

SENYORIA DE LA TERRA I TINENÇA PAGESA.
ESTUDI SOBRE LES RELACIONS AGRÀRIES AL COMTAT DE BARCELONA
DES DE LA FI DELS SISTEMES D'EXPLOTACIÓ DOMINICAL
FINS ALS ORÍGENS DE L'EMFITEUSI (SEGLES XI-XIII)¹

PERE BENITO

L'objecte d'aquesta tesi és l'estudi dels canvis que es produïren en les *relacions entorn de la terra*, entre senyors i pagesos tinents, en una part representativa de l'anomenada Catalunya Vella, les terres de l'antic comtat i diòcesi de Barcelona (pla de Barcelona i del Llobregat, Maresme, Vallès i Penedès), entre mitjan segle XI i finals del segle XIII, etapa que conegué la formació d'una elit pagesa propietària de grans extensions de domini útil i la submissió de la pagesia a la dependència real i personal dels senyors de la terra.

La metodologia adoptada per estudiar les relacions entre els senyors i els pagesos que detenien drets sobre la terra en la seva globalitat, des de la precària fins a l'emfiteusi i des de la servitud fins a l'exercici de la justícia senyorial, s'allunya tant de la tradicional historiografia del dret català, centrada en l'estudi de la figura jurídica estàtica, com de l'estructuralisme marxista que havia subordinat els estudis sobre les relacions agràries al debat sobre els sistemes de producció i les transicions històriques del feudalisme al capitalisme.

Les relacions entorn de la terra no comprenen només relacions econòmiques d'explotació o d'extracció i apropiació de l'excedent, característiques d'un sistema de producció determinat, sinó també, i principalment, drets sobre la terra definibles en termes de *propietat*, *possessió*, *domini* i *tinença*. Queden, per tant, fora d'aquest estudi les relacions socials de producció desenvolupades al marge de les formes de detenció jurídica de la terra: treball assalariat, esclavatge, etc.

Com que involucraven drets sobre la terra i no únicament relacions socials de producció, les relacions entre senyors i tinents donaren lloc, a la Catalunya dels segles XI-XIII, a una pràctica jurídica, a un dret escrit, que constitueix alhora font i matèria del coneixement històric.

1. Tesi de doctorat dirigida per Josep M. Salrach, professor d'Història Medieval de la Universitat Pompeu Fabra, i defensada l'11 de maig de 2001 al Saló de Graus de la Facultat de Geografia i Història de la Universitat de Barcelona, davant d'un tribunal constituït per Antoni Riera i Melis (Universitat de Barcelona), Maria Teresa Ferrer i Mallol (Institució Milà i Fontanals - CSIC), Gaspar Feliu i Montfort (Universitat de Barcelona), Pierre Toubert (Université de Paris I-La Sorbonne / CNRS) i Paul H. Freedman (Yale University), i que va obtenir la qualificació d'excel·lent *cum laude* per unanimitat.

Una part important de la tesi està dedicada a l'estudi de la pràctica jurídica que regulà les relacions entorn de la terra entre els senyors i els seus tinents, els anomenats contractes agraris, i específicament a aquesta figura jurídica capital en la història de les relacions agràries abans de la difusió de l'emfiteusi a la Catalunya Vella que fou la carta precària, la concessió que una institució eclesiàstica feia a un particular d'un predi (una parcel·la, un mas amb les seves terres, etc.) amb la missió d'edificar-lo, conrear-lo, fer-hi plantacions, etc., sota determinades condicions econòmiques.

La difusió de la precària al llarg del segle XII es troba estretament associada al naixement d'una tinença pagesa contractual, jurídicament privilegiada, diferenciada de la tinença consuetudinària propera al règim del petit alou, i a les condicions que acabaren per configurar, entre mitjan segle XII i el primer quart del segle XIII, la servitud pagesa, l'obligació de residència personal en el mas, la solidesa del tinent i la remença.

La descoberta d'una massa important de documentació judicial (plets, judicis, arbitratges, definicions, etc.) ens alertà, però, ben aviat, de la importància que tingué, a partir d'un moment determinat, la justícia senyorial en la definició de les relacions amb els homes propis dels seus dominis, i definí el que constitueix el segon gran objectiu de la recerca: estudiar el paper de la justícia en el seu sentit més ampli en la senyoria de la terra i en les relacions agràries i, en concret, els processos seguits per les grans senyories eclesiàstiques contra els pagesos establerts en els seus dominis.

Tractar de les relacions entorn de la terra, de precària, emfiteusi, servitud i justícia als segles XI-XIII, vol dir parlar essencialment de senyories eclesiàstiques i ordes militars: la seu de Barcelona i les institucions sorgides del desmembrament del seu patrimoni als segles XI-XII (canònica, hospital, pabordies, beneficis), els monestirs de Sant Cugat del Vallès, Sant Llorenç del Munt, Sant Marçal del Montseny, Sant Pol del Maresme, entre d'altres, la comanda templera del Vallès, amb seu a Palau-solità, i la comanda hospitalera de Sant Valentí de les Cabanyes, al Penedès.

La producció de precàries forma part de l'entramat d'estratègies que portaren els monestirs, les grans senyories eclesiàstiques i els ordes militars a la configuració d'una nova senyoria fonamentada en la pràctica jurídica, el dret escrit com a sistema de regulació de les relacions amb els homes dels dominis, alternativa a la senyoria castral fonamentada en el govern del territori i la pertinença dels homes al territori per naixement, amb la qual entrà en contradicció. En aquest sentit, aquesta tesi no és només una història de la pagesia, de les condicions de detenció de la terra i dels orígens de la servitud, sinó també, ni que sigui de manera tangencial o col·lateral, una aportació a la història de la senyoria a la Catalunya medieval.

Des d'aquesta doble perspectiva, senyoria de la terra i tinença pagesa, podem resumir els grans canvis experimentats en les relacions agràries entre mitjan segle XI i finals del segle XIII en cinc processos històrics que hem tractat de manera transversal al llarg de les quatre parts i setze capítols que estructuraren la tesi, i que resumirem a continuació:

1) La dissolució i reconversió de les dominatures senyorials al sistema del mas i de la tinença hereditària entre finals del segle XI i finals del segle XII.

2) La formació de la gran tinença pagesa, de la tinença ampliada, lligada a l'ascens d'una elit local integrada per batlles, els administradors de la senyoria, i pagesos grassos a la segona meitat del segle XII.

3) La instauració de la servitud de la gleba, la remença, en el marc de la lluita de les senyories eclesiàstiques contra la mobilitat dels tinents i contra la senyoria territorial per aconseguir el ple domini dels homes establerts a les seves terres entre 1160 i 1210.

4) L'ofensiva dels senyors de la terra contra els seus tinents a través de la capbreuació i dels processos judicials que se'n derivaren al segon quart del segle XIII.

5) Els orígens i desenvolupament de l'emfiteusi a les zones periurbanes.

LA RECONVERSIÓ DE LES DOMINATURES SENYORIALS (SEGLE XII)

Fins a finals del segle XI, una part de les terres del comtat de Barcelona sota domini senyorial se sostreïa del règim de la tinença pagesa consuetudinària predominant als territoris del rerepaís on la petita explotació agrària constituïa el model predominant de poblament i d'organització de l'espai.

Ens referim a les anomenades dominatures, terme que les fonts de procedència eclesiàstica utilitzen per designar la part del domini explotada directament, no concedida a pagesos. Podem definir la dominatura en negatiu, com el territori on no existia tinença pagesa, és a dir, una forma estable de detenció de la terra que conferia al pagès que la conreava el dret d'heretar-la als seus familiars o propers.

En general, a l'est del Llobregat les dominatures eren territoris compactes corresponents a subdivisions dels grans districtes castrals (Castelldefels, dins del terme del castell d'Eramprunyà; la dominatura de Moja, etc.); al seu interior hi havia masos (*mansi dominici*), on habitaven pagesos dependents (*homines dominici*). El centre de la dominatura era un mas fortificat, sovint anomenat torre, sala o soler, que exercia funcions de batllia sobre el territori. Al territori de Barcelona, la majoria de parcel·les sota domini eclesiàstic eren tingudes *in dominium*, tot i l'extraordinària fragmentació de la propietat entre senyories i l'existència d'alous de ciutadans i pagesos. Al Vallès, on predominava la tinença consuetudinària i el petit alou pagès, les dominatures, més modestes, es localitzaven a les planes fèrtils, en els cursos dels rius Mogent, Tenes, Ripoll, Riu-sec, Besòs (Ripollet i Bellveï), riera de Caldes, etc.

Un tipus de contracte altament representat en la pràctica jurídica del segle XI es relaciona amb l'explotació de l'espai indominicat de la senyoria al territori de Barcelona: la *complantatio*. L'evolució d'aquest contracte a la segona meitat del segle XI, entre 1054 i 1075 ja mostra, però, al territori de Barcelona, el primer estadi de la transició cap a la tinença hereditària.

El moviment de reconversió de les dominatures al sistema del mas i de la tinença pagesa hereditària s'inicia a finals del segle XI i arriba a la seva fase àlgida en-

tre 1135 i 1192. Entre 1135 i 1190, un nombre significatiu de concessions de parcel·les d'origen dominical tenen per objecte la fundació o restauració de masos. Els senyors de la terra cedeixen a un individu o a una parella un camp, una parellada, àdhuc tota una dominicatura, per aixecar-hi o reconstruir-hi un mas preexistent (*ad mansum condirigendum*).

En la majoria de casos, els fundadors restauradors de masos dominicals eren batlles o pagesos solvents d'extracció local, però en alguns casos la cessió fou feta a clergues, monjos o familiars vinculats a la canònica de la seu o als monestirs, o a mercaders d'origen urbà. Mitjançant la parcel·lació de les terres de les antigues dominicatures i la seva assignació a pagesos rics, clergues o mercaders, els senyors pretenien vincular a la gestió i explotació de parts del domini una clientela solvent capaç d'afrontar la posada en marxa de les explotacions, de garantir-ne la rendibilitat futura i de respondre de les rendes que en sortien.

La reconversió de les dominicatures donà lloc a la creació de grans masos compactes en l'espai que, en un bon nombre de casos, ultrapassaven la unitat d'explotació familiar agrària. Les concessions contenien implícit un procés d'expansió de la tinença dins del perímetre de les afrontacions de l'honor cedit a partir de la incorporació de parcel·les tingudes o treballades pels antics conreadors que, a la seva mort, revertien en obertura a la senyoria.

Les terres d'origen dominical foren cedides en un règim assimilat al de la tinença hereditària pròpia de les zones de predomini de la petita explotació agrària, però no plenament identificat amb ell, almenys fins a finals del segle XII. Els senyors mantingueren un control estricte sobre els casaments i la successió dels pagesos amansats a les dominicatures per tal d'evitar la col·lateralitat de la successió. D'altra banda, existia un lligam estret de caràcter personal que unia els *homines dominici* als senyors, que implicava vassallatge i dependència personal. Finalment, els senyors acostumaven a reservar-se en domini alguna part emblemàtica o clau dins l'engranatge econòmic del mas (la torre, el celler, un sagrer, un arbre, etc.).

Fins a finals del segle XII, aquests masos mantingueren la seva condició dominical originària (*mansos dominicos*). Però als inicis de la tretzena centúria l'emfiteusi acabà per homogeneïtzar les condicions de detenció de la terra al model de la tinença perpètua amb divisió de domini. Fou a partir d'aleshores que la noció de dominicatura, o el seu equivalent català de *domenge*, passà a identificar restrictivament la reserva senyorial.

AL REREPAÍS: LA FORMACIÓ DE LA GRAN TINENÇA PAGESA

Mentre les grans dominicatures senyorials eren parcel·lades i reconvertides en unitats de tipus mas, a les zones de predomini de la petita explotació agrària, del petit alou pagès i de la tinença consuetudinària (Vallès, Anoia penedesenc, Maresme), al llarg de tot el segle XII i durant la primera meitat del segle XIII, es produïa un movi-

ment de signe invers: l'engrandiment de la tinença pagesa a partir de la concentració de masos abandonats. Ambdós processos, tot i divergents i aparentment contradictoris, confluïren en el temps i tingueren uns efectes socials similars, la conformació d'una elit pagesa que assumí un paper protagonista en la gestió de porcions de la senyoria, i probablement també obeïren a unes mateixes causes.

Des de mitjan segle XI, un percentatge significatiu de concessions tenen per objecte masos abandonats i derruïts per mort i manca de successió dels antics ocupants. Les precàries que presenten indicis de solució de continuïtat de les explotacions agràries augmenten significativament a partir de 1160, i entre 1194 i 1220 es registren els processos més espectaculars de concentració de masos i terres.

Aquestes concessions testimonien, entre finals del segle XI i mitjan segle XIII, una profunda crisi demogràfica del món rural, la màxima intensitat de la qual caldria situar entre 1160 i 1250. Sobre les causes d'aquesta crisi, formulem dues hipòtesis absolutament compatibles i complementàries: les mortaldats provocades per crisis puntuals de subsistència i un moviment migratori a les viles mercat del rerepaís i de les zones de nova colonització de la Catalunya Nova que gaudien de privilegis de franquesa. El primer factor sembla haver estat important almenys fins a començaments del segle XII, mentre el segon esdevindria determinant a partir de 1160. L'emigració dels desheretats dels masos i de mà d'obra subalterna cap a les viles mercat emergents al rerepaís i als territoris de nova colonització permetria explicar les dificultats per reemplaçar els hereus quan aquests morien.

La hipòtesi de la crisi demogràfica permetria explicar, també, la crisi dels sistemes d'explotació dominical i la parcel·lació de les dominicatures amb unitats de tipus mas. Els senyors haurien acabat per cedir les terres de la dominicatura als seus *dominici* en un règim assimilat a la tinença perpètua, característic dels territoris del rerepaís, com a solució extrema per tal de garantir la continuïtat de les explotacions i el manteniment de les rendes i, potser també, amb l'objectiu de dissuadir els pagesos de les temptatives de fuga a les viles mercat o als territoris de nova colonització que oferien millors oportunitats.

Entre els beneficiaris de processos d'ampliació de la tinença, els batlles senyoriais i els elements predominants de la pagesia local ocupen un lloc rellevant i protagonitzen els casos més espectaculars d'acumulació de masos i terres. Els pagesos pogueren fer valer els drets successoris en alguns casos, però en la majoria la capacitat econòmica per redreçar les explotacions degué ser decisiva.

Inicialment, els senyors toleraren la concentració de terres per tal d'assegurar la rendibilitat futura de les explotacions, amenaçada per la davallada demogràfica, i acabaren sancionant, mitjançant la concessió precària, els processos de concentració de masos a una elit solvent, capaç de garantir-ne l'explotació i de tributar les rendes. A finals del segle XII, però, les relacions entre les grans senyories eclesiàstiques canviaren de signe brusquement; s'inicià aleshores una fèrria disputa entre els se-

nyors de la terra i els seus batlles i tinents pel control dels masos rònecs, lluita que assoliria el seu moment culminant al segon quart del segle XIII.

Els casos més espectaculars de concentració de masos i terres es registren durant el període 1194-1220, quan mitjançant la precària els senyors sancionaren jurídicament, sovint després de llargs contenciosos, les ampliacions dutes a terme amb anterioritat pels seus batlles o per alguns dels seus tinents més destacats a canvi de fortes entrades de numerari.

L'ADSCRIPCIÓ A LA GLEVA

A través de la precària, els senyors sancionaren jurídicament els traspassos de masos i terres, però amb una condició important: el tinent beneficiari de la concessió havia de garantir-ne, personalment o a través d'un dels seus fills o de tercers, l'ocupació.

L'aparició del deure de romandre al mas en les precàries a partir de mitjan segle XII es relaciona directament amb el procés, suara descrit, d'ampliació de la tinença pagesa a partir de l'adquisició de masos rònecs. L'ampliació de la tinença més enllà del mas, la unitat de percepció de rendes, representava per als senyors una doble amenaça, política i econòmica. Política, perquè consolidava una elit pagesa, integrada per batlles i pagesos grassos, al front de grans extensions de domini útil. Econòmica, perquè la gran tinença suposava una amenaça a la continuïtat dels masos com a unitats d'explotació i de gestió de la senyoria, de centralització de la producció agrària i de percepció de rendes. L'ocupació humana dels masos era la garantia de la conservació i la millora de l'edifici del mas i l'explotació de les terres i, per tant, del manteniment del nivell de les rendes agràries.

Els senyors exigiren als receptors la residència en un mas, el més important, emblemàtic, el nucli patrimonial, i, addicionalment, transferiren als fills no hereus o, en defecte de fills, a tercers, el deure d'habitar en els masos incorporats a la tinença. L'ideal senyorial d'adequar el mas a la tinença topà, però, ben aviat, amb la feblesa de les famílies pageses, en molts casos parelles joves sense fills o amb fills que encara no tenien l'edat d'heretar i fer-se càrrec de l'explotació. Davant la dificultat d'assegurar, a curt o mitjà termini, l'adequació del mas a la tinença pagesa mitjançant la divisió de l'herència, els senyors optaren, a partir de 1188, per ajornar o diferir la instal·lació dels fills en els masos i acceptar temporalment l'establiment de tercers, de parents o d'homes o dones aliens a la família del tinent, que complissin, en substitució d'aquest, amb el deure de residir al mas i de conrear les terres. La política senyorial es dirigia a assegurar, costés el que costés, l'ocupació humana del mas, que era la garantia de l'explotació de les terres i del manteniment de les rendes agràries.

L'increment del nombre d'ajornaments, remissions i redempcions d'estatge a partir del darrer decenni del segle XII revela, però, les dificultats dels tinents per garantir l'ocupació i la plena explotació dels masos, ja sigui personalment o per ter-

cers. La crisi demogràfica del camp i la seva conseqüència principal, l'abandó dels masos, adquirí entre 1193 i mitjan segle XIII dimensions dramàtiques.

Si l'obligació del tinent de romandre al mas es relaciona amb la lluita dels senyors contra l'absentisme i la deserció de les explotacions, la d'ésser soliu del senyor, estipulada de manera paral·lela a les concessions precàries a partir de mitjan segle XII, es relaciona amb la mobilitat creixent dels tinents i la multiplicitat de dependències derivada de l'ampliació de la tinença a partir de la incorporació de masos de diferents senyors o de la localització de la tinença en territoris de justícia baronial.

Originàriament, però, la solitud i el deure d'habitar en el mas no era un índex de servitud, sinó una condició contractual fixada a les concessions precàries. Tal com assenyala Vicens Vives, seguint Brutails, la qüestió clau en els orígens de la servitud pagesa és a partir de quin moment i per què la residència en el mas deixà de ser una realitat de fet per esdevenir un estat de dret, una condició jurídica que obligava el tinent i tots els seus descendents envers els senyors de la terra. A l'inici del segle XII, l'adscripció ja era considerada pels senyors de la terra com un costum territorial que afectava tots els tinents dels masos *d'aquest costat* del Llobregat, d'acord amb l'argumentació dels monjos de Sant Llorenç del Munt en reclamar el domini de Ramon Fabra l'any 1215.

DE LA REMENÇA A LA JUSTÍCIA SENYORIAL: LA QÜESTIÓ DELS ORÍGENS DE LA SERVITUD

A partir de 1160 els senyors exigiren la redempció als tinents que deixaven el mas per anar a raure a una altra senyoria o a una vila lliure. L'opció per a les redempcions, per la compensació econòmica de la pèrdua d'un home propi, posa de manifest la incapacitat dels senyors per retenir els habitants dels masos, per posar fre a la mobilitat dels tinents.

Tal com havien assenyalat Vicens Vives i Paul Freedman, la primera servitud pagesa es definí entre 1160 i 1225 en termes de redempció per canvi de senyoria com a reacció a la mobilitat dels tinents i els traspassos de senyoria o jurisdicció. La denominació *homes de remença*, amb la qual foren coneguts els homes propis, solius i afocats dels senyors de la terra, no era una figura retòrica. La servitud pagesa nasqué com a reacció senyorial a la mobilitat pagesa en un context de fretura d'homes i d'abandó de les explotacions agràries.

La servitud, el domini personal dels homes derivat de la tinença de la terra, es troba, en segon lloc, estretament vinculada a la justícia. El sentit tangible del domini dels homes era, ultra la redempció en cas de traspàs de senyoria, l'exercici de la justícia civil i el cobrament dels drets que se'n derivaven, entre els quals es trobaven les cinc causes, el que posteriorment es coneixeria amb el nom de mals usos.

Entre 1160 i començaments del segle XIII, els dominis de senyories eclesiàstiques i els alous pagesos enclavats en territoris de justícia baronial foren l'epicentre d'un llarg conflicte entre els senyors dels castells i els seus castllans i els senyors de la

terra per l'exercici dels drets inherents a la senyoria jurisdiccional: els estacaments, la ferma de dret i els mals usos (intesties, eixorquies, cugucies, etc.). Tant les precàries com els contractes de guarda i batllia s'inscriuen plenament en el marc de la lluita de les senyories eclesiàstiques i dels ordes militars per sostreure els homes dels seus dominis de la jurisdicció dels senyors territorials com a reacció a les violències i exaccions perpetrades pels nobles.

Mitjançant la concessió precària, les senyories eclesiàstiques començaren a teixir, a partir de mitjan segle XII, una xarxa de fidelitats amb els tinents dels masos dels seus dominis, l'objectiu darrer de la qual era sostreure'ls de la jurisdicció dels senyors territorials. La ferma de dret, figura jurídica clau en l'exercici de la jurisdicció sobre els homes, i els mals usos (intesties, eixorquies, cugucies, etc.) començaren a gravitar dins l'òrbita de les relacions entre els senyors de la terra i els seus tinents. A l'inici del segle XIII, la identificació entre el domini sobre la terra i el domini dels homes que hi vivien ja era plena, drets de justícia inclosos.

Però l'alliberament de la justícia baronial es girà ben aviat contra els mateixos tinents. A partir de 1225, els senyors de la terra començaren a exigir als seus vassalls reconeixement de domini, recurrent, quan calia, a la ferma de dret. L'objectiu de les confessions no era servir l'administració de la senyoria, sinó disposar d'instruments legals per actuar judicialment contra els tinents en absència de cartes precàries. La capbrevació i l'exercici de la justícia foren els alçaprens d'una mateixa tenalla que els senyors de la terra empraren per constrènyer els seus tinents al compliment de les seves obligacions.

Durant el període 1225-1260, els senyors de la terra recorregueren a la justícia contra alguns dels seus tinents més destacats amb dos objectius. Un d'immediat, de caràcter econòmic: lluitar contra la morositat i l'absentisme dels tinents, recuperar les rendes degudes, tant les prestacions consuetudinàries com els lluïsmes de les transaccions passades, i garantir la continuïtat de les explotacions. I un altre de polític: fer front a la transmissió indivisa de la tinença ampliada i evitar la consolidació del gran útil pagès.

Tot i l'abast limitat de l'ofensiva judicial dels senyors, els plets iniciats contra alguns tinents destacats tingueren un efecte dissuasiu important sobre el conjunt de la pagesia dependent, i aconseguiren instaurar un cert ordre *contractual* a la ruralia.

D'altra banda, la capbrevació contribuï decisivament a la restauració del mas com a unitat administrativa de la senyoria, i a l'extensió de la servitud i l'emfiteusi a la pagesia tinent. Els processos de capbrevació i l'extensió de les concessions precàries a tots els titulars de la tinença tingueren, per tant, un efecte homogeneïtzador important sobre la pagesia. Les precàries homogeneïtzaren les condicions de detenció de la terra, l'afocament, l'obligació de residir de manera permanent al mas i la condició d'homes propis i solius del senyor de la terra de tots els titulars de tinençes.

ELS ORÍGENS I EL DESENVOLUPAMENT INICIAL DE L'EMFITEUSI

El darrer gran procés històric estudiat és el dels orígens i desenvolupament inicial de l'emfiteusi com a sistema jurídic assimilat i, alhora, diferenciat de la precària.

L'aparició a començaments del segle XIII de l'emfiteusi ha d'entendre's en el marc de la reacció de les senyories eclesiàstiques delmades per una profunda crisi econòmica, davant de la gestió autònoma, associada a pràctiques remuneratives (cobrament d'entrades, censos onerosos), que des de feia decenni protagonitzaven alguns tinents i feudataris tant a la geografia del mas (tinents de masos dominicals, tinents que havien acumulat masos) com a les zones periurbanes (ciutadans honrats).

Des de mitjan segle XII, alguns tinents d'institucions eclesiàstiques o del domini reial atorgaven precàries o sotsestabliment honors, masos i parcel·les que detenien en feu o per precària, al marge dels senyors de la terra. En zones periurbanes, on la pressió demogràfica era superior, el sotsestabliment de parcel·les contra el pagament de censos lucratiu tingué de bell antuvi una dimensió especulativa. Les entrades dels sotsestabliments s'incrementaren espectacularment després de 1199, i arribaren al seu punt àlgid durant els anys 1199-1203 i, després de la constitució de 1211, durant el decenni 1212-1222.

La reivindicació eclesiàstica del lluïsmes dels sotsestabliments contribuí decisivament a la primera definició legal de l'emfiteusi. La constitució de Pere I que prohibia als tinents alienar els seus béns sense l'aprovació del senyor fou el fonament jurídic del dret senyorial de firmar els sotsestabliments i els contractes d'esponsalici, assimilats a la resta d'alienacions, i de cobrar els corresponents lluïsmes.

La constitució de 1211 es pot considerar, per tant, l'origen, el punt de partida, de l'emfiteusi, entenent com a tal un sistema jurídic derivat i alhora diferenciat de la precària, que conciliava els interessos dels senyors de la terra i els seus tinents i feudataris. Des d'aquesta perspectiva, l'emfiteusi es pot plantejar com un marc de negociació i de repartiment de drets i rendes entre senyors i tinents. En el seu sentit més ampli, l'emfiteusi acabà homogeneïtzant jurídicament totes les formes de detenció de la terra, des del feu fins a la precària.

Ara bé, l'emfiteusi considerada en el seu sentit estricte, és a dir, l'establiment i el sotsestabliment a cens, tingué un abast limitat a les zones periurbanes, a l'entorn de la ciutat de Barcelona i de les principals viles mercat. Fou aquí on l'emfiteusi especulativa es desenvolupà en vertical i on la renda consuetudinària, els pagaments a parts de fruits, foren ràpidament substituïts per censos en moneda i en espècie. Pels avantatges que aquests suposaven (simplificació del sistema de percepció de rendes, estabilitat dels ingressos, alta rendibilitat), els senyors s'avingueren aviat a convertir en pagaments fixos les obligacions consuetudinàries que gravaven els masos i parcel·les.

Les reduccions a cens s'incrementaren espectacularment a partir de 1255, amb l'arrencada del creixement agrari. Aquests actes es poden interpretar alhora com la

conseqüència de la crisi del model consuetudinari de prestacions, regit pel costum territorial, i de l'adaptació dels senyors a l'emfiteusi, al sotsestabliment a cens que practicaven els seus tinents.

Les reduccions a cens implicaven la caducitat de les condicions de detenció de la terra regides pel costum territorial que recollien les antigues precàries, però no suposaren la fi de la de la sobirania jurídica del costum territorial sobre les condicions econòmiques de detenció de la terra. A la Catalunya Vella, el règim consuetudinari territorial d'origen altmedieval sobrevisqué, malgrat l'avenç de l'economia monetària que es verifica durant la gran etapa de creixement del món rural que va de mitjan segle XIII a les primeres mortaldats del segle XIV.

D'altra banda, fora de l'entorn urbà, els senyors limitaren el desenvolupament de l'emfiteusi, prohibint o desencorajant el sotsestabliment per l'amenaça que suposava per a la continuïtat del mas com a entitat jurídica i fiscal en el marc de la senyoria de la terra. L'aparició de contractes d'arrendament i de mitgeria temporal o llauró de parcel·les i de masos, com a solució dels tinents per garantir-ne l'ocupació i explotació, s'ha de relacionar amb els límits que, a partir del segon quart del segle XIII, just quan l'emfiteusi esdevenia hegemònica, els senyors imposaren al sotsestabliment.

En darrer terme, els grans canvis experimentats en les relacions entorn de la terra entre 1160 i mitjan segle XIII, des de la implantació de la servitud fins als processos de capbreuació, passant per la reclamació dels lluïsmes, es poden interpretar en termes de rearmament de les senyories alodials, que recorregueren, primer, al dret escrit, la concessió precària, per fixar les relacions amb els seus tinents; en segon lloc, a la reforma administrativa (capbreus, comptabilitat) per fiscalitzar la gestió dels seus batlles i, finalment, a la capbreuació i a la justícia per instaurar l'ordre contractual en els seus dominis.

Potser per això, en lloc de rearmament caldria parlar pròpiament de la gènesi, entre 1160 i 1220, d'una nova senyoria basada en el domini personal dels tinents establerts als seus dominis, diferenciada de la senyoria territorial o jurisdiccional, de castell termenat, amb la qual entrà en contradicció.

Al seu torn, la gènesi de la senyoria de la terra es pot plantejar, en darrer terme, com la reacció de les grans senyories eclesiàstiques a la crisi del mas i a la de la renda agrària que patí la Catalunya Vella entre finals del segle XI i mitjan segle XIII, i a l'ascens d'una elit rural de tinents integrada per administradors dels dominis i pagesos enriquits, com a conseqüència de les transformacions en l'estructura humana i el poblament que s'esdevingueren ran del desenvolupament de les viles mercat del repaís i, després de les conquestes, de la colonització de les terres de la Catalunya Nova, del País Valencià i de les Illes Balears.