

MASOVERIES, LLOGUERS, INQUILINS. EDIFICACIÓ I LLOGUER EN LA CONSTRUCCIÓ DE GIRONA AL SEGLE XIII

EDUARD CANAL, JOSEP M. NOLLA I JORDI SAGRERA

Resum

En la creació dels nous espais urbans medievals de Girona, especialment entre els segles XII i XIV, l'establiment emfitèutic sembla haver jugat un paper predominant, com a tot arreu. Però caldria afegir la importància de les *masoveries* urbanes impulsades pels grans propietaris que aixecaren moltes cases per posar-les en lloguer, segurament des de la segona meitat del segle XII. En alguns casos aquestes *masoveries*/lloguers esdevingueren establiments emfitèutics a mitjan segle XIII quan hom detecta un impuls cap a noves construccions en espais ja edificats. L'existència de normativa jurídica aplegada als costums locals a diverses ciutats des del segle XIII fa palesa aquesta realitat, però també la dinàmica i conflictes entre propietaris i llogaters.

Paraules clau

masoveria, establiment, lloguer, inquilí, Costums.

Abstract

In the creation of the new urban medieval areas of Girona, especially between 12th and 14th centuries, the emphyteusis establishments probably played a predominant role, like everywhere. However, it would be necessary to add the importance of urban masoveries driven by the great owners who built many houses to rent, surely from the second half of the 12th century. In some cases, these masoveries/rentals became emphyteusis establishments during the course of the second half of the 13th century, when a stimulus towards new constructions in already built places is detected. The existence of a legal regulation gathered in the local customs in several cities from 13th century shows this reality, but also the dynamics and conflicts between homeowners and tenants

Key words

masoveria (tenant farming), establishment, rental, tenant, customs.

La masoveria és una de les modalitats de relació entre parts sobre béns immobles –terres o edificis- vigent des de fa temps. També és una de les menys ben conegudes de la nostra història medieval, com ja va expressar L. Donat l'any 1999, ...*malgrat que la bibliografia que parla de l'emfiteusi o dels contractes d'establiment és abundant, la masoveria no ha estat gens estudiada pels historiadors de la Catalunya Vella* (Donat, 1999, pàg. 126-127). Aquesta reflexió era adient per al context principalment agrari del seu treball, dins el marc més ampli del recull *Homes, masos, història, La Catalunya del nord-est -segles XI-XX* (a cura de Rosa Congost i Lluís To). També L. To dedicà pàgines enraonades a l'estudi dels masos dins el seu treball *Família i hereu a la Catalunya nord oriental –segles X-XII-* (1997) però, en part pel seu límit temporal, no recull cap referència a les *masoveries* o a cap altre tipus de relació semblant. Sí que ho van fer R. Congost, P. Gifre i E. Saguer al seu estudi *La masoveria i els masovers en perspectiva històrica* (2007, pàg. 23-58); però el seu objecte no era recular fins a l'època medieval. Tampoc ho fa l'estudi col·lectiu *Forçats a foc i llum* (Saguer, coordinador, 2011), que estudiava l'evolució i agonia de la masoveria al llarg del segle XX. El medievalisme català tendeix a considerar el desenvolupament de la *masoveria* en moments avançats del segle XIII, si bé en l'àmbit restringit de la Catalunya Vella (Bolòs, 2009, pàg. 266). Als estudis sobre segles anteriors, aquest concepte –i la seva realitat- no ha estat identificat.

Aquestes mancances sobre l'estudi de la *masoveria* anterior a la baixa edat mitjana encara es fan més paleses en l'àmbit urbà, que és l'objecte d'aquest treball; entre altres raons perquè no s'espera trobar *masoveries* en un context urbà. I, en canvi, la *masoveria* és un concepte que trobem a molts documents relacionats amb la propietat immobiliària a la Girona dels segles XIII i XIV. Concretament, als documents conservats de forma directa o indirecta –pergamins originals, *Capbreus*, *Llibres d'Arxivació* o registres aplegats posteriorment- en trobem uns quants, ja en els anys centrals del segle XIII, on la paraula *masoveria* -o les diverses formes llatines més o menys corruptes-, apareixen com una forma de descriure algunes de les cases, obradors o propietats esmentades. Això ens fa preguntar pel seu significat -tradicionalment relacionat amb el món pagès-, però també, en el nostre cas, pel seu paper en la construcció i estructura de la ciutat medieval en aquells anys, ja que aquests documents ens parlen d'espais urbanitzats pocs decennis abans.

La *masoveria* sobre béns immobles com cases i terres és un tipus de vincle o *contracte*, però també una forma de definir físicament la citada propietat, dues formes que han perdurat fins a l'actualitat. Ara bé, els textos

que cerquen definir-la, essencialment jurídics, resten lluny del consens; així el *Diccionari d'Història de Catalunya* exposa que és *...l'arrendament d'un mas a un masover que hi havia de residir* (pàg. 664-665); però el diccionari exposa que això es vàlid per a l'època moderna i defuig qualsevol interpretació més reculada. El *Diccionari de Dret Civil* afirma que és *...un contracte de parceria pel qual una persona s'obliga a conrear la finca d'una altra, viure en la propietat i lliurar-li la part pactada dels fruits* (pàg. 90), la qual cosa l'assimila a un contracte de parceria. Per la seva banda, el *Diccionari jurídic català* (edició online 29/01/15) afegeix; *...aquests contractes es regeixen de manera principal pel que han pactat les parts i, si no hi ha pacte, pels usos i costums de la comarca*; igualment recorda que aquesta flexibilitat del pacte afecta també la seva durada. A banda de la dificultat de trobar una concreció en la seva definició i de la seva aplicació en el marc agrari tradicional, ens preguntem si al llarg de vuit segles ha mantingut el mateix significat i quina és la seva concreció en el marc urbà medieval.

En l'estudi del creixement urbà de les ciutats medievals, gairebé sempre entre els segles XII i XIV, hom identifica l'establiment *ad construendum domos* com la forma jurídica dominant, bé a l'hora de crear nous espais edificats i urbanitzats o també de fer-los més densos. Nosaltres mateixos ho hem fet a Girona, fins al punt que n'hem identificat setanta-vuit d'aquests contractes al llarg del segle XIII (Canal *et al.*, 2010. pàg. 83-106), els quals afectaren centenars de solars i edificis. A grans trets podem dir que el procés de l'establiment *ad construendum domos* tenia el seu vèrtex quan la senyoria o institució aloera –el bisbe, el comte-rei, abats, castells urbans, sagristans o paborde eclesiàstics, entre altres- autoritzava a un propietari ja establert que iniciés un procés de parcel·lació o divisió de solars amb o sense edificacions. Aquest feia la parcel·lació i ordenació –talment com un promotor- i lliurava -establia- les parcel·les, mitjançant una entrada o venda als nous propietaris que tindrien drets indefinits –propietat útil- sempre que paguessin els censos i altres drets al propietari –el «parcel·lador»- i, a través d'aquest, a la institució o persona aloera. Mitjançant aquest procediment, amb matisos segons els casos concrets, hom edificà gran part de les ciutats medievals europees (Hubert, 2004, pàg. 119-134), on el retorn del concepte clàssic de dret emfitèutic des del tercer quart del segle XII ajudà la seva consolidació¹. Girona no en va ser cap excepció, tal com va detectar L. To al seu treball

¹ Per a una visió sintètica, veure Font i Rius, 1999, pàg. 95-105.

sobre *La seigneurie dans une ville médiévale; le développement de l'emphytéose a Gérone au XIIIe siècle* (1995).

Ara bé, cal dir que no podem considerar els establiments com l'única forma d'iniciar un procés d'urbanització/edificació i, en alguns casos, aquesta no era la seva finalitat principal. A banda dels establiments citats, coneixem molts exemples de compres o donacions de cases o solars que implicaren la renúncia total dels antics propietaris. Els compradors podien, des d'aleshores, iniciar un procés d'edificació directa que no quedaria registrat a cap contracte *emfiteutic* si el procés donava lloc a les masoveries urbanes, un tipus de contracte poc estudiat, juntament amb altres conceptes com el lloguer (*loguerio*) i els inquilins (*inquilinos*), també presents des del segon quart del segle XIII, si bé més escassos en els textos gironins d'aleshores. De fet, les masoveries urbanes només les coneixem indirectament, mitjançant documents —especialment des del segon terç del segle XIII—, quan algunes propietats urbanes on hi havia diverses masoveries edificades prèviament pels propietaris —cases i/o obradors— esdevingueren establiments atorgats en emfiteusi als mateixos residents o bé a nous propietaris útils, subestablerts des d'aleshores i subjectes a les diverses prestacions —censos, terços, lluïsmes, capbrevacions...— en relació al propietari/establidor i a la institució que en mantenia el domini aloer. Per tant, les masoveries gironines eren anteriors al moment en què apareixen documentades, el segon terç del segle XIII.

La manca de concreció sobre les masoveries i sobre els inquilins i els lloguers als documents estudiats en aquest treball té una explicació, tots provenen dels arxius de les institucions o persones que en tenien la senyoria aloera (l'alou) al territori urbà: els comtes/reis (l'alou reial), els bisbes, els sagristans i pabordes de la seu, de Sant Feliu i de Sant Martí, o institucions nascudes al mateix segle XIII com l'Hospital Nou o la Pia Almoïna. Aquestes disposaven d'arxius on conservaren els documents que registraven les obligacions —citades més amunt— dels propietaris establerts envers llurs senyors. Res d'això no afectava els inquilins i llogaters, que mantenien una relació privada amb el propietari establert i gairebé cap, amb el senyor aloer; per tant, no calia esmentar-los en la documentació aloera, gairebé l'única que ha arribat fins a nosaltres abans del segle XIV, quan es començaren a desenvolupar els registres notarials, on ja predominaren les relacions privades². Ara

² A Girona, els registres notarials més antics són de 1311. Veure; *Els fons notarials de l'Arxiu Històric de Girona*. <http://cultura.gencat.cat/arxius/ahg>.

bé, aquesta absència dels lloguers als arxius gironins no es pot generalitzar. L'Arxiu Capitular de Barcelona guarda contractes urbans de lloguer del segle XIII endavant (Gunzberg 1994, p.24-33). De fet, en la mesura que es desenvolupen des de finals del segle XIII els registres notariais, els contractes de lloguer sobre cases, pisos, obradors i molts altres immobles –urbans o no-, apareixen com un fet habitual, com per exemple a Castelló d'Empúries (Farías, 2009, pàg. 275-276). Pel que fa a Girona, els registres notariais en palesen la seva normalitat i abundància al segle XIV (Guilleré, 1993, pàg. 424-499). En el recull que aquest va fer per al període 1320-1360, els lloguers representaven gairebé el 45% de totes les operacions immobiliàries registrades pels notaris (Guilleré, 1993, pàg. 473). També és cert que el concepte masoveria no es feia servir gairebé mai, pel que sabem, en aquests contractes; tal vegada perquè les obligacions i drets de masoveria escapaven sovint del marc escripturat del contracte, com sabem que passava en els segles posteriors (Congost *et al.*, 2011). Ens podem preguntar si en el segle XIII les coses havien estat força semblants.

La tria del marc cronològic d'aquest treball no és arbitrària. El tram central del segle XIII sembla especialment fèrtil en el procés de creixement urbà de Girona. El nombre i el valor de les vendes immobiliàries i autoritzacions d'establiments *ad construendum domos* a Girona –dels 78 identificats en el segle XIII, 30 tingueren lloc entre 1240 i 1260-, parlen de creixement urbanístic en tots els sentits: expansió, densificació i enlairament (Canal *et al.*, 2010; *supra*); una època intensa dins una onada llarga d'expansió (*trend*) que, a grans trets, abasta des de 1150 fins a 1285. Altres indicadors ho confirmen, com ara l'expansió del mercat cap a l'arenys de l'Onyar (Canal *et al.* 2010, pàg. 68, 90, 92, 100-101), o també els nous recs i molins aixecats al Mercadal i a altres indrets per satisfer les necessitats alimentàries d'una demografia en ascens (Canal *et al.*, 2010, pàg. 45-46). D'altra banda aquest fet també fou observat a Barcelona, que en aquells anys conegué un primer "pic" medieval (Bensch, 1996, pàg. 277-287; Ortí, 2000, pàg. 114-122, 147-153. 251-256; Banks, 2005, pàg. 28-33), i a totes les altres ciutats, grans i petites (Banks, 2013, pàg. 89-105) catalanes o europees. Un creixement només comparable al que tingué lloc als decennis anteriors a la gran crisi medieval de 1348, que a tot arreu d'Europa, i també ací, marcà un punt d'inflexió.

Ara bé, cal aclarir que el concepte masoveria, en aquest context urbà gironí, no és exclusiu d'aquells anys. Abans i després també el trobem –concretament, des de començament del segle XIII fins a mitjan segle XIV-, si més no pel que fa als registres senyorials. D'altra banda, no cal cercar uns orígens

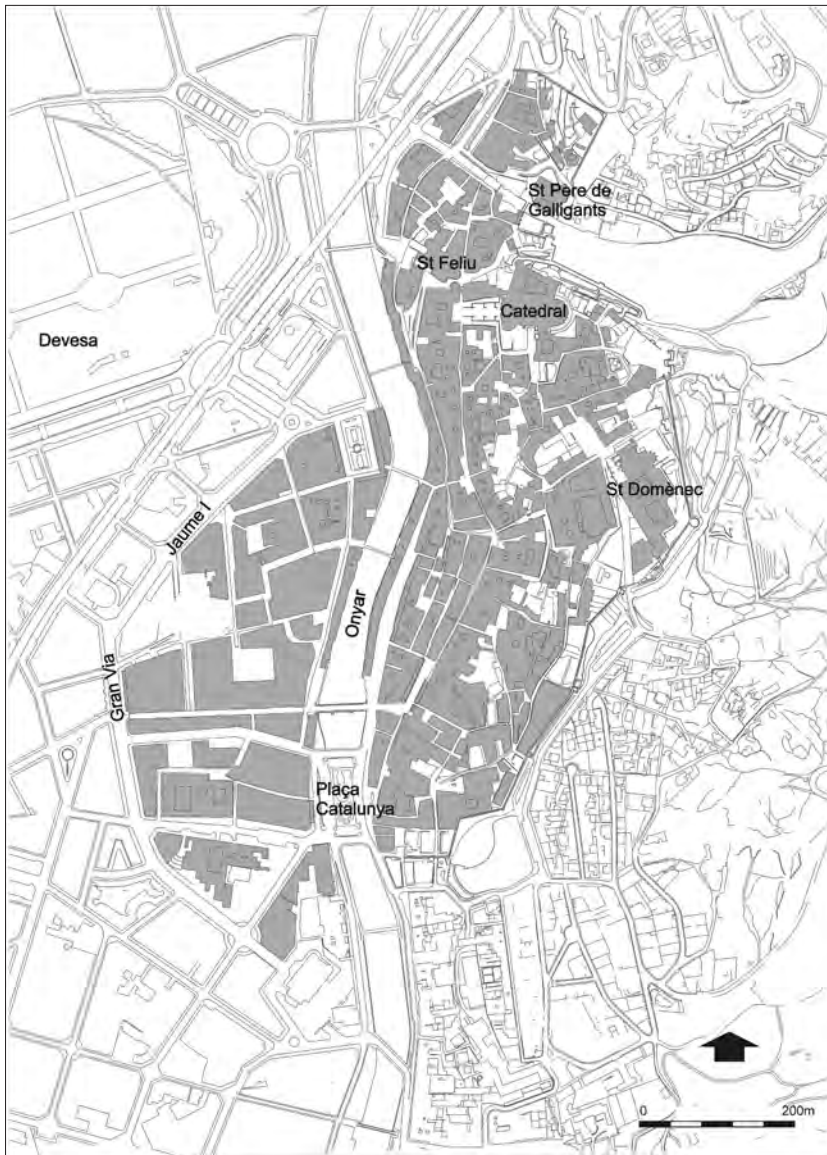


Fig. 1. Plànol actual de la ciutat de Girona on s'ha tramtat en gris l'espai corresponent a la ciutat medieval.

forans -rurals- del concepte masoveria; a la documentació gironina observem els termes *mansum*, *mansio*, *mansiones* o *mansionibus* -arrels, sens dubte, de *mansoueria* o *mansueria/mansueriis* dels textos en llatí i tots ben acreditats

des de final del segle X; dins murs, però també al burg de Sant Feliu en els segles XI i XII o al burg de Sant Pere en el segle XIII (per exemple CCM, docs. 68, 144, 170..., CDSG docs. 216, 228..., SPG doc.346...). Una ullada a altra i diversa documentació dipositada als diferents arxius de la ciutat ho confirma.

D'altra banda, el concepte de masoveria no és l'únic per definir les relacions entre propietaris i llogaters. A la Barcelona del segle XIII s'hi troben contractes de lloguer que són definits amb el concepte *locatio*, tal com era característic des de l'època romana (Gunzberg, 1994, pàg. 16-24). Tal vegada calgui considerar que a Girona el concepte de masoveria s'hauria desenvolupat com una expressió local; però això, ara com ara, és hipotètic (fig. 1 i 2).

ESTUDI DE CASOS

En la documentació de la Girona dels anys centrals del segle XIII, identifiquem la presència de les *masoveries urbanes* a diferents llocs de la ciutat, la qual cosa no vol dir que fossin un fenomen nou d'aquella època. Ben al contrari, en molts casos sens dubte eren més antigues, car aquells anys foren abundants en vendes immobiliàries i/o nous establiments –o subestabliments-, sovint en espais ja edificats i ocupats, fins aleshores, en règim de masoveria i que llavors ho van deixar de ser. Els vuit casos que veurem amb detall a continuació ens donaran una mostra feaent de l'abast del fenomen en les dècades centrals d'aquell segle. Els documents exposats venen resumits i traduïts en català, en gran part perquè procedeixen de registres més tardans –dits, sovint, *Llibre d'Arxivació*- o bé per aclarir el seu significat al lector. Però cal tenir present que, en molts casos, es troben també disponibles en pergamí original o trasllat autènticat, com passa amb els textos procedents del *l'Arxiu Capitular de la seu*, el *Diplomatari de Sant Feliu*, els *Pergamins de la Pia Almoïna* o els *Pergamins de l'Hospital Nou*, per exemple.

1) El primer cas el trobem als trams centrals la Draperia i la Ferreria, avui els carrers de Ciutadans i de les Ferreries Velles, on la família Estruc -ben acreditada com a propietària en l'areny de la ciutat des de gairebé un segle abans-, hi tenia possessions, anteriors a les dates citades tot seguit:

- 1240. 9 kal. gen. Pere Estruc ven a Pere de Gornal la meitat de la *platea* -solar- que té per Sant Feliu en l'Areny de Girona, que afronta a orient amb l'obrador seu que fou d'Arnau de Besalú. A migdia amb les cases del comprador. A ponent amb la carrera. Al nord, amb l'altra meitat de

- dita *platea* que va vendre a Pere de Santceloni (CPJ Draperia pàg. 81).
- 1255. 4 non. nov. Pere Estruc deixa en testament als seus fills els obradors que són entre les cases de Bernat Gornal i les de Pere de Santceloni, a la Draperia de Girona, en l'alou de Sant Feliu (AHG. PA. Beneficència. ll.241, fol.281-282).
 - 1271. 10 oct. Bernat Estruc de Besalú ven a Ponç Adalbert les cases noves que fabricà i altres persones per ell habiten en el carrer de la Ferreria, en l'alou reial. Orient, el carrer públic que passa entre aquestes cases i altres cases que allí té i resten de dit venedor. Migdia les cases de Guillem Puigventós. Ponent, altre carrer que també passa entre aquestes cases y les cases de Bru Castelló. Nord, les cases de Bernat de Vilanova i de Ramon Vessià. Preu de 2.025 sous i 4 sous de cens al Rei (APA. 63).
 - 1272. 10 feb. Blanca, muller de Bernat Estruc, fill de Pere Berenguer Estruc, Sibil·la i el seu marit Mateu Cavaller i el seu germà Bernat, lloen a Ponç Adalbert la venda feta a aquest per Bernat Estruc de les *masoveries* o cases situades a Girona, davant el seu hospici al carrer de la Ferreria en l'Areny i alou del Rei, pel preu de 2.025 sous (APA 64) (fig. 3).

Aquesta seqüència de documents ens fa saber que el 1240 els Estruc ja eren a la galta esquerra del carrer de Ciutadans –aleshores *la Draperia*–, entre aquest i *la Ferreria*, on Pere Estruc hi tenia, a banda d'un obrador, una *platea* o solar encara no edificat, una part del qual, al sud, el va vendre aleshores a Pere de Gornall, que així ampliava la seva propietat; mentre l'altra part l'havia venuda anteriorment a Pere de Sant Celoni. El mateix solar, el que en quedava, amb el citat obrador –que havia estat d'Arnau de Besalú des de començament del segle–, era esmentat en el testament de Pere Estruc el 1255, però aleshores ja estaven ocupats pels altres obradors que Pere havia fet edificar entre 1240 i 1255, no saben si en règim d'*establiment* o de *masoveria*; això el document no ho diu. En canvi, sembla clar que va passar al costat de ponent, entre els actuals carrers de les Ferreries Velles i de Mercaders, en uns espais o antigues parcel·les situades dins l'alou reial, on segurament els Estruc hi havien estat establerts des de la mateixa època. No en tenim notícies fins al 1271, quan *Bernat Estruc*, fill del citat Pere, va vendre a Ponç Adalbert, les *...cases noves que fabricà i altres persones per ell habiten*. És a dir, Bernat Estruc havia fet aixecar unes cases, segurament poc abans de 1271 –en tot cas després de 1255 quan va heretar del seu pare–, cases on hi vivien diverses *persones que per ell habiten*, és a dir, *inquilins* o *masovers*. Que aquest

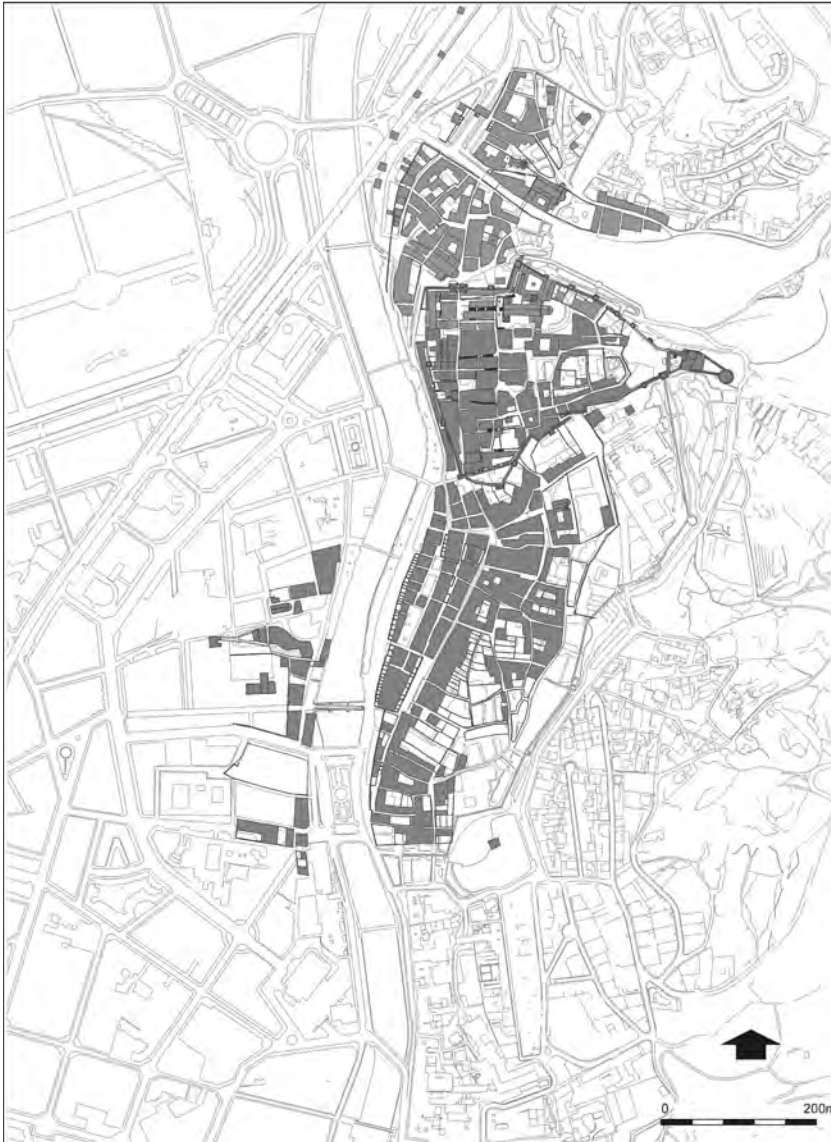


Fig. 2. Plànol actual de la ciutat de Girona. En negre, s'ha superposat la trama de la ciutat medieval.

règim de lloguer era equivalent a la masoveria ens ho confirma el document següent, quatre mesos després, quan els altres parents de Bernat Estruc (la muller i els fills) confirmaven la venda al comprador i definien les mateixes

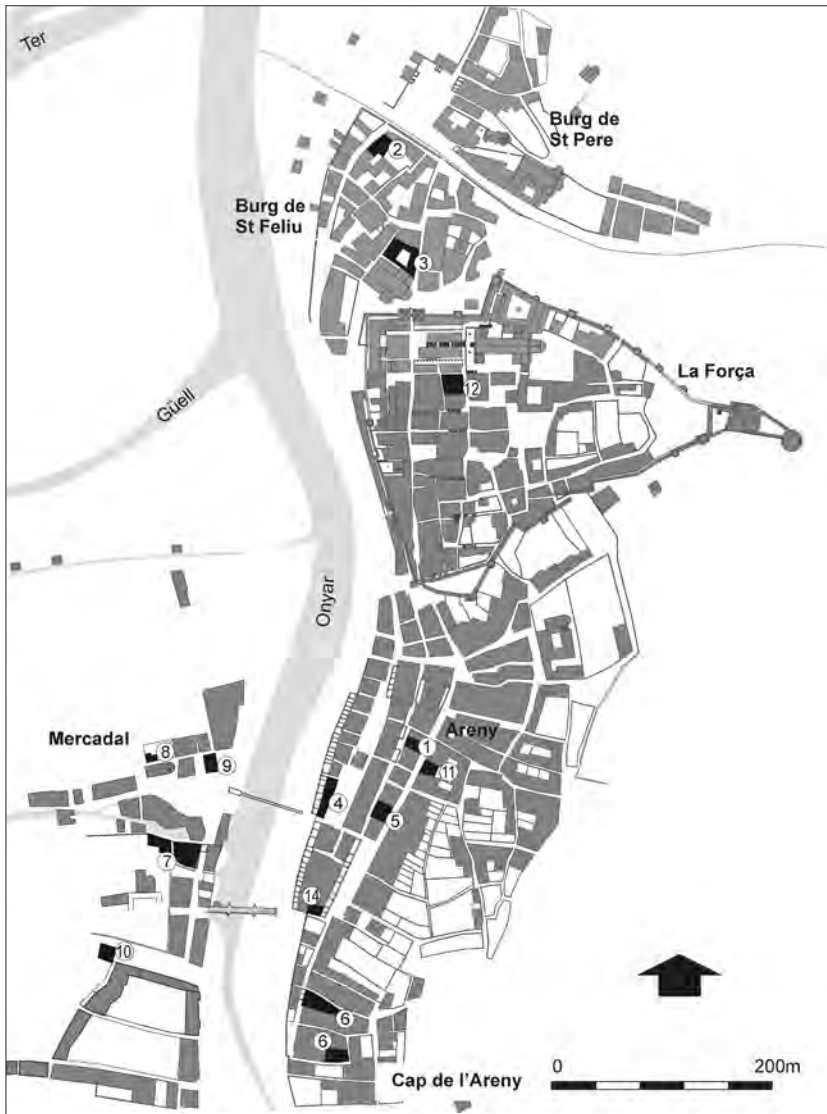


Fig. 3 Plànol de la ciutat de Girona vers la segona meitat del segle XIII. Els núm. associats als espais tramats en negre fan referència a la localització dels diferents exemples de masoveries documentades a Girona en el segle XIII i descrites correlativament en el text.

cases com a *masoveries*. Els documents es troben en pergamí original a l'*Arxiu diocesà de Girona* i també traduïts al *Llibre d'Arxivació de la Pia Almoïna (APA)*, dipositat a l'*Arxiu Històric de Girona*.

2) En la mateixa època també hi trobem exemples al *burg de Sant Feliu*, com és el cas de l'extensa propietat que la família de Déu tenia a mitjan segle XIII al costat de llevant de l'actual carrer de la Barca, al *burg de Sant Feliu*, tal com podem veure en el procés que observem tot seguit a partir de la traducció dels documents originals en el llibre I de la *Pabordia de Desembre de la seu* (PDS), conservat a l'*Arxiu Capítular de la seu de Girona*:

- 1263, 8 idus jul. Pere de Déu estableix a Ramon Llogada, habitant del burg de Sant Pere les cases que té a la riera de Galligants i parròquia de Sant Feliu, *on habiten Pere Domingo cuyrater i Gerunda Maestria, amb la bassa que allí és*. Afronta a orient amb la paret de les cases de dit Pere de Déu a les quals dit Ramon en tingui la meitat (*del dret de càrrega*), migdia les *cases pròpies* del mateix de Déu, ponent el carrer pel qual dit Ramon tindrà entrada a les dites cases i nord el riu Galligants. L'establiment de dites cases i bassa amb tots els drets, és fa però salvant els drets de la Pabordia de desembre de la seu, a la qual de Déu paga 2 capons de cens. Llogada paga 28 sous de tern d'entrada i cens d'un auri alfonsí a pagar a *les taules de canvi* per la festa de Sant Feliu. (PDS núm. 71 i ACSG Pergamins).
- 1263, 7 kal. agost. Pere de Déu estableix a Ermessenda, muller del difunt Pere Guillem de Lleida de Galligants, dues cases que afronten; a orient amb les cases i trilla d'Arnau i Guillem Llémèna, migdia les cases pròpies i la paret mitgera, ponent les dues masoveries que estableix a Ramon Llogada i, a nord, les masoveries que estableix a Domingo Oller. A les parets vers orient, ponent i tramuntana tindrà sempre *la meitat del onus y suferiment* (dret de càrrega). Salva el dret de la Pabordia de desembre, a la qual paga 2 capons de cens tots anys. Ermessenda paga 7 sous d'entrada i 3 sous de cens (PDS núm. 73).
- 1263, 8 kal. agost. Pere de Déu estableix a Domingo Oller *cuyrater*, tres cases contigües en el burg de Sant Feliu. Afronten a orient en l'honor d'Arnau Llémèna o les cases d'aquest i les cases de Guillem Llémèna a les quals té *lo nus del suferiment de terra fins al cel* *mediant*, a migdia dues masoveries pròpies a les quals tingui també *lo onus y suferiment de terra fins al cel medianament*, a ponent les cases que ha establert a Ramon Llogada blanquer, *en les quals tinga el mateix argument*, a nord *en lo alveo de Galligans*. Salva els drets de la pabordia de desembre de la seu, a la qual s'han de pagar 2 capons de cens. Oller paga 8 sous d'entrada i 2 sous de cens (PDS núm. 72).

La propietat dels de Déu en aquell indret era més antiga; el 1223 ja eren citades les cases que Pere de Déu tenia davant las cases del canonge Pere de Pau, a l'altra banda del carrer –avui el carrer de la Barca-, cap a l'Onyar (Canal *et al.*, 2010. pàg. 84-85), en el mateix espai citat quaranta anys després. La propietat i les seves edificacions havien estat comprades el 1214 per Bernat de Déu al canonge Gausfred Moner (ACS. *Pergamins sn.*); però no podem recular més enrere, segurament perquè no eren gaire més antigues; l'edificació en aquest costat dret del carrer no era anterior a les darreries del segle XII. Les cases que els de Déu havien comprat -i on aixecaren o ampliaren les cases/*masoveries* citades el 1263- formaven una propietat més gran; els límits descrits l'estiu de 1263 situaven altres cases veïnes a llevant i a migdia, també propietat dels de Déu, que no foren afectades pels establiments citats. Tot plegat feia que la propietat total tingués una part important de l'illa de cases compresa entre el riu Galligants i els actuals carrers de la Barca i del Pou Rodó. Les set cases tenien, de ben segur, altres dependències com patis o *la bassa* esmentada a la segona casa establerta a Ramon Llogada.

Tot plegat ens diu que l'extensa propietat que els de Déu havien comprat quaranta anys abans, aquests l'havien rebut i mantingut, o bé edificat directament i cedit en regim de *masoveria* una part considerable de la seva propietat situada en *l'alou de Santa Maria* –domini de la seu de Girona- al burg de Sant Feliu, una part de l'alou infeudat des de finals del segle XII pel bisbe al paborde de Desembre de la mateixa seu. Com ja hem dit, era una gran part de la propietat dels de Déu, però no tota, perquè els mateixos documents citaven les *cases pròpies* de Pere de Déu –situades al sud-, que aquest no va vendre, segurament perquè eren la seva residència. Pere de Déu no trigà gaire a vendre les cases establertes el 1263; el 1271 les comprà Pere Isern, clergue de la seu (PDS n°74), cosa que mostra la fluïdesa del mercat immobiliari –i de les seves rendes- en aquells anys.

A diferència d'altres casos que veurem, cap dels nous propietaris/compradors establerts pels de Déu no eren els mateixos inquilins; el primer dels documents citats ens diu que Pere de Déu establí/vengué a Ramon Llogada dues cases/*masoveries on habiten Pere Domingo i Gerunda Maestria* que n'eren, per tant els *inquilins/masovers*. Fins a 1263, aquests *inquilins* dels de Déu tenien la responsabilitat de pagar alguna mena de lloguer i de mantenir les dependències en condicions, si bé, com ja hem dit, les característiques d'aquests contractes, fins ben avançat el segle XIII, resten lluny d'aclarir-se. En cap cas tindrien obligació de pagar censos ja que aquesta era una característica dels contractes d'*establiment*; aquesta seria, en tot cas,

l'obligació dels de Déu -2 capons l'any- pagats al paborde de Desembre de la seu fins 1263. Des d'aleshores també en foren responsables, a més, els nous propietaris establerts *en emfiteusi* el 1263 i Pere Isern des de 1271.

3) Un cas semblant el trobem al mateix burg de Sant Feliu en relació a les cases que envoltaven el vell claustre i cementiri de l'església dedicada al màrtir, cap al nord. Era l'antic conjunt episcopal i canonical de Sant Feliu que aleshores començava la seva *privatització*. Els documents foren transcrits al *Capbreu de la pabordia de juny de Sant Feliu*, a finals del segle XIV (CPJ), però també es conserven els pergamins originals procedents del desaparegut *Arxiu de Sant Feliu* (ASF) i dipositats a l'*Arxiu Diocesà de Girona*:

- 1230, 13 nov. Ramon de Bas, abat de Sant Feliu i paborde de juny, estableix a Guillem Barrau *omnes domos que canonicam Sancti Felicis habebat iuxta cimiterium*. Orient la carrera que passa *infra ipsas domos et cimiterium Sancti Felicis*, migdia *in muro novo*, ponent i nord amb les cases de Berenguer de Sant Jaume. Les cases foren establertes *quando erant destructe*. Preu de 10 sous i cens de 6 sous de quatern (ASF P.003-00056. CPJ p.591).
- 1233, 9 maig. Guillem Barrau i la seva esposa Guillema venen a Berenguer de Sant Jaume *illas meas domos que canonicam Sancti Felicis habebat iuxta cimiterium Sancti Felicis* que els establí l'abat Ramon de Bas. Orient *carrera que transit infra dictas domos et cimiterium Sancti Felicis*, migdia *in muro novo*, ponent i nord les cases del comprador. Preu de 200 sous i 6 sous de cens (ASF P.003-0063. CPJ p.591).
- 1250, 30 març. Ramon de Bas abat de Sant Feliu i tot el seu capítol lloen a Ramon de Sant Jaume cabiscol *omnes illas mansuerias siue domos* al costat del cementiri de Sant Feliu, que Berenguer de Sant Jaume, el seu oncle, comprà a Guillem Barrau i li donà en violari en el seu testament, on hi pot fer a la teva voluntat amb la condició que a la seva mort siguin de la pabordia de juny. Ha de pagar el cens de 6 sous (ASF P 003-00110 i CPJ p.591).

Les cases que en 1230 encara formaven part del conjunt canonical i tenien a l'est el cementiri i al sud el mur de la nova església de Sant Feliu -que s'estava edificant sobre i més enllà de la vella-, foren aleshores establertes/ venudes pel preu irrisori de 10 sous a Guillem Barrau, que només tres anys després les venia per 200. La diferència s'explica pel seu estat de ruïna –*erant*

destruete- en el moment de l'establiment³; el nou propietari les reedificà, tot fent-hi modificacions importants i, segurament, compartimentacions amb la finalitat de llogar-les, la qual cosa explica que aquestes cases siguin definides com a *masoveries* el 1250. Com ja sabem, els residents en aquestes masoveries no eren citats perquè no tenien cap obligació envers la senyoria que encara era de l'abat de Sant Feliu en els anys trenta i, després de 1250, passaria al paborde de Juny. Els obligats a satisfer els censos -els sis sous citats a tots tres documents-, eren els propietaris establerts, el matrimoni Guillem Barral i Guillelma fins 1233 i després Berenguer i Ramon de Sant Jaume, oncle i nebot, clergues de la citada canònica, on ocuparen, successivament, la funció de *cabiscol* o cap de les escoles. Ells pagaven els censos i altres drets emfitèutics a l'abat, que en tenia el domini en nom de tota la comunitat canonical. Els tres documents també ens mostren l'estabilitat dels censos, lligats a la possessió indefinida, davant la mobilitat de les *entrades* o preus de venda, més relacionats, teòricament, amb el dinamisme del "mercat" immobiliari.

4) Ara bé, no cal cercar la paraula *masoveria* en els documents per certificar que les primeres cases i *obradors* de molts sectors acabats d'edificar havien estat ocupats seguint aquest règim de lloguer des del primer moment. Tenim el cas dels establiments que els germans Guillem Ramon i Bernat Fàbregues van fer al capdavant de la *Merceria* entre el 4 i el 7 d'octubre de 1252, on avui se situen els darrers trenta metres de les voltes de la Rambla abans d'arribar a la cruïlla del carrer dels Abeuradors. En aquest espai la família Fàbregues havia edificat anteriorment un conjunt d'*obradors* entre la citada *Merceria*, a ponent, i l'espai del Mercat i les taules de la Carnisseria, a llevant; tot situat en l'alou reial. No sabem a quina època la família Fàbregues havia edificat els citats obradors. Però el fet que un quart de segle abans ja estiguessin fent establiments de *taules i forcats* -parades de mercat- més enllà de la *Merceria*, al bell mig de l'actual Rambla -el primer està documentat en 1227- (APA núm. 38), ens fa pensar que aquests obradors existien des del primer quart del segle XIII. Els documents es conserven en pergamins originals a l'*Arxiu*

³ Segurament la causa d'aquest estat ruïnós fou les obres de construcció dels citats *murs nous* de l'església de Sant Feliu, que s'haurien començat poc abans (Canal *et al.*, 2000, pàg. 107-110). Tot fa pensar que l'aixecament de la nova església i la reforma dels edificis de l'antiga canònica estarien relacionats.

Diocesa de Girona i també, transcrits al català, en el *Llibre d'Arxivació de la Pia Almoïna*:

- *Guillem Ramon Fàbregues i Bernat* son germà estableixen a *Vicenç Carnicer l'obrador que tenen* i posseeixen en la carnisseria de la Boqueria, en l'alou reial. Preu 100 sous d'entrada i 1 morabatí de cens (APA 90).
- *Guillem Ramon Fàbregues* i el seu germà *Bernat* estableixen a *Pere Palau* i a *Guillema sa muller* l'obrador que tenen davant la carnisseria de la Boqueria de Girona, en l'alou reial, darrera d'altre operatori que dits cònjuges tenen davant la Merceria per dits germans. 100 sous d'entrada i 1 morabatí de cens (APA 91).
- *Guillem Ramon Fàbregues i Bernat* son germà estableixen a *Pere Palau*, corretger, i a sa muller *Guillema* l'obrador en què habiten davant la Merceria de Girona, en l'alou reial. 400 sous d'entrada i 2 morabatins de cens (APA 92).
- *Guillem Ramon Fàbregas i Bernat* son germà estableixen a *Guillem de la Bisbal* l'obrador que tenen en la carnisseria de la Boqueria de Girona, en l'alou reial, darrera d'altre obrador que té per dits germans a la Merceria. 200 sous d'entrada i 1 morabatí de cens (APA 93).
- *Guillem Ramon Fàbregas i Bernat* son germà estableixen a *Guillem de la Bisbal* l'obrador on fa sa habitació davant la Merceria de Girona, en l'alou reial amb les taules de dit obrador. 510 sous d'entrada i cens de 2 morabatins (APA 94).
- *Guillem Ramon Fàbregas i Bernat* son germà estableixen a *Maria Brenys* i *Guillem Bosch* l'obrador en el qual fa sa habitació **Guillem Juliol**, davant la Merceria de Girona, en l'alou reial. Cens de 2 morabatins i 500 sous d'entrada (APA 95).
- *Guillem Ramon Fàbrega* i el seu germà *Bernat* estableixen a *Albert Verdera* i als seus l'obrador on hi viu **Maria Brenys** a la Merceria de Girona en l'alou reial. Cens de 2 morabatins i 450 sous d'entrada (APA 96).

Com podem veure, els establiments eren atorgats, en molts casos, als mateixos residents -en podem dir *inquilins*--, com en el cas del corretger *Pere Palau* i sa muller *Guillema*, que foren establerts *en l'obrador en que habiten*. Els citats cònjuges havien de pagar, en total, una entrada de 500 sous i 3 morabatins de cens anyal –equivalents a 18 sous- per unes edificacions on ja hi vivien i treballaven, però a on, des d'aleshores, hi tindrien la propietat emfiteùtica o *domini útil* indefinit, inclòs el permís per aixecar arcs i pilars sobre la *Merceria* i nous pisos al damunt. El mateix van fer els Fàbregues amb

Guillem de la Bisbal, establert en *l'obrador on fa la seva habitació* al costat dels anteriors. En canvi, *l'obrador on hi vivia* Guillem Juliol fou establert a Maria Brenys i Guillem Bosch –associats en aquesta operació. El contracte no deia res sobre si el citat Juliol hi podria continuar residint-hi; en tot cas ara hauria de pagar el lloguer, segurament acrescut, a la citada Maria i al seu company o soci Guillem. Curiosament, *l'obrador i casa veïna*, on hi vivia la citada Maria Brenys –veïna d'aquell lloc des de 1229-, no li fou establert a ella, sinó a Albert Verdera. Tota la informació prové dels *Pergamins de la Pia Almoina* i del *Llibre d'Arxivació* de la mateixa: aquelles edificacions van passar al seu domini en els anys quaranta del segle XIV (APA 90 a 96). Podem assegurar que la meitat dels obradors esmentats que afrontaven cap a llevant amb el sector del mercat dit *la carnisseria de la Boqueria* era, efectivament, dedicat a aquesta activitat; però no podem afirmar quina era la dedicació dels obradors abocats cap a ponent, a la *Merceria*, encara que aquest nom ens pugui donar indicis, si més no, en alguns casos.

5) Cap a orient, entre els actuals carrers de Ciutadans i les Ferreries Velles –el sector meridional- també trobem el traç d'obradors aixecats, segurament en règim de *masoveria*, per una altra família de grans propietaris urbans de la Girona del segle XIII, els Albert o *Adalbert*:

- 1246. *Pere Adalbert* estableix a *Ramon Viver* un *operatori mitjà* que posseeix en la Ferreria. Afronta a orient amb altre operatorí que té *Maria Vilaromà* i part en altre operatorí de *Ramon Montmeló*, establerts pel mateix *Adalbert*. A migdia amb altre operatorí de dit *Adalbert* establert a *Joan Benaula*. A ponent amb camí públic. A nord amb un altre operatorí establert per *Pere Adalbert* a *Berenguer Ayolf*. Situant en l'alou reial, per un cens de 20 sous i 100 sous d'entrada. *Adalbert* fa un cens de 7 sous al rei (APA 44).
- 1247. *Pere Adalbert* dóna llicència a *Bernat Puigvert* per poder tenir durant la seva vida *la fornal que te construhida y edificada en lo operatorí que posseheix en la Ferreria*. (APA 45).
- 1251. *Ponç Adalbert* estableix a *Gironès Ferrer* i als seus *l'obrador a les seves cases amb un fornal* que té al carrer de la Ferreria, *en el qual habiten*, amb la *casa que és al darrera de dit obrador*. Afronta a orient amb l'arc i paret sota i sobre dits venedor i comprador, a migdia les cases de *Bernat Puigventós*, a ponent amb el carrer públic i a nord amb la paret nova que ha de fer mitgera entre dit venedor i comprador. Salva els drets de la sagristia segona. 400 sous d'entrada i 2 morabatins de cens (APA 53).

Els Adalbert (o Albert) ja eren antics propietaris i emfiteutes en aquell lloc, on havien estat establerts en la segona meitat del segle XII en solars disputats aleshores entre la sagristia segona de la seu i el rei. Aleshores eren uns solars situats davant les seves cases principals, a llevant de l'actual carrer de Ciutadans; un lloc on els Adalbert ja hi eren des de mitjan segle XII o abans (*Canal et al.* 2010, p.41). Aquests *obradors-masoveries* del carrer de la *Ferreria* ja existien a mitjan segle XIII, quan foren establerts en règim *emfiteutic*, molts als mateixos residents. Entre 1246 i 1251 Pere Adalbert i el seu fill Ponç estableixen un mínim de set *obradors de ferreria* amb els seus fornals –potser no gaire més antics ja que la paraula *ferreria* com a nom del lloc apareix aleshores-. En aquestes *ferreries* aleshores establertes, els nous propietaris útils hi podrien fer moltes millores, si bé els Albert hi fixaven condicions sobre les noves edificacions, especialment detallades en el tercer dels documents citats. Coneixem els noms dels establerts, en molts casos els inquilins ja residents amb dependències de ferreria com els *fornals*; era el cas de Bernat Puigvert el 1247 i de Gironès Ferrer, que el 1251 s'establí a l'obrador *en el qual habita*, passant així de la condició d'*inquilí o masover* a la d'*emfiteuta o propietari útil*. També en aquest cas la informació ens arriba mitjançant els *Pergamins i Llibre d'Arxivació* de la Pia Almoina de la seu, a la qual els Albert lliuraren les citades edificacions un segle més tard.

No ens ha de sorprendre el gran nombre d'obradors que hem trobat en els tres casos precedents. La *Draperia-Ferreria* –després de 1160- i la *Merceria-Carnisseria* –potser una mica més tard- eren indrets començats a urbanitzar i edificar al voltant del Mercat i, per tant, estretament relacionats amb les activitats transformadores –com ara els citats obradors de *ferreria* i *carnisseria*-, o comercials –com les també citades *Merceria* i *Draperia*- a banda de llocs propers, no citats en aquest treball, com les *Peixateries* o la *Plaça de la Palla*. Ens situem en l'*Areny*, el veritable centre de la nova activitat econòmica de la ciutat, la qual cosa també explica els preus assolits pels *establiments* en el capdavant de la *Merceria*, tot i les seves petites mesures.

6) També trobem testimonis, si bé de rastre menys precís, al Cap de l'*Areny*, situat al sud de la plaça del Vi. Un sector organitzat, principalment, a las dues bandes del carrer de l'Albereda i a llevant de la moderna plaça de Catalunya. Era un espai aleshores sota la jurisdicció de la sagristia Segona de la seu, que va *regestar* els documents als seus *Llibres d'Arxivacions* (ACSG. ASS), si bé alguns documents (no pas tots) també s'han conservat en pergamins originals:

- 1244-1. Guillem Pou, fill de Boneta Pou ven a Berenguer Fuster, de Brunyola, nebot de Ramon Olivera cuirater, aquelles cases que té envers Vilanova, alou de la sagristia 2^a. Orient carrer i cases d'Esteve Moix, a migdia la masoveria de Bellhom de Prat i la masoveria d'Esteve Moix; a ponent les cases que foren de Pere Arnau, mercer; a nord la trilla de Pere Cornellà. Paga 215 sous d'entrada i 9 diners de cens (ACSG Pergamins).
- 1245-1. El sagristà segon lloa a Adelaida muller del difunt Esteve Moix, totes aquelles cases i places que allí són i totes les *masoveries i operatoris* que són a Girona i aquell hort a Vilanova, que dita Adelaida tenia per la sagristia i el seu marit li deixà en testament. Per la lloació el sagristà rep 5 marcs i mig de plata (ASS 7, 226).
- 1249. Bellhome Provincial estableix a Pere Mercer i sa muller Berenguera aquella casa on hi viu Bernat de Benaula *en lloguer* en el *Cap de l'Areny*. Afronta a orient amb casa de dit Bellhome i la paret que és mitgera, a migdia amb cases que foren de Pere Coma i la paret; a ponent amb les cases que Joan Regadí té per dit Bellhome i la paret. Al nord la carrera pública. Paga 55 sous d'entrada i fa 1 morabatí de cens (ASS 1, 21).
- 1249. El sagristà segon de la seu lloa a Bellhome Provincial tots els *establiments per ell fets i en avant faedors* sobre aquelles cases i basses que té per dita Sagristia en el *Cap de l'Areny*, prop de les cases que foren d'Arnau de Llémèna i prop el carrer d'Albareda. Dels terços i altres drets el sagristà tingui dos parts i una dit Bellhom i el batlle del sagristà el redelme (ASS 1, 22 i 1, 229).
- 1252. El sagristà segon de la seu lloa a Bernat de Banyoles i *l'autoritza a fer cases* en el llegat que li feu en testament el seu nebot Bellhom Provincial d'aquelles *basses i places* que dit Bellhom tenia en el *Cap de l'Areny*. Afronta a orient en la carrera i les cases que dit Bellhom *establí a morabatinades*; migdia cases i paret de Bernat Vilarasa on hagi de donar carregament; ponent muralla i *alveo de l'Onyar*; nord carrera que passa entre dit Bernat de Banyoles i el tenedó de Pere Arnau Ermengol. 2 sous per la lloació (ACSG. Pergamins i ASS I, 29).

Aquestes propietats dels Moix i els Bellhom o Bellhome, propietaris i emfiteutes del sagristà segon de la seu se situaven concretament entre els actuals carrers de la pujada de la Mercè a orient, del Vern a migdia,

travessant el carrer de l'Albereda fins a la plaça de Catalunya a occident i incloïa al nord tota l'església del Sagrat Cor. L'extensa propietat d'Esteve Moix era més antiga –els Moix ja estan documentats a mitjan segle XII (ASS 7, 203) i el 1208 ja eren citades les cases d'Esteve Moix en aquell lloc, la qual cosa ens situa gairebé en època fundacional i ens confirma l'antiguitat en l'aixecament de les *masoveries*. La propietat d'en Moix fou heretada per la seva vídua Adelaida i reconeguda al senyor aloer, el sagristà segon de la seu el 1245; en aquell lloc Adelaida començà establiments en els anys posteriors (ASS I, 23), completats per nous establiments de la seva filla Agnès a començament del segle XIV (ASS I, 241-244). En canvi, a la propietat del veí, en Bellhom Provincial, els *establiments* començaren el 1249, quan dit propietari establí a un matrimoni una casa ja existent, on hi vivia Bernat de Benaula *en lloguer (in logerium)*. No sabem en quina època s'havien aixecat les primeres cases dels *Provincial* (o *Provençal*), però el 1227 ja s'esmentaven les cases *d'en Provincial* al carrer de l'Albereda, al *Cap de l'Areny* (ASS I, 229). Com podem apreciar, el que havien estat *masoveries* de lloguer esdevenen *establiments emfitèutics*.

7) El concepte *lloguer* aplicat a una casa no és totalment excepcional a Girona abans del segle XIV però, a causa de la naturalesa de les fonts, certament era poc habitual. L'acabem de veure el 1249 en una casa on hi vivia Bernat de Benaula *en lloguer (in logerio)*. En aquells anys només el trobem una altra vegada, al burg del Mercadal, on s'esmentaven les cases *on hi viu de lloguer* Arnau de Bosquerons, al costat d'altres tres cases que també pagaven lloguer a Ramon de Vilobí. Un document, del 2 març de 1251, diu que Ramon de Vilobí, ha rebut de Bonet, fill de Vidal Aninai, un préstec de 240 sous barcelonesos fins al proper Nadal, pels quals ha de donar al 20% d'interès –habitual en aquells temps-. Com a garantia del préstec, Ramon li empenyora tres cases *...omnes illas III domos* que té al Mercadal en l'alou de la pabordia de juny de Sant Feliu. Les tres cases afrontaven a orient amb les cases d'en Pasqual, les d'Andreu Ferrer i les de Ferrer del Portell, al sud amb el rec del molí de l'hort, a occident amb les cases *on hi viu de lloguer (in domibus in quibus modo inhabitat racione logerii)* Arnau de Bosquerons i al nord amb el carrer públic. El contracte afirmava que Ramon de Vilobí es comprometia a *... tibi dare logerium ipsarum domorum quam annuatim habeas et accipias in solucione lucri quod dicti CCXL sol. ferunt annuatim a terminio predicto in antea, scilicet ad racionem C sol. pro XX et si logerium ipsarum domorum annuatim ad*

*lucrum dictorum CCXL sol. tibi soluendum tibi non sufficeret, in quod in quolibet anno defuerit, conuenio tibi restituere et supplere de aliis meis rebus ad tuam uoluntatem ...et conuenio tibi et tuis **predictas domos et logerium ipsarum** facere, habere et tenere in pace...* (ADG, ASF. *Capbreu de la pabordia de juny*, p.443). És a dir, Ramon donaria el lloguer de les tres cases que havia posat com a penyora en el cas de no retornar el préstec en la data del venciment, fins al rescabament del deute. Malauradament, no sabem per què Ramon havia demanat el préstec, però, com veurem tot seguit, els Vilobí continuaven en la propietat de dites cases pocs anys després.

Els avantpassats de Ramon de Vilobí ja eren en aquell indret des d'abans; *Estrader* de Vilobí ja està documentat el 1166 com a propietari del molí draper del Mercadal, un molí citat repetidament al llarg del segle XIII, al sud de les citades cases. El lloc era encara ocupat per horts el 1196, un dels quals era d'Arnau Estrader (*Arnau fill d'Estrader*) i era citat com un *honor* dels germans Guillem i Ramon de Vilobí el 1228. El 1233 hom esmentava les *domos* dels citats germans en aquell mateix lloc. Això planteja la possibilitat de l'aixecament de les citades cases en aquells anys, però no sabem si aleshores ja eren lliurades en règim de lloguer. El 1255 una d'aquestes cases fou comprada a Guillem de Vilobí pels frares mercedaris, que l'habilitaren com a casa/residència de l'orde de la Mercè a Girona (Canal *et al.*, 2013, p.46-47). Les podem situar, amb certa precisió, en l'actual galta de llevant del carrer del Perill, davant la façana meridional de l'església de Santa Susanna. D'altra banda la referència específica a *les cases on hi viu en lloguer Arnau de Bosquerons* era necessària, en la nostra opinió, perquè aquesta casa que també seria de Ramon de Vilobí, a diferència de les altres tres, no formava part de la penyora lliurada a Vidal Aninai.

Aquestes no eren, ni de bon tros les úniques *masoveries* o cases de lloguer documentades al Mercadal; en podem veure altres tres exemples:

8) El 1225 hom citava les *masoveries* que havien estat de Pasqual de Mercadal, al nord de la citada església (CPJ, fol.132).

9) Les cases dels clergues del Mercadal en la immediatesa del temple de Santa Susanna, on eren citades des de mitjan segle (1253), el 1292 eren descrites com *les cases o masoveries dels clergues del Mercadal* (CPJ p.445). El cor del barri del Mercadal era, a mitjan segle XIII, un espai densament edificat, amb nombroses *masoveries* i/o cases de lloguer;

10) Però també en trobaríem una mica més avall, a ponent del carrer *Fontanilles* –al seu capdamunt-, on el 1287 hom citava els horts i *les masoveries* o cases que aleshores va vendre Jaume Seguer d'Aro, tal com consta al *Llibre de la pabordia de maig* de la seu de Girona.

11) Per embolicar una mica més la troca –i també per aclarir-la-, trobem el concepte *inquilí* aplicat algunes vegades en aquells anys. Per exemple, a unes cases esdevingudes propietat de Ricard d'Osca el 1247, situades al costat de llevant de l'actual carrer de Ciutadans. El document explica que [...] *Ramon de Bas*, abat de Sant Feliu, *lloà* -confirmà- a *Ricart d'Osca*, totes aquelles cases que foren d'*Arnau de Madrenys*, el seu avi, situades *in villa Gerunde in Draperia* i li pervingueren a la mort de la seva *matertera* (tia materna) *Flandina*. Fou aleshores quan *...procuratores tui nomini tuo eadem possessionem adepti fuerunt, quibus nomine tuo possidentibus dictas domos racione dominii comparavi et etiam inquilinos et alios que ibi erant inde deiecti et claves recepi, et eadem hucusque tenui emparatas, cuius possessionem et earum claves in presenti tibi restituo [...]* (CPJ, p.479). Sembla que aquelles cases, fins aleshores de lloguer, foren comprades pels procuradors de Ricard d'Osca -un gran propietari i jutge de les Cúries reial i episcopal en aquells anys-. L'abat de Sant Feliu *establí* -és a dir, per raó de senyoria, confirmà- la propietat de Ricard d'Osca. Després, quan foren desnonats (*deiecti*) els inquilins i altres que hi vivien, l'abat rebé les claus de les cases i mantingué les cases embargades (*emparatas*) fins que retornà la seva possessió –i les claus- al citat Ricard. L'acció d'*emparar* o embargar era una de les atribucions dels senyors aloers sobre els seus vassalls o emfiteutes i consistia en retenir els seus béns o possessions en cas de conflicte o incompliment de les obligacions establertes. No en sabem la causa concreta, però el desnonament dels inquilins podia formar part del conflicte o de la seva resolució. Tampoc sabem exactament de quina època eren aquestes cases, però la referència a Arnau de Madrenys, avi del citat Ricard, ens fa recular fins a les darreries del segle XII i començament del segle XIII, doncs Arnau és citat viu a diversos documents entre 1176 i 1199. Sembla raonable proposar que les cases citades haguessin estat aixecades entre aquestes dues dates o, fins i tot, en data més antiga, doncs algunes cases de la banda de llevant de l'actual carrer de Ciutadans ja eren citades com a *domos antiquas* (cases antigues) el 1160 (PAC, n°1071)). Ara bé, no podem assegurar que fossin *masoveries* o cases llogades ja en aquella època.

Aquests *inquilins* poden ser assimilats als que viuen a les *masoveries* dels textos anteriors?. La *Compilació primitiva dels Costums de Girona*, que, en alguns dels seus capítols, es pot remuntar fins al segle XIII, ja feia referència a l'inquilí (*inquilinus*) i al lloguer (*loguerio*) en relació als propietari/llogater (*locator*), tot plegat en els mateixos documents (Pons Guri, 1988, pàg. 100). Els desnonaments dels inquilins devien ser prou habituals i conflictius, fins al punt d'obligar a la intervenció dels senyors aloers, a causa també d'una legislació amb contradiccions com l'esmentada als *Costums*. Tot plegat ens planteja la qüestió de l'equivalència d'aquests lloguers i inquilins amb les *masoveries* en aquest context urbà; amb molta prudència, nosaltres responem afirmativament.

Tots aquests exemples exposats no presenten, ni de bon tros, un quadre complet de les *masoveries* existents aleshores a Girona. Per exemple, podem observar que l'ús del terme casa (*domus*) i el de *masoveria* poden ser indistints, la qual cosa ens fa pensar que algunes o moltes de les cases (*domos*) citades de forma genèrica en la documentació de l'època eren també *masoveries*. Si agafem, per exemple, el cas dels establiments fets per Pere de Déu l'estiu de 1263, veurem com les propietats que establí a Ramon Llogada eren descrites com a *cases* en un document o *masoveries* en el següent; el mateix podem dir de l'establiment fet a Domingo Oller en les mateixes dates i al mateix lloc. Pel que fa a la venda que Pere Estruc va fer a Ponç Adalbert el 1271, parlava de *cases noves* aleshores i de *masoveries* l'any següent, quan la resta de la família va ratificar la venda. Fora dels exemples estudiats, també en coneixem altres casos:

12) Un grapat de cases de la Força Vella, veïnes del *forn de la Ruca* i del *Call jueu*, esmentades moltes vegades des del segle XII generalment com a *domos* (cases), amb el nom dels diversos propietaris que les tingueren successivament, el 1341 eren descrites com *...les masoveries de l'Almoïna* (APA núm. 180).

13) També coneixem les *cases* (*domos*) que tenia Alamanda de Sitjar al burg de Sant Pere, citades com a *masoveries* a finals d'aquell segle (SPG núm. 530).

14) Hom troba *l'hospici amb les masoveries* que tenien Ramon Calvet i sa muller Beatriu el 1293 (ASS-I, 233), situats en el *Cap de l'Areny i Cap de*

les Albergaries, que abans foren de Pere de Cornellà, i els censos que ara rebien ells abans els havia rebut Martí Ermengol. Els Ermengol ja eren citats en aquest mateix lloc un segle abans, mentre que els Cornellà hi havien estat establerts per Arnau Ermengol a començament del segle XIII (ASS-I, 14), la qual cosa fa palesa l'antigor d'aquest *hospici* (edifici o bloc de cases adossades) amb les seves *masoveries*, situades a migdia del carrer que anava del pont de Sant Francesc a la plaça del Vi.

Fins i tot l'absència del concepte *masoveria* no és, en la nostra opinió, cap argument sobre la seva inexistència. Ho hem pogut veure, més amunt, en el cas dels obradors que els Albert i els Fàbregues tenien al capdavant dels carrers de les Ferreries i de la Merceria; en cap dels dos casos s'esmentava la paraula *masoveria* per descriure els obradors (*operatoria*) aleshores establerts o els mateixos inquilins, però el context descrit en tots els casos no deixa lloc a dubtes sobre aquesta relació. Ens preguntem si moltes cases ja existents - juntament amb altres elements com *basses*, *trilles*, *ferragenals*, *patis*...- establertes pels seus propietaris i *lloades* pels senyors aloers no eren o havien estat *masoveries* en moments anteriors. Podem sospitar-ho, certament, però la manca d'indicis feaents -alguns documents ens han arribat *registats* o resumits en compilacions posteriors- no ens en permet ser concloents. Però podem assegurar que les *masoveries* i els lloguers, i també els desnonaments, formaven part del paisatge habitual de la possessió immobiliària a Girona en el segle XIII.

CONCLUSIONS

El concepte *mansueria/mansoveriam* dels textos gironins és sinònim d'edifici on hi viuen i/o treballen persones que no en són propietàries i paguen un lloguer i, segurament també, altres tipus de prestacions. A mitjan segle XIII el concepte és documentat amb relativa freqüència, però no era gaire antic; en aquest context urbà s'esmenta per primer cop el 1225. Sembla una forma tan nova de definir la relació entre propietari, edifici i resident que, en altres casos, la documentació les defineix com *...les cases on habiten* (seguit del nom del resident), o bé *...obrador on hi viu* (quan és lloc de residència i de feina, com les cases dels obradors, carnisseries i ferreries citats). En tots els casos, els textos deixen clar que els que hi viuen no són els mateixos propietaris. Encara sembla més embolicada la descripció de *...les cases noves que edificà i altres persones per ell habiten* en relació a Pere Estruc el 1271,

una definició que introdueix implícitament el propietari/edificador, l'edifici aixecat i finalment les persones que hi viuen *per ell*, és a dir els inquilins. El concepte és manté ben viu en el segle XIV, especialment en la primera meitat, però finalment no va arrelar en aquest context urbà, a diferència dels altres dos que veurem tot seguit.

Les nombroses *masoveries* existents a Girona a mitjan segle XIII ens expliquen el paper significatiu que aquesta forma jurídica tingué en les etapes inicials de construcció dels eixamples medievals entre els segles XII i XIII. Els grans propietaris establerts pels senyors aloers -des de la segona meitat del segle XII o abans-, aixecaren directament molts edificis destinats a obradors i/o habitatges i els lliuraren en *masoveria/lloguer* als inquilins que hi residiren fins a les dècades centrals del segle XIII. Llavors, veiem com aquestes edificacions esdevenen *establiments emfitèutics*, lliurats a propietaris útils, que en alguns casos podien ser els antics inquilins –en altres no-. Això suposà una nova etapa de construcció, més intensiva i en alçada, en espais ja edificats.

El concepte *inquilí* fa referència, com ara, a les persones que ocupen cases que són propietat d'altri i de les quals poden ser desnonades. Ja hem vist que aquest era el cas dels *inquilins* del carrer de *la Draperia* (Ciutadans) que foren desnonats per la intervenció de l'abat de Sant Feliu, el senyor aloer, abans que aquest les retornés al propietari, Ricard d'Osca. Però el concepte *inquilí* era implícit a més documents on es parlava, per exemple, de l'obrador que tenia Ponç Adalbert *on habiten Geronès Ferrer i els seus* el 1251, o de les cases de Bernat de Déu *on habiten Domingo cuirater i Gerunda Maestria* el 1263, o també de les cases que construí Bernat Estruc *i altres persones per ell habiten* el 1271. Aquests no poden ser, al nostre entendre, res més que *inquilins*. El terme, molt antic, va arrelar i esdevé normal en segles posteriors i fins avui.

El concepte *loguerio/lloguer* és citat diverses vegades: el 1249 s'esmenta la casa on hi viu Bernat de Benaula en lloguer, a tocar del carrer de l'Albereda; el 1251 s'esmenten quatre cases del propietari Ramon de Viloví al Mercadal, una de les quals l'ocupava Arnau de Bosquerons, que havia de pagar lloguer (*logerium*). Pagar el lloguer sembla una condició *sine qua non* de la relació entre propietaris i inquilins, però no suficient; ja hem vist com els *costums* de Girona deien que l'inquilí podia ser desnonat, tot i haver pagat, sempre que se li tornés el lloguer d'aquell any. Els lloguers també apareixen als *costums* de Girona aplegats pels juristes des de començament del segle XIV; per tant, han de ser anteriors. No cal dir que aquest concepte ha esdevingut plenament normalitzat.

El coneixement sobre les *masoveries* urbanes a les ciutats o viles catalanes encara és a les beceroles, si més no en aquesta etapa formativa de les ciutats medievals. Ara bé, si l'aplicació de *costums* sobre lloguers i desnonaments era coneguda en el segle XIII a Lleida, Perpinyà, Barcelona o Tortosa –i, ben segur també, a Girona-, estem segurs que aquesta situació era comuna a la majoria o a totes les altres poblacions. Des del segle XIII i potser des d'abans, *masoveries*, *lloguers* i *inquilins* formaven part de la normalitat en el paisatge urbà.

Qüestions de debat

A) La *masoveria* i l'*establiment* (o *subestabliment*) són dues formes diferents d'aixecar cases o de construir la ciutat medieval?. En part sí, més no des dels punts de vista jurídic, econòmic i social, -potser no tant des del constructiu-, encara que el coneixement sobre el règim de *masoveria* sigui molt inferior al de l'*establiment emfitèutic*. El règim de *masoveria* l'hem de visualitzar de manera empírica i indirecta, per manca de contractes privats conservats en el segle XIII, si més no a Girona. El podem identificar, per exemple, el 1271 i 1272 a ponent del carrer de la Ferreria, quan Bernat Estruc va vendre a Ponç Adalbert *les cases noves que fabricà i altres persones per ell habiten*, cases que l'any següent hom aclaria que eren *masoveries*. Per tant, sembla clar que aquestes *cases/obradors/masoveries* edificades directament per Bernat Estruc no gaire abans de 1271 les havia ell mateix llogat o establert en *masoveria* a diversos inquilins que hi vivien i li pagaven el lloguer. Tota aquesta propietat fou venuda a Ponç Adalbert per 2.025 sous, però això no modificava, en principi, la condició dels *inquilins/masovers*, excepte si el nou propietari es decidia a fer nous establiments per intensificar la construcció i les seves rendes immobiliàries, un fet que va passar sovint en aquells anys del segle XIII, com ja hem vist. Observem que en molts casos els propietaris citats -que gaudien de grans propietats urbanes sota el domini de les grans institucions aloeres- havien fet aixecar moltes cases en règim de *masoveria* fins a mitjan segle XIII, quan les van vendre o *subestablir* tot modificant la seva condició jurídica i la relació amb les senyories aloeres. També podem deduir la condició temporal de les *masoveries*, doncs una de les raons que estimulaven els *establiments* que en molts casos les succeïren, era la seva condició de contractes indefinits o perpetus.

Pel que fa al règim de *l'establiment*, molt més ben conegut que no pas el de la *masoveria*, hauríem de distingir entre *establiments* i *subestabliments*⁴, doncs ja hi havia un primer nivell de relació d'aquesta mena entre el propietari/establidor –els citats de Déu, Estruc, Fàbregues, Adalbert, Moix, Bellhom...- i la persona o institució aloera situada al damunt, fos el mateix rei (*l'alou reial*), el sagristà segon de la seu, el paborde de Juny de Sant Feliu o el paborde de Desembre de la seu. Aquestes institucions eren en molts casos les qui havien establert els grans propietaris urbans ja en el segle XII –o els havien confirmat-, quan comença la gran expansió medieval. Però els *establiments* podien haver existit abans, ja que des de finals de l'XI identifiquem *establiments "de facto"* al burg de Sant Feliu, sota la senyoria del bisbe i dels canonges de la seu, així com dels seus feudataris (To 1995, pàg. 229-251. Canal *et al.*, 2000, pàg. 57-68). També en trobem a l'Areny, al sud de la ciutat vella, com ho mostra el fet que l'any 1102 el sagristà Ramon Miró de la seu lliurava una peça de terra a dos germans amb la condició que *...domus ibi faciatis et constructis* –havien d'aixecar una casa-; ells i la seva posteritat en podrien disposar indefinidament sempre que paguessin un cens anyal de dos capons (Camprubí, 2012, doc. núm. 7b).

També es produí un segon nivell d'establiments -en podem dir *subestabliments*- en els quals els propietaris establerts, sovint de feia temps –molts cognoms ja eren citats el segle XII-, *establien* solars i/o edificacions ja existents, amb la condició que els nous propietaris útils paguessin l'*entrada* o preu de compra, amb els nous censos i altres drets relacionats amb l'establiment. I a més, també ajudessin a pagar els censos a la persona o institució aloera que ocupava el lloc superior d'aquesta *piràmide emfitèutica*.

B) Quin era l'origen d'aquestes *masoveries* que veiem transformar-se en establiments (o *subestabliments*) a mitjan segle XIII?. Hem pogut veure, a gairebé tots els casos estudiats, com les *masoveries* apareixen documentades tot just quan desapareixien, jurídicament parlant, a mitjan segle XIII. És clar, per tant, que havien de ser més antigues. En alguns casos l'antigor no podia ser gaire gran; com passava amb les *masoveries* o *cases noves* edificades per

⁴ El concepte *subestabliment* no existia. El fem servir per expressar la diferència entre dos nivells: primerament *els establiments* dels senyors aloers als propietaris útils i un segon nivell que es dona quan aquests propietaris *establien*, sovint mitjançant parcel·lació de llurs propietats. Aquest segon nivell d'establiments, fonamental en el creixement urbà dels segles XII-XIV, no es pot confondre amb el lloguer o arrendament, com passa algun cop.

Bernat Estruc i citades quan les va vendre el 1271 i el 1272. No podien ser gaire anteriors si tenim en compte que Bernat les va heretar del seu pare Pere Estruc el 1255. En canvi d'altres edificacions en podem deduir un origen una mica més reculats. Per exemple, és el cas de l'obrador que Maria Brenys tenia per als germans Fàbregues el 1252; la presència de Maria és citada el 1229, quan fou establerta pels mateixos Fàbregues en un solar de terra a l'Areny, cap a l'Onyar, on avui hi trobem el passeig de la Rambla. Allà, Maria aixecà una de les primeres taules o parades de mercat. Si tenim en compte que moltes de les taules del nou Mercat de l'Areny -que aleshores hom començà a aixecar- estaven situades davant les cases que els nous emfiteutes tenien a la Merceria, cal deduir raonablement que dita Maria ja vivia, el 1229, a la casa/obrador citada el 1252, quan fou establerta en emfiteusi. Malauradament no podem recular més enrere.

Ara bé, altres indicis ens fan proposar dates encara més antigues. Sabem que els propietaris i promotors d'aquests establiments de mitjan segle XIII eren grans emfiteutes o propietaris vinculats als senyors aloers mitjançant relacions que podem definir com a feudals. Les famílies citades –els Estruc, de Déu, Fàbregues, Adalbert, Moix, Bellhom, Madrenys/Osca...- pertanyen a una minoria de famílies distingides ja en el segle XII; els seus caps comencen a ser citats com a *ciutadans (ciues)* des de mitjan segle XIII i es distingeixen de la resta d'habitants de Girona que, en aquest sentit, no són *ciutadans*. Entre altres possessions i drets acumulats, aquestes famílies havien rebut o comprat grans espais més o menys urbanitzats, sempre en règim d'*establiment*, sota el domini aloer dels senyors:

- els Fàbregues havien estat establerts a l'alou reial de l'Areny des de finals del segle XII (*veure núm. 4*),

- els Moix ja apareixen com a establerts al Cap de l'Areny pels sagristans de la seu el 1146 (*veure núm. 6*),

- Arnau de Madrençs, avi de Ricard d'Osca, tenia propietats sota domini reial a l'Areny de Girona des d'abans de 1180 (*veure núm. 11*),

- els de Déu arribaren a la propietat emfiteùtica per compra feta el 1214 d'una extensa propietat -on ja hi havia cases-, al burg de Sant Feliu (*veure núm. 2*).

Aquests espais eren relativament grans: els Fàbregues tenien, al capdavant de la Merceria, més de 700 m²; els de Déu, al burg de Sant Feliu, més d'un miler. I eren llocs edificats de feia poc temps. Aquests grans propietaris hi van aixecar cases i/o obradors en règim de lloguer o *masoveria* en diversos moments, entre finals del segle XII i mitjan segle XIII, que és quan els van

convertir en *establiments emfitèutics*. En la mesura que els documents existents no permeten aportar més dades sobre l'origen d'aquestes edificacions primerenques, potser l'arqueologia, algun dia, ens en podrà oferir indicis més feaents.

C) De construir per llogar a establir per vendre. Què implicava la transferència o venda d'unes propietats amb cases i espais en règim de *masoveria* al règim d'establiment?. Hem pogut veure que aquesta fou una situació freqüent a la Girona de mitjan segle XIII: els nous *establiments* eren atorgats en espais on ja hi havia immobles preexistents, sovint en règim de *masoveria*. Aquesta transició beneficiava, principalment, al propietari, però també al nou emfiteuta establert, especialment quan ell mateix era l'inquilí fins aleshores.

Però cal escatir quines foren les raons que portaren els Estruc, de Déu, Adalbert, Fàbregues, Moix i d'altres a passar algunes o moltes de les cases i construccions que tenien dins llurs propietats urbanes del règim de *masoveria* al d'emfiteusi. Per què ho van fer? I per què, concretament, en els anys centrals del segle XIII?.

El principal problema rau en la manca d'estudis sobre la *masoveria* urbana en relació a l'establiment *emfitèutic*, però és evident que aquest últim resultava avantatjós per a les parts citades més amunt, *establient* i *establert* –més ingressos per al primer i més estabilitat per al segon-. Però també era beneficiós per a la senyoria aloera, que en rebia diversos guanys derivats de la *lloació* (autorització). Aquesta ja representava uns ingressos remarcables dits *lluïsmes* i *foriscapis*, sovint un terç del preu de l'*entrada* o compra del nou emfiteuta, a banda dels *censo*s que continuava pagant l'emfiteuta superior i altres drets menors com les *capbrevacions*. Per tant, no ens ha de sorprendre el gran nombre d'autoritzacions o *lloacions* que les senyories gironines, reial, eclesiàstiques o d'altres, lliuraren a grans propietaris emfiteutes –sovint hereus dels establerts en el segle XII- per tal que aquests poguessin fer *subestabliments* que, en alguns casos, significaven el canvi d'estatut jurídic de les *masoveries* ja existents. En aquest punt, ens podem plantejar si els senyors/aloers no foren els principals promotors i beneficiaris de la transformació de les *masoveries* en *establiments*.

D) La *masoveria* d'aquella època era una construcció individual –unifamiliar en diríem ara- o bé podia ser horitzontal –un pis podia ser una *masoveria*-. Si més no pel que fa a la primera meitat del segle XIII, pensem que, en general, la primera resposta és l'encertada. En alguns casos, com per

exemple en els *obradors de Ferreria* establerts pels Adalbert entre 1246 i 1251, la construcció havia d'estar, necessàriament, a peu de carrer; el mateix passava amb els obradors convertits en establiments pels Fàbregues al capdavall de la Merceria i de la Carnisseria el 1252, tots ells eren només d'una planta. També devia passar amb els obradors aixecats per Bernat Estruc entre 1240 i 1255 a ponent de *la Draperia* –el carrer de Ciutadans-, si bé en aquest cas no consta, explícitament, que fossin masoveries. En altres casos, encara més clars, la masoveria es citada com una casa sencera, per exemple, assenyalant les afrontacions o límits d'una propietat; era el cas de la *masoveria* de Bellhom de Prat i el de la *masoveria* d'Esteve Moix, esmentades com els límits meridionals de les cases venudes per Guillem Pou el 1244. Les cases descrites limitaven amb altres tingudes en règim de *masoveria*. En tots els casos, la masoveria sembla una construcció individual, inicialment d'una planta i, sovint, compartint parets mitgeres amb altres edificacions veïnes –com passava al capdavall de la Merceria el 1252-. Aquestes cases i altres, com les *masoveries* edificades per Bernat Estruc a la Ferreria abans de 1271, semblen grups de construccions fetes regularment i adossades, amb parets comunes. L'arqueologia ha identificat en aquests anys centrals del segle XIII, al sud del Mercadal, en l'espai que avui se situa entre l'antic Hospital de Santa Caterina i la Casa de Cultura, les primeres construccions aixecades. Presentaven una gran regularitat, d'una planta i pis amb façanes d'uns cinc metres cap al nord on hi havia el carrer de *les Sabaneres* (Palahí & Nolla, 2007, pàg. 45-49). Si bé mai són descrites com a *masoveries*, no podem excloure que algunes, o moltes, fossin cases de lloguer.

Però aquesta norma tenia algunes excepcions perquè trobem edificis de més d'una planta. És el cas de l'establiment fet per Ponç Adalbert a Geronès Ferrer, l'obrador de la planta baixa on Geronès ja hi vivia com a llogater o masover el 1251. Però l'establiment era acompanyat del pis superior, on dit Geronès no hi tenia residència ni drets fins aleshores. Per tant, en aquest cas, la condició de resident i llogater de Geronès Ferrer només afectava la planta baixa de l'edifici. O sigui, que a la Girona del segle XIII ja existia el lloguer o masoveria horitzontal, en edificis de més d'una planta.

E) Quines eren les obligacions dels inquilins/masovers envers els propietaris? D'aquesta qüestió n'estem més ben informats sobre l'àmbit rural que no sobre l'urbà, encara que en tots dos casos aquesta qüestió és encara poc coneguda pel que fa al segle XIII. Potser convé recordar que el contracte de masoveria en el món rural implicava, a banda de la seva temporalitat, un repartiment a part de fruits entre propietari i masover durant la seva

duració, un fet força lògic en un context agrari. Ara bé, és possible traslladar aquesta relació a les cases i obradors citats com a *masoveries* a la Girona de mitjan segle XIII? El *logerium* o lloguer esmentat en un parell de documents de mitjan segle – del 1249 prop del carrer *Albareda* i del 1251 al Mercadal- inclouria pagaments en metàl·lic, però d'això no en podem estar totalment segurs, especialment si algunes de les *masoveries* tenien un origen més reculat, com devia passar a les del capdavall de *la Merceria*, per exemple. Tal vegada els lloguers més antics podien incloure pagament *en espècies*, com també passava als *establiments* més antics.

D'altra banda, la temporalitat i precarietat dels inquilins era reblada per un dels *Costums de Girona* aplegat en el segle XIV, segons el qual [...] *inquilinus eici potest de domo, restituto sibi quod soluit de loguerio illius anni, iuxta constitudine Gerunde* [...] (Pons Guri, 1988, pàg. 100); és a dir, l' inquilí podia ser desnonat de la casa on residia sempre que li fos retornat el que havia pagat de lloguer aquell any. El costum havia estat recopilat pel jurista Arnau de Vivers, que morí el 1348 i fou jutge principal de Girona la dècada anterior⁵; a finals de segle un altre compilador afegia que aleshores ja no s'observava (Pons Guri, 1988, pàg. 47-49). D'altra banda, la referència *iuxta consuetudine Gerunde*, deixa de banda la més usual *consuetudo in diocesi Gerundense* d'altres capítols dels *Costums* i ens planteja que aquell costum era propi de la ciutat de Girona, segurament des d'abans del segle XIV. Era, per tant, un *costum* urbà; com ja hem vist, els *Costums de Tortosa* ja els recollien en els anys setanta del segle XIII.

F) Tenim indicis de conflictes entre propietaris/emfiteutes i inquilins/masovers?. A Girona, els indicis són escassos, però consistents:

1) El document de l'abat de Sant Feliu de Girona adreçat a Ricard d'Osca (1247) parla de desnonaments: [...] *inquilinos et alios que ibi erant inde deiecti* [...]. De forma excepcional -doncs es tracta d'un document notarial del segle XIII- l'abat Ramon de Bas explicava un conflicte entre un nou propietari –el citat Ricard d'Osca- i els inquilins de les seves cases, els quals foren desnonats per l'abat i, tot seguit, aquest retornà les cases i les claus de les mateixes al citat Ricard. L'abat de Sant Feliu, en la seva condició de senyor aloer, tenia

⁵ Quan Arnau de Vivers fou jutge de Girona -o abans-, aplegà un llibre amb costums més antics, conegut com el *Libro Rusticorum* (o *usaticorum*), del qual formava en part el costum citat (Pons Guri, 1988., pàg. 96).

dret de comís o embarg sobre les propietats del seu alou, d'acord amb el dret *emfiteutic*. Podem plantejar la possibilitat que la raó del conflicte fou la decisió del nou propietari d'acabar amb els lloguers de les cases i ocupar-les directament, o bé establir-les en emfiteusi, tal com passava a molts altres llocs de Girona en aquells anys. A diferència del que va passar a les cases i obradors dels Adalbert a la *Ferreria* o dels Fàbregues a la *Merceria* -on la conversió de les *masoveries/lloguers* en *establiments* i, per tant, dels *inquilins* en *emfiteutes* es va acordar entre les parts-, el cas de les cases de Ricard d'Osca a la Draperia ens informa de les situacions conflictives viscudes durant aquestes transicions. Sens dubte n'hi hagueren més.

2) La qüestió dels desnonaments estava legislada. El *Costum* de Girona sobre els llogaters i el seu desnonament: [...] *Inquilinus eici potest de domo, restituto sibi quod soluit de loguerio illius anni* [...], aplegat per Arnau de Vivers abans de 1348 –probablement en la dècada dels anys 30, quan fou jutge (*Liber usaticorum*)- havia de ser anterior al seu recull. L'anònim compilador de la primera col·lecció conservada de *Costums de Girona* –del darrer terç del segle XIV-, que recollí aquest i altres capítols del llibre d'en Vivers, afegia que aquest costum –*costum* de la ciutat de Girona- ja no s'observava: *...hoc observantia hodie non observatur*. Però encara era vigent a mitjan segle XV ja que el capítol XVIII de la *Compilació dels costums* aplegada per Tomàs de Mieres el 1439 deia: *...inquilinus potest eici de domo, remissi sibi uel restituto pretio quod debetu de loguerio ipsius anni...* A banda d'aquesta, el *Costum* esmentava altres tres condicions vigents que també havien estat aplegades per Arnau de Vivers més d'un segle abans, segons les quals el propietari (*locator*) podia desnonar l'inquilí per [...] *inminente necessaria reparatione, ...ad propriam habitationem necessariam habeat domum, ...inquilinus male conversetur in domo* [...]; és a dir, per reformes imminents, per al seu propi allotjament o per mala conservació de l'immoble. D'aquesta manera tots els elements eren presents en la legislació sobre aquesta qüestió: el propietari (*locator*), l'inquilí (*inquilinus*), el lloguer (*logerio*) i el desnonament (*eicio* o *deicio*).

Aquesta casuística tenia una pregona antigor. Pons i Guri, entre d'altres, ja observà que aquests costums procedien del dret romà⁶. Concretament,

⁶ "(Item inquilinus...) senta el principi que el llogater podrà ser tret de la casa restituint-li el que tingui pagat de lloguer aquell any. ...Sota la influència del dret comú, la primera part ...és la llei tercera (*Dietae*) del títol 65 del llibre IV del Codi de Justinià, no citada pel seu redactor que es limita només a fonamentar la indemnització" (Pons Guri, 1988, pàg. 49).

la llei tercera del capítol 65 del llibre IV del *Codex Iustinianus* –que aplegava textos més antics- recollia gran part d'aquests supòsits. El compilador romà encapçalà la llei amb el títol *De locato et conducto* (*Sobre el lloguer i la cosa llogada*), el mateix que feia servir Tomàs Mieres el 1439, uns 900 anys després, al citat títol XVIII de la seva compilació dels *Costums de Girona* (Cobos, 2001 pàg. 96-97). L'aplicació general del dret romà, encara que fos com a dret supletori, ja era esmentada a les compilacions dels *Costums de Lleida* el 1228 (Botet, 1997) o als *Costums de Perpinyà*, confirmats per Jaume I el 1246 (Garcia Edo, 2010). D'altra banda, dels lloguers i desnonaments en parlaven els citats *Costums de Perpinyà* (*Llibre Verd Major*. 1.49, p.162), els *Costums de Barcelona* aplegats al *Recognoverunt proceres* el 1284 (*Cap.39*) i els *Costums de Tortosa* el 1272 (*Llibre IV. Rúbrica 25*, pàg. 212-217), els quals recullen una legislació ja existent aleshores i, per tant, més antiga.

Tot plegat fa pensar que a moltes altres ciutats i viles –també a Girona-, aquests preceptes, o altres de semblants, eren d'ús habitual al llarg del segle XIII. Ens preguntem si aquesta legislació procedeix de la *receptió del dret comú* des de mitjan segle XII, si bé és cert que l'arrelament d'un terme tan poc romà com *masoveria* obre algun dubte.

FONTS (ORIGINALS I PUBLICADES)

- APA. *Llibre d'Arxivació de la Pia Almoïna*. Arxiu Històric de Girona.
- ACS. *Pergamins de l'Arxiu Capitular de la seu de Girona*.
- CCM. *Cartoral dit de Carlemany del bisbe de Girona*. Josep M^a Marqués (ed). 1993.
- CDSG. *Col·lecció diplomàtica de la seu de Girona*. Ramon Martí (ed). 1997.
- DSD. *Col·lecció diplomàtica de Sant Daniel de Girona*. Josep M^a Marqués (ed). 1997.
- DSF. *Diplomatari de Sant Feliu de Girona*. Arxiu Diocesà de Girona.
- PA. *Pergamins de la Pia Almoïna*. Arxiu Diocesà de Girona.
- PAC. *Pergamins de Ramon Berenguer II a Ramon Berenguer IV*. Ignasi J. Baiges, Gaspar Feliu i Josep M^a Salrach (dirs.). Barcelona 2010.
- PMS. *Llibre de la pabordia de maig de la seu*. Arxiu Capitular de la seu de Girona.
- PDS. *Llibre de la pabordia de Desembre de la seu*. Arxiu Capitular de la seu de Girona.
- PHN. *Pergamins de l'Hospital Nou*. Arxiu Històric de Girona.
- CPJ. *Capbreu de la pabordia de juny de Sant Feliu*. Arxiu Diocesà de Girona.
- SPG. *Col·lecció diplomàtica de Sant Pere de Galligants*. Elvis Mallorquí (ed). 2013.
- Diccionaris:
- Diccionari de Dret Civil*. Barcelona 2005.
- Diccionari d'Història de Catalunya*. Jesús Mestre (dir.). Barcelona 1992.
- Diccionari jurídic català*. Institut d'Estudis Catalans. Barcelona 2013 (edició en línia).

BIBLIOGRAFIA

- BANKS, Ph. (1990). *Burgus, suburbium and Villanova. The extramural growth of Barcelona before A.D. 1200*. "Historia urbana de Barcelona. Vol.2. Actes del II Congrés d'Història del Pla de Barcelona", Barcelona. pàg. 107-133.
- BANKS, Ph. (2003). *El creixement físic de Barcelona. Segles X-XIII*. "Quaderns d'Història", 8., Barcelona, pàg. 11-33.
- BANKS, Ph. (2013). *L'articulació urbana de Catalunya*. "Jaume I. Commemoració del VIII centenari del naixement de Jaume I", volum II, Barcelona, pàg. 86-105.
- BENSCH, St. (1995). *Barcelona i and its rulers. 1096-1291*. Cambridge. (Hi ha traducció catalana: *Barcelona i els seus dirigents*. Barcelona, 2000).
- BOLÒS, J. (2004). *Els orígens medievals del paisatge català. L'arqueologia del paisatge com a font per a conèixer la història de Catalunya*. Barcelona.
- BOLÒS, J. (2009). *El campesinado en Cataluña en el siglo XIII*. F. Sarasa (ed). "La sociedad en Aragón y Cataluña en el reinado de Jaime I (1213-1276)" (a cura de F. Sarasa), Saragossa, pàg. 249-286.
- BOTET, G. (editor) (1997). *Costums de Lleida*. Lleida, 1997.
- CAMPRUBÍ, J. (2012). *La catedral de Girona entre 1101 i 1144, Col·lecció diplomàtica i estudi històric*. Tesi doctoral, Universitat Autònoma de Barcelona.
- CANAL, J., E. CANAL, J.M. NOLLA i J. SAGRERA (2000). *El sector nord de la ciutat de Girona. De l'inici al segle XIV*. Girona (Història urbana de Girona. Reconstrucció cartogràfica, 4).
- CANAL, J., E. CANAL, J.M. NOLLA i J. SAGRERA (2010). *Girona en el segle XIII (1190-1285). Cartografia i descripció de la ciutat medieval*. Girona (Història urbana de Girona. Reconstrucció cartogràfica, *).
- CANAL, J., E. CANAL, J.M. NOLLA i J. SAGRERA (2013). *Història urbana del Mercadal de Girona. Dels orígens a la fi de l'edat mitjana*. Girona (Història urbana de Girona. Reconstrucció cartogràfica, *).
- COBOS, A. (editor) (2001). *Costums de Girona de Tomàs Mieres*. Girona.
- CONGOST, R., P. GIFRE i E. SAGUER (2011). *La masoveria i els masovers en perspectiva històrica*. "Forçats a foc i llum, Una història oral dels últims masovers de la regió de Girona" (a cura de E. Saguer). Barcelona, pàg. 23-58.
- DONAT, L. (1999). *Contractes ad laborationem i establiments de masos després de la Pesta Negra (1349)*. Congost, R. To, LL (eds). "Homes, masos, història. La Catalunya del Nord-Est (segles XI-XX)" (a cura de R. Congost i L. To). Barcelona, pàg. 125-149.
- FARÍAS, 2009. Farías, Víctor. *El mas i la vila a la Catalunya medieval. Els fonaments d'una societat senyorialitzada (segles XI-XIV)*. València.
- FONT i RIUS, J. M^a, La recepció del dret comú a la península ibèrica, *Història del pensament jurídic* a cura de T. De Montagut, Barcelona 1999. pàg. 95-105.
- FONT i RIUS, J. M^a (1988). *Privilegis e altres coses faents per la Ciutat de Barcelona. E primerament lo privilegi vulgarment dit "recognoverunt proceres". "Constitucions de Catalunya. Incunable de 1495"*. Barcelona, pàg. 632-713 (Textos jurídics catalans. Lleis i costums IV/1 (ed. Facsímil).
- GARCIA EDO, V. (editor) (2010). *Llibre Verd Major de Perpinyà (segle XII-1395)*. Barcelona.

- GUILLERÉ, Ch. (1993). *Girona al segle XIV*, Publicacions de l' Abadia de Montserrat. Barcelona.
- GUILLERÉ, Ch. (2013). *Gérone au temps de Jaume I*. "Jaume I. Commemoració del VIII centenari del naixement de Jaume I". Barcelona, pàg. 107-132.
- GUNZBERG, J. (1994). *Primeros arrendamientos de fincas en la Barcelona medieval*. "Miscel·lània de Textos Medievals". 7. Barcelona. pàg. 1-33.
- HUBERT, É. (2004). *La construction de la ville. Sur l'urbanisation dans l'Italie médiévale*. "Annales, Histoire, Sciences sociales". 2004-1, Paris, pàg.109-139.
- MASSIP, J. (editor) (1996). *Costums de Tortosa*. Barcelona (Fundació Noguera. Textos i documents *Maior*, 1.).
- ORTÍ, P. (2000). *Renda i fiscalitat en una ciutat medieval: Barcelona, segles XII-XIV*. Barcelona.
- PALAHÍ, L. i J. M. NOLLA, coordinadors (2007). *Entre l'Hospici i l'Hospital. Evolució urbanística d'un sector de Girona; el carrer de Savaneres*. Barcelona.
- PONS GURI, J. M. (1988). *Les col·leccions de costums de Girona*. Barcelona. Fundació Noguera. Textos i documents, nº 16.
- RIBALTA, J. (2005). *Dret urbanístic medieval de la Mediterrània*, Institut d' Estudis Catalans, Barcelona.
- RIU, M. (1981). *La financiación de la vivienda. Propiedad horizontal y pisos en alquiler en la Barcelona del siglo XIV*. "La ciudad hispánica en el siglo XIV", Actas del Coloquio, Huelva, pàg. 1397-1405.
- SAGUER, E., coordinador (2011). *Forçats a foc i llum. Una història oral dels últims masovers de la regió de Girona, 1930-2000*.
- TO, L. (1995). *La seigneurie dans une ville médiévale: le développement de l'emphyteose a Gérone au XIIIe siècle*. "Histoire et archéologie des terres catalanes au Moyen Âge" (a cura de Ph. Sénac), pàg. 229-251.