* Culleo. No ha habido  
comprador para Tusculano.

Como explica Martínez Vela<sup>13</sup>, la razón de gravar únicamente las adquisiciones efectuadas mediante subasta radica en la facilidad de la recaudación del impuesto, dada la presencia del *auctionator*, así como de la posibilidad de conocer con exactitud cual ha sido el precio de adquisición, en un momento en el que la red burocrática

---

<sup>13</sup> MARTÍNEZ VELA, J.A., «Los impuestos a las ventas y el consumo en Derecho Romano. Algunas notas sobre su contenido y alcance», en *Hacia un Derecho administrativo, fiscal y medioambiental romano (IV)*, vol. II, Escutia Romero-Gerez Kraemer (ed.), Dykinson, Madrid, 2021, p. 225. En igual sentido, CAGNAT, R., *Étude historique sur les impôts indirects chez les romains, jusqu'aux invasions des barbares*, Imprimerie National, Paris, 1882, p. 110.

del Estado todavía estaba poco desarrollada. En el Principado se establecieron otros impuestos indirectos que gravaban la adquisición de determinados bienes, como el *ansarium*, venta de bienes de consumo en los mercados, en los que también existía cierta facilidad para su detección; sin embargo, por la naturaleza del objeto del impuesto, no afectan a la adquisición de la vivienda.

### 2.1.2. *Siliquaticum*<sup>14</sup>

En el Bajo Imperio y ante la desesperada situación financiera, el emperador Valentiniano III estableció, a mediados del siglo V, un impuesto denominado *siliquaticum*<sup>15</sup> aplicable tanto a las transmisiones de bienes muebles como de inmuebles.

---

<sup>14</sup> Se ha incluido el *siliquaticum* en el apartado relativo a impuestos que gravan la adquisición de la vivienda, aunque, en realidad, también se habría podido ubicar sistemáticamente entre los que gravan la transmisión, puesto que, como se desarrolla más adelante, eran sujetos pasivos de este impuesto tanto el comprador como el vendedor.

<sup>15</sup> APARICIO PÉREZ, A., *La Hacienda Pública...*, cit., p. 206 señala que el impuesto vino a complementar en cierto modo a la vieja *centesima auctionum* y/o *centesima rerum venalium* (Dio, Cass, 55.31). Para el cobro del impuesto que recaía sobre los inmuebles se exigió su insinuación en los registros municipales. Explica JONES, A.H.M., *The later Roman Empire, 284-602: a Social, Economic and Administrative Survey*, t. II, Basil Blackwell, Oxford, 1964, p. 826, que se trataba de un impuesto pequeño pero vejatorio y que sólo se impuso en el área restringida controlada todavía por el gobierno occidental a mediados del s. V, sobreviviendo solo en el reino ostrogodo de Italia, durante el reinado de Teodorico, según se desprende de las Cartas de Cassiodoro. LEVY, E. *Derecho romano vulgar de Occidente*, trad. Cremades Ugarte, America Philosophical Society, Philadelphia, 1951, p. 126, coincide en señalar que esta reforma dejó pocas huellas en la legislación y doctrina posterior, pues ni la *Lex Romana Burgundiorum* ni el *Edictum Theodorici* adoptaron el criterio del registro, si bien observa que algún tipo de intervención pública en la venta de inmuebles siempre se siguió practicando.

La *siliqua* aparece regulada en la Nov. de Valentiniano III 15 (444 d.C.). En su preámbulo, justifican los emperadores Valentiniano y Teodosio el establecimiento del impuesto porque la penosa situación que atraviesa el Estado exige tener preparado un numeroso ejército; ejército que, en ese momento, no veía cubiertas ni siquiera sus necesidades de vestido y alimentación.

Al sopesar las posibilidades para establecer un nuevo tributo, consideran que tan perjudicial resultaría establecer una exacción adicional para los propietarios, añadida a las que ya soportan, pues ello acabaría con sus últimos recursos, como gravar en exclusiva a los comerciantes. El emperador opta por una solución salomónica, convirtiendo en sujetos pasivos del impuesto tanto al comprador como al vendedor, tal y como establece en el apartado primero de la novela:

<i>Placuit itaque, ut omni venditione per solidum dimidia siliqua ab emptore, dimidia a venditore per omnem contractum aequaliter publico conferatur: in omnibus mobilibus immobilibusque rebus venditiones tantum emptionesque dumtaxat tali condicione.</i>	Nos place, por tanto, que, en cada venta, pague al tesoro (público) media siliqua por sólido el comprador y del mismo modo media siliqua el vendedor; en todas las ventas tanto de muebles como de inmuebles las compras y las ventas solo se harán bajo tal condición.
---	---

Puede observarse cómo la base imponible del *siliquaticum* son todas las ventas, tanto de bienes muebles como de inmuebles, mientras que el tipo sería de 1/2 (una siliqua por sólido).

Las ventas de bienes muebles han de documentarse por escrito – *pittaccia*-; pero los inmuebles tenían que ser insinuados en los registros municipales. En el caso de los inmuebles, la inscripción en los *gesta municipalia* adquiere carácter constitutivo, por cuanto la falta de cumplimiento de estos requisitos formales lleva aparejada la nulidad de la transacción<sup>16</sup>:

3. *Omnis autem contractus, qui clanculario vel emente vel vendente in fraudem legis initus fuerit, careat firmitate. Quod ne fiat, ea ratione prospicimus, ut gestis municipalibus immobilium rerum contractus constet initus, mobilium, vero emissis pittaciis transigatur: et is, qui praepositus fuerit huic muneri, profiteatur se id, quod per hanc legem compendiis publicis decretum est, consecutum, ita ut post annum securitatis amissae discussio minime requiratur*

3. Además, cualquier contrato carecerá de validez si se ha llevado de manera secreta por el vendedor o por el comprador en fraude de ley. Para que esto no suceda, ordenamos que el contrato celebrado en relación con la propiedad inmobiliaria se insinúe en los registros municipales, y que los contratos sobre bienes muebles se celebren mediante la emisión de documentos escritos. La persona que sea puesta al frente de este servicio público obligatorio declarará que ha obtenido lo que ha sido decretado a través de esta ley

---

<sup>16</sup> El requisito de la *insinuatio* del documento de venta en los *gesta municipalia* aparecen desarrollado en la Nov. Val. 32 (451 d.C.). Como señala ZAMORA MANZANO, J.L. «Cautelas legales sobre la transmisión de la propiedad en el derecho postclásico: las formalidades por el testimonio de los vecinos y la *insinuatio*», *RIDA*, LVII, 2010, pp. 487- 519, p. 511, la reglamentación allí recogida afecta de forma particular a los bienes inmuebles rústicos y urbanos.

por el bien público, de modo que, si se pierde el recibo después de un año, no se requerirá investigación.

Además, y para hacer posible la recaudación del impuesto, se confinó el comercio al lugar del mercado, prohibiendo que se efectuaran transacciones fuera de los días y horas señalados para la realización de estos<sup>17</sup>.

## **2.2. Adquisición *mortis causa*: la *vicesima hereditatium***

Las viviendas, evidentemente, podían formar parte de una herencia o legado, siendo en ese caso objeto del impuesto de sucesiones –*vicesima hereditatium*– también creado por Augusto.

El sujeto pasivo era el ciudadano romano beneficiario de la herencia o legado; quedando exentos los parientes próximos del causante y los pobres, si bien esta exención se fue modificando a lo largo del tiempo<sup>18</sup>. A partir de la *constitutio antoniniana* quedarían sujetos a este impuesto todos los hombres libres del imperio.

El hecho imponible serían las adquisiciones de herencias o legados, tanto en la sucesión testamentaria como en la intestada.

---

<sup>17</sup> Nov. Val. 15.5.

<sup>18</sup> En relación con el alcance y la evolución de estas exenciones *vid.* LÓPEZ-RENDO RODRÍGUEZ, C., 2015. «De la *vicesima hereditatium* al impuesto sucesorio en el Derecho español», *RIDROM. Revista Internacional De Derecho Romano*, 14, 2015, p. 197 y ss.

El tipo, como indica el nombre del impuesto, sería la vigésima parte de la herencia o legado, esto es, un 5%, elevado a un 10% por Caracalla y restablecido a su valor inicial por Macrino<sup>19</sup>.

### 3. Fiscalidad derivada de la tenencia de la vivienda

#### 3.1. Viviendas en suelo itálico

Uno de los primeros impuestos a los que estuvo sometido el pueblo romano fue el *tributum ex censu*. Este impuesto fue establecido con carácter extraordinario, cuando se decretó que los soldados recibirían una paga del erario, al aparecer la necesidad de tener movilizad una parte del ejército de forma permanente<sup>20</sup>.

Los sujetos pasivos del impuesto eran los ciudadanos romanos y su base imponible venía determinada por el patrimonio del ciudadano conforme al censo<sup>21</sup>. El tipo impositivo, que fijaba el

---

<sup>19</sup> Vid. LÓPEZ-RENDO RODRÍGUEZ, C., 2015. «De la *vicesima hereditatium* al impuesto sucesorio en el Derecho español», ob. cit. p.213 y 214.

<sup>20</sup> Tiv. Liv. 4.59-4-60; MARQUARDT, J., *De l'organisation financière chez les romains*, Ernst Thorin Editeur, Paris, 1888, p. 209; NICOLET, C., *Tributum, recherches sur la fiscalité directe sous la république romaine*, Rudolf Habelt, Bonn, 1976, p. 18; APARICIO PÉREZ, A. *Las grandes reformas...cit.*, p. 31, n. 50; JORDÁN REYES, J.C., «Fiscalidad tributaria y post-tributaria en el Alto Imperio Romano», *Espacio, Tiempo y Forma, Serie II, Historia Antigua*, t. 23, 2010, p. 261; LÓPEZ HUGUET, «La reforma fiscal de Diocleciano, origen, estructura, determinación y recaudación de la *capitatio-iugatio*», en *Hacia un Derecho administrativo, fiscal y medioambiental romano IV*, vol. II, Escutia Romero-Gérez Kraemer (ed.), Dykinson, Madrid, 2021, pp. 151-180, p. 159; ZAERA GARCÍA, «El *iugum* como base de tributación» en *Hacia un Derecho administrativo, fiscal y medioambiental romano IV*, vol. II, Escutia Romero-Gérez Kraemer (ed.), Dykinson, Madrid, 2021, pp. 309-324, p. 310, n.5. El impuesto encontró bastantes reticencias por parte de la plebe (Liv. 5.10).

<sup>21</sup> Precisa ZAERA GARCÍA, *cit.*, p. 310 que este *tributum* no es un impuesto sobre la propiedad fundiaria, sino que tiene carácter personal. Se grava al

Senado, solía ser de un uno por mil, aunque a veces se llegaba al dos o al tres por mil (*tributum simplex, duplex o triplex*).

En el censo se englobaban todos los bienes *censui censendo* (los que se poseían *ex iure quiritium*) así como el pasivo, según precisa Nicolet<sup>22</sup>. Entre los bienes que debían incluirse en el censo, menciona Marquardt<sup>23</sup> los inmuebles urbanos *-praedia urbana-*, lo que comprendía no solo las casas que sirven para la habitación del dueño, sino las destinadas a alquiler y a local de negocio. De este modo, la vivienda, en cuanto parte del patrimonio de una persona conforme al censo, estaría sometida al *tributum*.

De la delimitación del concepto de *urbana praedia* se ocupa Ulpiano en el siguiente fragmento que transmite D. 50.16.198 (Ulp. l. II *de omn. trib.*):

«*Urbana praedia*» *omnia* Entendemos por «predios urbanos»  
*aedificia accipimus, non solum* todos los edificios, no solamente los  
*ea quae sunt in oppidis, sed et si* que están en las ciudades, sino  
*forte stabula sunt vel alia* también si son establos, u otros  
*meritoria in villis et in vicis, vel* albergues que hay en las casas de  
*si praetoria voluptati tantum*

---

ciudadano romano en función de su riqueza (LÓPEZ HUGUET, *cit.*, p. 159).

<sup>22</sup> NICOLET, *cit.*, p. 32. *Vid.* asimismo CAÑAS NAVARRO, P., «Aspectos jurídicos del censo romano», *BFD*, 26, 2005, p. 459.

<sup>23</sup> MARQUARDT, *cit.*, pp. 213-214, comprende, en su enumeración de bienes sujetos al censo, los inmuebles rústicos *-agri privati-* con exclusión de las *possessiones* en terreno público *-ager publicus-* que no podían ser objeto de propiedad particular ni los inmuebles situados fuera de Italia, estando sujetos a impuestos en provincias; los accesorios del inmueble *-instrumentum fundi-* y el dinero en efectivo.

*deservientia: quia urbanum praedium non locus facit, sed materia. Proinde hortos quoque, si qui sunt in aedificiis constituti, dicendum est urbanorum appellatione contineri. Plane si plurimum horti in reditu sunt, vinearii forte vel etiam holitorii, magis haec non sunt urbana.*

campo, y en las aldeas, o si son palacios campestres que sirven sólo para recreo, porque al predio no lo hace urbano el lugar, sino su materia. Por consiguiente, se habrá de decir que también los huertos, si algunos hay constituidos en los edificios, están comprendidos en la denominación de los urbanos. Ciertamente que, si los huertos son más bien para renta, por ejemplo, los de viñas, o también los de olivar, ellos no son urbanos.

Por lo tanto, el carácter urbano de un inmueble venía determinado por la finalidad *-materia*, dice Ulpiano- a la que está destinado, que ha de ser la habitación del dueño, por oposición a los dedicados a la producción agrícola; y ello con independencia del lugar en el que se ubique, la ciudad o el campo<sup>24</sup>.

---

<sup>24</sup> Insiste CANO TELLO, C.A. «El concepto de finca agraria, dentro de la clasificación de los bienes inmuebles por naturaleza, en el Derecho español», *ADC*, vol. 22, nº 3, 1969, p. 530 en la idea de *fin económico* como criterio decisivo a la hora de determinar la naturaleza de una finca en Derecho romano, estableciendo las siguientes categorías: *praedia rustica* (fincas de carácter agrícola, aquellas en que se desarrolla una explotación agraria); *praedia urbana* (finca que se destina a habitación) y *praedia suburbana* (concepto intermedio entre los anteriores).

Este impuesto fue suspendido, sin llegar a ser suprimido, para los ciudadanos romanos, a partir del 167 a.C., tras la tercera guerra macedónica, al resultar innecesario, dada la afluencia de nuevos ingresos. La doctrina destaca cómo repugnaba a la conciencia antigua la imposición de tributos directos a los propios ciudadanos, y así, durante mucho tiempo, los inmuebles situados en terreno itálico fueron inmunes<sup>25</sup>.

En circunstancias absolutamente excepcionales, como las derivadas de las guerras civiles y las necesidades del segundo triunvirato, se estableció un impuesto por el importe de la renta de un año, si la casa estaba alquilada, o de seis meses<sup>26</sup>, si el propietario vivía en ella, según el testimonio de Dion Cassio, 47.14:

ἀλλ' οὔτε ταῦτα πλήν ὀλίγων Pues, por ejemplo, exigieron un ἐδόθη, τὰ τε τῶν λοιπῶν καὶ impuesto anual para *todas las casas* πάνυ πάντα ἀδεῶς ἐπορθεῖτο. que había en Roma y en el resto de τοῦτο μὲν γὰρ ἐνοίκιον Italia según el valor que tenían ἐνιαύσιον πασῶν τῶν τε ἐν τῷ como residencia, que debían pagar ἄσκει καὶ τῶν ἐν τῇ ἄλλῃ Ἰταλίᾳ íntegro si la tenían alquilada y la οἰκιῶν, ὧν μὲν ἕμεμις θώκεσάν mitad si vivían en ella. Otro

---

<sup>25</sup> LUZZATTO G.I., s.v. «Tributum», in *NNDI*, XIX, Torino, 1973, pp. 851-853, p.852; CAÑAS NAVARRO, P., «Aspectos jurídico-tributarios del censo romano», *RGDR*, 13, 2009, p. 27; FERNÁNDEZ DE BUJÁN, *cit.*, p. 88. Destaca LÓPEZ HUGUET, «La reforma fiscal de Diocleciano, origen, estructura, determinación y recaudación de la *capitatio-iugatio*», en *Hacia un Derecho administrativo, fiscal y medioambiental romano IV*, vol. II, Escutia Romero-Gérez Kraemer (ed.), Dykinson, Madrid, 2021, pp. 151-180, p. 159, que el *tributum* acaba por configurarse como un reflejo de la sumisión de las provincias a Roma, librándose del mismo a los ciudadanos.

<sup>26</sup> Precisa APARICIO PÉREZ, *Las grandes reformas fiscales...cit.*, p. 32, que dicho alquiler podía ser real o estimado.

τινες, ὅλον, ὧν δὲ αὐτοὶ ὠκοῦν, ejemplo: a los que tenían tierras les ἐξ ἡμισείας, πρὸς τὴν τῆς quitaban la mitad de lo que καταγωγῆς ἀξκααν ἐσέα \ producían.

πραξαν'; τοῦτο δὲ τοὺς τὰ χωρία ἔχοντας τὸ ἥμισυ τῶν προσόδων αὐτῶν ἀφείλοντο.

La base imponible era la renta que podía generar una casa estando arrendada; el tipo impositivo era distinto según que constituyera o no la vivienda habitual del propietario: un año de renta si la misma estaba alquilada y la mitad si el propietario residía en ella. Puede comprobarse, por tanto, como en este caso a la vivienda habitual se aplicaba un tratamiento fiscal más favorable.

El historiador Apiano, en sus *Guerras civiles*<sup>27</sup>, se refiere también a este impuesto establecido por los triunviros:

Ἐδέοντο γὰρ ἐς τὸν πόλεμον ...Puesto que los triunviros χρημάτων πολλῶν, Βρούτω μὲν necesitaban grandes sumas de καὶ Κασσίῳ τῶν ἀπὸ τῆς Ἀσίας dinero para la guerra, ya que los φόρων δεδομένων τε καὶ tributos procedentes de Asia προσοδομενῶν ἔτι καὶ βασιλέων habían sido entregados a Bruto y καὶ σατραπῶν συμφερόντων, αὐτοὶ Casio, que aún estaban δ' ἐπὶ τῆς Εὐρώπης καὶ μάλιστα recaudándolos y contribuían τῆς Ἰταλίας πολέμοις τε καὶ también los reyes y sátrapas, en εἰσφοραῖς τετραμένης

---

<sup>27</sup> App., *B. Civ.*, 4.5.

ἀποροῦντες· δι’ ἃ καὶ τοῖς tanto que ellos, debido a que  
δημόταις καὶ ταῖς γυναῖξι λήγοντες Europa, y sobre todo Italia,  
ἐπέγραψαν εἰσφορὰς βαρυτάτας, estaban exhaustas por las guerras  
καὶ τέλη πράσεων καὶ μισθώσεων e impuestos, carecían de recursos.  
ἐπενόησαν. Ἦδη δέ τις καὶ διὰ Por estas razones acabaron por  
κάλλος ἐπαύλεως καὶ οἰκίας imponer contribuciones muy  
προεγράφη. Καὶ ἐγένοντο πάντες gravosas a los plebeyos e, incluso,  
οἱ θανάτου τε καὶ δημεύσεως a las mujeres, y *contemplaron la*  
κατεγνωσμένοι ἀπὸ μὲν τῆς *imposición de tasas por ventas y*  
βουλῆς ἀμφὶ τοὺς τριακοσίους, *alquileres.* Alguno hubo, por  
ἀπὸ δὲ τῶν καλουμένων ἱππέων entonces, que fue proscrito por  
ἐς δισχιλίους. ἱππέων ἐς poseer villas y casas hermosas.  
δισχιλίους.

Recurrir en circunstancias extraordinarias a un impuesto sobre las casas no era un fenómeno desconocido en la antigüedad. En el *Pseudo Aristóteles*<sup>28</sup> aparece otro ejemplo en relación con los consejos que el general ateniense Cabrias, enviado a Egipto para ayudar al rey Taco, le da a este monarca para equilibrar las finanzas durante su guerra con Persia. Concretamente, Cabrias le recomienda una serie de medidas para contener el gasto, como reducir las sumas empleadas en los templos y en los sacerdotes, así como establecer más impuestos, entre ellos, *un impuesto sobre cada casa.*

---

<sup>28</sup> *Pseud. Arist. Oec.*, 2.2.25 (1351 a).

Además de lo anterior, en aquel periodo de las guerras civiles los senadores se vieron obligados a entregar cuatro óbolos por cada teja de las casas que tenían en la ciudad, de lo cual informa Dion Casio, 46.31.3:

προσῆκει καὶ ἐμοὶ τὰ μὲν ὕπoστο που se necesitaba  
ἀπολύσασθαι τὰ δὲ mucho dinero para la guerra,  
ἀνταιτιάσασθαι, ἵνα μήτε todos entregaron el veinticinco  
τοῦτον ἢ τε οἰκεία θρασυῆτος por ciento de los bienes que  
ἀντιλογίας ἀμαρτοῦσα καὶ ἡ tenían, y los senadores, además,  
ἐμὴ σιωπὴ πονηροῦ cuatro óbolos por cada teja de las  
συνειδότος ὑποψίαν λαβοῦσα ὡς casas que tenían en la ciudad,  
φελήση, μήθ' ὑμεῖς tanto de las que eran propietarios  
ἀπατηθέντες ὑφ' ὧν εἶπεν como de las que habitaban  
χεῖρον βουλευσθε, τὴν ἰδίαν siendo de otros.

αὐτοῦ πρὸς τὸν Ἀντώνιον  
ὀργὴν ἀντὶ τῶν κοινῆ  
συμφερόντων  
ἀντικαταλλάξαμενοι

En este caso, el tipo impositivo es el mismo tanto si eran propietarios como si habitaban casas de otros.

Aunque puede sorprender el hecho de que se tome en consideración, como hecho imponible, las tejas de las casas que se tenía en propiedad o en las que se habitaba, debe tenerse en cuenta que el número de tejas con el que contaba una casa podía resultar significativo, en Derecho romano, para finalidades diversas. Por

ejemplo, según la *lex municipi tarentini*<sup>29</sup> era requisito para poder participar en la curia de algunas ciudades el poseer, en su territorio, una casa que superase las 1.500 tejas:

*quei decurio munipi Tarentinei est erit queive in municipio Tarenti[no in] / senatu sententiam deixerit is in o[pp]ido Tarentei aut intra eius muni[cipi] / fineis aedificium quod non minu[s] MD tegularum tectum sit habeto [sine] / d(olo) m(alo) quei eorum ita aedificium suom non habebit seive quis eorum [eo] / aedificium emerit mancupiove acceperit quo hoic legi fraudem f[aceret] / is in annos singulos HS n(ummum) V(milia) municipio Tarentino dare damnas esto.*

Quien sea decurión del Senado municipal tarentino o quien vote en el Senado del municipio Tarentino será propietario de una vivienda techada con al menos 1.500 tejas dentro de la ciudad de Tarento o dentro del territorio de ese municipio, sin engaño malicioso. Si alguno de ellos no fuere dueño de un edificio propio, o si alguno de ellos comprare tal casa o adquiriese posesión de ella en fraude de esta ley, incurrirá en una pena de 5.000 sestercios por año debida al municipio tarentino.

---

<sup>29</sup> CIL I<sub>2</sub>, n. 590. ROTONDI, G., *Leges publicae populi romani*, Olms, Hildesheim, 1966, p. 493, fecha esta ley entre los años 89 y 62 a.C., tras haber obtenido esta ciudad la ciudadanía romana.

## 3.2. Viviendas en suelo provincial

### 3.2.1. *Stipendium y tributum soli*

Durante la República, las provincias estuvieron sometidas al *stipendium*, impuesto fundamentado en la idea de pago como premio por la victoria y como compensación de guerra<sup>30</sup>. Sujetos pasivos del impuesto serían los residentes en las provincias; el hecho imponible venía determinado por la posesión de la tierra aplicándose luego una tasa fija. Para la recaudación del *stipendium*, que podía tener lugar en dinero o en especie, se dejaba libertad a las provincias, las cuales debían entregar al Estado una cantidad fijada. Determinadas poblaciones debían pagar, además, un *tributum capitis* -generalizado por Augusto, en época posterior- discutiéndose si se trata de un impuesto a la propiedad o un impuesto de capitación<sup>31</sup>. El sujeto pasivo era la población de ciertas ciudades, y consistía en la imposición de una tasa fija.

El *stipendium* se seguirá aplicando durante el Principado en las provincias senatoriales<sup>32</sup>. En las provincias imperiales se aplicó el *tributum*, basado en el principio de que el territorio de la provincia

---

<sup>30</sup> «*Victoriae premium ac poena belli*» (LUZZATO, G.I., s.v. «Provincia», *NNDI*, XIV, Torino, pp. 377-382, p. 382).

<sup>31</sup> APARICIO PÉREZ, *La Hacienda pública...cit.*, p. 522, quien lo define como un gravamen sobre la tierra exigible en provincias, con cierto matiz personal.

<sup>32</sup> Para Gayo, llamamos a unos predios provinciales estipendiarios y a los otros tributarios: son estipendiarios los que están en aquellas provincias que se consideran propiedad del pueblo romano; son tributarios los que están en aquellas provincias que se consideran propias del César: *In eadem causa sunt prouincialia praedia, quorum alia stipendiaria, alia tributaria uocamus: stipendiaria sunt ea, quae in his prouinciis sunt, quae propriae populi Romani esse intelleguntur; tributaria sunt ea, quae in his prouinciis sunt, quae propriae Caesaris esse creduntur* (*Gai.* 2.21)

pertenecía al emperador, y los particulares no podían tener en dicho terreno más que la posesión o el usufructo. Con el tiempo, *tributum* y *stipendium* se van fusionando<sup>33</sup>.

El *tributum soli* tenía como sujeto pasivo los poseedores de la tierra provincial. A efectos de este impuesto no se tenían en cuenta circunstancias personales como la edad, el número de hijos ni otras prerrogativas que pudieran eximir de los cargos personales (D. 50.4.6.4, *Ulp. l. IV de off. Proc.*)<sup>34</sup> ni la condición de veterano (D. 49.18.4, *Ulp. l. IV de off. Proc.*). El hecho imponible era la propiedad del suelo, siendo irrelevante que el propietario fuera o no ciudadano o habitante de la ciudad en la que el campo o edificio estuviere ubicado (D. 50.4.6.5 *Ulp. l. IV de off. Proc.*). El tipo que se aplicaba era proporcional, aunque no era igual en todas las provincias, pudiendo consistir en 1/10, 1/7, 1/5 ó 1/4 de estos rendimientos y era pagadero en dinero o en especie. Cada provincia estableció un censo de contribuyentes y bienes para facilitar su recaudación<sup>35</sup>.

Respecto a la cuestión de si las casas estaban sujetas a este *tributum soli* contamos con diversas opiniones. Por una parte, algunos descartan la existencia de un impuesto general sobre los

---

<sup>33</sup> LUZZATO, s.v. «tributum», *cit.*, p. 852; GRELLE, F., *Stipendium vel tributum. L'Imposizione fondiaria nelle dottrine giuridiche del II e III secolo*, Jovene editore, Napoli, 1963, p. 17 y ss.

<sup>34</sup> *Munera, quae patrimoniis iniunguntur, vel intributiones talia sunt, ut neque aetas ea excuset neque numerus liberorum nec alia praerogativa, quae solet a personalibus muneribus exuere.*

<sup>35</sup> LÓPEZ-HUGUET, M.L., *cit.*, p.160; CAÑAS NAVARRO, P., «Aspectos jurídico-tributarios del censo romano», *RGDR*, 13, 2009, p. 27. FERNÁNDEZ DE BUJÁN, *cit.*, p. 87.

edificios<sup>36</sup> -aunque se matiza la cuestión en relación con las casas situadas en provincias<sup>37</sup>-, dada la ausencia de mención de estos en la fórmula del censo y el tenor de la Nov. 168 de Justiniano, en la que se ordena expresamente su exclusión; si bien también podría interpretarse que la necesidad de ordenar la exclusión de las casas se debe, precisamente, a que con anterioridad eran incluidas y sometidas a tributación:

---

<sup>36</sup> SCHULTEN, A., «Vom Antiken Cataster», *Hermes*, 41. Bd., H.1 (1906), p. 22; HUSCHKE, E., *Über den census und die steuerverfassung der frühern römischen kaiserzeit: Ein beitrag zur römischen Staatswissenschaft*, Gebauer, Berlin, 1847, p. 108; JONES, A.H.M., I, *The later Roman Empire...cit.*, p. 464, para quien la propiedad de las casas solo se sometió a tributación en el 405 con el emperador Honorio.

<sup>37</sup> Así, SCHULTEN, *loc. ult. cit.*, considera atestiguada la existencia de impuestos sobre los edificios en provincias (Cic. *ad fam.* 3.8.5; *vid. infra*, apdo. 2.3) y sobre las casas alquiladas, siguiendo a WILCKEN, U., *Griechische Ostraka aus Aegypten und Nubien, Ein Beitrag zur antiken Wirtschaftsgeschichte*, I, Giesecke & Devrienet Verlag, Leipzig-Berlin, 1899, pp. 192 y 390, quien, analizando diversos *ostraka*, concluye que en Egipto había un impuesto sobre los edificios que pesaba sobre los propietarios-ἐνοίκιον-, gravando los ingresos en concepto de alquiler, además de un impuesto sobre los terrenos en que están construidas las casas -προσοδος οικόπεδων-. Considera correcta esta interpretación SHERMAN LEROY, W., *Taxation in Egypt from Augustus to Diocletian*, Greenwood Press, New York, 1969, p. 76, frente a la propuesta de GRENFELL-HUNT de estimar que las cantidades que aparecen en los *ostraka* corresponden a rentas de casas propiedad del gobierno, por entenderlas demasiado pequeñas para la renta de un año, si bien observa con acierto que se trata más bien de un impuesto sobre la renta que sobre la propiedad de las casas. SHERMAN LEROY, menciona otros impuestos en Egipto relacionados con la vivienda, así, los que se pagaban por la presencia policial para la seguridad de las casas -φυλακες- (*ibid.* pp. 146 y ss.), los impuestos por la transferencia de propiedad inmobiliaria -ἐγκύκλιον- (p. 227), por las cesiones de propiedad a título gratuito -τέλος εκτασσεως- (*ibid.* p. 229) o por las inscripciones en los correspondientes registros (pp. 234-5).

«*Praecipimus igitur, ut in censum seu descriptionem praedia solum referantur, non autem domus vel aliae res (...) Hoc decretum etiam nunc secuti generales facimus formas, ut nemo conservorum vel contributariorum adiectionem imponat domibus vel annonis civilibus vel alii ulli rei in censum non relatae adversus ipsos definitas metuant*» «Mandamos que en el censo se reseñen solamente los predios, mas no las *casas* o las otras cosas (...). Ateniéndonos también ahora a este decreto damos disposiciones generales, para que nadie imponga a nombre de predios coobligados o cotributarios recargo a una casa, o a los panes civiles, o a otra cualquier cosa, que no esté comprendida en el censo».

Lecrivain<sup>38</sup>, en cambio, entiende que el *tributum soli* gravaba todo tipo de inmuebles, incluidas las casas, según deduce, en primer lugar, del siguiente fragmento de Ulpiano que transmite D. 50.4.6.5 (Ulp. 1. IV *de off. Proc.*) en el que se mencionan tanto los campos como los edificios – *agris vel aedificiis*:-

---

<sup>38</sup> LÉCRIVAIN, C., s.v. «tributum», en *Daremborg-Saglio*, V, pp. 433-439, p. 433. MUÑIZ COELLO, J., *El sistema fiscal en la España romana (República y Alto Imperio)*, Huelva, 1980, afirma que también se censan los *praedia urbana*, del tipo de casa de viviendas o tiendas, por lo que en general, solía ser difícil escapar al control del censo y por tanto al impuesto. Observa MARQUARDT, *cit.*, p. 278, que la *forma censualis* de Ulpiano, aunque no se remonte a Augusto, estaba en uso ya en época de Trajano, según deduce de la *Tabula de Veleia* y la *Tabula Ligures Baebiani*. La descripción de la casa del tríptico de Transilvania vendría a corroborar esta idea.

*Sed enim haec munera, quae patrimoniiis indicuntur, duplicia sunt: nam quaedam possessoribus iniunguntur, sive municipes sunt sive non sunt, quaedam [quadam] non nisi municipibus vel incolis. Intributiones<sup>38</sup>, quae agris fiunt vel aedificiis, possessoribus indicuntur: munera vero, quae patrimoniorum habentur, non aliis quam municipibus vel incolis.*

Mas estos cargos, que se imponen a los patrimonios, son de dos clases; porque unos se les imponen a los poseedores, sean o no sean munícipes, y otros (solo) se imponen a los que son munícipes o habitantes. Las contribuciones que se les imponen a los campos o a los edificios, gravan a sus poseedores; pero los cargos que son considerados de los patrimonios, no a otros, sino a los munícipes o a los habitantes.

También apoya su conclusión en un tríptico del 159 d.C., en el que se vende la mitad de una casa situada en la Dacia<sup>39</sup> donde expresamente se hace referencia a su tributación, y que se procede a analizar a continuación.

---

<sup>39</sup> El distrito minero de Dacia, en la actual Rumanía, explotado desde la conquista de Trajano, fue uno de los más importantes del Imperio Romano (vid. BLÁQUEZ MARTÍNEZ, J.M., «Administración de las minas en época romana. Su evolución», en *Minería y metalurgia en las antiguas civilizaciones mediterráneas y europeas: coloquio internacional asociado*, 24-28 octubre 1985, vol. II, Madrid, Instituto de Conservación y Restauración de Bienes Culturales, 1989, pp. 119-131, pp. 127-128).

### 3.2.2. El tríptico de Transilvania.

Descubierto en 1855 en Alburnus Maiur, actual Rosia Montana, dice así<sup>40</sup>:

*Andueia Batonis emit manci[pioque accepit] | domus partem dimidiam, interantibus partem [dex]|tram, qu<a>e est Alb(urno) Maiori uico Pirustar[um in]t[er] ad[finis Platorem Accep]|tianum et Ingenum Callisti (denariis) trecentis de Veturi[o Valente]. |*

*Eam domus partem dimidiam, q(ua) d(e) a(gitur), cum su[is s]aepibus sae | |pimentis finibus aditibus claustris fenestris, ita uti | clao fixsa et optima maximaque est, <Andueia Batonis> h(abere) r(ecte) l(iceat). |*

*[E]t si quis eam domum partemue quam quis [e]x [ea] | euicerit, q(uo) m(inus) Andueia Batonis e(iue) a(d) q(uem) e(a) r(es) p(ertinebit) h(abere) p(ossidere) | u(su) c(apere) r(ecte) l(iceat), <tum quantum id erit> qu[o]d ita licitum n[o]n erit, t(antam) | | p(ecuniam) r(ecte) d(ari) f(ide) r(ogauit) Andueia Batonis, <d(ari)> f(ide) promisit | Veturius Valens. Proque ea do[mus partem | dim]idiam pretium (denarios) CCC Vetur[ius V]ale<n>s | a[b A]n[du]ei[a Ba]tonis accepiss[e et] <h>ab[ere se dixit]. |*

*Conuenitq(ue) int[er] eos [uti] Veturius Va[lens pro ea] | | domo tributa usque ad recensum dep[e]n[dat]. |*

*Act(um) Alb(urno) Maiori prid(ie) Nonas Maias | Qui[n]tillo et Prisco cos.*

---

<sup>40</sup> CIL III, pp. 944-946.

*In pag. IV nomina signatorum :*

*L. Vasidius V[i]c | tor sig(nau). | T. Fl(aui) Felicis. | M.  
Lucani Melio | ris. | Platoris Carpi. | T. Aureli Prisci. | Batonis  
Annaei. | Veturi Valentis uendi | toris.*

Se trata de la compraventa y *mancipatio* de la mitad de una casa- una mitad concreta y determinada, no una parte alícuota- por trescientos denarios<sup>41</sup>. Cabe destacar la minuciosa descripción del inmueble: se especifica la parte de la casa objeto de venta -la parte derecha-; se señala la ubicación de la casa, que se encuentra en Alburno Maiur, en la aldea de los Pirustae<sup>42</sup> -*quae est Alburno Maioriuico Pirustarum*-; se indica que se sitúa entre sus vecinos -*inter adfines*- Plator Acceptianus e Ingenus, hijo de Callisti, y se especifica que con la casa se transmiten sus vallas, cercas, accesos y ventanas, incluyéndose la mención de que se encuentra libre de cargas -*optima maximaque*-.

---

<sup>41</sup> A partir de los datos aportados por otra tabla encontrada en la misma región, se ha calculado que el salario anual podía ser de unos 210 denarios (vid. BLÁZQUEZ MARTÍNEZ, *cit.*, p. 130) Podría aventurarse por ello que, dado que el importe de venta de esa mitad de la casa no equivalía siquiera al monto correspondiente al salario de un año y medio, se trataba de una casa modesta. Lo mismo resulta si lo comparamos con otros precios de venta de esclavos que aparecen en otros trípticos de la época: 205 denarios por una niña (FIRA III, 87, p. 285); 600 por un niño (FIRA III, 88, p. 286); 420 por una mujer (FIRA III, 89, p. 288).

<sup>42</sup> MEYLAN, P. «La mancipation et la garantie d'éviction dans les actes de vente de Transylvanie et d'Herculanum», *Sein und Werden im Recht. Festgabe für Ulrich von Lübtow zum 70. Geburtstag*, Duncker & Humboldt, Berlin, 1970, pp. 417-430, p. 418 y ss. y ARANGIO-RUIZ, *La compravendita in diritto romano*, II, 2<sup>a</sup> ed, Jovene ed. Napoli, 1954, pp. 183-187.

Esta misma forma de describir las casas puede apreciarse en una *professio censualis* de un ciudadano romano en Egipto en los años 47-48 d.C., que incluye en el censo dos casas que tiene en copropiedad situadas en Oxirrinco<sup>43</sup>. Mas adelante, en la *forma censualis* de Ulpiano D. 50.15.4.pr. (*Ulp. l. III de cens.*) se incluyen también algunos de los extremos que aparecen en esta descripción, como el nombre de la ciudad y de la aldea a la que pertenece, o los nombres de los titulares de los predios vecinos<sup>44</sup>.

En cuanto a los elementos personales, interviene, de un lado, como compradora, una mujer peregrina -Andueia Batonis<sup>45</sup> -, no

---

<sup>43</sup> ARANGIO-RUIZ, *FIRA III*, n° 8, p. 19: *Domum Aegypto nomo Oxyry]nchite metropol(i) (sestertiorum) CCCC | [communem sibi cum «H»apio]ne et Serapiome Syri filis [et | Syro pro parte III in]ter adfines Ischyran Theonis et | [Ha]myn Seleuci l(ibertum). | [Domu]m item Oxyrynychite metropoli (sest.) D | | [com]munem sibi cum Didymo et Apollonio et Hatrione [filis] Hatrionis et Hatrione pro parte III inter adfines | [Apol]loni[um A]polloni et Ctesan Ctessatis.*

<sup>44</sup> En el fragmento citado -D. 50.15.4.pr. (*Ulp. l. III de cens.*)- el jurista refiere la forma en que debe realizarse la declaración, indicando que está dispuesto que los campos han de ser relacionados en el censo indicando el nombre de cada fundo, y en qué ciudad, y en qué pago se halle, y cuáles sean los dos vecinos próximos que tiene, y de cuántas yugadas sea la tierra labrantía que en los diez años próximos se hubiere sembrado; la viña, cuantas vides tenga; de cuántas yugadas sea el prado que haya sido segado dentro de los diez años anteriores; de cuántas yugadas parezcan ser las tierras de pastos; asimismo los bosques tallares; y estímelo todo el que hace la declaración. *Forma censuali cavetur, ut agri sic in censum referantur. Nomen fundi cuiusque: et in qua civitate et in quo pago sit: et quos duos vicinos proximos habeat. Et arorum, quod in decem annos proximos satum erit, quot iugerum sit: vinea quot vites habeat: olivae quot iugerum et quot arbores habeant: pratium, quod intra decem annos proximos sectum erit, quot iugerum: pascua quot iugerum esse videantur: item silvae caeduae. Omnia ipse qui defert aestimet.*

<sup>45</sup> Para algún autor, ni siquiera está claro que Andueia Batonis fuera un nombre de mujer (cfr. ARANGIO RUIZ, cit., p. 289, n. 1).

haciéndose referencia alguna al tutor; de otro, interviene como vendedor Veturius Valens, probablemente, un ciudadano romano<sup>46</sup>.

Al analizar este tríptico, la doctrina se ha centrado en destacar la ausencia de ciertos caracteres propios de la *mancipatio* clásica. Efectivamente, resulta llamativo que la *mancipatio* se realice en relación con una casa situada en terreno provincial -por tanto, *nec mancipi*<sup>47</sup>-; que uno de los sujetos revista la condición de peregrino, concretamente, la compradora, faltando respecto a ella la referencia al tutor; no se menciona la presencia de *libripens* e incluso se ha puesto en duda la realización del ritual del cobre y la balanza<sup>48</sup>.

Otro aspecto que ha preocupado ha sido el hecho de que, junto a la garantía de la *auctoritas* derivada de la *mancipatio*, se ha establecido una estipulación por el *simplum* para el caso de evicción, pactándose que, si la mitad de la casa que se vende es objeto de evicción -*si quis eam domum partemue quam quis ex ea euiceri*- el vendedor promete -*fide promisit*<sup>49</sup>- que dará a la compradora tanto dinero como ella habría pagado de menos si no se le hubiera sido permitido poseer y usar debidamente. Sin embargo, esta

---

<sup>46</sup> En este sentido, TOMULESCU, C.St., «Le droit romain dans les triptyques de Transylvanie», *RIDA*, 18, 1971, pp. 691-710, p. 698.

<sup>47</sup> Observa ARANGIO-RUIZ, *cit.*, p. 289, que el carácter *nec mancipi* viene corroborado por la mención de que el fundo está sometido a tributación.

<sup>48</sup> Concluye TOMULESCU, *cit.*, p. 693 que los trípticos de Transilvania prueban la existencia de un derecho romano deformado, aplicado por los peregrinos de la Dacia y los ciudadanos romanos, que se había convertido en un uso local. A juicio de este autor, los documentos reflejarían la existencia de una *mancipatio* peregrina que escapa las reglas de la *mancipatio* aplicables en la época clásica, y que anuncian ya la desaparición de la propia institución.

<sup>49</sup> No puede emplearse el término *sponde* al no ser los dos sujetos ciudadanos romanos.

estipulación para el caso de evicción no se hace por el *duplum*, como establece el Edicto de los ediles curules, sino por el *simplum*<sup>50</sup>.

Pero la *emptio domus* de Transilvania ofrece, asimismo, información de gran interés desde el punto de vista de la fiscalidad de una casa en terreno provincial, concretamente a través de la siguiente cláusula:

*Convenitque inter eos, uti Veturius Valens pro ea domo usque ad recensum tributa dependant* Se convino entre ellos que Veturius Valens pagaría por su casa los tributos hasta la próxima revisión del censo.

De este modo, el vendedor asume el pago de los impuestos – *tributa*, en plural- que afecten a la casa hasta la siguiente renovación del censo. Con ello se suscitan las cuestiones siguientes:

- 1) La primera sería la de determinar cuáles son los tributos a los que se refiere el pacto.

Según una primera teoría, encaminada a defender el carácter de *res Mancipi* del objeto del contrato, la cláusula se estaría refiriendo

---

<sup>50</sup> A juicio de TOMULESCU, *cit.*, p. 701, el edicto de los ediles curules no se aplicaba en la Dacia. COCH ROURA, N., *La forma estipulatoria. Una aproximación al estudio del lenguaje directo en el Digesto* (tesis doctoral), Girona, 2005, pp. 35-36, (disponible en <https://www.tesisenred.net/bitstream/handle/10803/7674/tncr.pdf?sequence=4>) señala este documento como prueba de la coexistencia entre la *auctoritas* derivada de la *mancipatio* y de la estipulación.

a impuestos calificados por algunos autores<sup>51</sup> como “menores”, como el *aquaeductum*, de carácter municipal. Sin embargo, la asunción del pago del impuesto por parte del vendedor, especificándose que se trata de los impuestos por esa casa – *pro ea domo*-, se establece *usque ad recensum*, lo que pone inevitablemente en conexión el impuesto con el censo renovado periódicamente para permitir el cobro del *tributum*. Estos datos hacen pensar que más bien se estaría hablando del impuesto territorial<sup>52</sup>.

En apoyo de esta conclusión se añade que el impuesto por la conducción de agua suele recibir en las fuentes el nombre de *vectigal*; aparte de que resulta aventurado suponer que dispusiera de agua corriente una vivienda situada en un poblado minero (vivienda modesta atendiendo al precio de venta, de resultar ciertos los estudios realizados acerca de los salarios medios en la región<sup>53</sup>).

2) La segunda cuestión sería la de la frecuencia con la que se procedía a la renovación del censo. Como destaca Marquardt<sup>54</sup>, de las fuentes se puede deducir que cada cierto tiempo se procedía a la realización de nuevas declaraciones censuales –*professiones*-, lo que resulta de D. 50.15.2 (Ulp., l. XXVIII *ad Sab.*); y también que estas revisiones tenían lugar en fechas ciertas, con base, precisamente, en el tríptico que se comenta, pues de no ser así, la asunción del

---

<sup>51</sup> WEIB, E. «Peregrinische Manzipationsakte», *ZSS*, 37, 1916, pp. 136-176, p. 136 y ss.

<sup>52</sup> POLAY, E. «Römische Reichsrecht und Peregrinenrecht», *ZSS* n° 79, 1962, pp. 51-85, pp. 63 y 65; ARANGIO-RUIZ, *FIRA*, III, p. 289.

<sup>53</sup> *Vid. supra*, n. 42.

<sup>54</sup> MARQUARDT, *cit.*, p. 308, n. 3.

impuesto hasta la revisión del censo *-usque ad recensum-* carecería por completo de sentido.

La periodicidad con la que se procedía a la renovación del censo probablemente fue diferente según las épocas; algunos autores proponen que inicialmente fue cada cinco años, a semejanza de los censos lustrales de ciudadanos<sup>55</sup>. En época de Ulpiano, considera Savigny<sup>56</sup> que las renovaciones del censo se realizarían cada diez años. En el Bajo Imperio, se dice que la renovación del censo tenía lugar al final de cada ejercicio financiero o indicción, primero cada cinco años<sup>57</sup>, luego elevado a quince<sup>58</sup>.

---

<sup>55</sup> Según HUMBERT, G., s.v. «census», *Daremborg-Saglio*, I-2, pp. 1003-1010, pp. 1008-1009, las bases del censo debían ser revisadas periódicamente, quizá cada cinco años por imitación del censo romano, después cada diez, y finalmente, cada quince; supliéndose el intervalo entre censos con nuevas profesiones censuales imponibles a los contribuyentes. Por su parte, CAÑAS NAVARRO, *cit.*, p. 492, n. 7, de la declaración censal del Pap. Teb. 322 deduce que el censo se realizaba cada catorce años, «si bien al parecer los emperadores realizaban censos comenzando un nuevo periodo, lo cual hace dudosa la introducción de un período censal de longitud fija».

<sup>56</sup> SAVIGNY, F.K. *Vermischte Schriften*, II, Berlin, 1850, pp. 126-127. Según el jurista alemán, de Lactancio *De mortibus persecutorum*, 23 y de CTh.13.10.5 se sigue que, de cuando en cuando, los terrenos eran nuevamente catastrados. La renovación decenal en tiempos de Ulpiano la deduce a partir de la *forma censualis* que recoge este jurista y que transmite D.50.15.4, donde se dispone que los campos sean relacionados en el censo indicando «de cuantas yugadas sea la tierra labrantía que en los diez años próximos se hubiere sembrado» *-et arvom, quod in decem annos proximos satum erit, quot iugerum sit-* y «de cuantas yugadas sea el prado que haya sido segado dentro de los diez años próximos» *-pratium, quod intra decem annos proximos sectum erit-*. Para el periodo posterior, considera que se tomarían periodos de quince años, pues, aun careciendo de un testimonio directo, la probabilidad es bastante alta derivada de las necesidades cronológicas de la indicción.

<sup>57</sup> FUENTESECA DEGENEFTE, M., «El colono y el impuesto territorial», *RIDROM*, 9, 2012, pp. 28-103-, p. 95, n. 64; MEIRA, S. *cit.*, p. 22.

<sup>58</sup> APARICIO PÉREZ, *La Hacienda Pública...cit.*, p. 314; LÓPEZ-HUGUET, *cit.*, p. 175. ARANGIO RUIZ, *cit.*, p. 289, considera que el censo se realizaba cada catorce años. Para MARQUARDT, *loc. ult. cit.*, si bien es verosímil, a falta de

3) En tercer lugar, hay que analizar quienes son los sujetos obligados al pago del tributo. En principio, la cuestión está clara: las obligaciones fiscales derivadas de la propiedad de un fundo aparecen configuradas como obligaciones ambulatorias<sup>59</sup>; por tanto, su pago correspondería al dueño actual—en este caso, el comprador, una vez recibida la casa. Como señalan en un rescripto los emperadores Antonino Pío y Lucio Vero, coetáneos al documento estudiado, al que hace referencia el jurista Papirio Justo, D. 39.4.7.pr. (*Papirius l. II de const.*), los impuestos se demandan a los mismos predios, no a las personas:

*Imperatores Antoninus et Verus rescripserunt in vectigalibus ipsa praedia, non personas conveniri et ideo possessores etiam praeteriti tempore vectigal solvere debere eoque exemplo actionem, si ignoraverint, habituros.* Respondieron por rescripto los emperadores Antonino y Vero, que, tratándose del pago de tributos, son demandados los mismos predios, no las personas, y que, por tanto, los poseedores deben pagar el tributo también del tiempo pasado, que por este motivo habrán de tener acción, si hubieran ignorado la falta de pago<sup>60</sup>.

---

información precisa, que al final de cada periodo de indicción se procediera a la renovación del censo, es dudoso que el periodo de quince años, comúnmente aceptado, sea el que comienza en el 312.

<sup>59</sup> Así aparecen calificadas, precisamente, en la glosa de ACCURSIO: gl. *Prior dominus/ ad C.I. 10.19.8: tributa & annonae onera rerum & ideo cum rebus ambulatoria* (en FEHL, *Corpus Iuris Civilis Justiniani*, t. V, Lugduni, 1627, col. 35).

<sup>60</sup> No obstante, hay que tener en cuenta que algunos romanistas consideran interpolado el inciso final (*eoque-fin*) de este fragmento (cfr. *Index interpolationum*, II, col. 99).

Ello tiene lugar tanto en los casos de transmisión *inter vivos* como *mortis causa*, donde el heredero está obligado a pagar el impuesto pasado del predio legado, como declara Ulpiano en el siguiente fragmento, en el que se enumeran los impuestos a los que puede estar sometido un predio (D. 30.39.5 -Ulp., l. XXIX ad Sab.-):

*Heres cogitur legati praedii* El heredero está obligado a pagar el  
*solvere vectigal praeteritum,* impuesto pasado del predio legado, o  
*vel tributum, vel solarium, vel* el tributo o el gravamen de solar o el  
*cloacarium, vel pro aquae* impuesto de cloaca o el de  
*forma.* conservación del acueducto.

En relación con este punto, destaca la declaración de que la casa se está transmitiendo libre de impuestos *-optima maximaque-*. Esta declaración cobra sentido precisamente por lo puesto de relieve en estos fragmentos del Digesto: los poseedores responden ante el Fisco también del pago de los tributos pendientes anteriores a la transmisión<sup>61</sup>.

4) Validez del pacto. No parece que en la época en que está fechado el tríptico nada se opusiera a la validez de este pacto libremente celebrado entre las partes, al no existir ninguna norma que lo prohibiera. La cuestión variará en el Derecho postclásico, como se indicará en el apartado siguiente.

---

<sup>61</sup> Se exceptúan los supuestos de ventas de bienes del Fisco que se realizaban a través de subasta. En este caso, el comprador únicamente respondía ante el Fisco del pago del precio de compra, y no del pago de los residuos fiscales (C.I. 10.3.6).

### 3.2.3. Impuestos extraordinarios sobre las casas

Al igual que sucedió en Italia, las provincias también experimentaron puntualmente el establecimiento de impuestos extraordinarios sobre las casas. El primer caso lo trasmite Apiano *Mithr.*, 12.83:

(Λεύκολλος)ἔς τὴν Ἀσίαν αὐτὸς ἐπανελθὼν ὀφείλουσαν ἕτι τῶν Συλλείων ἐπιβολῶν, τέταρτα μὲν ἐπὶ τοῖς καρποῖς, τετάρτη δ' ἐπὶ τοῖς θεράποισι καὶ ταῖς οἰκίαις ὄριζεν. καὶ ἐπὶ νῆα ἔθυσεν ὡς δὴ τὸν πόλεμον καταρωθῶς.	(Lúculo) <sup>62</sup> Tras regresar de nuevo a la provincia de Asia, que aún debía parte de la multa impuesta por Sila, les fijó como impuesto la cuarta parte de los frutos y otras <i>tasas sobre el número de esclavos y fincas urbanas</i> , y realizó un sacrificio triunfal, como si hubiera culminado con éxito la guerra.
--	--

El segundo testimonio que hay que tener en cuenta es el de Cicerón, concretamente el de una carta dirigida a Apio Claudio Pulcro<sup>63</sup> (Cic. *ad fam.* 3.8.5) respondiendo a ciertas quejas que este le había formulado:

---

<sup>62</sup> Comandante de la flota contra Mitríades, procuestor durante la primera guerra mitríatica (87-86 a.C.).

<sup>63</sup> La carta está escrita en el Campamento de Mopsuestia, 8 de octubre del 51. Apio Claudio Pulcro, procónsul en Cilicia entre el 53-51 a.C., había gobernado la provincia con gran avaricia. Cicerón, su sucesor, pronuncia un edicto en el que reduce los tributos de las ciudades y ordena que nadie parta sin su autorización, al tiempo que reduce los gastos de las delegaciones.

*Atque hoc tamen te scire volo, me de isto sumptu legationum ant minuendo ant remittendo decrevisse nihil, nisi quod principes civitatum a me postulassent, ne in venditionem tributorum et illam acerbissimam exactionem, quam tu non ignoras, capitum atque ostiorum inducerentur sumptus minime necessarii.* Y, sin embargo, quiero que sepas que, respecto a la reducción o abolición del gasto de las delegaciones, no he tomado ninguna medida salvo lo que me solicitaron las autoridades locales a fin de que unos gastos completamente innecesarios no fuesen cargados a la venta de impuestos o a aquél durísimo tributo *por cabeza y por casa (puerta)* que tú conoces bien.

### 3.3. La unificación del Bajo Imperio

Con el comienzo del Dominado, Diocleciano acomete una importante reforma fiscal, produciéndose una unificación en la tributación de fundos provinciales y de los itálicos, al someter también a estos últimos al pago de impuestos<sup>64</sup>.

Dentro de los impuestos directos se generaliza el impuesto de capitación, mediante el sistema de la *capitatio-iugatio*<sup>65</sup> dando lugar a

---

<sup>64</sup> En este sentido SCHWAN, W., s.v. «tributum», *Paulys Realencyclopädie der classischen Altertumswissenschaft*, VII-1, pp. 1-77, p. 5 ha observado que la ordenación fiscal del Bajo Imperio enlaza más bien con la tributación a la que estaban sometidas las provincias, que ahora se aplica también en Italia, y que el fundamento de la tributación cambia: el emperador es dueño del Imperio, sin sujeción a límites, y dispone tanto de las personas de sus súbditos como de sus patrimonios.

<sup>65</sup> Se ha discutido abundantemente sobre la naturaleza y significado de este

dos impuestos, la *capitatio humana*<sup>66</sup> y la *capitatio terrena*. Eran sujetos pasivos de la *capitatio terrena*, heredera del *tributum soli*, los propietarios de inmuebles, constituyendo su propiedad el hecho imponible del impuesto. La base imponible consistía en una cantidad fija anual por *iugum*.

La práctica de los pactos en los que el vendedor asumía el pago del impuesto debió de provocar grandes abusos, dando lugar a que algunos compradores, aprovechándose de situaciones de necesidad ajena, adquirieran valiosos fundos bajo la condición de no pagar al fisco los atrasos fiscales. En un rescripto del año 319, el emperador Constantino identifica en este tipo de conductas una de las principales causas de los impagos al Fisco (CTh. 11.3.1)<sup>67</sup>.

Por ello, las constituciones imperiales establecieron medidas para asegurar que el pago del impuesto fuera efectuado por el verdadero *possessor* del fundo, evitándose así pérdidas en el cobro de los atrasos por el fisco.

---

sistema y de la *capitatio humana y terrena* a la que daba lugar. Precisa LÓPEZ-HUGUET, *cit.*, pp. 162-163, que más que impuestos, la *capitatio-iugatio* "son métodos de evaluación de la fortuna, que engloba en sí dos impuestos de distinta naturaleza: la *capitatio terrena*, de carácter territorial, descendiente del *tributum soli*, y la *capitatio humana*, de carácter personal, heredera del *tributum capiti*".

<sup>66</sup> Eran sujetos pasivos de la *capitatio humana* las personas adultas que integraban una familia agrícola. El hecho imponible era el rendimiento agrícola y el número de trabajadores, o, como indica LÓPEZ HUGUET, *cit.*, p. 165, la propiedad inmobiliaria teniendo en cuenta las circunstancias personales.

<sup>67</sup> Como señala ZAMORA MANZANO, *cit.*, p. 495, la consecuencia era obvia: el comprador, en caso de reclamación alegará el pacto de exoneración y a su vez el vendedor argumentará la falta de posesión del terreno.

1- Por un lado, Constantino ordenó que los compradores debían ser conocedores del derecho y el censo de la cosa comprada<sup>68</sup>- *ius cognoscat et censum*-, prohibiendo la venta de bienes no inscritos en el censo. Como sanción, el mismo emperador estableció dos tipos de medidas: la nulidad del contrato celebrado en contravención de la norma (C.Th. 11.3.1-319 d.C.)<sup>69</sup> y la confiscación del bien para el vendedor y la pérdida del precio para el comprador (C.Th. 3.1.2.pr. -337 d.C.-; Fr. Vat. 35.3)<sup>70</sup>.

---

<sup>68</sup> De este modo, APARICIO PÉREZ, *Las grandes reformas...* cit., p. 67 y LÓPEZ-HUGUET, M.L., *cit.*, p. 165 indican que, en el momento de la venta, el vendedor habría de comunicar al comprador el importe de los tributos a los que está sometido el fundo, con la finalidad de fijar el precio de la compraventa y de que el comprador comunicase al catastro el cambio de titularidad.

<sup>69</sup> C.Th. 11.3.1 «(...) Del mismo modo nos place que si aparece que alguien ha realizado tal contrato y ha adquirido una propiedad de esta forma, será responsable de todos los impuestos del fundo y de los atrasos fiscales del mismo» (*Ideoque placuit, ut, si quem constiterit huiusmodi habuisse contractum atque hoc genere possessionem esse mercatum, tam pro solidis censibus fundi comparati quam pro reliquis universis eiusdem possessionis obnoxius teneatur*).

<sup>70</sup> C.Th. 3.1.2 «El mismo emperador a Gregorio. Quien compra, conozca el censo de la cosa comprada, y no sea lícito a alguno comprar o vender cosa alguna sin censo. Pero la inspección deberá ser pública o fiscal por esta ley, que, si vendiera algo sin censo y después fuera delatado por alguno, vindicando el fisco, el vendedor ciertamente pierde la posesión y el comprador el precio que dio» (*Idem a. ad Gregorium. pr. Qui comparat, censum rei comparatae cognoscat: neque liceat alicui, rem sine censu vel comparare vel vendere. Inspectio autem publica vel fiscalis esse debet hac lege, ut, si aliquid sine censu venierit, et id ab alio deferetur, venditor quidem possessionem, comparator vero id, quod dedit pretium, fisco vindicante, perdat*). Cabe destacar que la *interpretatio* a esta constitución se refiere específicamente a la compra de una *villa*, de modo que quien vaya a comprarla conozca que ha comprado la obligación de pagar los tributos de la cosa misma así como el derecho a la propiedad, pues a nadie se permite comprar o vender un campo sin el tributo o pago fiscal: *Quicumque villam comparat, tributum rei ipsius, sicuti & ius possessionis se comparasse cognoscat, quia non licet vlli agrum sine tributo vel solutione fiscali aut comparare, aut vendere*.

2- El emperador Juliano prohibió en el año 363 los pactos en virtud de los cuales el vendedor retuviera para sí la carga de la contribución *-collationis-*, dejándose de hacer la oportuna *professio censualis*, a fin de que dicha carga siguiera pesando al anterior dueño del fundo (CTh. 11.3.3= CI. 4.47.3):

*Imperator Julianus. Omnes pro his agris quos possident publicas pensitationes agnoscant nec pactionibus contrariis adiuventur, si venditor aut donator apud se collationis sarcinam pactione illicita voluerit retinere, etsi necdum translata sit professio censualis, sed apud priorem fundi dominum forte permaneat, dissimulantibus ipsis, ut non possidentes pro possidentibus exigantur. IUL. A. AD SECUNDUM PP. < A 363 D. XIII K. MART. ANTIOCHIAE IULIANO A. IIII ET SALLUSTIO CONSS.>*

El Emperador Juliano, Augusto, a Segundo, Prefecto del Pretorio. Paguen todos las contribuciones públicas por los campos que poseen, y no sean favorecidos con pactos contrarios, si el vendedor o el donador hubiere querido con un pacto ilícito retener sobre sí la carga de la contribución y si aún no hubiera sido transferida la declaración del censo, sino que acaso permaneciera afectando al anterior dueño del fundo, disimulándolo los mismos, para que se les exija a los que no lo poseen en lugar de a los que poseen. Dada en Antioquía a 14 de las calendas de marzo, bajo el cuarto consulado de Juliano, Augusto y el de Salustio (363).

3- Se dispuso también que el comprador había de comunicar inmediatamente su adquisición al censo, de modo que su nombre fuera inmediatamente incorporado a las páginas de éste, así como comprometerse al pago de los impuestos (CTh. 11.3.5):

*Imppp. Theodosius, Arcadius et Honorius aaa. Tatiano pf. p. Quisquis alienae rei quoquo modo dominium consequitur, statim pro ea parte, qua possessor fuerit effectus, censualibus paginis nomen suum postulet annotari, ac se spondeat soluturum; ablataque molestia de auctore, in succedentem capitatio transferatur. Dat. XV. kal. oct. Constantinopoli, Tatiano et Symmachocoss.* Los emperadores Teodosio, Arcadio y Honorio, Augustos a Taciano, Prefecto del Pretorio, si alguna persona, de cualquier modo, adquiere el dominio de una propiedad de otro, pedirá inmediatamente que su nombre sea registrado en las páginas del censo en la parte de la propiedad en la que se ha convertido en poseedor, y prometerá el pago de los impuestos; y eliminada esta molestia de su transmitente, se transferirá la capitación a su sucesor.

Otra cuestión que se podía plantear era que el vendedor comunicase al comprador una capitación del fundo inferior a la real. De este problema se ocuparon Diocleciano y Maximiano, en un

rescripto dirigido a Aurelia Zania Antipatrae, fechado en el 293 d.C. y recogido en C.I. 4.49.9, considerando que se puede demandar al vendedor que hubiere declarado que un predio estaba sujeto a una capitación inferior a la real, tanto si miente deliberadamente como si lo hace por ignorancia. En todo caso, era necesario el desconocimiento del importe de la capitación por parte del comprador:

*Imperatores Diocletianus, Maximianus. Si minor a venditore sive ente sive ignorante dicebatur capitatio praedii venditi et maior inventa sit, in tantum convenitur, quanto, si scisset emptor ab initio, minus daret pretii. Sin vero huiusmodi onus et gravamen functionis cognovisset, nullam adversus venditorem habet actionem. DIOCL. ET MAXIM. AA. ET CC. AURELIAE ZANIAE ANTIPATRAE. <A 293 S. XV K. IUN. PHILIPPOPOLI AA. CONSS.>*

Los mismos Augustos y Césares a Antípatra. Si por el vendedor se decía, ya sabiéndolo, ya ignorándolo, que era menor la capitación del predio vendido, y se hubiera visto que era mayor, es demandado por tanto, cuanto el comprador habría dado de menos en el precio, si lo hubiese sabido desde un principio. Mas si hubiese conocido esta carga y el gravamen del tributo, no tiene ninguna acción contra el vendedor. Sancionada en Filipópolis a 15 de las calendas de junio, bajo el consulado de los augustos (293-304).

No faltaron los intentos de obtener un trato fiscal más favorable aprovechando la amistad con algún funcionario imperial. Así, por ejemplo, San Basilio, en su Epístola 313<sup>71</sup>, se dirige a un *censitor*<sup>72</sup>, felicitándose por contar con su protección, y le pide ayuda en relación con una casa que tiene en Galacia -Anatolia-. También solicita ayuda para que el magistrado Sulpicio obtenga alguna deducción en la valoración de su casa: una cantidad considerable a ser posible; en su defecto, lo que permita la naturaleza de su situación, y, en último término, pide que al menos se le deduzca alguna cantidad, evitando que el impuesto se mantenga en la cifra original.

En época postclásica, además de los tributos ordinarios, en ocasiones se ordenaban nuevos impuestos con carácter extraordinario -*superindictio*-. En el código Teodosiano encontramos dos constituciones que afectan a la vivienda.

La primera, promulgada por los emperadores Arcadio y Honorio en el año 400, se dirige a Adriano, Prefecto del Pretorio, y ha llegado a nosotros a través de CTh. 11.20.3:

*Exigua quodammodo* Hasta cierta cantidad, el tributo  
*aedificiorum pensatio nullum* de los edificios que

---

<sup>71</sup> Cartas a un «Censitor». *Saint Basil. The letters, IV, with an English translation by Roy H. Dereffari.* William Heinemann- Harvard U.P., London-Cambridge, Massachusetts, 1934, pp. 251-212.

<sup>72</sup> El *censitor* tenía como principales funciones la realización del censo, la determinación de los datos concretos de la fortuna rural de cada contribuyente, convirtiéndola en unidades fiscales -*iuga* o *capita*- así como la decisión sobre las rectificaciones solicitadas (APARICIO PÉREZ, *cit.*, p. 177; BERGER, A., *Encyclopedic Dictionary of Roman Law*, The American Philosophical Society, Philadelphia, 1953, p. 386).

*erga possessiones suas  
superindicti oneris pondus  
agnoscat. Per omnes autem  
civitates municipia vicos castella  
ex horreis balneis ergasteriis  
tabernis domibus cenaculis,  
salinis etiam omnibus praeter  
mancipum, quae populi Romani  
lavacris inseruiunt, vel his, quae  
in memoratis locis sub pensionis  
locatione retinentur, nullius  
excepta persona unius anni, hoc  
est tertiae indictionis devotione  
congrua a locorum dominis  
pensio conferatur, excepta scilicet  
aeternabili urbe, quam ab  
huiusmodi munere reverentia  
propriae maiestatis excusat (...)*

*Dat. III non. octob. Ravennae  
Stilichone et Aureliano conss. (400  
[405] oct. 5).*

proporcionen una renta  
pequeña no asumirá ninguna  
carga de la supe indicción. Sin  
embargo, en todas las ciudades,  
municipios, pueblos y fortalezas  
se pagará la renta de un año  
como impuesto de todos los  
almacenes, baños talleres,  
tabernas, viviendas, cenáculos y  
salinas, si la propiedad en los  
mencionados lugares es poseída  
bajo un arrendamiento que  
requiere pago de alquiler.  
Ninguna persona será eximida,  
pero se exceptuarán los trabajos  
de sal que están administrados  
por los supervisores y los que  
sirven los baños del pueblo  
romano. Los propietarios de  
tales lugares, con la devoción  
debida, entregarán la renta de  
un año como pago de impuesto,  
esto es, por el tercer año de la  
indicción, con la excepción, por  
supuesto, de la ciudad eterna,  
que es exceptuada de tal

servicio público obligatorio por la reverencia debida a su propia majestad (...). Dado en Rávena a 3 de las nonas de octubre, en el consulado de Estilicón y Aureliano (400 [405] oct. 5).

Se observa una contraposición entre, por un lado, los edificios *-aedificia-* compuestos habitualmente por pequeñas piezas que sirven para el uso y la habitación, como explica Godofredo, y las casas *-domi-* por otro, más amplias y susceptibles de ser alquiladas por una mayor renta. Los cenáculos<sup>73</sup> no serían aquí partes de las casas destinadas a la habitación, sino edificios separados.

La exención concedida a Roma probablemente también fuera de aplicación a Constantinopla (C.Th. 11.16.6)<sup>74</sup>.

Unos años más tarde, en virtud de una constitución de Honorio y Teodosio del año 416 y dirigida a Paladio, Prefecto del Pretorio, recogida en CI. 10.17.pr-1 = C.Th. 11.5.2. la tributación

---

<sup>73</sup> GOTHOFREDI, I., *Codex Theodosianus, in sex tomos divisos*, t. IV, Lipsiae, 1740, p. 157. En esta ley se estaría empleando la palabra *cenacula* en el mismo sentido que la cláusula de un testamento comentada por Scaevola en D. 33.1.21.1: «cualquiera que sea mi heredero, encomiendo a su fidelidad que de las rentas de mi comedor y de mi granero...» («*Quisquis mihi heres erit, fidei eius committo, uti det ex reditu cenaculi mei et horrei*»)

<sup>74</sup> GOTHOFREDI, I., t. IV, *cit.*, p. 158. En virtud de esta constitución del 346, Constantio y Constante disponen que los palatinos y los ciudadanos de Constantinopla asumirán únicamente el pago de su *capitatio* y su *iugatio*, quedando libres de las cargas extraordinarias y de reclutamiento (*Impp. Constantius et Constans aa. ad Beronicianum vicarium Asia e. Palatini et Constantinopolitani cives pro capitibus seu iugis suis tantum pensitationem atque obsequia recognoscant, extraordinariis et temonariis oneribus liberati. Dat. non. mai. Constantinopoli Constantio IIII et Constante III aa. cons. (7 de mayo del 346).*

sobre las casas dejará de tener carácter extraordinario, y para que no haya ninguna duda, se dice que se ha de exigir con el nombre de *canon*, expresión que se refiere a los tributos ordinarios<sup>75</sup>.

*Omnes omnino quocumque titulo possidentes, quod delegatio superindicti nomine videtur amplexa, velut canonem cogantur inferre: et ne qua sit dubietas, hac aperta definitione decernimus, ut id potius canonis vocabulo postuletur.*

*1. Nulla igitur domus vel sacri patrimonii vel emphyteutici iuris vel hominum privatorum, etiamsi privilegium aliquod habere doceantur, ab hac necessitate seiuncta sit, quae iam non extraordinarium, ut hactenus, sed ipsis facientibus canonicum nomen accepit. HONOR. ET THEODOS. AA. PALLADIO PP. <A 416 D. VII ID. IAN. RAVENNAE THEODOSIO A. VII ET PALLADIO CONSS>*

Todos absolutamente, cualquiera que sea el título por el que posean, sean obligados a pagar, como los cánones, lo que se viere que la delegación comprendió con el nombre de aumento de indicción, y para que no haya duda alguna, mandamos por esta clara determinación que aquel sea exigido preferentemente con la denominación de canon.

1-Así pues, *ninguna casa* o del sacro patrimonio, o de derecho enfiteútico, o de particulares, aunque se pruebe que tiene algún privilegio, *esté exenta de la obligación*, que ya no tiene el nombre de extraordinario, como hasta ahora, sino que recibió el de canon para los mismos que la satisfacen. Dado en Rávena a 7

---

<sup>75</sup> Cfr. FEHI, *Corpus iuris civilis iustinianei*, vol. V, p. 30, gl. f/canones ad l. *omnes omnino* (C.I. 10.17.pr), argumentando que por esta razón los *exactores* reciben el nombre de *canonicarii*.

de los idus de enero, bajo el séptimo consulado de Teodosio, Augusto, y el de Paladio.

En la norma se distinguen tres géneros de casas: las pertenecientes al sacro patrimonio, las de derecho enfiteútico y las de particulares, sometiendo a todas ellas a tributación y removiendo cualquier tipo de privilegio.

Se trata de una disposición que responde a una situación de absoluta necesidad ante la guerra y el ataque de los bárbaros, como refleja otra ley dada ese mismo año relativa a los actos cometidos durante el saqueo y devastación bárbara (CTh. 15.14.14)<sup>76</sup>.

### **3.4. Imposición sobre determinados elementos de las viviendas.**

En sus *Comentarios a la Guerra civil*<sup>77</sup> se refiere Julio César a la voracidad fiscal de Metelo Escipión en Siria, que le llevó a imponer impuestos sobre prácticamente cualquier cosa, siendo suficiente poder encontrar el nombre de un tributo para imponerlo. Entre los

---

<sup>76</sup> Cfr. GOTHOFREDI, I., *Codex Theodosianus... cit.*, p. 63. El jurista francés apunta que una ley gemela de ésta, motivada por otra situación de análoga necesidad, fue la dada por el emperador Constancio el 3 de febrero del 339, recogida en CTh. 11.1.5: *Omnes omnino ad oblationem pecuniarum oportet urgere. lege enim nostra signatum est nec esse extraordinaria nec vocari, quae specialiter a provincialibus devotissimis conferenda sunt.*

<sup>77</sup> Caes., *B.C.*, 3.32.

elementos sujetos a tributación se encontraban las columnas y las puertas de las casas -*columnaria, ostiaria*-:

<i>Interim acerbissime imperatae pecuniae tota provincia exigebantur. Multa praeterea generatim ad avaritiam excogitabantur. In capita singula servorum ac liberorum tributum imponebatur; columnaria, ostiaria, frumentum, milites, arma, remiges, tormenta, vecturae imperabantur; cuius modo rei nomen reperiri poterat, hoc satis esse ad cogendas pecunias videbatur (...).</i>	Mientras tanto, se exigían durísimamente contribuciones en toda la provincia (de Asia); además, cada día se imaginaban más medios para satisfacer la avaricia. Se imponían tributos por cada persona libre o esclavo, se exigían contribuciones sobre las columnas, las puertas, el grano, los soldados, los remeros, las armas, las máquinas y los transportes; si se podía encontrar el nombre de un tributo, ya esto era suficiente para imponerlo (...).
--	--

Parece ser que un impuesto sobre las columnas -*columnarium*<sup>78</sup>- también fue introducido en Italia por el propio Julio César mediante una *lexiulia (caesaris) sumptuaria*, del año 46 -distinta de la *lex iulia sumptuaria* de Augusto<sup>79</sup>- en la que habría prohibido el lujo

---

<sup>78</sup> Sobre este impuesto, cfr. PREMIERSTEIN, *RE*, IV, 1, p. 603; HUMBERT, *Daremberg-Saglio*, I-2, p. 1355; SMITH, W., *Dictionary of Greek and Roman Antiquities*, Boston, 1859, p. 328.

<sup>79</sup> ROTONDI, *cit.*, p. 421. Como principales fuentes de conocimiento de dicha ley suelen citarse Suet. *Caes. 43-Lecticarum usum, item conchyliatae vestis et margaritarum nisi certis personis et aetatibus perque certos dies ademit. Legem praecipue sumptuariam exercuit dispositis circa macellum custodibus, qui obsonia contra vetitum retinerent deportarentque ad se, submissis nonnumquam lictoribus*

inmoderado; así, el uso de literas, de vestidos de púrpura y de las perlas, con algunas excepciones para ciertas personas, edades o días; aunque un sector de la doctrina considera que el estado de las fuentes no permite afirmar concluyentemente la existencia de dicha ley<sup>80</sup>.

Hay que tener en cuenta que es precisamente en esta época cuando comienza a ponerse de moda entre los ciudadanos más acaudalados incorporar en los atrios de sus casas valiosas columnas, muchas veces de una sola pieza<sup>81</sup>, por lo que no sorprende que, en

---

*atque militibus, qui, si qua custodes fefellissent, iam adposita e triclinio auferrent:* Dion. 43, 25, donde el escritor explica que como habían aumentado mucho los gastos de los ciudadanos con más recursos a causa de su prodigalidad, limita dichos gastos por ley, además de someterlos a vigilancia. -πρότερον γὰρ καὶ ἐκ τοῦδὲ μίλου τινὲς συνδιεγίνωσκον αὐτοῖς· καὶ τὰ ἀναλώματα τῶν τι ἐχόντων ἐπὶ πλεῖστον ὑπὲρ ἀσωτίας ἐξηγημένα οὐκ ἐν νόμῳ μόνον ἐμετρίασεν, ἀλλὰ καὶ τῶ ἔργῳ ἰσχυρῶς ἐν φυλακῇ ἐποιήσατο-: además de varios pasajes de la correspondencia de Cicerón en los que el orador hace alusión a esta ley, en general con tono de rechazo: Cic., *ad fam.*, 7.26.2; Cic. *ad fam.* 9.15.5; Cic. *ad fam.* 9.19.1.

<sup>80</sup> En este sentido, TORRENT, A., *Diccionario de Derecho romano*, Edisofer, Madrid, 2005, s.v. «Lex iulia (caesaris) sumptuaria».

<sup>81</sup> GUILLÉN, J., *Vrbs Roma. Vida y costumbres de los romanos*, I, 3ª ed., Ediciones Sígueme, Salamanca, 1988, pp. 65-66: "Los pórticos del atrio se adornaban frecuentemente con columnas de un solo bloque de mármoles preciosos. El censor L. Craso fue uno de los primeros romanos que adornó el atrio de su casa en el Palatino con seis columnas de mármol de Himeto, por lo cual fue duramente tratado por su colega en la censura Cn. Domicio, y motejado por M. Bruto como «La Venus Palatina». En el año 78 a.C., M. Lépido pavimentó el atrio de su casa con mármol numídico, siendo censurado severamente por el pueblo. Sin embargo, estos lujos fueron haciéndose comunes poco a poco y las casas que se construían rivalizaban en lujo y ostentación. Luego entró también el alabastro. Los primeros objetos que vieron los romanos de este material, era en pequeñas piezas, formando vasos de beber, pies de camas o de sillas. En el año 64 a.C. P. Léntulo Espinter enseñó a los romanos admirados ánforas de ónice tan grandes como los barriles de Quío; y cinco años más tarde vieron columnas de esta piedra de 32 pies (9,528 m.), las columnas del teatro de Cornelio Balbo. Plinio dice que vio treinta columnas más grandes que las de Baslbo, decorando el comedor de Calixto, liberto de

una época de especial necesidad para las arcas del estado, se estableciese un impuesto de lujo sobre esta forma de manifestación de riqueza.

La referencia al impuesto que gravaba las columnas de las casas<sup>82</sup> aparece en una carta de Cicerón a Ático, 13.6, fechada en el año 45<sup>83</sup>, en la que el orador afirma haber oído a su amigo Gayo Furio Camilo que la ley que estableció este impuesto ya había sido cambiada:

*De aquae ductu probe fecisti.* Respecto al acueducto has actuado *Columniftum vide ne* correctamente. Mira que no tengamos *nullum debeamus; quamquam* que para ningún impuesto por las *mihi videor isse <a> Camillo columnas;* aunque me parece haber oído *commutatam esse legem.* a Camilo que la ley ha sido cambiada.

Otro impuesto que habría sido introducido junto el anterior, a través de la misma ley sumptuaria de Julio César, sería el *ostiarium*, que gravaba las puertas de las casas, al que hacen referencia las mismas fuentes<sup>84</sup>.

---

Claudio”.

<sup>82</sup> Señala SMITH, *cit.*, p. 328 que se estaría intentando reprimir la pasión por la construcción de palacios, imperante por entonces en Roma; distinguiendo este impuesto del *columnarium* establecido por Metellio Escipión en Siria en el año 49 a.C., al que considera una medida ilegal para la extorsión de dinero de los provinciales.

<sup>83</sup> Cic. *ad Att.* 13.6. La carta fue probablemente redactada en Astura, en el año 45 a.C.

<sup>84</sup> Caes. *B.C.* 3.32, Cic. *ad fam.* 3.8.5. Sobre el *ostiarium* vid. SMITH, W., *Dictionary of Greek...*, *cit.*, p. 846; Daremberg-Saglio, IV-1, p. 258, donde se califica de *vectigal*; ERNOUT, A.-MAILLET, A., *Dictionnaire étimologique de la langue latine. Histoire des mots*, 4<sup>e</sup> ed., Klincksieck, Paris, 2001, p. 471, lo hace derivar

No se vuelve a encontrar una mención a estos impuestos en el Principado<sup>85</sup>.

Algunos autores<sup>86</sup> mencionan un impuesto sobre las ventanas que habría existido en el Imperio Bizantino, denominado *vectigal aericum*, en tiempos de Miguel IV el Paflagonio, impuesto que, dada su raíz latina, tal vez procediera del Imperio Romano<sup>87</sup>. Sin embargo, las fuentes no son claras a este respecto.

### 3.5. Otros impuestos derivados de la tenencia de la vivienda.

Las propiedades estaban también afectas a algunos impuestos municipales, *-vectigalia-* tales como el *cloacarium*, las reparaciones de las vías, edificios, obras comunes, derecho a conducir agua, etc.

---

de *ostium* y lo define como tasa sobre las puertas.

<sup>85</sup> HUMBERT, G., s.v. «columnarium», *Daremberg-Saglio*, I-2, p. 1355; SERRIGNY, *Droit public et administratif romain IV a VI siècle. De Constantin a Justinian*. II, Paris, 1868, p. 211.

<sup>86</sup> En este sentido, SERRIGNY, *Droit public...*, *cit.*, p. 211, n. 898 y MEIRA, S. *Direito tributário romano*, Revista dos Tribunais, São Paulo, 1938, apoyándose en una supuesta interpretación de CUIACIO, *Observationes et emmendationes*, X, 7, p. 464 y de BURMANNI, P., *De vectigalis populi romani dissertatio*, Guilelmo vande Water, Bibliopolam, 1714, p. 209, a un texto de GEORGIUS CEDRENSIS. Sin embargo, aunque estos tres autores en los lugares citados se refieren, efectivamente, al *aericon*, no afirman en ningún lugar que dicho impuesto recayera sobre las ventanas. En Inglaterra sí existió un impuesto sobre las ventanas entre 1696 y 1851.

<sup>87</sup> En este sentido MEIRA, S., *cit.*, p. 33. El *aericum* aparece mencionado por Procopio de Cesarea en su *Historia Secreta*, pero en el sentido de sobreimposición, consistiendo en un impuesto cobrado por el Prefecto del Pretorio de 30 centenarios, “para mostrar que el impuesto no era regular ni habitual, sino que lo obtenía como si un golpe de fortuna se lo trajera del aire” (Proc., HA, 21.1-2).

### 3.5.1. El *cloacarium*

Se trataba del *vectigal* que había de pagar el propietario o usufructuario por el derecho a conectar una cloaca privada con la cloaca pública. Al *cloacarium*<sup>88</sup> hacen referencia varios fragmentos del Digesto:

-D. 7.1.27.3 (Ulp., l. XVIII ad Sab.)

*Si quid cloacarii nomine debeatur vel si quid ob formam aquae ductus, quae per agrum transit, pendatur, ad onus fructuarii pertinebit: sed et si quid ad collationem viae, puto hoc quoque fructuarium subiturum: ergo et quod ob transitum exercitus confertur ex fructibus: sed et si quid municipio, nam solent possessores certam partem fructuum municipio viliori pretio addicere: solent et fisco*

Si se debiera alguna cosa por razón de limpieza de cloaca, o si se pagara algo por la estructura del acueducto que pasa por un campo, esto será de cargo del usufructuario; pero si se debiera alguna cosa para la contribución de la vía, opino que también esto lo deberá sufragar el usufructuario.

Consiguientemente también aquello con que de los frutos se contribuye por tránsito de un

---

<sup>88</sup> Sobre este impuesto, MARQUARDT, *cit.*, p. 152, n. 4; HUMBERT, G., s.v. «Cloacarium», *Daremborg-Saglio*, I-2, p. 1264; PREMERSTEIN, s.v. «cloacarium», *RE*, IV-1, 1900, p. 60; SALIU, C., *Les lois des bâtiments: Voisinage et habitat urbain dans l'Empire romain, recherches sur les rapports entre le droit et la construction privée du siècle d'August au siècle du Justinien*, Presses de l'Ipfo, Byrouth, 1994, p. 150; ESCUDERO ESCUDERO -GALVE IZQUIERDO, M.P., *Las cloacas de Cesaraugusta y elementos de urbanismo y topografía de la ciudad antigua: incluye un estado de la cuestión de las cloacas de Hispania*, Institución Fernando el Católico, Zaragoza, 2013, p. 30.

*fusiones praestare. Haec onera ad fructuarium pertinebunt.* ejército, y si algo se paga al Municipio, porque suelen los poseedores entregar al Municipio a precio más bajo parte de los frutos, y suelen satisfacer también al fisco repartos, estas cargas incumbirán al usufructuario.

Según resulta del texto del jurista Severiano, el *cloacarium* podía tener una doble finalidad: la limpieza de la cloaca -*cloacarium nomine*<sup>89</sup>- o el derecho a conectar la cloaca privada con la pública<sup>90</sup>.

-D. 30.39.5 (Ulp., l. XXIX ad Sab.)

*Heres cogitur legati praedii solvere vectigal praeteritum, veltributum, velsolarium, velcloacarium, vel pro aquae forma.* El heredero está obligado a pagar el impuesto pasado del predio legado, o el tributo o el gravamen de solar o el impuesto de cloaca o el de conservación del acueducto.

---

<sup>89</sup> Explica HUMBERT, G., *cit.*, p. 1264, que las obras para el mantenimiento de las vías, obras, alcantarillado, etc. se hacían bajo la inspección de los ediles o de los censores en Roma, y, más tarde, de los curadores *alvei et riparum Tiberis et cloacarum urbis*, en los pueblos por los magistrados locales (*curator operum*); en el Bajo Imperio había un *comes riparum et albei Tiberis et cloacarum*.

<sup>90</sup> ESCUDERO ESCUDERO - GALVE IZQUIERDO, M.P., *Las cloacas de Cesaraugusta y elementos de urbanismo y topografía de la ciudad antigua: incluye un estado de la cuestión de las cloacas de Hispania*, Institución Fernando el Católico, Zaragoza, 2013, p. 30, distinguen entre el tributo pagado por limpiar las cloacas (*cloacarum purgandarum causa*) de otro destinado a evacuar aguas a una cloaca pública (*cloacarii nomine*).

### 3.5.2. El *aquaeductum*.

Varias fuentes mencionan un *vectigal*<sup>91</sup> que debían pagar los particulares que quisieran que llegara agua hasta sus casas; la primera es Frontino, *De aquae*. 118:

*Commoda publicae familiae ex aerario dantur, quod impendium exoneratur vectigalium redditu ad ius aquarum pertinentium. Ea constant ex locis aedificiisve quae sunt circa ductus et castella aut munera aut lacus. Quem redditum prope sestertiorum ducentorum quinquaginta milium alienatum ac vagum, proximis vero temporibus in Domitiani loculos conversum iustitia Divi Nerae populo restituit, nostra sedulitas ad certam regulam redegit, ut constaret quae essent ad hoc vectigal pertinentia loca. Caesaris familia ex fisco accipit commoda, unde et omne plumbum et omnes impensae ad*

Las provisiones de los siervos públicos se pagan con cargo al Erario, un gasto que se aligera con el cobro de los alquileres de los derechos de agua, que se reciben de los lugares o edificios situados cerca de los conductos, embalses, fuentes públicas o cuencas hidrográficas. Estos ingresos de casi 250.000 sestercios, perdidos en el pasado por una mala gestión, fueron a parar en tiempos recientes a las arcas de Domiciano; pero con el debido sentido del derecho, el divino Nerva los devolvió al pueblo.

---

<sup>91</sup> CAGNAT, *cit.*, pp. 3-4 explica que los ingresos provenientes de ciertos servicios prestados por el Estado a los particulares, poniendo como ejemplo, precisamente, los derivados de llevar agua a la ciudad por los acueductos, quedaban incluidos bajo la denominación de *vectigal*, en el que se comprendían también otros muchos ingresos de la República o del *Princeps*, como rentas por los terrenos alquilados, diezmos de las provincias, impuestos indirectos en el sentido actual del término, etc.

*ductus et castella et lacus pertinentes erogantur.* Me esmeré en someterlo a reglas fijas, para que quedara claro cuáles eran los lugares que caían bajo este impuesto. La *familia caesaris* recibe su estipendio de la bolsa privada del emperador, de la que también se extraen todos los gastos de plomo y de conductos, embalses y cuencas.

También Vitrubio, *De arch.*, 8.6 habla del *aquaeductum*, al explicar cómo debe construirse los depósitos de agua para las ciudades. Del texto se deduce, además, que la recaudación del impuesto estaba arrendada a los *publicani*:

*Ita in medio ponentur fistulae in omnes lacus et salientes, ex altero in balneas vectigal quotannis populo praestent, ex quibus tertio in domus privatas, ne desit in publico; non enim poterint avertere, cum habuerint a capitibus proprias ductiones. Haec autem quare divisa constituerim, hae sunt causae, uti qui privatim ducent in domos vestigalibus tueantur per* De este saldrán las cañerías para los lagos y fuentes públicas: del segundo para los baños, de que la ciudad saca sus propios; y del tercero para las casas particulares. De este modo no menguará la del público, teniendo su conducto particular desde el depósito. Hago este repartimiento de receptáculos a fin de que los particulares que

*publicanos aquarumductus* conducen agua a sus casas, pagando el derecho a los arrendadores, tengan custodiadas sus cañerías.

Al impuesto al que estaba sujeta la vivienda por la conducción de agua hace referencia también el siguiente fragmento de las *Respuestas de Papiniano*, recogido en D. 19.1.41 (Pap., l. III Resp.):

*In venditione super annua pensitatione pro aquae ductu infra domum Romae constitutum nihil commemoratum est. Deceptus ob eam rem ex empto actionem habebit: itaque, si conveniatur ob pretium ex vendito, ratio improvisi oneris habetur.* Al tiempo de la venta no se hizo mención de la contribución anual por el acueducto correspondiente a una casa de Roma: al que fue engañado por esta causa le competará la acción de compra; y así si por ella fuese reconvenido por el precio, se considerará el importe de la carga que no se tuvo presente.

Varias son las cuestiones que se deducen de este texto tanto en relación con esta *vectigal*, como con respecto a las obligaciones del vendedor y las consecuencias derivadas de su inobservancia:

1) El *aquaeductum* se devenga anualmente *-annua pensitatione*<sup>92</sup>-.

---

<sup>92</sup> Otro ejemplo de contribución anual *-annua pensitatio-* aparece en CTh. 11.1.18.

2) El hecho imponible parece ser la propiedad de una casa *-infra domum Romae constitutum-*, resultando obligado quienquiera que sea su dueño. Se trata por ello de una carga del predio o de la casa, pues, como observa Cuiacio, si fuera personal no perseguiría al comprador<sup>93</sup>.

3) El vendedor tiene la obligación de declarar en el momento de la venta *-in venditione-* el importe del acueducto. Algunos autores<sup>94</sup> ponen este fragmento como ejemplo de información asimétrica en la venta de casas, en las que el vendedor ocultó información, como la existencia de un mandato de la autoridad que ordene el derribo de partes del edificio, o de una servidumbre, o, como en este caso, el importe de un impuesto (Cic. *de off.* 3.66-67).

4) No parece que la falta de declaración del acueducto legitime, sin más, al comprador para el ejercicio de la *actio empti*. Se requiere, además, que con dicha omisión el comprador resulte engañado *-deceptus-*.

5) En caso de que, tras ejercitar el comprador la acción de compra por no haber declarado el *aquaeductum*, el vendedor reconvenga con la *actio venditi* por falta de pago del precio, se tendrá en cuenta *-ratio habetur -*, es decir, se compensará<sup>95</sup>, el importe de la carga que no se

---

<sup>93</sup> CUIACIUS, J., *Opera omnia*, t. VII, ex off. frat. Giacchetti, Prati, 1839, col. 1288: *Onus hoc est praedii, sive domus, non persona: si personae esset, non sequeretur emptorem, ut l. Imperatoris 7. De publican.* (D. 39.4.7).

<sup>94</sup> ROSILLO LÓPEZ, C., «*Domum pestilentem vendo: Real State Market and Information Asymmetry in the Roman World*», *Managing information in the Roman Economy*, Rosillo López-García Morcillo (ed.), Palgrave-Mcmillan, 2021, p. 126.

<sup>95</sup> Gayo emplea la misma expresión «tener en cuenta» al hablar de la compensación en 4.61: «por lo que, teniendo en cuenta *-ut habita ratione eius-*

tuvo presente, dado el carácter de la compraventa como contrato de buena fe<sup>96</sup>.

#### 4. Conclusiones

1. Las necesidades de financiación de la *res publica* romana dieron lugar a la más extensa variedad de hechos impositivos, llegando a gravarse incluso la orina *-vectigal urinae-*<sup>97</sup>. En un momento dado, Julio César llegó a escribir que “si se podía encontrar el nombre de un tributo, ya esto era suficiente para imponerlo”<sup>98</sup>. En este contexto, no puede extrañar que la vivienda, que constituye –tanto hoy como en Roma– una manifestación de capacidad económica, fuera objeto de múltiples impuestos, que gravaban en unos casos su adquisición y en otros su tenencia.

2. Gravaron la adquisición *inter vivos* de la vivienda la *centesima rerum venalium* o *centesima auctionum*, cuando esta se hubiera verificado a través de subasta –forma de adquisición bastante frecuente, según se ha constatado tras el examen de las fuentes– y, ya en el Bajo Imperio, el *siliquaticum*, cuyo objeto era la transmisión

---

lo que por causa idéntica debiese el actor *-quod iniicem actorem ex eadem causa-* satisfacer a su vez *-praestare oporteret-* al demandado, solo se condene a este último en el excedente *-in reliquum eum, cum quo actum est, condemnare-*».

<sup>96</sup> Gai. 4.62. *Sunt autem bonae fidei iudicia haec: ex empto uendito, locato conducto, negotiorum gestorum, mandati, depositi, fiduciae, pro socio, tutelae, rei uxoriae.* Hay que tener en cuenta que la compensación en Derecho romano no constituye un modo general de extinción de las obligaciones hasta el Derecho justinianeo. En el Derecho clásico sólo se admitía en algunos supuestos, entre ellos, el de los juicios de buena fe, de los que se ocupa Gayo en este texto: compraventa, arrendamiento, gestión de negocios ajenos, mandato, depósito, fiducia, sociedad, tutela y dote.

<sup>97</sup> Suet., *Vesp.*, 23.3.

<sup>98</sup> Caes., *B.C.*, 3.32.

de cualquier tipo de bienes, requiriéndose en este caso, por su condición de inmueble, la inscripción de la venta en los *gesta municipalia* con carácter constitutivo. Por su parte, la adquisición *mortis causa* de la vivienda, como la de cualquier otro bien, se vería afectada, a partir de Augusto, por la *vicesima hereditatium*.

3. También sobre la tenencia de una vivienda recayeron diversos impuestos. Inicialmente, si estaba situada en suelo itálico, en cuanto inmueble destinado a la habitación de su dueño, habría de ser incluido en el censo como *praedia urbanaa* los efectos del *tributum ex censu*, impuesto suspendido a partir del 167 a.C. Sólo con carácter excepcional volvería a gravarse la vivienda en suelo itálico, en el marco de las guerras civiles, con distinto tipo en función de que constituyera o no la vivienda habitual del propietario.

4. Las fuentes ofrecen argumentos contradictorios sobre la cuestión de si las viviendas en suelo provincial estaban o no sujetas a un impuesto con carácter general. Ante esta situación, cobra gran importancia el documento de venta de mitad de una casa que transmite un tríptico de Transilvania (CIL III, p. 944), cuyo clausulado se refiere expresamente a su tributación, al asumir el vendedor la obligación de pagar impuestos por su casa hasta el nuevo censo.

5. En época postclásica, desaparecida ya la distinción entre fundos itálicos y provinciales a efectos fiscales, encontramos en el código Teodosiano dos constituciones que establecen claramente un impuesto sobre la vivienda, con carácter extraordinario primero

(CTh. 11.20.3, a. 400) convirtiéndose en ordinario después (CTh. 11.5.2, a. 416).

6. Se ha constatado asimismo cómo los elementos constructivos de una vivienda podían servir de base al establecimiento de un impuesto con carácter extraordinario; así ocurrió con las tejas –en época de las guerras civiles- las columnas y las puertas, en estos últimos casos, tanto en provincias como en Italia. En cambio, las fuentes no son claras respecto a la existencia de un *vectigal aericum* que habría gravado las ventanas en el Imperio Bizantino.

7. Sobre la tenencia de la vivienda recaían también gravámenes municipales, que aparecen en las fuentes con la denominación de *vectigalia*, como el *aquaeductum* o el *cloacarium*, corriendo a cargo de quien fuera su propietario actual -de ahí la obligación del vendedor de declarar el importe del *aquaeductum* en el momento de la venta (D. 19.1.41)- o, en su caso, del usufructuario (D. 7.1.27.3).

## 5. Referencias bibliográficas

AGUDO RUIZ, A., «Adquisición de la propiedad y pago del precio en las ventas fiscales», en *Estudios de Derecho fiscal romano*, Dykinson, Madrid, 2016.

APARICIO PÉREZ, A., *Las grandes reformas fiscales del Imperio Romano (Reformas de Octavio Augusto, Diocleciano y Constantino)*, Servicio de Publicaciones de la Universidad de Oviedo, 2006.

—*La Hacienda Pública en el Bajo Imperio Romano (años 284 a 476 d.C.)*, Dykinson, Madrid, 2012.

ARANGIO-RUIZ, V., *Fontes iuris romani antejustiniani*, III, Firenze, 1943.

—*La compravendita in diritto romano*, II, 2ª ed., Jovene ed., Napoli, 1956.

BLÁQUEZ MARTÍNEZ, J.M., «Administración de las minas en época romana. Su evolución», *Minería y metalurgia en las antiguas civilizaciones mediterráneas y europeas: coloquio internacional asociado*, II, Madrid, 24-28 octubre 1985, Madrid, Instituto de Conservación y Restauración de Bienes Culturales, 1989, pp. 119-131.

BERGER, A., *Encyclopedic Dictionary of Roman Law*, The American Philosophical Society, Philadelphia, 1953.

BURMANNI, P., *De vectigalis populi romani dissertatio*, Guilelmo vande Water, Bibliopolam, 1714.

CAGNAT, R., *Étude historique sur les impôts indirects chez les romains, jusqu'aux invasions des barbares*, Imprimerie National, Paris, 1882.

CANO TELLO, C.A. «El concepto de finca agraria, dentro de la clasificación de los bienes inmuebles por naturaleza, en el Derecho español», *ADC*, vol. 22, nº 3, 1969.

CAÑAS NAVARRO, P., «Aspectos jurídicos del censo romano», *BFD*, 26, 2005.

— «Aspectos jurídico-tributarios del censo romano», *RGDR*, 13, 2009.

COCH ROURA, N., *La forma estipulatoria. Una aproximación al estudio del lenguaje directo en el Digesto* (tesis doctoral), Girona, 2005

<https://www.tesisenred.net/bitstream/handle/10803/7674/tncr.pdf?sequence=4>)

CUIACIUS, J., *Opera omnia*, t. VII, ex off. frat. Giacchetti, Prati, 1839.

ESCUDERO ESCUDERO, F.A.- GALVE IZQUIERDO, M.P., *Las cloacas de Cesaraugusta y elementos de urbanismo y topografía de la ciudad antigua: incluye un estado de la cuestión de las cloacas de Hispania*, Institución Fernando el Católico, Zaragoza, 2013.

ERNOUT, A.- MAILLET, A., *Dictionnaire étimologique de la langue latine. Histoire des mots*, 4<sup>e</sup> ed., Klincksieck, Paris, 2001.

FEHI, *Corpus Iuris Civilis Justiniani. Volumen Legum*, t. V, Lugduni, 1627.

FERNÁNDEZ DE BUJÁN, A., «Ius fiscale: de la imposición directa e indirecta», *Revista digital de Derecho administrativo*, nº 30, 2023, pp. 75 - 102.

FUENTESECA DEGENEFFE, M., «El colono y el impuesto territorial», *RIDROM*, 9, 2012, pp. 28-103.

GARCÍA MORCILLO, M., *Las ventas por subasta en el mundo romano: la esfera privada*, Servicio de Publicaciones de la Universidad de Barcelona, 2005.

GOTHOFREDI, I., *Codex Theodosianus, in sex tomos divisos*, t.IV, Lipsiae, 1740.

GRELLE, F., *Stipendium vel tributum. L'Imposizione fondiaria nelle dottrine giuridiche del II e III secolo*, Jovene editore, Napoli, 1963.

GUILLÉN, J., *Vrbs Roma. Vida y costumbres de los romanos*, I, 3ª ed., Ediciones Sígueme, Salamanca, 1988.

HUMBERT, G., s.v. «census», *Daremborg-Saglio*, I-2, pp. 1.003-1010

— s.v. «cloacarium», *Daremborg-Saglio*, I-2.

— s.v. «columnarium», *Daremborg-Saglio*, I-2.

HUSCHKE, E., *Über den census und die steuerverfassung der frühern römischen Kaiserzeit: Ein beitrage zur römischen Staatswissenschaft*, Gebauer, Berlin, 1847.

JONES, A.H.M., I, *The later Roman Empire, 284-602: a Social, Economic and Administrative Survey*, Basil Blackwell, Oxford, 1964.

JORDÁN REYES, J.C., «Fiscalidad tributaria y post-tributaria en el Alto Imperio Romano», *Espacio, Tiempo y Forma, Serie II, Historia Antigua*, t. 23, 2010, pp. 259-278.

LÉCRIVAIN, C., s.v. «tributum», *Daremborg-Saglio*, V, pp. 433-439.

LEVY, E. *Derecho romano vulgar de Occidente*, trad. Cremades Ugarte, American Philosophical Society, Philadelphia, 1951.

LÓPEZ HUGUET, M.L., «La reforma fiscal de Diocleciano, origen, estructura, determinación y recaudación de la *capitatio-iugatio*», en *Hacia un Derecho administrativo, fiscal y medioambiental romano IV*, vol. II, Escutia Romero-Gérez Kraemer (ed.), Dykinson, Madrid, 2021, pp. 151-180.

LÓPEZ-RENDO RODRÍGUEZ, C., 2015. «De la *vicésima hereditarium* al impuesto sucesorio en el Derecho español», *RIDROM*, 14, 2015, pp. 188-270.

LUZZATO, G.I., sv. «Provincia», *NNDI*, t. XIV, UTET, Torino, pp. 377-382.

LUZZATTO G.I., s.v. «Tributum», in *NNDI*, XIX, Torino, 1973, pp. 851- 853.

MARQUARDT, J., *De l'organisation financière chez les romains*, Ernst Thorin Editeur, Paris, 1888.

MARTÍNEZ VELA, J.A., «Los impuestos a las ventas y el consumo en Derecho Romano. Algunas notas sobre su contenido y alcance», en *Hacia un Derecho administrativo, fiscal y medioambiental romano (IV)*, vol. II, Escutia Romero-Gerez Kraemer (ed.), Dykinson, Madrid, 2021.

MEIRA, S. *Direito tributário romano*, Revista dos Tribunais, São Paulo, 1938.

MEYLAN, P. «La mancipation et la garantie d'éviction dans les actes de vente de Transylvanie et d'Herculanum», *Sein und Werden im Recht. Festgabe für Ulrich von Lübtow zum 70. Geburtstag*, Duncker& Humboldt, Berlin, 1970, pp. 417-430.

MUÑIZ COELLO, J., *El sistema fiscal en la España romana (República y Alto Imperio)*, Huelva, 1980.

NICOLET, C. *Tributum, recherches sur la fiscalité directe sous la république romaine*, Rudolf Habelt, Bonn, 1976.

PÉREZ ÁLVAREZ, M.P. «Las ventas por subasta en la esfera del derecho público», *RGDR*, 14, 2010.

—«El elemento jurídico en las comedias de Plauto», *SDHI*, n° 79, 2013, pp. 519 - 569.

POLAY, E. «Römische Reichsrecht und Peregrinenrecht», *ZSS*, n° 79, 1962, pp. 51-85.

PREMERSTEIN, s.v. «cloacarium», *Paulys Realencyclopädie der classischen Altertumswissenschaft*, IV-1, edd. Georg Wissowa, W. Kroll, K. Mittelhaus y K. Ziegler, Stuttgart, Metzler, 1900.

—s.v. «columnarium» *ibid.*

RODRÍGUEZ ÁLVAREZ, L., «Breves precisiones en torno a los impuestos indirectos de la época augústea», *Liber amicorum*, Servet Esteve (coord.), Servicio de Publicaciones de la Universidad de Oviedo, 1988, pp.1041-1054.

ROSILLO LÓPEZ, C., «*Domum pestilentem vendo*: Real State Market and Information Asimmetry in the Roman World», *Managing information in the Roman Economy*, Rosillo López-García Morcillo (ed.), Palgrave-Mcmillan, 2021, pp. 117-134.

ROTONDI, G., *Leges publicae populi romani*, Olms, Hildesheim, 1966.

SALIU, C., *Les lois des bâtiments: Voisinage et habitat urbain dans l'Empire romain, recherches sur les rapports entre le droit et la construction privée du siècle d'August au siècle du Justinien*, Presses de l'Ipfo, Byrouth, 1994.

SAVIGNY, F.K., *Vermischte Schriften*, II, Berlin, 1850.

SCHULTEN, A., «Vom Antiken Cataster», *Hermes*, 41. Bd., H.1 (1906), pp. 1-44.

SCHWAN, W., s.v. «Tributum und Tributus», *Pauly's Realencyclopädie der classischen Altertumswissenschaft*, VII-1, pp. 1-77.

SERRIGNY, D., *Droit public et administratif romain IV a VI siècle. De Constantin a Justinian*. II, Paris, 1868.

SHERMAN LEROY, W., *Taxation in Egypt from Augustus to Dioclecian*, Greenwood Press, New York, 1969.

SMITH, W., *Dictionary of Greek and Roman Antiquities*, Boston, 1859.

WEIB, E., «Peregrinische Manzipationsakte», *ZSS*, 37, 1916, pp. 136-176.

TOMULESCU, C.St., «Le droit romain dans les triptyques de Transylvanie», *RIDA*, 18, 1971, pp. 691-710.

TORRENT, A., *Diccionario de Derecho romano*, Edisofer, Madrid, 2005.

WILKEN, U., *Griechische Ostraka aus Aegypten und Nubien, Ein Beitrag zur antiken Wirtschaftsgeschichte*, I, Giesecke & Devrient Verlag, Leipzig-Berlin, 1899.

ZAERA GARCÍA, A., «El *iugum* como base de tributación» en *Hacia un Derecho administrativo, fiscal y medioambiental romano IV*, vol. II, Escutia Romero-Gérez Kraemer (ed.), Dykinson, Madrid, 2021, pp. 309-324.

ZAMORA MANZANO, J.L., «Cautelas legales sobre la transmisión de la propiedad en el derecho postclásico: las formalidades por el testimonio de los vecinos y la *insinuatio*», *RIDA*, LVII, 2010, pp. 487-519.