

La Enfiteusis como factor transformador del paisaje en la Barcelona de principios de siglo XIV

Jose-Ramón JULIA VIÑAMATA

Introducción

Barcelona, a lo largo del primer tercio del siglo XIV, experimenta un crecimiento económico que se traduce en su afirmación como importante centro urbano dentro del contexto del mundo mediterráneo. Este fenómeno constituye la culminación de un proceso evolutivo que se inicia a mediados de la centuria anterior, momento en que la política expansionista de Jaime I ha llegado a su fin y la urbe comienza a adquirir una fisonomía más acorde con las nuevas necesidades sociolaborales, impuestas por el dinamismo de una ciudadanía que no ha permanecido al margen de las empresas reales y no ha sabido participar activamente en el desarrollo del comercio ultramarino y en el consecuente despertar de ciertos subsectores manufactureros.

En líneas generales el despegue de la ciudad como plaza mercantil y manufacturera en el concierto internacional viene a coincidir con el reinado de Jaime II, quien jugará un papel decisivo a la hora de afrontar ciertos asuntos de especial trascendencia y no dudará en abogar por una intervención militar cuando los intereses de la Confederación se vean amenazados -como es el caso, por ejemplo, de los compromisos alcanzados para poner fin a la cuestión siciliana o la decisión de tomar la isla de Cerdeña-.

La política exterior de la monarquía va a resultar altamente beneficiosa, no sólo por cuanto refuerza el poder de la Corona en el Mediterráneo occidental sino también porque facilitan la iniciativa privada de mercaderes y hombres de negocios en los estratégicos enclaves insulares.

*. Abreviaturas utilizadas: ACA= Archivo de la Corona de Aragón; ACB= Archivo Capitular de Barcelona; AMHB= Archivo Municipal de Historia de Barcelona; C= Cancillería; CSIC= Consejo Superior de Investigaciones Científicas; N= Notaría.

La Barcelona de principios del siglo XIV es una ciudad económica y demográficamente expansiva, pero la situación cambiará bruscamente a partir de la década de los 40. El estallido de los primeros brotes de la Peste Negra es el detonante indirecto de un proceso de recesión, activado por el hambre y las continuas guerras, que abocará en una crisis difícilmente superable. Algunas décadas antes habían empezado ya a asomar los primeros síntomas de descomposición, pese al relativo bienestar de que disfrutaban las clases sociales más favorecidas, que se reflejan en las dificultades que padece la ciudad a la hora de asegurar un abastecimiento de cereales capaz de satisfacer las necesidades de una población en constante crecimiento.

Esta situación provocará el alza de los precios, la inflación y una paulatina desocupación en el seno de ciertos colectivos industriales, algunos de cuyos miembros pasarán a engrosar las filas de un grupo urbano cada vez más numeroso y que comienza a ser un fenómeno endémico del Occidente medieval, el de los *pobres vergonyants*.

En torno a 1300, la ciudad presenta un casco urbano circundado casi en su totalidad por unas murallas cuya última fase constructiva corresponde al reinado de Jaime II¹. El sector de levante, así como el arrabal situado a poniente de la *ramla* o riera, no dispondrán de defensas hasta la segunda mitad del siglo XIV, mientras que la zona marítima permanecerá desguarnecida hasta bien entrado el XV².

Las *vilanoves*, que desde el siglo X se han formado espontáneamente más allá de las primitivas murallas romanas, pasan así a convertirse en distritos urbanos, más o menos dinámicos, situados intramuros. En todas ellas se realizan obras públicas, bajo los auspicios de los regidores municipales y de la oligarquía mercantil, en un esfuerzo por dotarlas de la mínima infraestructura que requiere su desarrollo.

Los *consellers* barceloneses promueven una serie de mejoras urbanísticas, que cuentan con el apoyo de la Corona, y de esta forma se amplían las plazas

1. En 1275 se procedió a la construcción de las puertas de Santa Anna y de Jonqueres y habrá que esperar al año 1286 para que se reemprendan las obras de las murallas, que finalizarán en 1295 con la apertura de un nuevo acceso al interior de la ciudad, el Portal Nou. Este último tramo se extiende, pues, desde el monasterio de Jonqueres hasta el de Sant Pere de les Puelles. El trazado de la nueva muralla, como es habitual en esta época, discurre a cierta distancia de las edificaciones vecinas, de forma que se adapta al paso de un caballo pertrechado para la guerra. Los trabajos se han prolongado durante una década, pero la cuantiosa inversión realizada merecía la pena ya que la ciudad está en disposición de ser defendida con mayores garantías de éxito.

2. Mediando el siglo XIV se inicia la construcción de la muralla que une el monasterio de Sant Pere con la casa de las clarisas, así como el lienzo que rodea el arrabal. La ciudad está ya protegida desde la parte alta de la *ramla*, o Porta de Santa Anna, hasta el mar, por el lado de levante, y hasta el monasterio de Sant Pau del Camp, por el de poniente. Al arrabal, que ha experimentado un notable crecimiento y ha sufrido transformaciones urbanísticas de consideración, se accede mediante las nuevas puertas de Tallers, Sant Antoni y Sant Pau, terminada la última de ellas en 1389.

Universitas Tarraconensis. Revista de Geografia, Història i Filosofia, núm. 10, 1992
Publicacions Universitat Rovira i Virgili · ISSN 2604-2096 · <https://revistes.urv.cat/index.php/utghf>
destinadas a la compraventa de productos agropecuarios y se abren nuevas calles,
que conducen a las viviendas y obradores de unos ciudadanos que tiempo atrás
sólo poseían allí viñas y huertos.

Por otra parte las necesidades que conlleva el auge de la manufactura, unidas a cierta preocupación por la salubridad pública, inciden en la construcción de cloacas y albañales. A la conversión del insano *Merdançar* en cloaca o al desvío del *Rec Comtal* -trabajos emprendidos por generaciones anteriores- se sucede el adecentamiento del arenal próximo a la playa y se adoptan medidas para evitar la degradación de los estanques y *aiguamolls* (Cagalell, Llavineria, etc.) que aún se encuentran en el burgo o el arrabal. El resultado inmediato de todo ello se traduce en una profunda transformación del paisaje urbano, que va perdiendo paulatinamente su aspecto rural o aldeano y adquiere un tinte que le asemeja cada vez en mayor medida a una ciudad de corte preindustrial.

En el interior del casco urbano, sin embargo, se mantienen aún las viejas murallas romanas, carentes ya de todo valor defensivo, que han sido desbordadas por la población. Su trazado es utilizado frecuentemente como referencia -a la hora de establecer los límites y situación de una finca, un inmueble o un determinado obrador- por parte de unos ciudadanos que acuden a las numerosas notarías, situadas primordialmente en las cercanías de la plaza de Sant Jaume, para formalizar escrituras de venta, arrendamiento o enfiteusis.

Pero estos muros también influyen en la modificación del paisaje, ya que sirven de base a la construcción de nuevos edificios civiles y fábricas religiosas, obras emprendidas tanto por la Corona como por el patriciado urbano, mediante el refuerzo de arcos y contrafuertes erigidos entre sus torres³. El espacio resultante, por otra parte, es ocupado inmediatamente por pequeños menestrales y artesanos, que no dudan en instalar allí sus talleres.

Las murallas de Jaime I, prolongadas por Pedro el Grande y Jaime II, reflejan perfectamente los cambios operados en el tejido social de Barcelona. Dentro de su recinto se confunde el núcleo urbano primitivo, asentado en el Monte Táber, con las antiguas *vilanoves* (Bòria, Sant Cugat del Rec, Santa Maria de les Arenes, Santa Maria del Pi, Sant Pere, Arcs Vells, Còdols, etc.), de forma que la estructura física de la ciudad adquiere un carácter homogéneo y presenta muchos de los síntomas de este fenómeno que ahora denominamos “conurbación”. Su recorrido, trazado según las leyes de la poliorcética entonces en uso, lejos de representar un freno inmediato a la expansión se convierte en verdadero elemento integrador de la misma⁴.

3. A raíz de las obras de la nueva capilla real de Santa Agueda se construye un muro paralelo a la cara interna de la muralla romana (pl. del Rei), mientras que por la externa (C. Tapineria) se conectan tres torres mediante pasos elevados que discurren sobre unos grandes arcos (Véase ADROER I TASIS, Anna M.: *El palau reial major de Barcelona*, Barcelona, 2ª ed., 1979, p.113).

4. Los arquitectos Albert GARCIA ESPUCHE y Manuel GUARDIA BASSOLS han estudiado el papel desempeñado por las nuevas murallas de los siglos XIII y XIV, destacando su función unificadora respecto al entramado físico de la ciudad (A. GARCIA ESPUCHE - M. GUARDIA BASSOLS, *Espai i societat a la Barcelona pre-industrial*, Barcelona, 1986).

En esta época se cimentan algunos de aquellos logros que van a ser una realidad en la segunda mitad del siglo. Efectivamente, la Barcelona trecentista se define en el campo económico por la importancia que adquiere el tráfico de mercancías, consiguiéndose por primera vez el equilibrio de una balanza de pagos que se mostraba tradicionalmente deficitaria. Los barceloneses se lanzan a la carrera ultramarina y sientan las bases necesarias para dotar a la ciudad de unas estructuras adecuadas, impulsando la construcción de naves y remodelación de las atarazanas.

Poco a poco los productos manufacturados y los artículos de calidad irán zarpando de la Ciudad Condal en dirección a los principales puertos mediterráneos, de modo que la atávica necesidad de exportar materia prima (cuero, madera, hierro, pieles, aceite) e importar objetos de lujo (paños flamencos o brabanzones, especias, seda) se atenuará progresivamente y la industria local empezará a producir artículos susceptibles de ser introducidos en los circuitos comerciales del mundo conocido.

A todo ello añadimos el hecho de que algunos subsectores de la industria textil, tradicionalmente anquilosados en la rutina del pasado, inician una verdadera renovación como respuesta a la política proteccionista practicada por los Capetos en las senescalías meridionales⁵, en los confines de los siglos XIII y XIV, a base de la imposición de fuertes aranceles que gravan el tránsito de paños procedentes del norte de Europa con destino a tierras catalanas, comprendemos mejor la proliferación de obradores y pequeños centros de producción que experimenta la ciudad en el interior de sus murallas.

Pero la mayoría de menestrales y profesionales liberales que trabajan en el burgo no son propietarios directos de los inmuebles donde desempeñan su labor, sino que los detentan en régimen de enfiteusis. En efecto, un número cada vez más considerable de ciudadanos adquiere el dominio útil de parte de una finca urbana y la destina a taller, almacén, horno, notaría, o simplemente *botiga*, mediante el pago de un censo anual y la observancia de ciertos derechos señoriales (firma, laudemio, fadiga, etc.).

Con frecuencia el enfiteuta procede a traspasar el local a un tercero, mediante contrato de subestablecimiento, y éste, a su vez, a un cuarto, con lo cual se acumulan los señores “medianos” y se incrementan las pensiones, fraccionándose en cambio la liquidación del laudemio en detrimento del señor alodial. Y no sólo esto, sino que además se convierte en práctica habitual la

5. La política aduanera de los Capetos en el Languedoc va a ser el revulsivo de la producción de los *draps de la terra* en Barcelona, que pasan a ocupar un lugar destacado junto a los reputados *fustanys*. Estas medidas arancelarias, así como las causas que concurren en la aparición de la pañería lanera de calidad, han sido analizadas por Antoni Riera y Guy Romestan [RIERA MELIS, A.: *La Corona de Aragón y el Reino de Mallorca en el primer cuarto del siglo XIV. I: Las repercusiones arancelarias de la autonomía balear (1298-1311)*, Madrid-Barcelona, 1986, pp.123-127. ROMESTAN, G.: “La gabelle des draps en Lanquedoc”. *Hommage à André Dupont*, Montpellier (1974), pp.197-237].

compraventa de censos generados por los edificios cedidos en enfiteusis. Este mecanismo origina, a la larga, un fenómeno hasta entonces desconocido, por cuanto un número nada despreciable de barceloneses accede a la propiedad inmobiliaria para invertir o negociar con las fincas y no para vivir en ellas.

La difusión de la enfiteusis, al margen de las ventajas o desventajas de su naturaleza jurídica, va a resultar un factor decisivo en la transformación del paisaje que se opera en el *Pla* de Barcelona durante la etapa central de la Edad Media. La fuerte demanda de locales y obradores, provocada por el desarrollo del comercio y el auge de la manufactura, incita a los propietarios directos a convertir las plantas bajas de muchas casas en espacio apto para la instalación de negocios de todo tipo. Además, la apertura de mostradores a la vía pública y la habilitación de *taules* o bancos de venta, practicada por los enfiteutas en sus talleres, no tardará en conferir un nuevo y peculiar aspecto a determinadas calles o incluso a todo un barrio.

La enfiteusis: Estado de la cuestión.

La historiografía

En general la historiografía especializada suele mostrarse partidaria del establecimiento enfiteutico, considerándolo causa primordial del desarrollo de la ciudad de Barcelona a lo largo de la Edad Media. Semejante fórmula jurídica ha propiciado, según sus defensores incondicionales, la movilidad de las fincas rurales o urbanas y ha permitido, al rebajar su precio, el acceso a la propiedad inmobiliaria a sectores de la población que de otro modo no lo habrían conseguido.

Aspectos tan importantes como la elevada cuantía del laudemio prestado a los propietarios del suelo -que a principios del siglo XIV se encuentra masivamente en manos de la Iglesia- o las trabas legales planteadas por éstos al subestablecimiento a terceros mediante el ejercicio del derecho de fadiga, en un esfuerzo por evitar así la disminución de sus rentas, no han sido suficientemente analizados por las corrientes doctrinales tradicionales⁶.

6. La mayoría de autores de finales del siglo pasado y principios del actual se encuentra, en general, bajo la influencia de las corrientes de opinión entonces en boga. No olvidemos, al respecto, que la enfiteusis se practica de forma habitual hasta bien entrado el siglo XX y su vigencia es defendida por el patriciado urbano, que ostenta la titularidad de una gran parte del suelo edificable y sus intereses coinciden con la política ejercida por los regidores municipales. Entre los primeros exégetas de esta forma de transmisión es necesario citar los nombres de Maluquer y Brocá (MALUQUER VILADOT, J.: *Derecho civil especial de Barcelona y su término*. Barcelona, 1889. DE BROCA, G.M.: *Historia del derecho de Cataluña, especialmente del civil, y Exposición de las Instituciones del Derecho Civil de España y la Jurisprudencia*, Barcelona, 1918).

Los ciudadanos de Barcelona, apoyados por los *consellers*, se vieron enfrentados a la Iglesia, desde las últimas décadas del siglo XIII, a causa del importe de los laudemios. En estos momentos Pedro el Grande se encuentra, por tal razón, inmerso en un incómodo litigio que le mueve a mostrarse conciliador para no indisponerse con unos u otros, hasta que decide recompensar la ayuda económica dispensada por los barceloneses a su política exterior -el reino se ve amenazado tras la investidura realizada por el papa a favor de Carlos de Valois-, promulgando una disposición que fija el valor definitivo de los laudemios en una décima parte del precio.

No se trata ahora de insistir en la secuencia de unos hechos que alcanzan su momento de mayor virulencia en 1304, provocando la respuesta inmediata del estamento eclesiástico, y la finalizan en 1310 con el pronunciamiento de una sentencia arbitral que establece los términos exactos de las cantidades a satisfacer a cada uno de los señores medianos y al propietario director, por parte del enfiteuta vendedor, pero la misma esencia del litigio pone de manifiesto que los derechos dominicales se consideran abusivos y que los grandes propietarios eclesiásticos del suelo se defienden a ultranza ante la posibilidad de una rebaja en el porcentaje de los laudemios⁷.

Las contradicciones que ofrece la enfiteusis fueron, sin embargo, perfectamente detectadas por Carreras Candi, quien, a principios de siglo, reprochaba a sus colegas la falta de una sistemática labor heurística, lo cual les impedía advertir que las cargas dominicales y el incremento de los censos, debido a la pluralidad de intermediarios, constituían un lastre excesivo. Esta forma de transmisión, según su juicio de valor, facilitaba la subdivisión del suelo útil, lo cual no deja de ser beneficioso para el normal desarrollo de la ciudad, pero tendía a polarizar la propiedad alodial del mismo en manos de los grupos de presión de la ciudad, representados en la Barcelona trecentista por la Iglesia (el clero regular y secular, las Ordenes Mendicantes y Militares, los grandes monasterios

7. En 1304 Francesc de Santa Oliva y Guillem de Pera, ambos pertenecientes a familias barcelonesas acomodadas, se niegan a liquidar los laudemios debidos, respectivamente, a la prepositura de julio y al monasterio de Santa Anna, por unas casas que tienen bajo alodio de dichas instituciones religiosas. El obispo Ponç de Gualba se encuentra ausente y el vicario general en funciones es el arcediano Hug de Cardona, quien ordena cesar *a divinis* en toda la diócesis. Durante cerca de un trienio las iglesias y parroquias permanecerán cerradas al culto, hasta que el 11 de octubre de 1307 se pone fin a esta anómala situación por voluntad expresa del papa, quien ordena al obispo que proceda a su apertura inmediata y continúen los oficios religiosos. Unos años después, concretamente en 1310, se llega a una solución de compromiso mediante la conocida sentencia emanada del arbitraje conjunto de Jaime II y el obispo de Valencia, que tasa definitivamente la cuantía del laudemio a pagar, por las fincas alodiales de la Iglesia, en la séptima parte del precio y en la tercera parte de esta séptima parte, respectivamente, según se trate de enfiteuta inmediato o inferior, a éste (AMHB, *Llibre Vermell*, I, fs. 42r. y 175r.-176v. Ed. BASSEGODA, Pedro J.: *Huerto y Viñedo de Barcelona, (la guerra de los Laudemios)*, Barcelona (1971) pp.54-57). Como podemos observar, la décima parte del precio total o entrada, establecida en su día por Pedro el Grande, ha sufrido un aumento substancial.

y abadías, etc.) y por los grupos familiares de *ciutadans honrats* (Durfort, Llull, Ricart, Fivaller, Sabastida, Marquet, etc.), de *milites* (Cervelló, Corbera, Centelles, Sentmenat, y tantos otros) o de altos funcionarios reales (Aversó, Cervelló, Manresa, Canelles, etc).

Por tal motivo Carreras Candi, haciendo hincapie en el hecho de que los introductores de la enfiteusis en Barcelona fueron los estamentos religiosos, llegó a poner en entredicho su doble papel de factor de desarrollo y creador de espacio urbano, aunque no dudó nunca de su influencia sobre la expansión y pervivencia de la minipropiedad en el casco urbano⁸.

Los tratadistas posteriores a Carreras y a Brocà coinciden, también, en señalar las ventajas de la enfiteusis respecto a otras modalidades de transmisión de fincas urbanas. Sin llegar al entusiasmo de Maluquer Viladot, que a finales del siglo XIX no dudaba en afirmar que “Cataluña debe su propiedad y bienestar al censo enfiteútic”⁹, se muestran de acuerdo en destacar su incidencia sobre la movilidad de la propiedad del suelo. En general prestan una mayor atención a su naturaleza jurídica que a sus consecuencias sobre el paisaje o su repercusión en el mundo de los negocios. Les preocupa más concretar la oscilación de los laudemios a través del tiempo, mediante el análisis de las distintas pragmáticas reales o la interpretación del articulado del *Recognoverunt proceres*, que su confrontación con el montante de los precios de compra de fincas alodiales y de las pensiones prestadas por los alquileres o arrendamientos en los distintos *quarters* de la ciudad¹⁰.

Un estudio comparativo en profundidad establecido a partir de estos datos, supondría una excelente ayuda para la investigación y permitiría al mismo tiempo un pronunciamiento menos intuitivo, mejor fundamentado, acerca de las ventajas o desventajas de la enfiteusis respecto a otros mecanismos de adquisición de la propiedad inmobiliaria¹¹.

8. F. Carreras Candi ha sido, sin duda, uno de los más rigurosos estudiosos del tema. Gran conocedor de la historia de Barcelona, a la par que visitante asiduo de los fondos documentales conservados en sus archivos, destacó siempre que el tradicional fraccionamiento de la propiedad en la ciudad favorecía el normal desarrollo de la ciudad [CARRERAS CANDI, F.: “Notes sobre los orígens de la enfiteusis en lo territori de Barcelona”, *Revista Jurídica de Cataluña*, 15 (1909), pp.193-212, 289-302 y 504-508; 16, (1910), pp.26-34, 64-85, 122-133 y 144-153].

9. J. MALUQUER, *Derecho civil especial de Barcelona*, p.75.

10. Los autores que se han ocupado de la enfiteusis suelen hacerlo desde un prisma jurídico, analizando los derechos señoriales [Cfr. ROCA SASTRE, R.M.: “El dret de firma emfitèutic”, *Revista Jurídica de Cataluña*, 41 (1935), pp.257-276. BORRELL, A.: *Los censos enfiteúticos en Cataluña*, Barcelona, 1947. BASSEGODA, P.J.: *Huerto y Viñedo de Barcelona (la guerra de los laudemios)*, Barcelona, 1971. VOLTES BOU, P.: “Consideraciones sobre los laudemios en Cataluña y especialmente en la ciudad de Barcelona”, *Revista General de Derecho*, 158 (1957), pp.883-901].

11. Actualmente estamos procediendo a la informatización del valor de precios y alquileres de las fincas urbanas, con la finalidad de analizar la incidencia de la enfiteusis sobre el paisaje a partir de la variada tipología de los inmuebles urbanos y su emplazamiento por barrios.

Los romanistas y los historiadores del Derecho, por su parte, han dirigido sus esfuerzos hacia la esencia intrínseca de esta forma contractual, polemizando acerca de si se trata de una variante de los derechos reales o de una verdadera cesión de dominio en pie de igualdad entre ambas partes¹². La modalidad de constitución de los establecimientos enfitéuticos -por contrato o escritura, por un acto de última voluntad o también, bajo determinadas circunstancias, por usucapación- ha sido uno de los puntos más contemplados. Pero, al margen de discusiones jurídicas y metodológicas, todos ellos aceptan el hecho de que una normativa legal que nos prohíbe la cesión, la transmisión hereditaria o la subcontratación de las fincas a un tercero aumenta la agilidad del entramado mercantil, reduce el coste del acceso al suelo urbano y fomenta la inversión privada, lo cual redundaría evidentemente en el crecimiento del marco en que se desenvuelve.

Las fuentes documentales.

El mejor instrumento para el estudio de los establecimientos enfitéuticos en Barcelona lo constituyen sin duda las actas notariales, muy abundantes en los distintos archivos de la ciudad (sobre todo en el Capitular y en el de Protocolos). Las escrituras privadas, formalizadas por los notarios públicos, son el refrendo legal buscado por los ciudadanos a la hora de ejercer cualquier tipo de acto jurídico -tanto *intervivos* como *mortis causa* - y, por tal razón, los manuales notariales, que se conservan de forma seriada desde finales del siglo XIII, están llenos de escrituras relativas a la compraventa de inmuebles urbanos¹³.

Los contratos de enfiteusis, de cesión a terceros o compraventa de censos, así como aquellos más específicos que se refieren a la práctica o satisfacción de los derechos dominicales (uso de la fadiga antes de transcurrido el plazo habitual de 30 días, liquidación de laudemios, tramitación de cartas precarias o reestablecimiento, etc.), destacan en estos protocolos por su minuciosidad y lujo de detalles.

Un examen sistemático de tales escrituras permite obtener datos acerca del valor de la propiedad inmobiliaria (a través de los precios), de la estructura sociolaboral (a través de la condición de ambas partes contratantes, de los testigos, intermediarios, etc.), también de aspectos urbanísticos (en ellas se cita siempre la situación y límites de la finca escriturada), arquitectónicos (tipo de

12. Según A. Borrell, por ejemplo, se trata de un derecho real que se asemeja globalmente a los actuales contratos traslativos de dominio, y en particular, a la compraventa (BORRELL, A.: *Los censos enfitéuticos en Cataluña*, p.20).

13. Para el estudio de la enfiteusis en particular, y de la Ciudad Condal en general, hemos utilizado los manuales de Bernat de Vilarrúbia que se encuentran depositados en el Archivo Capitular de Barcelona. Las actas emanadas de la oficina de este notario público abarcan un dilatado período, que se extiende desde 1292 hasta 1341, y se compilan en 43 manuales que ofrecen miles de folios de abundante, y en muchos casos inédita, información (ACB, N. Bernat de Vilarrúbia, *Manuales, 1292-1341 y Manual de testamentos, 1300-1339*).

inmueble, distribución por plantas, existencia de patios traseros o huertos, etc.), económicos (mediante los préstamos obtenidos para la compra, los bienes depositados como garantía, las formas de pago y, en su caso, la intromisión de cambistas o corredores de *honors*), además de muchos otros. Por otra parte, los contratos de enfiteusis se convierten, asimismo, en el vehículo adecuado para recomponer el paisaje y el marco espacial en un período histórico determinado.

Junto a la documentación notarial se sitúan, de acuerdo a su utilidad para el estudio de la enfiteusis, los registros de la Cancillería Real catalanoaragonesa (depositados en el Archivo de la Corona de Aragón), que desde principios del siglo XIII supo conservar en su escribanía una copia de todos y cada uno de los documentos emitidos por la Corona. Entre este material, que trata asuntos de la más diversa índole, se puede localizar información muy precisa acerca de los establecimientos reales efectuados a particulares, aunque su importancia cuantitativa es sensiblemente inferior a la que suponen las escrituras privadas. Su contenido representa, sin embargo, un gran valor documental, ya que nos ofrece la posibilidad de contemplar al conde-rey actuando como uno más de los señores alodiales de la ciudad al constituirse en estableiente y acceder así al privilegiado grupo de los censualistas.

Los registros cancellerescos más interesantes para el estudio de la enfiteusis son *los que se integran en las series Gratiarum, Curiae, Pecuniae, Sigilli Secreti y Sigilli Secreti et Secretorum*¹⁴. En cualquiera de ellas se pueden encontrar datos relativos al valor de los censos prestados a la Corona o a la naturaleza de las fincas y derechos reales establecidos, pero ni su número ni su diversidad les confieren la calidad que presentan los protocolos privados.

Otras fuentes escritas dignas de interés, por último, son aquellas que se conservan en los archivos eclesiásticos (diocesanos, parroquiales, capitulares, etc.) por cuanto son depositarias de las escrituras de enfiteusis otorgadas a los ciudadanos de Barcelona por las jerarquías religiosas. De igual modo debemos citar los archivos señoriales que aún existen en tierras catalanas, cuya rica documentación -en muchos casos inaccesibles y por tal motivo inédita- contempla el poderío de algunas grandes familias y su evolución a lo largo de muchas generaciones (Barberà, Sentmenat, Bell-lloch, etc.). El número y calidad de los contratos enfiteúticos firmados por estos grupos familiares nobiliarios, en el marco de sus dominios rurales y en la propia ciudad de Barcelona, no son nada desdeñables y se convierten en un medio inmejorable para el estudio de las fuentes de riqueza y la mentalidad colectiva de la aristocracia bajomedieval asentada en el Principado.

En cuanto a los aspectos urbanísticos de la Ciudad Condal o las sucesivas transformaciones que experimenta su casco urbano, no necesariamente rela-

14. Todas ellas han sido vaciadas sistemáticamente, excepto la serie *Comune* que lo ha sido de manera parcial (nos hemos ceñido a los registros de la primera década del siglo XIV).

cionadas con la enfiteusis, son de gran utilidad los fondos conservados en el Archivo Municipal de Historia de Barcelona y en especial los volúmenes que forman las series de *Llibres del Consell*, *Consellers* y *Clavaria*¹⁵. En la primera de ellas, donde constan las actas de las deliberaciones de los *consellers* reunidos en concejo, encontramos, sobre todo, una abundante información relativa a las obras públicas, así como específicos bans destinados a regular las actividades laborales y comerciales de unos menestrales (artesanos, vendedores, fabricantes de armas, *drapers*, *forners*, herreros, etc.) y unos profesionales liberales (*barbers*, médicos cirujanos o físicos, notarios, jurisperitos, etc.) que con mucha frecuencia operan en el marco de talleres cedidos en enfiteusis por los verdaderos propietarios del suelo.

La enfiteusis y su incidencia sobre le medio ambiente.

Las fincas urbanas.

La tipología de los inmuebles barceloneses establecidos constituye uno de los objetivos del estudio de la enfiteusis. Pero la vaguedad de los términos que aparecen en la documentación representa ya un primer problema, puesto que algunos resultan difíciles de interpretar mientras que otros se prestan a una doble identificación cuando, en realidad, aluden a una misma finca. En ambos casos es preciso basarse en un análisis detenido del contexto, tanto espacial como sociolaboral, en que se inserta el edificio en cuestión y con ello conseguiremos una más que aproximada idea acerca de su naturaleza.

Básicamente las fincas situadas en el interior de las murallas de Barcelona que son explotadas o utilizadas como vivienda por enfiteutas, y por tal motivo desempeñan un papel que introduce cambios substanciales en el paisaje -a causa de las continuas obras y mejoras realizadas por sus ocupantes- se pueden dividir en tres grandes grupos: los edificios, los solares y las pequeñas unidades de explotación hortovínfola.

El primer grupo, a su vez, se presta a una doble subdivisión, determinada por el uso a que se destina el edificio. Estableceremos pues la diferencia entre viviendas e inmuebles cuya finalidad es de tipo laboral o mercantil; es decir, por un lado los hogares unifamiliares, independientemente de su mayor o menor tamaño y de la categoría social de sus moradores, y por el otro todos aquellos locales o habitaciones que suelen formar parte de un edificio y se caracterizan por su dedicación a actividades profesionales. Las fuentes documentales, en general, reflejan con claridad estos matices al referirse a los primeros con el nombre de

15. Para nuestro trabajo nos hemos limitado a vaciar los doce primeros volúmenes de los *Llibres del Consell*, que se inician en 1300-1301 y llegan hasta 1333 (este límite cronológico corresponde a *lo primer mal any*).

hospicium -o finca dotada de varias plantas y dependencias específicas, como despensas, bodegas, patio trasero, huertos o incluso *porxos* y torre, si se trata de gentes adineradas- mientras que el término empleado para aludir a los segundos suele ser el de *operatorium*.

En ocasiones se especifica la cualificación exacta de un determinado obrador. El texto de la escritura detalla que el censatario destinará el local al ejercicio de su actividad (almacenamiento o fabricación de paños, joyas y objetos ornamentales, piezas cerámicas, etc.), aunque es habitual que se omita este dato, ya que, sin duda, la consignación de la profesión del enfiteuta comprador implica el uso futuro del local, siempre que éste no actúe como inversor privado y su objetivo sea subestablecerlo a un tercero. Los ejemplos de esta situación no escasean en las fuentes documentales y los obradores se adquieren para ejercer en ellos los más variados oficios, lo cual no deja de ser un reflejo de la diversidad y especialización que experimenta el mundo laboral de Barcelona a principios del siglo XIV¹⁶.

Otras veces estos obradores y centro manufactureros son citados con el nombre de *domos*, lo cual, como ya apuntábamos, puede inducirnos a error. La integración del enfiteuta en un determinado sector productivo, la situación geográfica del local o el propio articulado del texto, una vez más, son elementos suficientes para entender que no se trata de distintos tipos de inmueble, incluso si resulta difícil precisar con exactitud la dedicación profesional de sus ocupantes¹⁷. Por otra parte, en algunas escrituras se disipan posibles dudas pues el notario se toma la molestia de hacer constar que la cosa transferida consiste en censos prestados por *operatoriis sive dominibus*¹⁸, detalle que nos permite unificar criterios terminológicos.

Los obradores se sitúan en la planta baja de los edificios donde residen otros ciudadanos, excepto si se trata de enfiteutas que practican actividades ruidosas, malolientes o contaminantes; como las producidas por los martillos de

16. Por este motivo no tenemos dudas acerca de la función que cumple, en 1311, el obrador que posee el *espaser* Guillem Lirana, por el que presta un censo de 8 morabetinos. anuales a Jaume Bòria, o el de Arnau Vilalta, barber, o del sastre Berenguer Puig, todos ellos emplazados cerca del Portal Nou (ACB, N, B.de Villarúbia, 1310, II, fs. 158v.-159v.). Igual sucede, en 1318, con el taller de Pere Pujolar, *traucador*, ubicado en *Sots lo Palau* (*Ibidem*, 1318, fs. 160v.-161v.), o con el horno que el difunto Guillem Tomàs tenía junto a las antiguas atarazanas (*Ibidem*, fs. 4c1-v.-42r.) y con el local que regenta, el año 1319, el *teixidor* Pere Gironès junto a los molinos del Mar (*Ibidem*, 1319, f. 10r.-v.). Los ejemplos abundan y, en general, queda clara la actividad desarrollada por los enfiteutas en sus talleres.

17. El año 1318 Pere Bofill, *frener*, actuando como procurador del *ferrer* zaragozano Pedro Argiló vende a Pere Costa unas *domos cum taula et anvano extra in via posita*. No se cita la palabra *operatorio* pero la explicación que sigue al término *domos* nos indica que se trata de un taller manufacturero (ACB, N.B. de Vilarrúbia, 1318, f. 147r.-v.).

18. Como los que explota en 1323 el mercader Jaume Sala, en Viladany, bajo dominio del judío Escapat Malet, a quien presta un censo de 4 morabetinos al año (ACB, N.B. de Vilarrúbia, 1323 f. 64r.).

*ferrers y freners*¹⁹, por el tanino o el zumaque de algunos gremios dedicados al curtido de pieles o por las aguas residuales de los *tintorers*, cuyo contenido en grana, añil o brasil de la India debía ser considerable²⁰. Es evidente que las oficinas profesionales de los notarios, abogados, médicos, maestros, escribanos y todos aquellos que ejercen oficios “intelectuales” no encontrarían oposición de ningún tipo por parte de los vecinos²¹.

En el grupo de estos inmuebles “operativos” se da también el establecimiento de *domos* integradas en una unidad más amplia. Su tipología, en ocasiones, se resiste a ser clasificada con exactitud, aunque parece lógico aceptar que se trata de locales destinados al almacenamiento de mercancías. Un buen ejemplo lo constituyen las *domos* que un fabricante de instrumentos de viento adquiere, en agosto de 1315, a Pere Ferrer de Vic (miembro de una acaudalada y dinámica familia de cambistas y mercaderes) por 22 libras. Dichas *domos* tienen dos puertas de acceso, consisten en tres piezas superpuestas y forman parte de un *alfòndec* situado cerca de la zona del Born y que antes había pertenecido a la familia Dusav²². Según todos los indicios nos encontramos ante aquellos antiguos edificios reales, destinados a alhóndiga, que se construyeron ante la iglesia de Santa María de les Arenes (más tarde Santa María del Mar), y que pasaron de la Corona a manos de particulares (la familia Montcada los adquirió en 1258)²³. En

19. En 1315 los *consellers* prohíben la actividad de todos los oficios de martillo en la plaza Corretgeria (actual C/ del Veguer), así como los bancos de los vendedores en general, bajo multa de 20 sous o una estancia en la cárcel del *veguer* (AMHB, Llibres del Consell, 1314-1315, f. 19 r. Cit. CARRERAS CANDI, F.: “La ciutat de Barcelona”, *Geografia General de Catalunya*, Barcelona, s/ f., p. 416).

20. La incidencia de los trabajadores del sector textil sobre el medio ambiente es tan negativa que la Corona, a petición de los regidores municipales, se ve obligada a dictar disposiciones controlando su actividad. En 1304, por ejemplo, Jaime II establece los límites del *Rec Comtal* a utilizar por tintoreros y tejedores de esta forma: “...*quod rego Comitalli eiusdem civitatis Barchinone a molendinis Sancti Petri inferius possint in perpetuum parari, tinturarii, textores et alii qui de lana operari in civitate Barchinone voluerint ad opus confectionis sive operationis pannorum, lavare et mundare lanam et pannos albos et tinctos, sine contradictione et obstaculo alicuius*” (ACA, C, reg. 201, f.101, ed CAMPANY Y DE MONPALAU, A.: *Memorias históricas sobre la Marina, Comercio, Industria y Navegación*, 2ª ed., 1962, doc. 77, pp. 109-110).

21. Con toda certeza el trabajo del notario Bernat Pujol no causa molestias a los vecinos de la plaza de la Corretgeria, donde tiene un obrador en la planta baja de un inmueble cuyo señor alodial es el presbítero del altar de Santa Clara del monasterio de Sant Antoni. En 1323 adquiere dicho obrador a su colega y conciudadano Bartomeu Raspall, satisfaciendo al citado presbítero la séptima parte del precio total en concepto de laudemio. El local ocupa, sin duda alguna, los bajos de la finca ya que la escritura dice, al detallar sus características, que se extiende *a solo terre usque ad primum seu infimum tectum eiusdem* (ACB, N, B. de Vilarrúbia, 1323, fs. 96v.-97v.).

22. El texto es bastante detallado y se refiere a la finca como *quasdam domos habentes dua portalia et tres domos, una scilicet super aliam* (*Ibidem*, 1315, f. 36r.).

1315 han perdido ya, como es obvio, su primitiva función de albergue de mercaderes extranjeros y conservan tan sólo la de almacén de mercancías o similar.

Pero es preciso advertir que el vocablo *domos* no se refiere, necesariamente, a obrador o lugar de trabajo, sino que también se aplica al concepto de vivienda. En este sentido equivaldría a “casa”, pese a que en la planta baja o en el patio interior de la misma se ubique un taller o centro de producción. Las escrituras de establecimiento distinguen perfectamente esta acepción, mediante una detallada explicación de los elementos arquitectónicos y de las tierras o dependencias que comprende la finca transmitida²⁴. La intención del establecimiento, al ordenar que se reflejen en el acta notarial estos aspectos, es muy clara: pretende poner de manifiesto el estado de conservación en que se encuentra el conjunto en el momento de la entrega y de este modo, puesto que el enfiteuta se obliga a introducir mejoras, dispondrá de razones iguales suficientes para solicitar la anulación del contrato en caso de negligencia o incumplimiento.

Las obras realizadas en estas fincas, así como la concentración de obradores, van a transformar la imagen visual de Barcelona. Algunas zonas de la ciudad, como el “arenal” de la playa, han perdido gran número de espacios abiertos (solares sin edificar) y se han llenado de almacenes de mercancías y talleres de menestrales, sobre todo *freners* y fabricantes de armas, que se sitúan junto a las instalaciones que desde tiempo atrás sirvieron de marco operativo a los *mestres d'aixa* y calafates. Otras en cambio, conservan minifundios dedicados al cultivo de frutas y hortalizas, como los barrios de Còdols o Sant Pere. El cambio operado en el paisaje urbano se manifiesta a medida que estos últimos asisten a la conversión de las huertas y viñedos en solares aptos para la construcción,

23. Jaime I, el 30 de julio de 1258, transmite a Berenguer de Montcada los *alfòndecs* del Mar con sus obradores y demás pertinencias. La familia Montcada accede así a la plena propiedad de una serie de inmuebles (Almacenes, casas, hornos, obradores) y elementos urbanísticos (plazas, calles, arcos) situados en una de las mejores zonas operativas de la *vilanova* del Mar. La escritura de venta es muy clara al respecto cuando dice: "*Noverint universi quod Nos, Iacobus, Dei gratia rex Aragonum... damus et concedimus, per alodium franchum et liberum, vobis, Berengario de Montchateno et vestris in perpetuum omnia illa alfundica et domos et operatoria que Nos habemus in civitate Barchinona iuxta litus maris, cum forno quo est in uno ipsonum et cum voltis et domibus, locis et plateis et operatoribus et omnibus aliis dictis alfondicis...*" (ver SANPERE Y MIQUEL, S.: *Topografía antigua de Barcelona: Rodalía de Corbera*, Barcelona, 1890, pp. CCV-CCVI).

24. Generalmente estas *domos* consisten en edificaciones de varias plantas, con dependencias anexas y pequeñas viñas o huertos, como las que compra en 1295 el batidor de fustanes Bernat Rubí al *colteller* Jaume Rubí por 40 lbs. Están situadas en algún lugar de la Corribia y, excepcionalmente, no pertenecen a la Iglesia ya que el señor directo es el blanquer Pere Riba (ACB, N, B. de Vilarrúbia, 1295, f. 21v.). En 1302 el *cotoner* Pere Coll vende a un conciudadano unas *domos cum retrocurtali et una pecia terre sibi contigua et cum arboribus diversorum generum et aqua ad rigandum*, situadas cerca de la riera de Santa Anna (Ibidem, 1302/1308, f. 78r.-v.). Estas escrituras nos proporcionan una idea muy válida acerca del paisaje de Barcelona.

proceso que se desenvuelve de manera acelerada a principios del siglo XIV por una serie de factores encadenados entre sí. Efectivamente, los primeros excedentes de capital procedentes del comercio ultramarino financian, por un lado, la manufactura, y se invierten, por el otro, en bienes inmuebles, aprovechando la subdivisión de la propiedad del suelo que ha sido estimulada por el mecanismo de la enfiteusis.

Otras fincas que suelen transmitirse en esta época son los solares cercados. Su identificación a través de las fuentes escritas resulta en principio algo problemática ya que se citan con el nombre genérico de *tenedones*, término polivalente cuya incorrecta traducción puede inducirnos a error. Tradicionalmente se ha venido considerando que las *tenedones* no son más que locales de venta -tiendas, según criterio moderno-, lo cual compartimos. Pero si se maneja un *corpus* documental suficiente para poder contrastar debidamente la información obtenida, nos veremos obligados a diferenciar entre las *tenedones* situadas en la *Horta i el Vinyet* o en el territorio de Barcelona, es decir extramuros, y las que se emplazan en el interior de la misma, tanto en el burgo como en el arrabal.

En el primer caso se trata de parcelas de tierra, generalmente valladas y formando parte de una *honor* más amplia. No se entendería, de otra manera, la proliferación de *tenedones* en lugares como la *Horta de Sant Pau* (junto al monasterio del mismo nombre)²⁵, Banyols (en la parroquia de Santa Eulàlia de Provençana)²⁶, Magòria (en la parroquia de Sant Vicenç de Sarrià)²⁷ o Viladrau (entre las parroquias de Sant Martí de Provençals y Sant Andreu de Palomar)²⁸, que en torno al año 1300 eran partidas rurales enclavadas en el corazón del campo vecino a Barcelona, a excepción de la *Horta de Sant Pau* que se encontraba en el arrabal.

Las *tenedones* localizadas en el casco urbano, por su parte, pueden entenderse en su doble vertiente de “tienda” de venta al público y de solar cercado. En muchas ocasiones su verdadera significación plantea serias dudas pero en otras se esclarece el panorama, gracias a la información que nos suministra la propia escritura de establecimiento²⁹.

Y antes de finalizar es preciso señalar que las *taules*, los hornos, las habitaciones situadas sobre *voltes* y arcadas y, en general, todo tipo de *honors*, son también bienes inmuebles comúnmente establecidos por la ciudadanía trecen-

25. ACB, N, B. de Vilarrúbia, 1295, f. 31v.

26. ACB, N, B. de Vilarrúbia, 1305, fs. 114v.-116r.

27. ACB, N, B. de Vilarrúbia, 1301-1307, f. 158r.-v.

28. ACB, N, B. de Vilarrúbia, 1314, f. 29r.-v.

29. El obrador establecido a Pere Pujolar por el *argenter* Miquel Arnau, antes mencionado, dispone de unas letrinas que se sitúan sobre la *tenedone* de dos *flequeres*. Junto con el obrador se adquiere el derecho a enviar el agua sucia de estas letrinas a la balsa situada en la citada *tenedone*. El texto del contrato habla por sí solo y sugiere que la *tenedone* en cuestión es un local dedicado a la elaboración, o venta, de pan, harina, etc. (ver *supra*, nota 17).

tista.

Los señores del suelo.

En la Barcelona del primer tercio del siglo XIV la concentración de la propiedad inmobiliaria en manos de ciertos representantes de los estamentos oligárquicos es una realidad incuestionable. Determinar con exactitud la identidad de sus miembros no es tarea difícil, pues basta con reunir el mayor número posible de contratos de enfiteusis, arrendamientos, alienaciones o transmisiones *mortis causa* y proceder al cómputo de datos (nombre y categoría sociolaboral de ambas partes contratantes, o en su caso del otorgante, y del titular alodial si es persona jurídica o institución distinta a aquellas).

En el caso de las donaciones enfitéuticas todo ello es factible por dos razones. En primer lugar, la identidad y filiación del establecimiento se consigna siempre, como es natural, desvelando su status social y, por consiguiente, su posición económica. En segundo lugar, si se trata de un subestablecimiento no se omite nunca la forma de adquisición de la finca por otra parte del señor mediano vendedor, con lo cual se puede seguir su pista hasta la cúspide, donde se encuentra aquel que en definitiva ostenta la propiedad alodial³⁰.

Pero, ¿quiénes son estos grupos que monopolizan el suelo urbano?. En base a la información obtenida mediante el estudio de un número considerable de escrituras de enfiteusis podemos asegurar que la Iglesia se sitúa en primer lugar y a gran distancia de los particulares, entre los cuales se incluye el rey. Al hablar de la Iglesia nos referimos a un conjunto heterogéneo de personas e instituciones, como son los monasterios y conventos establecidos en la ciudad, la Catedral y sus órganos rectores, el obispo, las iglesias parroquiales, capillas, centros religiosos de asistencia o caridad y también las casas de las Ordenes Militares. El grupo de ciudadanos laicos, por su parte, presenta una homogeneidad muy acusada por cuanto a todos ellos les une un denominador común que es el poder económico, y con frecuencia el político.

En definitiva, una primera aproximación al tema nos permite adelantar

30. En abril de 1318 Pere Bertran liquida a Guillema Camps la suma de 6 libras, y 10 sous, que obedecen a la *intrata in emphyteosim donationis et stabilitionis* de un solar situado más allá del Born. Guillema, a su vez, había recibido la finca de manos de su conciudadano Arnau Bernat, y éste de Sibilla de Centelles, casada con el *miles* Romeu de Corbera e hija del poderoso Bernat de Centelles, mientras que la propiedad alodial pertenece a las preposituras de febrero y agosto. La escritura especifica que 18 s. menos 3 óbolos, del total de la entrada corresponden al laudemio debido a todos ellos; es decir, la séptima parte (que equivale al 14'285%) del precio se reparte así: 5'9 s. (4'761%) a los prepositos (señores alodiales), 3'1 s. (2'50%) a Sibilla (primer señor mediano o inmediato), 6'3 s. (5'00) a Arnau Bernat (segundo señor mediano o mediano) y por último 2'5 s. (2'024%) a Guillema Camps (tercer señor mediano o vendedor). La sentencia arbitral de 1310 está en pleno vigor, como muestra la presente escritura, ocho años después de su promulgación (ACB, N, B. de Vilarrúbia, 1318, f. 57r.).

los siguientes resultados:

Las fincas que posee la Iglesia en Barcelona se encuentran de forma masiva bajo el dominio de las distintas preposituras mensuales de la Catedral, destacando entre ellas las de febrero y agosto por su especial actividad³¹. Sus propiedades son de muy diversa índole, pues comprenden obradores, *taules*, solares, huertos, *tenedones* y *domos*.

La situación geográfica de estas fincas refleja una concentración espacial verdaderamente notable: el 90% se encuentra en la zona de la playa, es decir entre las clarisas y los framenors (abarcando en su práctica totalidad el antiguo “arenal”), así como a lo largo de las dos arterias que unen el Born con las plazas del Blat y de la Llana ; es decir las calles del Mar (actual Argenteria) y de Montcada (que conserva su nombre).

A continuación se sitúan los altares de la Catedral y demás casas religiosas; o mejor dicho, los presbiteratos que la piedad y el arrepentimiento de los barceloneses enfrentados a la muerte van instituyendo en dichos altares. Sant Silvestre, Sant Pere, Sant Vicenç, Sant Nicolau, Sant Jaume o el de Jesucristo (todos ellos en la Catedral) gozan de una especial predilección, junto al de Sant Joan (en Santa Anna) o el de Santa Clara (en Sant Antoni). Sus fincas suelen ser obradores y *domos* y se localizan, en general, dentro de las viejas murallas romanas y sus alrededores, como la calle *dels Apotecaris* (actual Llibreteria), la plaza de la Corretgeria (calle del Veguer) o la calle Basella (actual Subteniente Navarro).

Entre los monasterios y casas religiosas destacan, por el número de establecimientos, Sant Pau y Santa Eulàlia del Camp, Sant Pere de les Puelles, Santa Maria de Jonqueres, los Framenors, Santa Maria de Valldonzella, Santa Anna y algunos situados en el territorio jurisdiccional de Barcelona, como Santa Maria de Terrasa y Sant Cugat del Vallés, o en puntos más lejanos del Principado, como Ripoll o Sant Miquel del Fai. Sus bienes raíces consisten en *domos* y obradores, además de *tenedones*. Se observa también una clara tendencia a la concentración en torno a sí mismos, más agudizada en unos que en otros, como es el caso de Sant Pere. En efecto, buena parte de las fincas alodiales de este convento se emplazan en el propio barrio, en el espacio comprendido entre el Portal Nou y la Riera de Sant Joan, y algunas quedaron divididas a raíz de la construcción del último tramo de muralla que se extiende desde el monasterio de Jonqueras hasta el propio Sant Pere.

31. Al frente de las preposituras de febrero y agosto se encuentran, respectivamente, los canónigos Hug de Cardona y Arnau Satorre. El primero de ellos es el arcediano que el año 1304 ordenó cesar *a divinis* en toda la diócesis (ver *supra*, nota 7). En 1314 establecen una *tabulam nostram de fuste cum solo in quo est fundata usque in abissu*, sita en la zona de la playa, al *espaser* Guillem Miquel. La *taula* se halla en un edificio donde también hay un horno y su censo es de 1/2 mb., mientras que la entrada asciende a 10 s. y el aludemio supone la séptima parte de ésta (Ibidem, 1314, fs. 132v.-133v.).

El obispo de Barcelona y la pía institución de la Almoína disponen de alodios dispersos. El primero establece fincas en lugares tan alejados entre sí como la Blanquería, junto a los molinos del Mar (en el curso medio del *Rec Comtal*) o la calle *d'en Robador* (en el arrabal)³², mientras que la segunda percibe rentas por sus propiedades de la plaza del Blat (actual plaza del Angel), de Figuera Cucurulla (en la parroquia de Santa Maria del Pi) o de la Porta Ferrissa³³.

En cuanto a las iglesias parroquiales de la ciudad podemos decir que las más ricas en la percepción de censos son Sant Miquel, Santa Maria del Mar y Santa Maria del Pi, todas ellas enclavadas en el corazón de los barrios y *vilanoves* más activos y populosos de Barcelona³⁴.

Las escrituras de enfiteusis nos ilustran también acerca de las actividades inversoras de la Corona. En efecto, Jaime II, como un ciudadano más, intenta por todos los medios percibir rentas e ingresos a base de establecer o incluso enajenar sus propiedades y derechos con objeto de recaudar fondos destinados a financiar sus empresas.

Este propósito se hace evidente, sobre todo, a raíz de los preparativos de la expedición a Cerdeña. En líneas generales las fincas transmitidas por el rey, tanto a particulares como a instituciones religiosas, consisten en edificios que albergan hornos³⁵, *taules* de carnicero³⁶ y molinos. Las rentas generadas por estos últimos, en concreto, no debían ser nada despreciables ya que Jaime II dedica

32. En 1312 el obispo cobra el laudemio que le corresponde sobre la venta de diversas fincas, situadas *in vico Blancharie, satis prope molendina que dicuntur de Mari*, realizada por Guillem Vicens, hijo del *senyer* Bernat Vicens, a Maria Hospital. El vendedor tiene las casas por mediación de Elisenda (señor mediano inmediato), mujer del mercader Berenguer Casas, bajo el dominio y el alodio del citado obispo (señor alodial) (ACB, N, B. de Vilarrúbia, 1312, fs. 74r.-75r.).

33. La finca de la Porta Ferrissa es una casa con huerto, que forma parte de un antiguo manso agrícola. Ignoramos su situación exacta ya que el documento no es una escritura de establecimiento o venta sino un nombramiento de procurador, donde no figuran habitualmente unos datos que se especificarán luego en el contrato formalizado por éste. En el caso actual el tarraconense Bernat Sans (señor mediano inmediato) nombra procurador al notario barcelonés Pere Folqueres, para que venda la citada casa, sin insistir en unos detalles que se registrarán en el posterior instrumento de compraventa (ACB, N, B. de Vilarrúbia, 1319, f. 194v.).

34. En 1308 se establece al *argenter* Nicolau Prat una casa con un obrador, que está bajo el dominio de la iglesia de Sant Miquel, situada *infra menia vetera, prope ecclesiam Sancti Michaelis et iuxta cimiterium eiusdem ecclesie* (ACB, N, B. de Vilarrúbia, 1302, f. 152r.-v.).

35. Arnau de Santboi recibe, en 1294, un horno real *cum domo in quo est constructus et cum solerio sive domibus que sunt constructe supra domun ipsius fumi, et cum tabulis et anvano et cum omnibus apparatibus*, situado junto a la plaza de l'Oli. El precio es de 9000 sous y el censo a prestar de 2 morabetinos. (ACA, C, reg. 194, fs. 293.-30r.). La concentración de hornos reales provoca, a la larga, las quejas de los conventos y monasterios que ven menguar su clientela. En 1327 Jaume II promete a las clarisas que no se instalarán hornos dentro del límite que se extiende desde el convento hasta el *Estany*, hasta la capilla de Marcús y hasta Santa Eulàlia del Camp (*Ibidem*, reg. 229, f. 254r.-v.).

36. En 1324 los albaceas del difunto *camisser* Joan Coniller, siguiendo sus últimas voluntades, venden al mercader Berenguer Ros una *taula* que poseía en el *macello* de la puerta de Campderà. El precio asciende a 10 lbs. y con ellas se liquidará el aludemio que corresponde al rey en cuanto señor alodial (ACB, N, B. de Vilarrúbia, 1324, fs. 128v.-130r.).

muchas energías a construir nuevas instalaciones a lo largo del *Rec Comtal*³⁷, llegando incluso a enajenarlas antes del inicio de las obras³⁸, a la par que se dedica a recuperar las que vendió su difunto hermano, el rey Alfonso. Es evidente que su propósito consiste en obtener mayores beneficios económicos, a base de revenderlos y poder así aumentar los precios o revisar la cuantía de los censos y demás derechos señoriales³⁹.

Así pues, en la Barcelona de principios del siglo XIV Jaime II es, uno de los propietarios del suelo. Generalmente las fincas objeto del establecimiento real son edificios destinados a la preparación y manipulación de cereales panificables (molinos, hornos de pan, etc.) o bien de artículos alimenticios (*taules* de carne, de pescado, etc.), aunque en ocasiones se trata de habitaciones (*domos*) que forman parte de una residencia privada (*hospicium*) y su distribución las hace adecuadas para su conversión en obrador. Otras veces la cosa objeto de establecimiento no consiste en un solar, un edificio o una finca, sino que gira en torno a la cesión de un derecho real, cuyo uso y disfrute es necesario para que el enfiteuta pueda desempeñar su oficio o labrar sus tierras⁴⁰.

Los ciudadanos propietarios de fincas y *honors* en el casco urbano, por su parte, se dedican al igual que los señores eclesiásticos a fraccionarlas y establecerlas, obteniendo por ello unos ingresos seguros. Pero su actividad consiste, sobre

37. En 1302 ordena a los *consellers* de la ciudad que colaboren con Romeu de Marimon, *battle* general de Cataluña, y con Guillem Llull, *battle* de Barcelona, en la construcción de un nuevo *casal* de molinos en el *Rec Comtal*; es decir, en un lugar conveniente situado entre los molinos del Clot y los de Sant Andreu (ACA, C, reg. 200, f. 148v.).

38. En febrero de 1303 Pere Llobet, escribano real, formaliza en nombre de Jaime II la escritura de venta realizada por ambos *battles* (ver *supra*, nota 36) a Pere Marí, que consiste en la mitad de uno de los siete molinos que se van a construir *in loco in quo molendinum draperiorum situm est in territorio Barchinone, apud Clotum*. El comprador (funcionario real de notable influencia) paga 2500 s. al rey, quien los destina a las obras de la nueva capilla real de Santa Agata ...*vel in aliis negociis ipsius domini regis* (ACA, C, reg. 200, f. 178r.).

39. Jaime II comunica al *battle* Romeu de Marimon, el año 1302, que tiene la intención de recuperar todos los molinos reales situados tanto dentro como fuera de la ciudad, y en particular el *casal* de Malla (ACA, C, reg. 199, f. 46r.). Un año después, basándose en los acuerdos adoptados en las pasadas Cortes de Monzón, ordena anular la venta que Guillem Durfort, Arnau Sabastida y Pere Marqués, procuradores del difunto Alfonso II, efectuaron a Guillem Olomar, Guillem Roca y Jaume Fivaller, respectivamente, de unos molinos situados en los *casals* de Soler y de Malla Pero la Corona necesita numerario y cuando los recobra procede a venderlos de nuevo al escribano real Pere Lledó ...*cum molis, rotis et rodenis, trescalladors et aqua de qua molent et requo et caprequo, et apparatibus et emolumentis eorundem et cum ficariis et farinariis et cum omnibus pertinenciis*, por la enorme suma de 20.000 sous. En realidad estamos ante un préstamo encubierto, pues Pere Lledó promete devolver los molinos cuando la casa real le reintegre a su vez el dinero que ha pagado por ellos (*Ibidem*, reg. 200, fs. 207r.208r.).

40. En enero de 1304, por poner un ejemplo, Jaime II establece al *argenter* barcelonés Domènec Arnau el agua del *Rec Comtal* que necesita para regar un huerto que posee en la *Horta* de la ciudad. La finca tiene 2 *feixes*, de 1 *mujada* y 36 *destres* de superficie cada una, y Domènec la recibió en enfiteusis de manos de Jaume Llull (miembro de una poderosa familia del patriarcado barcelonés), quien a su vez la tiene bajo el dominio de la prepositura de junio. Por el uso del agua prestará un censo de 5 s. por cada *feixa* (ACA, C, reg. 201, f. 80v.).

todo, en introducirse en la escala de la propiedad inmobiliaria mediante la compraventa de censos enfiteúticos, realizando un sencillo mecanismo que se resume en comprar al señor alodial -o al mediano inmediato- y vender o subestablecer a otro mediano inferior o mediano. De este modo se convierten a su vez en señores medianos para especular con los inmuebles y traspasar a otros el dominio útil, consiguiendo que el dinero invertido proporcione una alta rentabilidad⁴¹. Un examen de los nombres que aparecen en las actas notariales, como partes contratantes, nos demuestra que los censualistas barceloneses pertenecen al grupo de *ciutadans honrats* procedentes del mundo de los negocios (Dusay, Tomàs, Sabater, Ferrer de Vic, Durfort, Mirambell, Llull, Malla, Palau, etc.), al colectivo de altos funcionarios reales (Oltzet, Marquet, Esplugues, Sarrià, Messeguer, Capellades, Sabastida, etc.) y a los representantes de las profesiones liberales bien consideradas y mejor pagadas (Montjuic, Desvilar, Vallseca, Cortell, Refechs, etc.).

El suelo alodial en manos de particulares se encuentra muy repartido por la ciudad y el arrabal, desde la puerta de Campderà hasta las huertas que rodean el monasterio de Sant Pau del Camp, por un lado, y desde la puerta de Santa Anna hasta las nuevas atarazanas, por el otro. Las fincas son obradores, *domos*, hornos albergues, solares, parcelas de tierra e incluso *taules* de cambio⁴².

Esta compraventa continúa, junto al establecimiento a terceros, va a poner en manos de la ciudadanía la posibilidad inconsciente de transformar el paisaje urbano. Barcelona empieza así a adquirir el aspecto que presentan las ciudades del Norte y Centro de Italia, con un tráfico interno de mercancías -transportadas a lomos de caballerías o en carro- que pone por primera vez en evidencia la capacidad de su red viaria, hasta el extremo de que los *consellers* deben adoptar medidas tendentes a regularizar el tránsito⁴³ y cuidar del buen estado de calles y barrios, limitando la presencia en la vía pública de animales

41. Cuando en 1319 el *campista* y hombre de negocios Nicolau Ferrer de Vic establece un obrador al *cursor* Bernat Cervera, nos dice que lo tiene por Gilabert de Malla (señor mediano inmediato) bajo dominio de Jaume Llull (señor alodial). Esta escritura es una buena muestra de la intromisión de los propietarios del dinero en la especulación del suelo y el consiguiente incremento del valor de los censos, ya que el enfiteuta vendedor presta 60 s. y 10 ds. anuales a Gilabert y recibirá, en cambio, 90 s. del enfiteuta comprador. Teniendo en cuenta que el mantenimiento del local corre a cargo de este último. Nicolau obtiene la nada despreciable renta de 29 s. y 2 ds. al año (ACB, B. de Vilarrúbia, 1319-1333, fs. 8v.-9v. y 34v.).

42. Sirva de ejemplo la finca que posee Bernat Durfort en la zona del litoral, cerca del *fundicó* del *campista* Guillem Pere Dusay. El propietario se dedica, desde 1305 hasta 1308 a establecer diferentes partes a una serie de ciudadanos de diversa condición social: una casa al *doctor in gramaticalibus* Guillem de Massanet por 67 libras; un solar al *cursor* Pere Ribera por 6 libras, etc. No aparecen los señores medianos (ACB, N, B. de Vilarrúbia, 1302/1308, fs. 12v. y 189r.-v.).

43. Desde 1303 encontramos disposiciones que prohíben el paso simultáneo por la ciudad de *tragners*, comerciantes o cualquier persona, conduciendo más de 2 bestias de carga. La multa al infractor será de 5 sous y si es insolvente permanecerá cinco días en la cárcel del veguer ("*Item, que ningún hom no gos menar mes de .II. bèsties per la ciutat de Barchinona ab lenya ne ab arena ne ab altres coses, ne encara més de .II. bèsties descarregades*") (AHMB, *Llibres del Consell*, 1301-1303, f. 94r.)

domésticos y ganado en general a partir de la caída del sol⁴⁴. La instalación de menestrales y artesanos en la planta baja o en los patios traseros de algunas casas, además de conferir un aspecto distinto al lugar, va a ser causa de molestias y provoca las quejas de un vecindario que empieza a sensibilizarse ante la degradación de la convivencia. Por esta razón los regidores municipales aportan la infraestructura necesaria para el normal desarrollo de la vida cotidiana (apertura o ampliación de calles y plazas, eliminación de puestos de venta, prohibición de exhibir determinados artículos a la puerta de tiendas y obradores, obligación de mantener en condiciones higiénicas las cercanías de los lugares de trabajo, etc.). La actuación de los poderes públicos supone por tanto, un nuevo elemento transformador que introducirá cambios substanciales, tendentes a garantizar la salubridad y la funcionalidad en el interior del recinto urbano⁴⁵.

Conclusiones

A finales del siglo XIII y principios del XIV Barcelona vive una fase de expansión económica -estimulada en parte por los excedentes de capital procedentes del comercio ultramarino-, que va a incidir de forma directa, junto a causas de índole externa, en la reactivación del mundo manufacturero. El resultado inmediato de este estado de cosas se dejará sentir sobre el paisaje urbano de una población que hasta este momento ofrecía un aspecto más parecido a una ciudad-fortaleza altomedieval que a un gran centro mercantil, pese a ostentar la capitalidad del Principado y ser la sede itinerante de la corte real.

44. En 1303 se ordena a los propietarios de cerdos que guarden sus animales dentro de los establos (*Item, que nuyl hom ne nulla fembra no gos tenir en Barcelona fora son alberch, fermat ne deffermat, porch ne truaia*) (AHMB, *Llibres del Consell*, 1301-1303, f.94 v.). En 1315 se prohíbe que el ganado transite por la ciudad después del ocaso (*Item, ordenaren que tothom qui tenga bestiar dins Barchinona que.l haia a recullir al sol post. E qui no.l haurà recullit que pac per ban per cadascuna bèstia grossa. V solidos, e per cadascuna bèstia menuda. XII diners*) (Ibidem, 1314-1315, f. 13 r.).

45. Los *barbers* no podrán ensuciar de sangre el exterior de sus locales (AHMB, *Llibres del Consell*, 1301-1303, f. 6v.). Nadie tiene derecho a arrojar inmundicias a la calle (*Item, que neguna perssona no gos gitar en carreres, de nits ne de dies, aygues belles ne leges ne negunes altres sutzures per finestres ne per terrats ne per canals ne per portals*); pero sí lo hace deberá antes vigilar que no afecte a ningún transeúnte (... *que isca en la carrera per veer que non fassa enving als passans*) (Ibidem, f. 9v.). Los *freners* y *cuirassers* no podrán trabajar en la vía pública, ni abandonar materiales de hierro junto a la puerta de sus obradores, de modo que obstruyan el paso de los viandantes (*Item, que negún frener e cuyracer, ne lur missatgé, no gos tellar ferro de cuyrasses, ne altre ferro qui sortisca en la carrera, qui pusque donar don a hom ne a bèstia, ne encara no picen aquella e ayan fora lo lur obrador*) (Ibidem, 1314-1315, fs. 8r.-9v.), etc., etc. Los ejemplos son muy numerosos.

El espacio se transforma, como suele suceder en estos casos, por la actuación conjunta de los poderes públicos y la iniciativa privada. Este postulado se cumple en la Ciudad Condal de manera incuestionable ya que, por un lado, es objeto de la realización de grandes obras públicas, mientras que por el otro se convierte en el marco operativo de una ciudadanía que invierte su dinero en la propiedad inmobiliaria y especula con el valor del suelo.

Las consecuencias de este doble fenómeno van a ser importantes y Barcelona pasará a ser un núcleo rodeado casi en su totalidad por unas murallas que la separarán de su tradicional fuente de alimentos de primera necesidad la *Horta* i el *Vinyet*. En su interior, además, se emprende la construcción de puentes sobre el Rec Comtal y se cubren algunos tramos del *Merdançar* -que empieza a desempeñar la función de cloaca subterránea-, con lo cual se acentúan los cambios y la ciudad va adaptando su infraestructura a los nuevos tiempos.

Las obras de la Catedral gótica, las mejoras realizadas en el palacio real o en la *Cort del veguer*, así como la construcción de la capilla sobre la muralla romana, junto a otros proyectos frustrados, como la conducción de agua a las dependencias reales -que deberá esperar algunas décadas-, son un ejemplo de estas modificaciones paisajísticas. Por otra parte, factores de carácter económico y político van a conseguir desplazar el tradicional centro urbano, representado en época romana por la zona donde radicaba el poder religioso-administrativo (que hoy situaríamos en la actual plaza de Sant Jaume), hacía un punto situado por primera vez fuera del recinto de las antiguas murallas, aunque adosado a una de sus puertas de entrada, como es el Mercadal o plaza del Blat, donde se sitúa el teórico punto de partida de cada uno de los *quarters* en que se divide la ciudad.

La construcción de edificios y habitáculos privados, o las obras de remodelación en su caso, van a conocer un momento de auge. El testimonio documental acerca de la gran actividad desplegada por los gremios del sector (*mestres de cases, lapicidas, fusters*, etc.) es una prueba de que no debía escasear el trabajo. A ello contribuye, sin duda, la demanda de ciertos artículos manufacturados por parte de los mercados interior y exterior, lo cual permite la multiplicación de los obradores y la ampliación de los ya existentes. Muchos pequeños centros de explotación familiar se aseguran así la venta de sus productos y viven momentos de prosperidad, gracias también a la actuación de los intermediarios (*drapers, cotoners, paraires*, etc.) que absorben los *stocks* y los canalizan hacia mercaderes y armadores de naves y hombres de negocios. La producción de artículos manufacturados, sin embargo, no rebasa nunca el marco doméstico ya que en estos momentos, es prematuro aún hablar de industria en el sentido actual del término.

Buena parte de estos talleres laborales se encuentran en manos de los miembros de la oligarquía urbana o de los representantes de la Iglesia, quienes los venden a menestrales y artesanos mediante contratos de enfiteusis. Una de las principales obligaciones del enfiteuta una vez instalado en su obrador consistirá en cuidarlo y mejorarlo, de modo que las obras realizadas pueden llegar a cambiar la fisonomía del inmueble. La adecuación del local al oficio desempeñado y el aprovechamiento del espacio útil, mediante la construcción de nuevas habitaciones sobre arcos o la conversión parcial de patios y huertos en depósito de herramientas y productos acabados, son factores asimismo de transformación ambiental.

La enfiteusis presenta algunas contradicciones que pueden restar importancia al tradicional papel paradigmático desempeñado, en cuanto causa y motor del desarrollo de Barcelona y su territorio jurisdiccional, pero no se debe minimizar su aceptación entre ciertos sectores sociales ni tampoco sus repercusiones sobre la movilidad del suelo. Quizás Carreras Candi tenía razón al afirmar, a principios del siglo XX, que esta figura jurídica no favorece la creación de nuevos espacios urbanos, pero resulta imposible negar que, en cambio, estimula su transformación.

Los barceloneses utilizan, pues, el mecanismo del establecimiento de fincas con relativa asiduidad, sobre todos los eclesiásticos. Y también se dedican a subestablecer o a comprar censos enfiteúticos con la idea de revenderlos, obteniendo buenos beneficios. La sentencia arbitral de 1310, que fija definitivamente la cuantía del laudemio debido a los señores del suelo por la transmisión de bienes raíces, permite al posible inversor calcular las ganancias ya que introduce la seguridad de que no se le forzará al pago de importes abusivos o arbitrarios.

Las consecuencias sobre el paisaje de todos estos elementos concentrados, que por separado perderían parte de su influencia, son evidentes. Barcelona cambia paulatinamente de aspecto y camina hacia los primeros síntomas de centro urbano, con las desventajas que tal fenómeno comporta: infraestructura anticuada y por tanto deficitaria, gran densidad de población en algunos barrios, problemas de suministro de cereales, desigual distribución de la riqueza, ascenso de pobres y marginados y, en definitiva, toda una serie de trabas al desarrollo que a partir de estos momentos subyacen ocultas bajo la euforia económica pero que muy pronto pasarán a ser un problema crónico. Cuando el hambre hace su aparición (en el año 1333) y se extienden las epidemias de peste (a partir de 1348) estas deficiencias saldrán a la superficie y se mostrarán con toda su crudeza.