

REVISTA DA  
FACULDADE DE DIREITO DA  
UNIVERSIDADE DE LISBOA

---

LISBON LAW REVIEW



ANO LXI

2020

NÚMERO 2

REVISTA DA FACULDADE DE DIREITO  
DA UNIVERSIDADE DE LISBOA  
Periodicidade Semestral  
Vol. LXI (2020) 2

LISBON LAW REVIEW

---

#### COMISSÃO CIENTÍFICA

Christian Baldus (Professor da Universidade de Heidelberg)  
Dinah Shelton (Professora da Universidade de Georgetown)  
Ingo Wolfgang Sarlet (Professor da Pontifícia Universidade Católica do Rio Grande do Sul)  
Jean-Louis Halpérin (Professor da Escola Normal Superior de Paris)  
José Luis Díez Ripollés (Professor da Universidade de Málaga)  
José Luís García-Pita y Lastres (Professor da Universidade da Corunha)  
Judith Martins-Costa (Ex-Professora da Universidade Federal do Rio Grande do Sul)  
Ken Pennington (Professor da Universidade Católica da América)  
Marc Bungenberg (Professor da Universidade do Sarre)  
Marco António Marques da Silva (Professor da Pontifícia Universidade Católica de São Paulo)  
Miodrag Jovanovic (Professor da Universidade de Belgrado)  
Pedro Ortego Gil (Professor da Universidade de Santiago de Compostela)  
Pierluigi Chiassoni (Professor da Universidade de Génova)

---

#### DIRETOR

M. Januário da Costa Gomes

---

#### COMISSÃO DE REDAÇÃO

Pedro Infante Mota  
Catarina Monteiro Pires  
Rui Tavares Lanceiro  
Francisco Rodrigues Rocha

---

#### SECRETÁRIO DE REDAÇÃO

Guilherme Grillo

---

#### PROPRIEDADE E SECRETARIADO

Faculdade de Direito da Universidade de Lisboa  
Alameda da Universidade – 1649-014 Lisboa – Portugal

---

#### EDIÇÃO, EXECUÇÃO GRÁFICA E DISTRIBUIÇÃO LISBON LAW EDITIONS

Alameda da Universidade – Cidade Universitária – 1649-014 Lisboa – Portugal

---

ISSN 0870-3116

---

Depósito Legal n.º 75611/95

Data: Março, 2021

- M. Januário da Costa Gomes  
9-12 Editorial

## ESTUDOS DE ABERTURA

- Miguel Teixeira de Sousa  
15-52 A prova ilícita em processo civil: em busca das linhas orientadoras  
*The Exclusionary Rule in Civil Procedure: In Search of some Guidelines*

- Pierluigi Chiassoni  
53-78 *Common Law Positivism Through Civil Law Eyes*

## ESTUDOS DOUTRINAIS

- Alfredo Calderale  
81-119 *The Forest Law e The Charter of the Forest ai tempi di Enrico III Plantageneto*  
*The Charter of the Forest at the time of Henry III Plantagenet*

- Aquilino Paulo Antunes  
121-153 Vacinas para a Covid-19: aspectos para reflexão  
*Vaccines against Covid-19: Issues to Consider*

- Catarina Monteiro Pires | José Maria Cortes  
155-180 Breves notas sobre o contrato de concessão comercial angolano  
*Brief notes about the Angolan commercial concession contract*

- Catarina Salgado  
181-203 Breves notas sobre a arbitragem em linha  
*Brief notes on online arbitration*

- Diogo Costa Gonçalves | Diogo Tapada dos Santos  
205-230 Juros moratórios, indemnização e anatocismo potestativo  
*Moratory interest, compensation and compulsory capitalisation of interest*

- Elsa Dias Oliveira  
231-255 A proteção de passageiros aéreos no âmbito de viagens organizadas  
*Air passengers protection in package travel arrangements*

- Francisco José Abellán Contreras  
257-288 Los efectos de la enfiteusis en los reinos peninsulares durante la Baja Edad Media: reflexiones sobre los derechos y obligaciones de las partes contratantes  
*The effects of emphyteusis in the peninsular kingdoms during the Late Middle Ages: reflections on the rights and obligations of the contracting parties*

- **Francisco Rodrigues Rocha**  
289-316 Seguro desportivo. Cobertura de danos não patrimoniais?  
*Sports insurance. Non-financial losses cover?*
- **Georges Martyn**  
317-346 O juiz e as fontes formais do direito: de “servo” a “senhor”? A experiência belga (séculos XIX-XXI)  
*The judge and the formal sources of law: from “slave” to “master”? The belgian experience (19th-21th centuries)*
- **Hugo Ramos Alves**  
347-383 Breves notas sobre o penhor financeiro  
*Brief notes on the financial pledge*
- **Ino Augsburg**  
385-414 *Concepts of Legal Control and the Distribution of Knowledge in the Administrative Field*
- **João de Oliveira Geraldés**  
415-446 Sobre a promessa pública  
*On Promises of Rewards*
- **Miguel Patrício**  
447-477 Análise Económica do Risco aplicada à Actividade Seguradora  
*Economic Analysis of Risk applied to the Insurance Activity*
- **Miguel Angel Morales Payan**  
479-506 La vigilancia del ‘estado honesto’ de la mujer por la justicia almeriense durante la crisis del Antiguo Régimen  
*Surveillance of ‘women’s honesty’ by Almeria justice during the crisis of the Ancien Regime*
- **Nuno Ricardo Pica dos Santos**  
507-550 O auxílio do colaborador de justiça em Portugal: uma visão jurídico-policia  
*The contribution of the collaborator of justice in Portugal: a legal-police approach*
- **Pedro Infante Mota**  
551-582 Migração económica, a última fronteira  
*Economic migration, the last frontier*

————— **Pedro Romano Martinez**  
583-607 Diferentes vias de prossecução da justiça na aplicação do direito  
*Different ways to pursuit justice in the application of the Law*

————— **Rui Paulo Coutinho de Mascarenhas Ataíde**  
609-627 Empreitada de bens imóveis e relações de consumo  
*The consumer law on real estate contracts*

————— **Rui Pinto**  
629-646 Oportunidade processual de interposição de apelação à luz do artigo 644.º CPC  
*The timing for filing an appeal under the art. 644 of Portuguese Civil Procedure Code*

————— **Rute Saraiva**  
647-681 A interpretação no momento ambiental  
*Interpretation in the environmental moment*

## JURISPRUDÊNCIA CRÍTICA

————— **Filipe Afonso Rocha**  
685-707 Um balanço possível entre o poder dos conceitos e o preço do sistema – Comentário ao acórdão do TJUE, de 12 de outubro de 2017, Proc. C-218/16 (Kubicka)  
*A Possible Balance between the Power of Concepts and the Price of the System – Commentary on the ECJ Judgment of October 12, 2017, Case C-218/16 (Kubicka)*

————— **Rui Soares Pereira | João Gouveia de Caires**  
709-728 Decisão de isolamento profilático como privação da liberdade passível de *habeas corpus*? – breve comentário ao acórdão do Tribunal da Relação de Lisboa de 11.11.2020  
*Prophylactic isolation decision as a deprivation of freedom admissible for habeas corpus? – brief comment on the judgment of the Lisbon Court of Appeals of 11.11.2020*

## VIDA CIENTÍFICA DA FACULDADE

————— **Diogo Pereira Duarte**  
731-737 Arguição da Tese de Doutoramento de Rui Alberto Figueiredo Soares sobre o tema “A exceção de não cumprimento e o direito de retenção no contrato de empreitada”  
*Intervention in the public examination of Rui Alberto Figueiredo Soares’ doctoral thesis on the subject: “exception of non-performance and right of lien in the Construction Contract”*

————— **Francisco Paes Marques**  
739-742 Sêrvulo Correia – Mestre da Escola de Lisboa de Direito Público  
*Sêrvulo Correia – Master of the Lisbon Public Law School*

————— **Gonçalo Sampaio e Mello**  
743-751 Em torno das Salas-Museu da Faculdade de Direito de Lisboa – “Sala Professor Marcello Caetano” e “Sala Professor Paulo Cunha”  
*On The Museum-Chambers of the Law School of the University of Lisbon – Professor Marcello Caetano and Professor Paulo Cunha Chambers*

————— **Rui Soares Pereira**  
753-772 Arguição da Tese de Doutoramento apresentada por Felipe Teixeira Neto – *Responsabilidade objetiva e dano: uma hipótese de reconstrução sistemática*  
*Cross-examination of the PhD Thesis presented by Felipe Teixeira Neto – Strict liability and damage: a hypothesis of systematic reconstruction*

#### LIVROS & ARTIGOS

————— **Isabel Graes**  
775-782 Recensão à obra *Inamovilidad, interinidad e inestabilidad*, de Pedro Ortego Gil

————— **José Lamego**  
783-784 Recensão à obra *Hans Kelsen. Biographie eines Rechtswissenschaftlers*, de Thomas Olechowski

————— **Miguel Nogueira de Brito**  
785-795 Recensão à obra *Ausnahmeverfassungsrecht*, de Anna-Bettina Kaiser

# Los efectos de la enfiteusis en los reinos peninsulares durante la Baja Edad Media: reflexiones sobre los derechos y obligaciones de las partes contratantes

## *The effects of emphyteusis in the peninsular kingdoms during the Late Middle Ages: reflections on the rights and obligations of the contracting parties*

---

Francisco José Abellán Contreras\*

**Resumen:** La enfiteusis, tanto en los reinos hispánicos como en el Reino de Portugal durante la Baja Edad Media, se configuró como uno de los sistemas típicos de propiedad y de explotación agraria de la Península Ibérica. Se convirtió en la médula de numerosas “cartas pueblas” y pilar central de los señoríos jurisdiccionales. El presente trabajo tiene por finalidad resaltar la labor esta milenaria institución jurídica en la conversión de extensas superficies de tierras incultas e insalubres en fértiles cultivos y, por otro lado, conocer —conforme al derecho medieval hispano-luso— las principales notas características de la enfiteusis en cada territorio peninsular.

**Palabra clave:** Derechos y obligaciones, enfiteuta, dominio directo, *luismo* y *fadiga*.

**Abstract:** The emphyteusis, both in the Hispanic kingdoms and in the Kingdom of Portugal during the Late Middle Ages, was configured as one of the typical systems of ownership and agricultural exploitation of the Iberian Peninsula. It became the marrow of numerous “cartas pueblas” and pillar centering of the jurisdictional lordships. The purpose of this paper is to highlight the work of this millenary legal institution in the conversion of extensive areas of uncultivated and unhealthy land into fertile crops and, on the other hand, to know the main characteristic notes of the emphyteusis in each peninsular territory.

**Keyword:** rights and obligations, emphyteuta, direct dominion, *luismo* y *fadiga*.

**Sumario:** 1. Naturaleza jurídica y objeto de la enfiteusis en la Corona de Castilla a la luz de las *Partidas*. 2. Aproximación al estudio de la enfiteusis y del régimen señorial en la Corona de Aragón. 2.1. La enfiteusis valenciana o “señoría directa”: Consideraciones sobre derechos y obligaciones de las partes contratantes. 2.2. La enfiteusis en el Principado de

---

\* Universidad de Alicante. Doctor en Derecho, Profesor-Ayudante (LOU) del Área de Historia del Derecho y de las Instituciones de la Universidad de Alicante. Miembro del grupo de investigación *Instituciones Jurídicas Valencianas*. fj.abellan@ua.es.

Cataluña: estudio analítico de los principales derechos y obligaciones de las partes. 3. La enfiteusis en el Reino de Portugal: Doctrina jurídica acerca de su naturaleza. 3.1. Nociones preliminares acerca de la enfiteusis en el medievo: división del dominio de la tierra. 3.2. Elementos personales del contrato de enfiteusis: derechos y obligaciones de los titulares del dominio directo y útil.

## Introducción

La esencia, fin y causa principal de la enfiteusis se desprende de la propia nomenclatura con que se la define, ya que desde el punto de vista etimológico el vocablo *emphyteusis* significa “acción de plantar”<sup>1</sup>. En efecto, la roturación de eriales y terrenos baldíos (insalubres y/o improductivos) así como la valorización y puesta en cultivo de los mismos fue, por tanto, el objeto que vino a satisfacer -desde época romana- el contrato enfiteutico o enfiteusis<sup>2</sup>. Y dada la utilidad que esta milenaria institución reportaba a la sociedad, su fama e importancia fue creciendo de manera exponencial día a día hasta el punto de aplicarse no sólo a los bienes particulares y municipales sino también a los eclesiásticos y a los del propio emperador de Roma<sup>3</sup>.

Ya desde tiempos de Constantino el contrato de enfiteusis se hallaba perfectamente definido y reglamentado al conocerse al derecho resultante -de dicho contrato- como *ius emphyteuticus* o *ius perpetuus*<sup>4</sup>. Así es, se trataba de un contrato autónomo e independiente (*sui generis*) y, por tanto, separado de los contratos de venta y arrendamiento al poseer no sólo un concepto propio sino también una propia definición, quedando de este modo al descubierto dos aspectos básicos o elementales de esta institución: por un lado, era un derecho real que se ejercía sobre un bien

---

<sup>1</sup> CORBELLA, A., *Historia jurídica de las diferentes especies de censos*, Imprenta y Litografía de los Huérfanos, Madrid, 1892, p. 128.

<sup>2</sup> FERNÁNDEZ ÁLVARES, A.L., *Enfiteusis. orígenes, configuración jurídica romana y adaptación al derecho medieval hispánico*, Circulo-rojo, Almería, 2011, pp. 19-87.

<sup>3</sup> MAÑÉ JANÉ, A., *La redención de censos con dominio. Demostración del derecho de los censatarios a redimirlos*, Bosch, Barcelona, 1940, pp. 17-18.

<sup>4</sup> DIAZ MELIÁN DE HANISCH., M<sup>a</sup>. V., “La enfiteusis”, *Actas del II Congreso Internacional Iberoamericano de Derecho romano: Los Derechos reales. Coordinado por Armando José Torrent Ruiz, 2001*, pp. 785-791. ORTUÑO SANCHEZ-PEDREÑO, J.M., “Origen romano de la enfiteusis”, *Anales de la Universidad de Alicante. Facultad de Derecho*, núm. 8, 1993, pp. 63-74. FERNÁNDEZ ÁLVARES, A.L., *Enfiteusis. orígenes, configuración jurídica romana y adaptación al derecho medieval hispánico*, Circulo-rojo, Almería, 2011, pp. 19-87.



inmueble (fundo o heredad) concreto y, por otro lado, era un contrato (oneroso, bilateral, consensual y conmutativo) que suponía la convención o acuerdo entre las partes firmantes; dueño del fundo -censualista- y el enfiteuta o concesionario<sup>5</sup>. Por tanto, se concebía no sólo como un derecho real sobre cosa ajena sino también como un contrato en virtud del cual el dueño de la tierra cedía a otra persona con carácter perpetuo -o por un largo periodo de tiempo- la posesión, goce y disfrute del bien inmueble. A cambio de esta cesión el titular del dominio útil se obligaba: a hacer buen uso del mismo, cuidarlo, mejorarlo y abonar anualmente -en reconocimiento del dominio directo- un canon o pensión en metálico o en especie<sup>6</sup>. A partir del siglo V d.C – en tiempos del emperador Zenón- por medio de una Constitución imperial se “consagraba” la separación definitiva entre el derecho enfiteutico y el contrato de arrendamiento<sup>7</sup>, definiéndose a la enfiteusis como:

*“Ius emphyteuticarium neque conductionis neque alienationis esse titulis addicendum, sed hoc ius tertium sit constitutum ab utriusque memoratorum contractuum societate seu similitudine separatum, conceptionem definitionemque habere propriam et iustum esse validumque contractum, in quo cuncta, quae inter utrasque contrahentium partes super omnibus vel etiam fortuitis casibus pactionibus scriptura interveniente habitis placuerint, firma illibataque perpetua stabilitate modis omnibus debeant custodiri: ita ut, si interdum ea, quae fortuitis casibus sicut eveniunt, pactorum non fuerit conventionem concepta, si quidem tanta emergerit clades, quae prorsus ipsius etiam rei quae per emphyteusin data est facit interitum, hoc non emphyteuticario, cui nihil reliquum mansit, sed rei domino, qui, quod fatalitae ingruerat etiam nullo intercedente contractu habiturus fuerat, imputetur; sin vero particularare vel aliud leve damnum contigerit, ex quo non ipsa rei penitus laedatur substantia, hoc emphyteuticarius suis partibus non dubitet adscribendum”<sup>8</sup>.*

Por otro lado, en las *Instituciones* de Justiniano se recogía la naturaleza jurídica de la enfiteusis como un derecho real y contrato diferente al arrendamiento, donde las partes firmantes se hallan facultadas para establecer en la escritura de constitución todos los pactos que tuvieran por conveniente, los cuales debían ser observados y respetados por ambas partes, quienes podían acordar la extinción del contrato de

---

<sup>5</sup> GONZÁLEZ MARTÍNEZ, J.A., “La enfiteusis: aspectos básicos de esta institución”, *Revista de la Facultad de Ciencias Sociales y Jurídicas de Elche*, vol. I, núm. 4, 2009, pp. 255-256.

<sup>6</sup> CORBELLÀ, A., *Historia jurídica de las diferentes especies de censos*, p.131.

<sup>7</sup> GONZÁLEZ MARTÍNEZ, J.A., “La enfiteusis: aspectos básicos de esta institución”, pp. 256-257. MAÑÉ JANÉ, A., *La redención de censos con dominio. Demostración del derecho de los censatarios a redimirlos*, pp. 18-19.

<sup>8</sup> CORBELLÀ, A., *Historia jurídica de las diferentes especies de censos*, pp. 130-131.

mutuo acuerdo pero no la falta del pago del canon anual por parte del enfiteuta al tratarse de un elemento esencial en este tipo de contrato<sup>9</sup>.

El enfiteuta, al igual que el dueño del bien inmueble sujeto a enfiteusis quedaba investido de la facultad para someterlo a hipoteca, darlo en usufructo, cederlo a un particular, previo consentimiento del dueño, o bien constituir sobre el mismo servidumbre -urbana y rústicas-. Además, contaba con el denominado “derecho de liberación o rescate”, es decir, mediante el pago al dueño una cantidad correspondiente a la capitalización de la renta o canon anual, el enfiteuta podía adquirir la propiedad plena<sup>10</sup>.

En la Edad Media, a diferencia de época romana, el censo enfiteutico o enfiteusis introducido tanto en los reinos hispánicos como en Portugal se concibió como una forma de propiedad o dominio dividido entre el señor directo y el enfiteuta<sup>11</sup>. Dicha división en modo alguno implicaba igualdad de derechos y obligaciones, ostentado el señor directo un mayor número de facultades que el titular del dominio útil o enfiteuta, pues en definitiva no dejaba de ser un derecho supeditado a éste

---

<sup>9</sup> “*Adeo autem familiaritatem aliquam inter se habere videntur emptio et venditio, item locatio vel conductio, ut in quibusdam causis quaeri soleat, utrum emptio et venditio contrahatur, an locatio et conductio. Ut ecce de praediis, quae perpetuo quibusdam fruenda traduntur, id est ut, quamdiu pensio sive redditus pro his domino praestetur, neque ipsi conductori, neque heredi eius, cuive conductor heresve eius id praedium vendiderit aut donaverit aut dotis nomine dederit aliove quoquo modo alienaverit, auferre liceat (...)*”. Institución de Justiniano. III. XIV. III. (KRUEGER, P., *Corpus Iuris Civilis*, Apud Weidmnnos, 1967-1973)

<sup>10</sup> “*Cum dubitabatur, utrum emphyteuta debeat cum domini voluntate suas meliorationes, quae Graeco vocabulo emponemata dicuntur, alienare vel ius emphyteuticum in alium transferre, an eius expectare consensum, sancimus, si quidem emphyteuticum instrumentum super hoc casu aliquas pactiones habeat, eas observari: sin autem nullo modo huiusmodi pactio posita est vel forte instrumentum emphyteuseos perditum est, minime licere emphyteutae sine consensu domini suas meliorationes aliis vendere vel ius emphyteuticum transferre. Sed ne hac occasione accepta domini minime concedant emphyteutas suos accipere pretia meliorationum quae invenerint, sed eos deludant et ex hoc commodum emphyteutae depereat, disponimus attestationem domino transmitti et praedicere, quantum pretium ab alio re vera accipit. Et si quidem dominus hoc dare maluerit et tantam praestare quantitatem, quantam ipsa veritate emphyteuta ab alio accipere potest, ipsum dominum omnimodo haec comparare. Véase Codex. IV. LXVI. III. (Krueger, P., *Corpus Iuris Civilis*, Apud Weidmnnos, 1967-1973.)*

<sup>11</sup> La historia de los censos y, en particular, los enfiteuticos se halla íntimamente relacionado o conectado con la historia de la propiedad al constituir un elemento vital del dominio, y precisamente dentro de la espera de la propiedad privada se descuelga al respecto, desde tiempo inmemorial, dos importantes teorías: la de la unidad y división del dominio. En el caso particular del censo enfiteutico, el más antiguo e importante, se funda en la segunda teoría: la división del dominio (directo y útil) difundida durante el medievo. Para más información sobre esta cuestión véase FEBRER ROMAGUERA, M.V., *Dominio y explotación territorial en la Valencia Foral*, Servicios de publicaciones Universitat de Valencia, Valencia, 2000, pp. 68-ss.

por su condición de propietario del bien inmueble<sup>12</sup>. En Castilla se consideraba un derecho real –y un contrato bilateral- en virtud del cual el dueño del bien sujeto a enfiteusis cedía su posesión a un particular, para su explotación, con carácter perpetuo o por un largo periodo de tiempo. También en la Corona aragonesa y en el Reino de Portugal la enfiteusis se configuraba como un derecho real de goce y disfrute sobre un bien inmueble (fundo, predio o heredad) en virtud del cual el propietario cedía, a perpetuidad, al enfiteuta el dominio útil de la tierra para su explotación y mejora, a cambio del derecho a percibir en reconocimiento del dominio directo o eminente un canon anual junto a otros ingresos y servicios suplementarios, materializándose a través de un contrato<sup>13</sup>.

En suma, en el presente trabajo a partir del estudio de diversas fuentes legales y doctrina jurídica sobre la naturaleza jurídica de la enfiteusis hispano-lusa se pretende analizar, por un lado, el papel que jugó esta institución jurídica -a lo largo de la Baja Edad Media- tanto en la conversión masiva de vastas extensiones de eriales (en fértiles campos de cultivo) como en la repoblación y colonización de baldíos repartidos por toda la península. También se pretende, por otro lado, dar a conocer las similitudes y diferencias entre la enfiteusis castellano-aragonesa y la portuguesa en cuanto a los derechos y obligaciones de las partes contratantes.

---

<sup>12</sup> BERNABÉ GIL, D., *Tierra y sociedad en el Bajo Segura (1700-1750)*, Universidad de Alicante, Caja de Ahorros Provincial de Alicante, Alicante, 1982, pp. 121-122.

<sup>13</sup> Para más información acerca del dominio y régimen de explotación de la tierra (enfiteusis) en Cataluña y Valencia en la Baja Edad Media véase, ABELLÁN CONTRERAS, F. J., “Régimen de explotación de la tierra y condición jurídica de los campesinos en el Principado de Cataluña y Reino de Valencia en la Baja Edad Media”, *e-Legal History Review*, núm. 30, 2019, pp. 1-41. FURIÓ DIEGO, A., *Camperols del País Valencià. Sueca, una comunitat rural a la tardor de l’Edat Mitjana*, Institució Alfons el Magnànim. Diputació de Valencia, Valencia, 1982, pp. 103-105, FEBRER ROMAGUERA, M.V., *Dominio y explotación territorial en la Valencia Foral*, pp. 66-ss. ROCA TRAVER, F., *Tierra y propiedad en la Valencia Medieval*, Servicios de Publicaciones Ayuntamiento de Valencia, Valencia, pp. 71-72. PONS I GURÍ, J.M., “Relació jurídica de la remençaï els mals a les terres gironines”, *Revista de Gerona*, núm. 118, 1986, pp. 36-38. HINOJOSA Y NAVEROS, E., *El régimen señorial y la cuestión agraria en Cataluña durante la Edad Media*, Edición de Mariano Peset, Ugoiti Editores, S.L., Pamplona, 2013, pp. 113-120. Respecto a la enfiteusis en Portugal véase, entre otros trabajos; COSTA, Mário Júlio de Almeida, *Origem da enfiteuse no direito português*, Coimbra Editora, Coimbra, 1957. MENEZES CORDEIRO, A., *Da enfiteuse: extinção e sobrevivência*, Estudos em Homenagem ao Professor Doutor Martim de Albuquerque, vol.I Faculdade de Direito da Universidade de Lisboa, 2010, pp. 101-129. MENENDES MOTTA, M.M., “Sobre enfiteuses e outros termos: uma análise sobre os conceitos do universo rural”, en *Revista História. Debates e Tendências*, vol 17, núm. 2, 2017, pp. 261-274. MATA, J. Silva Ferreira, *Práticas da enfiteuse em Portugal nos séculos XIV-XVI*, Lusíada. Direito. Porto, núm. 3, 2011, pp. 156- 171. COSTA, Vicente José Ferreira da, *Memoria sobre a avaliação dos bens de prazo, oferecida a Sua Alteza Real o Príncipe Regente Nosso Senhor*, Lisboa, Of. Typ. Regia, 1802.

## 1. Naturaleza jurídica y objeto de la enfiteusis en la Corona de Castilla a la luz de las *Partidas*

En la Corona de Castilla, a comienzo del siglo XIV, el descenso de las rentas señoriales fue uno de los principales responsables de la crisis rural motivada entre otros factores por: la regresión demográfica y el abandono de tierras, el carácter fijo de los tributos percibidos por el ejercicio de la potestad señorial que en modo alguno se acompañaban con el incremento general de los precios<sup>14</sup>. Ya a finales de esta centuria se experimentaron cambios importantes, pues gracias a la enfiteusis muchos terrenos incultos e insalubres de Castilla –como, por ejemplo, vastas áreas de marjal del Reino de Murcia- se desecaron, colonizaron y transformaron en tierras de labor<sup>15</sup>. Y es que las roturaciones de eriales en Castilla, que interesaban tanto a labriegos como a señores, se realizaron bajo la dirección de estos últimos con el deseo de recuperar el nivel de sus rentas agrarias; se roturaron y colonizaron tierras comunales y las que se hallaban abandonadas en la época de la gran depresión a causa de la expansión de la Peste Negra, entre otros motivos<sup>16</sup>. No obstante, a través de la enfiteusis se logró, en breve espacio de tiempo, repoblar y roturar en Castilla grandes superficies de eriales, baldíos y terrenos abandonados convirtiéndola por tanto, en una de las principales modalidades de cesión de la tierra para su explotación durante la Baja Edad Media. Esta institución se reguló en las *Partidas* o *Código alfonsino*, y en ella se aludía tanto a la enfiteusis eclesiástica (*De las cosas de la Esglesia que non se deben enagenar*<sup>17</sup>) como a la laica (*De los logueros et de los logueros et de los arrendamientos*<sup>18</sup>). En cualquier caso, esta institución se concebía en las *Partidas* como un derecho real en virtud del cual el dueño de un bien inmueble<sup>19</sup> cedía a un particular (enfiteuta) tanto la posesión como el uso y disfrute del mismo -a perpetuidad o por un espacio largo de tiempo- a cambio del pago de un canon anual por parte del cesionario<sup>20</sup>, definiéndose como:

---

<sup>14</sup> QUINTANA RASO, M.C., “Nobleza y señoríos en Castilla durante la Baja Edad Media: aportaciones de la historiografía reciente”, *Anuario de Estudios Medievales*, núm.14, 1984, pp. 613-642.

<sup>15</sup> VALDEON BARUQUE, J., “Señoríos y nobleza en la Baja Edad Media, (El ejemplo de la Corona de Castilla)”, *Revista d’Historia medieval*, núm. 8, 1997, pp. 15-24.

<sup>16</sup> VALDEÓN BARUQUE, J., SALRACH MARÉS, J.M. y ZABALO ZABALEGUI, J., *Feudalismo y consolidación de los pueblos hispánicos (ss. XI-XV)*, Tomo IV, Labor, S.A. Barcelona 1982, pp. 105-125.

<sup>17</sup> *Partidas.*, I. XIV. 3. (Lex Nova, vol. II. Madrid, 1988).

<sup>18</sup> *Partidas.*, V. XVII. 28 y 29.

<sup>19</sup> *Partidas.*, I. XIV. 3.

<sup>20</sup> *Partidas.*, V. VIII. 28.

*“Emphyteofis es manera de enajenamiento, de que fezimos emiente, en la tercera ley ante desta, e es de tal natura, que derechamente non puede fer llamada, vendida, nin arredamiento como quier que tiene natura, en fi de ambas a dos, e ha logar este enajenamiento en las cofas que fon dichas rayzes, e non en las muebles, e faze fecon voluntad del Feñor de la cofa, e del que la refcibe, en esta manera, que el refcebido ha de dar luego de mano al otro dineros, o alguna cofa cierta, segun fe avinieren, que es como manera de precio, e que ha de fincar por fuyo quitamente, e el Feñor de la cofa debe la entregar con tal condición, que le de cada año dineros, o otra cofa cierta en que fe avinieren. E puede faze fe tal enajenamiento como este, para fiempre, o para tiempo cierto, e deve fe fazer por carta de efcrivano publico, o del feñor que lo da, e depues desta, no fe puede defatar, pagando cada año el que tiene la cofa, aquello a que fe obligo”<sup>21</sup>.*

Para su validez, el contrato enfiteútico en Castilla debía redactarse y dejar constancia del consentimiento y pactos realizados de mutuo acuerdo entre las partes contratantes, pues en caso contrario el contrato se consideraba nulo de pleno derecho, tal y como se recogía en las *Partidas* V. VIII. 28:

*“(...) el pleito como este debe ser feto con placer de amas las partes et por escritura, ca de otra guisa non valdré. Et deben ser guardadas todas las convenientes que fueron ecriptas et puestas en él (...)”.*

Por otro lado, si el enfiteuta tenía interés en enajenar o transmitir su derecho a otra persona debía avisar con antelación al dueño e indicarle cuánto dinero estaba dispuesto a ofrecer por la trasmisión del derecho, y si éste ofrecía al enfiteuta la misma cantidad quedaba entonces en una posición preferente respecto a cualquier otro posible vendedor<sup>22</sup>, pero si el dueño no ofrecía la misma cantidad o no manifestaba su interés en un plazo máximo de dos meses, el enfiteuta podía libremente transmitir su derecho a cualquier persona idónea quedando entonces el nuevo enfiteuta sujeto a las mismas obligaciones que el anterior, tal y como se recogía en las *Partidas*. V.VIII. 29:

*“(...) Enajenar et vender pude la cosa aquel que resechire a cienso, pero enante que la venda débelo facer saber como la quiere vender, et cuánto es lo quel dan por ella, et si el señor le quisiese dar tanto como el otro, entonces la debe vender á él ante que al otro...”.*  
Termina la Ley XXIX señalando que el enfiteuta no pude empeñar ni vender la cosa a persona de la que no pueda recibir el propietario el canon, ni a orden eclesiástica

---

<sup>21</sup> *Partidas*. I. XIV. 3.

<sup>22</sup> *Partidas*. V.VIII. 29.

ni a persona más poderosa que él. En caso contrario, el enfiteuta perdería el derecho que tenía sobre ella: “*et entonces quando la enajena tenuto es el señor de la cosa de rescibir en ella á aquel á quien la vende, et de otorgársela fasciendo ende carta de nuevo; et por tal otorgamiento ó renovamiento de pleito mol debe tomar más de la cincuentena parte de aquello porque fue vendida ó de la estimación que podria valer si la diese*”.

Por último, el impago del canon – en las *Partidas*- era motivo de extinción del contrato y expulsión del contraventor del bien. En los eclesiásticos el contrato se extinguía por impago de la cuota por espacio de dos años, mientras que en los bienes seculares se requería, para extinguir el contrato, un mínimo de tres años<sup>23</sup>.

## 2. Aproximación al estudio de la enfiteusis y del régimen señorial en la Corona de Aragón

En la Corona de Aragón el marco en que se desarrollaron las relaciones entre las distintas clases sociales –relaciones de dependencia y de explotación- lo constituyó el señorío –ligado de manera muy estrecha a la enfiteusis-<sup>24</sup>. En efecto, dentro del régimen señorial campesinos y señores ocuparon diversas posiciones en los medios de producción y de trabajo. El señor y titular de la jurisdicción se constituía, por tanto, en el detentador del dominio directo de las tierras de los campesinos-serviles, añadiendo a las rentas agrícolas derivadas de la propiedad las que procedían del ejercicio de la jurisdicción, generándose por la cesión de la tierra un conjunto de derechos y obligaciones recíprocas entre el señor territorial y el titular del dominio útil. Por otro lado, no se ha de olvidar que en la Baja Edad Media todos los territorios que integraban la Corona de Aragón, la propiedad de la tierra (símbolo de riqueza y poder) fue sin duda alguna el bien más codiciado entre la élite nobiliaria. A finales del siglo XII –y hasta mediados del siglo XIV- un hecho trascendental marcaría la historia agraria en los territorios de esta Corona: las grandes unidades rústicas se dividieron en parcelas más pequeñas concentrándose, de este modo, la propiedad de las mismas en manos de un gran número de señores territoriales<sup>25</sup>. Al mismo tiempo, para lograr un cultivo más intensivo y de mejor calidad, los nuevos contratos suscritos entre señores y campesinos (la *precaria*, el *arrendamiento*,

---

<sup>23</sup> *Partidas*. V. VIII. 28.

<sup>24</sup> GIL OLCINA, A., *La propiedad señorial en tierras valencianas, del Cenia al Segura*, Valencia, 1979, pp. 16-ss.

<sup>25</sup> VALDEÓN BARUQUE, J. SALRACH MARÉS, J.M. y ZABALO ZABALEGUI, J., *Feudalismo y consolidación de los pueblos hispánicos (ss. XI-XV)*, p. 270.

pero especialmente los *establecimientos enfiteuticos*) reducían de manera considerable la superficie de las tierras concedidas al campesinado<sup>26</sup>.

El censo con dominio o enfiteusis, como sistema de propiedad y de explotación típica del Reino de Valencia, desde la conquista cristiana a manos del rey Jaime I en el primer tercio del siglo XIII, a diferencia de las otras dos modalidades contractuales antes mencionadas comportaba una noción de propiedad compartida entre el señor territorial y el campesino-colono. Contrato consistente en la cesión a perpetuidad de un bien inmueble (tierra) a cambio del derecho a percibir todos los años una renta agraria determinada además de otros ingresos supletorios<sup>27</sup>. Precisamente –y al igual que Portugal– el carácter “perpetuo” o “indefinido” como condición natural de la enfiteusis se nos presenta como un elemento diferenciador no sólo del *arrendamiento* y la *aparcería* sino también del *foro* gallego (institución análoga a la enfiteusis, pero de carácter temporal), aunque en la práctica –como aduce García Lombardero– “tanto dueños como foreros vivían en la convicción de que el foro era perpetuo debido a la facilidad de renovación de los contratos”<sup>28</sup>. La base de la renta feudal –especialmente en la Corona de Aragón y, en particular, en el Reino de Valencia– la constituía la fuerza coercitiva o coacción extraeconómica que exigía el dominio directo sobre el enfiteuta. Además, esta institución era utilizada tanto en los señoríos como en el realengo, y cuando lo era, el titular del dominio directo podía ser una institución eclesiástica o el titular de un mayorazgo<sup>29</sup>. Pero en la inmensa mayoría de los casos, la enfiteusis iba ligada de manera muy estrecha al régimen señorial, pues el titular de la jurisdicción o señor territorial se convertía en el detentador del dominio directo de las tierras de los vasallos. Con derecho a percibir las rentas derivadas de la propiedad las que procedían del ejercicio de la jurisdicción, siendo en muchas ocasiones muy difícil diferenciar entre ellas, según el carácter de la titularidad del señorío y forma de acceder a la misma<sup>30</sup>.

---

<sup>26</sup> *Ibidem*, pp. 270-271.

<sup>27</sup> GIL OLCINA, A., *Singularidades del régimen señorial valenciano. Expansión. Declive y extinción de la señoría directa*, Servicios de Publicaciones de la Universidad de Alicante, Alicante, 2012, pp. 17-27.

<sup>28</sup> GARCÍA LOMBARDEIRO, J., “Aportación al estudio del sector agrario en la Galicia del siglo XVIII”, en NADAL, J. y TORTELLA, G. (ed.), *Agricultura, comercio colonial y crecimiento económico de la España contemporánea*, Ariel, Barcelona, 1974, p. 61.

<sup>29</sup> FURIÓ DIEGO, A., *Camperols del País Valencià. Sueca, una comunitat rural a la tardor de l'Edat Mitjana*, pp. 103-105.

<sup>30</sup> PESET REIG, M., “L' Emfiteusi al Regne de Valencia: una anàlisi jurídica”, *Estudis d'Historia Agraria*, núm. 7, 1989, pp.104-105. LALINDE ABADÍA, J., “Las instituciones de la Corona de Aragón en el siglo XIV”. *La Corona de Aragón en el siglo XIV*, vol. II. 1970, pp. 9-52. FEBRER ROMAGUERA, M.V., *El dominio y explotación territorial en la Valencia foral*, pp. 27-42.



La propiedad, en toda la Corona de Aragón, quedó dividida: por un lado, el campesinado dedicado a la explotación agrícola pasó a convertirse en “señor útil” de la tierra sujeta a censo enfiteútico y, por otro lado, el señor territorial que les había entregado la tierra se convertía en dominio directo<sup>31</sup>. En el caso particular del Principado de Cataluña, el campesino (*payés*) -conforme a esta costumbre inmemorial- podía ser enajenado junto a la tierra que explotaba, y que en modo alguno podía abandonar sin previo pago de la redención o precio de rescate (*remença*)<sup>32</sup>. La estructura feudal de la sociedad catalana determinó una mayor sujeción de los campesinos adscritos a la tierra que labraban y cultivaban, obligados a pagar por el uso y disfrute de la tierra una pensión o canon anual (*cens*) en dinero o en especie (parte alícuota o proporcional de la producción agrícola) a favor del señor directo<sup>33</sup>. A partir de la segunda mitad del siglo XII, tendieron cada vez más hacer valer su dominio en la tierra, aumentando así las tasas, censos y demás contribuciones derivadas del contrato de enfiteusis, a la vez que adscribían a la tierra (*manso*) al payés servil (*remensa*) con el principal propósito de evitar la marcha masiva a las ciudades de realengo de este colectivo social tan oprimido<sup>34</sup>. De acuerdo con esta práctica, el señor directo se hallaba plenamente facultado para enajenar al payés servil de la gleba y a su familia junto al predio que explotaba, quien sólo podía abandonar el manso previo pago de un precio de rescate (redención)<sup>35</sup>. Si bien, el señor directo estaba también facultado para expulsar del predio tanto al *remensa* como al enfiteuta que se negaban a prestarle homenaje y cultivar la tierra

---

<sup>31</sup> El campesino-enfiteuta se hallaba facultado para usufructuar el dominio útil, lo que significaba que podía disponer del bien para enajenarlo, venderlo, transmitirlos a sus descendientes, hipotecarlo... etc, con plena libertad. Sin embargo, a partir de la segunda mitad del siglo XII, el señor territorial tendió cada vez más a hacer valer su dominio directo -incrementando los censos o rentas y adscribiendo al campesino a la propia tierra. ABELLÁN CONTRERAS, F. J., “Régimen de explotación de la tierra y condición jurídica de los campesinos en el Principado de Cataluña y Reino de Valencia en la Baja Edad Media”, pp. 4-ss. VICENS VIVES, J., *Historia de los remensas (en el siglo XV)*, Ediciones Vicens-Vives. S.A., Barcelona, 1978, pp. 22-36.

<sup>32</sup> SALRACH MARÉS, J. M<sup>a</sup>., “Sociedad rural y mercado en la Cataluña medieval”, *Edad Media, Revista Histórica*, núm. 4, 2001, pp. 91-94. PONS I GURI, J.M<sup>a</sup>., “Relació jurídica de la remençai els mals a les terres gironines”, *Revista de Gerona*, núm. 118, 1986, pp. 36-38. FREEDMAN, P., “Servitud pagesa a la Catalunya medieval”, *Catalan Historical Review*, núm. 6, 2013, pp. 147-156. TO FIGUERAS, T., “Dret de justícia i mansos: hipòtesi sobre els orígens de la pagesia de remença”, *Revista de Historia Medieval*, núm. 6, 1995, pp. 141-152.

<sup>33</sup> VICENS VIVES, J., *Historia de los remensas (en el siglo XV)*, Ediciones, Vicens-Vives, Barcelona, S.A, 1978, pp. 1-48.

<sup>34</sup> *Ibidem.*, pp. 22-36.

<sup>35</sup> VALDEÓN BARUQUE, J. SALRACH MARÉS, J.M. y ZABALO ZABALEGUI, J., *Feudalismo y consolidación de los pueblos hispánicos, (siglos. XI-XV)*, pp. 120-122.



cedida para tal fin. Tanto unos como otros (payeses serviles y enfiteutas) estaban obligados a declarar la tierra y las cargas de todo género cuando así lo requería el señor directo; declaración que se hacía, por lo general, ante notario y testigos (en caso de tratarse de señores laicos) y ante el Administrador General del Capítulo de canónigos, cuando se trataban de señores eclesiásticos<sup>36</sup>.

Tanto en Cataluña como en los reinos de Aragón y Valencia, los campesinos que se sostenían gracias a la explotación del fundo o heredad que el señor les había cedido en régimen enfiteutico quedaban obligados a realizar -durante determinadas épocas del año- una serie de servicios agrícolas, entre otros: roturar y labrar la tierra, además de sembrar y recolectar los frutos cosechados. Por otro lado, cuando éstos tenían intención de enajenar o transmitir -*inter vivos o mortis causa*- el fundo del señor donde prestaba sus servicios agrícolas, también quedaban obligado al pago de un derecho de traspaso (*laudemio, foriscapio, lexia, laxationes*)<sup>37</sup>. Asimismo, debían satisfacer al señor territorial una serie de impuestos (*gabelas*) por el aprovechamiento comunal de bosques, prados y montes de su dominio o jurisdicción. Por encima de los señoríos territoriales y de los vínculos entre el titular del dominio directo y los campesinos-enfiteutas, existía en toda la Corona de Aragón una enorme estructura jurídico-política denominada *jurisdicción* que afectaba de modo directo a las relaciones sociales entre los señores feudales y sus vasallos. Y es que una gran parte del territorio, en la Baja Edad Media, estaba integrado por una serie de jurisdicciones particulares que eran -en extremo- muy lucrativas para los señores, como la justicia ordinaria lo era para el soberano por la utilidad que reportaban de los derechos judiciales<sup>38</sup>.

### 2.1. La enfiteusis valenciana o “señoría directa”: Consideraciones sobre derechos y obligaciones de las partes contratantes

La conquista del reino de Valencia, acometida por Jaime I -con el apoyo de la nobleza catalana y aragonesa fundamentalmente- en el primer tercio del siglo XIII, trajo consigo la donación y repartimiento de grandes porciones de tierras entre ricos hombres, caballeros e infanzones como recompensa por la ayuda militar prestada a la Corona durante la Reconquista<sup>39</sup>. Merced a las donaciones realizadas

---

<sup>36</sup> *Ibidem.* p. 121.

<sup>37</sup> *Ibidem.*, pp. 269-270.

<sup>38</sup> *Ibidem.* p. 270.

<sup>39</sup> Para más información sobre esta cuestión véanse: FERRER NAVARRO, R., *Conquista y repoblación del Reino Valencia*, Del Senia al Segura, Valencia, 1999. FEBRER ROMAGUERA, M.V., *El dominio y*

tuvo lugar el origen del régimen señorial valenciano y gracias al establecimiento de lotes de tierras –sujetas a censo enfiteútico- realizadas por distintos señores territoriales a favor de familias de campesinos cristianos se logró en corto espacio de tiempo – como ya se había hecho en Castilla- repoblar el territorio y reducir a cultivo extensas superficies de tierras incultas<sup>40</sup>. Ya en los primeros establecimientos concedidos en tierras valencianas se podían apreciar los elementos constitutivos de la enfiteusis, en la medida en que se plasmaba la obligación de la renta feudal -partición de frutos, diezmos y primicias- a cambio de la cesión del dominio útil de las tierras<sup>41</sup>.

Con el paso del tiempo, de manera paulatina a estas primitivas obligaciones, se incluyeron otras como derechos jurisdiccionales, derechos privativos y prohibitivos que configuraron la propiedad territorial feudal en manos de los señores<sup>42</sup>. Por otro lado, también se ha de tener en consideración que *cartas pueblas* o *cartas de población* se configuraron como auténticos establecimientos enfiteúticos pues en ellas se recogían el vínculo de dependencia y la relación jurídica –derechos y obligaciones- del titular del señorío -laico, eclesiásticos y de realengo- con el campesino enfiteuta<sup>43</sup>. Por lo general, las *cartas pueblas* eran otorgadas por el señor territorial a un grupo de campesinos-colonos necesitados de tierras para cultivar, pero existía también –como aduce Antoni Furió- la figura del “*partitor*” que por orden del monarca o de un señor se encargaba de distribuir la tierra entre los repobladores. Esta figura no sólo pertenece al siglo XIII, sino que también la encontramos a finales del siglo XIV, cuando el rey Jaime II faculta al Bayle de Cullera para establecer campesinos en el área de marjal que existía entre esta población y Corbera. Los colonos-enfiteutas a cambio de realizar los trabajos de desecación, acondicionamiento agrícola de los terrenos, incultos e insalubres, y del pago de una renta agraria anual a favor del dominio directo -Señor de Cullera- se les concedería lotes de tierra -sujetas a régimen enfiteútico- para su puesta en cultivo<sup>44</sup>.

---

*explotación territorial en la Valencia foral*, 26-29.

<sup>40</sup> JESÚS-MARÍA ROMERO, J.A., *Conquista militar del Reino de Valencia*, Oleana: Cuadernos de Cultura Comarcal, núm. 4, 1989, pp. 7-14.

<sup>41</sup> GUINOT RODRÍGUEZ, E., “Conquista de Valencia”, *Reino y ciudad: Valencia en su historia*, Fundación Caja Madrid, 2007, pp. 71-88.

<sup>42</sup> FEBRER ROMAGUERA, M.V., *El dominio y explotación territorial en la Valencia foral*, pp. 26-42.

<sup>43</sup> GIL OLCINA, A., *Singularidades del régimen señorial valenciano. Expansión. Declive y extinción de la señoría directa*, pp.17-18. GIL OLCINA, A., *La propiedad señorial en tierras valencianas*, del Cenia al Segura, Valencia, 1979, pp. 33-34.

<sup>44</sup> FURIÓ DIEGO, A., *Camperols del País Valencià. Sueca, una comunitat rural a la tardor de l’Edat Mitjana*, pp. 104-105.

Los orígenes de la enfiteusis, en tierras valencianas, se remontan al momento de la constitución del nuevo reino cristiano, a través de los primeros establecimientos de tierras individuales y su posterior promulgación legal en el primer cuerpo jurídico del Reino de Valencia: los *Furs*. Así es, la normativa aplicable a la enfiteusis valenciana o “censo con dominio” quedó plasmado en el Libro IV, rúbrica XXIII bajo el título de “*Dret de la cosa que será donada a cens*”. Conforme a la legislación foral valenciana, la enfiteusis no era más que un contrato oneroso, bilateral y consensual en el que quedaban articuladas las relaciones socio-económicas y jurídicas entre el titular del dominio directo (el señor territorial) y el campesino o *camperol* (enfiteuta)<sup>45</sup>. De modo que el señor directo cedía la tierra a un particular para que éste dispusiera de ella y la mejorara a cambio del pago de una pensión o canon anual en reconocimiento del dominio directo; pago que podía ser en dinero, en especie (frutos) o mixto:

*“(...) lo creiximent a aquell a terra acensasa o donada a certa part de fruyts o a tribut, per aquell ajustament o acreximent dó més de cens o de tribut o de fruyts, e tots temps aquell creiximent (...) lo dret e la fadiga e loïsm e la senyoria del senyor de la dita cosa, e aquell dret haja en aquell creiximent lo qual havia en cosa la qual donà a cens al damunt dit censater”<sup>46</sup>.*

Debido a su vinculación para estimular el asentamiento de colonos en eriales o baldíos, facilitar la recaudación de *regalías* y como eficaz instrumento de bonificación de humedales, colonización y fundación de señoríos, la enfiteusis valenciana o “señoría directa” constituyó –en palabras del profesor Gil Olcina- “la médula, al tiempo que la jurisdicción era el espinazo de las *cartas pueblas* y de los *establiments* derivados de ella”<sup>47</sup> concedidos en el solar valenciano tras la Reconquista cristiana por titulares de señoríos seculares, eclesiásticos, abadengos y órdenes militares. La relación o vínculo existente entre la señoría directa o censo con dominio y la jurisdicción en el *establecimiento señorial* queda plasmado en la propia naturaleza jurídica de éste, que rebosa el contenido de un contrato suscrito entre particulares, habida cuenta que el censalista además de intervenir como propietario de tierras, también lo hacía en su condición de titular de la jurisdicción. Por otro lado, se ha de tener presente que la

---

<sup>45</sup> ABELLÁN CONTRERAS, F. J., “Régimen de explotación de la tierra y condición jurídica de los campesinos en el Principado de Cataluña y Reino de Valencia en la Baja Edad Media”, pp. 9-19.

<sup>46</sup> *Furs*. IV. XXIII. 20. (*Furs e Ordinations fetes per les gloriosos reys de Aragó als regnicols del regne de València*, Univeristat de Valencia, Valencia, 1977.)

<sup>47</sup> GIL OLCINA, A., *Singularidades del régimen señorial valenciano. Expansión. Declive y extinción de la señoría directa*, p. 17.

concesión enfitéutica en el derecho valenciano se denomina “*establiement*”<sup>48</sup> y el acto de hacerlo “*establiir*”<sup>49</sup>. Este acto lo podía otorgar no solo el titular del dominio directo (señor directo) sino también el enfiteuta con el consentimiento de aquél, situación jurídica que daba lugar a la denominada “subenfitéusis”, en virtud de la cual sobre una misma cosa había enfitéusis sucesivas y subordinadas<sup>50</sup>. El objeto de la enfitéusis eran los bienes inmuebles<sup>51</sup> y su concesión se podía hacer a perpetuidad (por vida del enfiteuta) o bien quedar sujeta a término o plazo determinado<sup>52</sup>.

A diferencia del resto de territorios que conformaban la Corona de Aragón, la enfitéusis valenciana se configuraba como el más intenso y completo, en la medida en que tanto el *cens* catalán, el *treudo* aragonés y el *alodio* mallorquín adolecían de algunos de los elementos esenciales -anteriormente enumerados- que caracterizaban a la enfitéusis valenciana (presente en todos los *establiments* de tierras) como por ejemplo, el *comiso* de la finca en caso de impago de pensiones<sup>53</sup>. Tanto el *laudemio* o *luismo*<sup>54</sup> como la *fadiga*<sup>55</sup>, *cabreve* y *comiso* constituían, junto

---

<sup>48</sup> A través del “*establecimiento o establiement*”, se cedía la facultad para explotar la tierra (dominio útil) a cambio de una renta, pensión o canon anual perpetuo, reservándose el otorgante -y titular de la tierra- el dominio directo, lo cual le confería ciertas facultades para exigir al enfiteuta derechos como “copropietario FURIÓ DIEGO, A., *Camperols del País Valencià. Sueca, una comunitat rural a la tardor de l’Edat Mitjana*, pp. 103-105. BERNABÉ GIL, D., *Tierra y sociedad en el Bajo Segura (1700-1750)*, p. 121-122.

<sup>49</sup> ROCA TRAVER, F.A., *Tierra y propiedad en la Valencia medieval*, pp. 78-79.

<sup>50</sup> *Furs* IV. XXXIII.12.

<sup>51</sup> *Furs*. IX. XV.10.

<sup>52</sup> *Furs*. IV. XXXIII.48.

<sup>53</sup> En efecto, ni en el *cens* catalán ni el *alodio* mallorquín ni el *treudo* aragonés contemplan el comiso del bien sujeto a enfitéusis (heredad o finca) en caso de impago del canon o pensión. Por ejemplo, el artículo 303 de la Constitución Catalana señala que el impago de las pensiones no hará caer la finca en comiso salvo que se hubiera establecido de manera expresa en el título de la referida norma. Por su parte, el artículo 61 de la Compilación de Baleares, en el mismo sentido señala que la falta de pago del canon o pensión no produce el comiso de la finca”. Por último, en el *Fuero de Aragón* se alude a la imprescriptibilidad del dominio directo sobre el bien sujeto a enfitéusis y la acción directa por impago de las pensiones, en cambio no hay referencia alguna al ejercicio del derecho de comiso.

<sup>54</sup> El *luismo* o *laudemio* que era el derecho que se pagaba al señor directo cuando se producía la enajenación del dominio útil y constituía una cantidad en metálico proporcional al precio de la venta de aquel bien, y Valencia venía a suponer el 10% del valor abonado por el vendedor. En ocasiones se cobraba a razón de dos sueldos por libra e incluso, lo percibía el rey, según lo había regulado en 1251 Jaime I. GIL OLCINA, A., *Singularidades del régimen señorial valenciano. Expansión. Declive y extinción de la señoría directa*, pp. 61-62. BERNABÉ GIL, D., *Tierra y sociedad en el Bajo Segura (1700-1750)*, p.122. ROCA TRAVER, F., *Tierra y propiedad en la Valencia Medieval*, p. 71. FEBRER ROMAGUERA, M.V., *El dominio y explotación territorial en la Valencia foral*, pp. 127- ss. GIL OLCINA, A., *La propiedad señorial en tierras valencianas, del Cenit al Segura*, Valencia, 1979, pp. 44-51.

al *canon o pensión censal*, los elementos esenciales de la enfiteusis señorial valenciana, no sólo porque evidenciaban la condición del dominio eminente o directo sino a causa de que lo hacían a través del control, sometimiento, mediatización y supeditación del dominio útil, aunque salvaguardando la permanencia y preeminencia de aquél<sup>56</sup>. El derecho más característico del señor directo era el percibir la pensión censal, esencial en la enfiteusis, que podía consistir en dinero, en una parte de los frutos de la cosa, en especie, en parte de las ganancias y sobre todo en servicios<sup>57</sup>. La pensión gravaba la cosa con afección real -incluidos sus frutos-<sup>58</sup> y el señor directo la podía reclamar del comprador de la cosa censada y de sus sucesores<sup>59</sup>. Cuando el valor de la cosa no era suficiente para satisfacer todas las pensiones debidas, lo debía de pagar el *censatario* de otros bienes de su propiedad<sup>60</sup>, y cuando aquél dejaba de pagar la pensión durante cuatro años, incurría en pena de comiso.

El *laudemio o luismo* junto a la *fadiga* eran, por tanto, derechos inseparables y consustanciales del señor directo. Respecto al primero de ellos, en caso de venta o pignoración de la cosa censada, el dominio directo tenía derecho a percibir la décima parte del precio y la veintena parte en caso de pignoración<sup>61</sup>. El enfiteuta o censatario en modo alguno podía vender o alienar el bien sin la previa autorización del señor directo<sup>62</sup>, pues en caso contrario se consideraba nula y sin efecto dicha transmisión, dando lugar además al *comiso* del bien<sup>63</sup>. Otro de los derechos fundamentales del señor directo –y obligación a su vez para el enfiteuta– era la *fadiga* que podía ejercitarla dentro de los treinta días siguientes a la notificación del enfiteuta de su voluntad de transmitir (vender, alienar o pignorar) el bien<sup>64</sup>. Este derecho consistía, por tanto, en la facultad del titular del dominio directo de

---

<sup>55</sup> La *fadiga* es el derecho de prelación que conservaba el señor directo de adquirir el bien inmueble cuando el titular del dominio útil la transmitía a otro a título oneroso y por el mismo precio que éste la iba a adquirir. ROCA TRAVER, F.A., *Tierra y propiedad en la Valencia medieval*, p. 70. GIL OLCINA, A., *Singularidades del régimen señorial valenciano. Expansión. Declive y extinción de la señoría directa*, pp.59-ss.

<sup>56</sup> GIL OLCINA, A., *Singularidades del régimen señorial valenciano. Expansión. Declive y extinción de la señoría directa*, pp. 22-23.

<sup>57</sup> *Furs*. IV. XXIII. 51.

<sup>58</sup> *Furs*. IV. XXIII. 10.

<sup>59</sup> *Furs*. IV. XXIII. 44.

<sup>60</sup> *Furs*. IV. XXIII. 43.

<sup>61</sup> *Furs*. IV. XXIII. 33.

<sup>62</sup> *Furs*, IV. XXIII. 25.

<sup>63</sup> *Furs*. IV. XXIII. 31.

<sup>64</sup> *Furs*. IV. XXIII. 46

adquirir el bien por el precio que ofreciera un particular<sup>65</sup> y en caso de ejercitarla, tenía derecho también a percibir el *luismo*<sup>66</sup>, y si no la ejercitaba, no tendría derecho a retrato ulterior. Junto al *laudemio* y *fadiga*, el señor directo estaba facultado para solicitar el *comiso* del bien cuando se contravenían ciertas condiciones esenciales o básicas del contrato, recuperado así el dominio pleno sobre bien cedido en enfiteusis<sup>67</sup>. Era una acción extraordinaria que tenía el carácter de penalidad civil. Cuando algunos de los herederos del enfiteuta no pagaban su parte de la pensión, también procedía el *comiso* del bien, pero cuando la pagaba otra persona, el bien sujeto a enfiteusis quedaba libre de aquella penalidad<sup>68</sup>. Por último señalar, que el derecho de disposición del señor directo, en los casos de alienación total de su derecho, en modo alguno daban derecho a *fadiga* por parte del enfiteuta. Y en caso de usufructo sobre el dominio directo, este derecho real solamente daba derecho al usufructuario a percibir la pensión, pero no a autorizar las alienaciones hechas por el censatario, ni a ejercitar la *fadiga* ni a percibir el *laudemio*<sup>69</sup>.

En cuanto al censario o enfiteuta tenía entre otras facultades; disponer y gozar del bien cedido en enfiteusis; disponer del bien, tanto *mortis causa* como *inter vivos*, con facultad para venderla, darla en usufructo, hipotecarla, transmitirla a sus herederos o legarla, quedando en todo momento a salvo los derechos del señor directo. Así es, la propia naturaleza del dominio útil perpetuo que tenía el enfiteuta sobre el bien, le otorgaba una facultad semiplena para disponer del mismo por medio de actos de disposición *inter vivos* y *mortis causa* a título oneroso y en las donaciones gratuitas, imponiendo la legislación foral la necesidad de solicitar y obtener licencia del titular del dominio directo, quien tenía plena libertad para ejercer su derecho de tanteo – *fadiga*– para adquirir el bien (en caso contrario caía en comiso a favor del señor territorial). Además el enfiteuta, como detentador o poseedor del bien podía ejercitar las acciones posesorias contra el propio titular del dominio directo<sup>70</sup>. Asimismo, podía abandonar el bien, con la obligación de devolver la escritura de la concesión enfiteútica al señor directo y restituirle los daños o desperfectos que hubiera sufrido el bien<sup>71</sup>. En caso de venta o alienación del dominio directo, el enfiteuta tampoco tenía derecho de redimir el censo si el titular del dominio no lo quería<sup>72</sup>.

---

<sup>65</sup> *Furs.* IV. XXIII. 32

<sup>66</sup> *Furs.* IV. XXIII. 52

<sup>67</sup> *Furs.* IV. XXIII. 31.

<sup>68</sup> *Furs.* IV. XXIII. 31.

<sup>69</sup> *Furs.* IV. XXIII. 37.

<sup>70</sup> *Furs.* IV. XXIII. 23.

<sup>71</sup> *Furs.* IV. XXIII. 24 y IV. XXIII. 54.

<sup>72</sup> *Furs.* IV. XXIII. 27.

El dominio útil del bien inmueble confería al enfiteusis el derecho a “apoderarse” de los frutos o productos derivados de la explotación agrícola de la tierra como consecuencia de la obligación que tenía contraída de mantenerla cultivada según el uso y costumbre de buenos labradores<sup>73</sup>. De este modo el enfiteuta hacía suyos los frutos mediante el acto de su separación de la planta, y el derecho a la apropiación de los frutos de la explotación se completaba con la obligación de introducir mejoras en la tierra, como por ejemplo: construcción y reparación de acequias y demás infraestructura de riego, apertura de caminos, plantación de árboles, adquisición de servidumbres, entre otros.<sup>74</sup> Además, todas las mejoras introducidas en el predio o fundo por el enfiteuta pasaban a la propiedad del mismo siempre y cuando fuera detentador de un establecimiento perpetuo, permitiéndosele de las mismas junto con el dominio útil de la tierra, sea por vía testamentaria, última voluntad u otra forma de transmisión de la propiedad salvo en provecho de órdenes religiosas y militares<sup>75</sup>. En reconocimiento del dominio directo, el enfiteuta tenía entre sus principales obligaciones la del pago de un canon o pensión anual pactado a favor del dominio directo, y una obligación completaría a dicho pago era la entrega a éste de la mejor especie y género que fuere convenido entre las partes en el monto del establecimiento de la tierra y firma del contrato<sup>76</sup>.

El reconocimiento del dominio directo, en el derecho feudal, se consideraba un deber del feudatario y con el tiempo se acabó extendiendo a los titulares del dominio útil con el fin de evitar la posibilidad de prescripción de la acción reivindicatoria del dominio directo que tenían los señores territoriales sobre los bienes sujetos a enfiteusis de sus respectivos señoríos, en caso de negárseles el reconocimiento de su derecho<sup>77</sup>. Por otro lado, la obligación de mantener en cultivo la tierra cedida en enfiteusis a uso y costumbre de buenos labradores también se consideraba como una de las obligaciones esenciales del enfiteuta, pues no se ha de olvidar que el objeto o fin primordial de esta institución jurídica no era otro que la explotación agrícola de eriales. Finalmente, los enfiteutas debían abonar el laudemio o luismo; cantidad que se paga a favor del señor directo cada vez que enajenaba el dominio útil o se gravaba con prenda o hipoteca. Desde un punto de vista teórico-jurídico su justificación era una compensación por el reconocimiento que el titular del dominio directo hacía del nuevo enfiteuta; derecho que se remonta

---

<sup>73</sup> *Furs*. IV. XXIII. 35.

<sup>74</sup> FEBRER ROMAGUERA, M.V., *El dominio y explotación territorial en la Valencia foral*, p. 130.

<sup>75</sup> *Furs*. IV. XXIII. 36.

<sup>76</sup> *Furs*. IV. XXIII. 41.

<sup>77</sup> FEBRER ROMAGUERA, M.V., *El dominio y explotación territorial en la Valencia foral*, pp. 144-145.



a época romana donde existía un *laudimia* cuyo valor equivalía a la quincuagésima parte del precio de la enajenación del bien<sup>78</sup>.

## 2.2. La enfiteusis en el Principado de Cataluña: estudio analítico de los principales derechos y obligaciones de las partes

En el Principado de Cataluña, desde la Alta Edad Media, para fomentar la repoblación del territorio bajo influencia franca, tras la expulsión de los antiguos pobladores musulmanes, y estimular también la conversión de vastas superficies de terrenos abandonados, incultos e insalubres en tierras de labor, pronto se adoptó como principal modalidad contractual de cesión de tierras para su explotación agrícola, el *stabelimentum* o establecimiento, es decir, una especie de contrato de arrendamiento perpetuo que confería al propietario de la misma (instituciones eclesiásticas y benéficas, Iglesia, monasterios, nobles y plebeyos) la posibilidad de percibir una renta fija vitalicia (en dinero o en especie) o bien una parte proporcional de las cosechas (de verano e invierno) junto a servicios personales y ciertas prestaciones económicas a cargo de los *payeses* (población rural catalana) a cambio de la cesión, a su favor, del dominio útil<sup>79</sup>. Ya en los *Usatges* de Barcelona se aludía -de manera directa e indirecta- al *stabelimentum* perpetuo para referirse, en realidad, a la enfiteusis, que en el Principado al igual que en otros rincones de Europa tenía un origen eclesiástico<sup>80</sup>. Las oblatones y donaciones de tierras a favor de la Iglesia junto a las “mandas para el bien del alma” se institucionalizó todo el territorio catalán a lo largo del medievo. Con estas medidas se amplió, de manera muy considerable, el patrimonio -territorial- de la Iglesia, y de modo la enfiteusis catalana por las numerosas ventajas y beneficios que reportaba tanto al dominio directo como al titular del dominio útil (enfiteuta)<sup>81</sup>, con el tiempo se extendió también a los señoríos laicos,

---

<sup>78</sup> *Codex*. IV. LXVI. III

<sup>79</sup> HINOJOSA Y NAVEROS, E., *El régimen señorial y la cuestión agraria en Cataluña durante la Edad Media*, p.113.

<sup>80</sup> Con objeto de eludir la prohibición canónica de transmitir o enajenar bienes eclesiásticos -tras el concilio lateranense celebrado en 1180-, el Pontífice Alejandro III autorizó su uso por todo el territorio para reducir a cultivo extensas superficies de baldíos y eriales. DE BROCA, G.M.: *Historia del Derecho en Cataluña especialmente del civil y exposición de las instituciones del derecho civil del mismo territorio en relación con el Código Civil de España y la Jurisprudencia*, Departamento de Justicia de la Generalitat Catalana, (edición facsímil), Barcelona, 1985, pp. 241-242.

<sup>81</sup> SALRACH MARES, J.M., “Sociedad rural y mercado en la Cataluña medieval” *Edad Media*, Revista Histórica, núm. 4, 2001, pp. 91-94.



relegando a un segundo plano al *feudo* a pesar de las semejanzas entre ambas instituciones<sup>82</sup>.

En la *Constitución* promulgada por el rey Pedro I en el año 1210, por vez primera en la historia legislativa del principado de Cataluña, se aludió directamente a la enfiteusis en el Principado de Cataluña, en los siguientes términos:

*“Ordenem que no siga lícit a persona alguna de Barcelona o de tot el seu comtat, véncer, obligar encabotar, donar a cens o tribut o qualsevol altra forma traspasar els drets o possessions que hagen sigut concedits a censos o enfiteusi o es tinguen per altres persones clergues o seglars, sense especial llicència o voluntat dels senyors principals. I estes coses, tal com queden dites manem que siguen sempre observades inviolablement, baix pena de 500 florins, a pesar d'això este privilegi queda en vigo”<sup>83</sup>.*

Como se observa en esta disposición legal se confirmaba y hacía obligatorio el *laudare*, pero en modo alguno se hacía referencia a la cantidad remuneradora de su ejercicio, es decir, el *luisismo* o *laudemio*<sup>84</sup>. Para mayor eficacia se dictaron años después otras disposiciones referidas también a la enfiteusis, por ejemplo; *Consuetutos de Barcelona*, más conocida como *Recognoverunt Proceres*, otorgadas por Pedro II a los moradores de Barcelona en el 1283<sup>85</sup>. En base a lo dispuesto en esta norma –en cuanto a la enfiteusis–, el señor directo se encontraba legitimado y facultado para ceder, a perpetuidad, a un payés-enfiteuta un predio para su explotación –conforme a los usos y costumbres del lugar–, a cambio del pago de un canon anual y una parte alícuota de los frutos (la cuarta parte de las cosechas de verano e invierno)<sup>86</sup>. El enfiteuta en modo alguno podía enajenar, alienar ni gravar el bien inmueble sin la previa autorización del señor directo, de lo contrario se declaraba nulo y sin efecto el acto de transmisión y el propietario quedaba entonces facultado para ejercitar su derecho de *comiso* contra el enfiteuta<sup>87</sup>, pudiendo así recobrar el dominio pleno sobre el bien. En caso de falta de pago del canon o

---

<sup>82</sup> Para más información sobre esta cuestión véase MAÑÉ JANÉ, A., *La redención de censos con dominio*, pp. 25-26.

<sup>83</sup> *Constitucions*, IV, XXXI. I.

<sup>84</sup> DE BROCA, G.M., *Historia del Derecho en Cataluña especialmente del civil y exposición de las instituciones del derecho civil del mismo territorio en relación con el Código Civil de España y la Jurisprudencia*, pp. 241-242.

<sup>85</sup> CORBELLÀ, A.: *Histórica jurídica de las diferentes especies de censos*, p.249.

<sup>86</sup> HINOJOSA Y NAVEROS, E.: *El régimen señorial y la cuestión agraria en Cataluña durante la Edad Media*, pp.113-118.

<sup>87</sup> PONS I GURI, J.M., *Relació jurídica de la remençaï els mals a les terres gironines*”, *Revista de Gerona*, núm.118, 1986, pp. 36-38.

pensión, el predio no caía en *comiso* siempre que el enfiteuta pagara al señor directo el doble por todos los años de impago o morosidad<sup>88</sup>. Por otro lado, aquel enfiteuta que sin consentimiento expreso del señor directo vendía o enajenaba el bien, debía abonar a modo de sanción el doble del *laudemio* a favor de señor directo, pues de lo contrario perdería la posesión y el goce sobre el bien sujeto a enfiteusis<sup>89</sup>. Y en caso de prestar consentimiento el señor directo a la trasmisión, el enfiteuta quedaba libre para vender o enajenar el bien, de tal modo que el enfiteuta más próximo podía retenerlo y reducirlo a su primer estado<sup>90</sup>. También a modo de sanción, el enfiteuta que no cumplía o respetaba la *empara* (facultad de embargar un fundo) debía abonar a favor del señor directo de cinco sueldos a favor del señor directo<sup>91</sup>.

En cuanto al derecho de prelación (*fadiga*) que el señor directo tenía sobre el bien inmueble cuando el enfiteuta quería transmitirlo a título oneroso a favor de otra persona, el señor directo, dentro de los treinta días siguientes a la notificación del enfiteuta de su voluntad e intención de enajenar o pignorar el bien, podía ejercer su derecho<sup>92</sup>. Y respecto a la cuantía o importe del laudemio (derecho del señor directo de aprobar o no el traspaso de los derechos del enfiteuta)<sup>93</sup>, se tasó —conforme al derecho catalán— en la tercer parte del valor del predio<sup>94</sup>. En las Cortes de Cervera de 1359 —según Hinojosa— se fijó la cuantía del *laudemio* “en el tercio respecto de las ventas y el décimo y vigésimo del valor de la finca en las donaciones e hipotecas respectivamente”, pesando sobre el señor directo el deber de confirmar la trasmisión del predio por parte del enfiteuta. La doctrina catalana de principios del siglo XVI defendía que sólo debía pagarse el luismo o laudemio después de la entrega del predio por el enfiteuta-vendedor al comprador, por cuanto éste se devengaba en calidad de reconocer el señor directo el dominio útil den nuevo titular del dominio útil. En este mismo sentido se pronunciaría tanto la jurisprudencia

---

<sup>88</sup> *Recognoverunt Proceres*. I. XIII. XXVII. (Edición de la Universidad de Barcelona, Facultad de Derecho, Barcelona, 1927.)

<sup>89</sup> *Recognoverunt Proceres*. I. XIII. XXVIII.

<sup>90</sup> *Recognoverunt Proceres*. I. XIII. XXXV.

<sup>91</sup> *Recognoverunt Proceres*. I. XIII. XXIX.

<sup>92</sup> *Recognoverunt Proceres*. I. XIII. XXXIV.

<sup>93</sup> En palabras de Eduardo de Hinojosa el laudemio es el “acto por el cual autorizaba el señor directo la hipoteca o la enajenación de un predio por título oneroso o gratuito”. HINOJOSA Y NAVEROS, E.: *El régimen señorial y la cuestión agraria en Cataluña durante la Edad Media*, p.116.

<sup>94</sup> Conforme a la Sentencia Arbitral de 31 de diciembre de 1310, en las enfiteusis eclesiásticas era la séptima parte del valor de la finca y la tercera parte del valor en las enfiteusis laicas.

como la doctrina valenciana del mismo periodo<sup>95</sup>. También se ha de tener en consideración que la reivindicación del predio, con justa causa por incumplimiento del enfiteuta de alguna de las condiciones esenciales del contrato, en modo alguno facultaba a éste para solicitar una indemnización, salvo que se hubiera pactado expresamente en el mismo contrato<sup>96</sup>.

El enfiteuta, en términos generales, contaba con todos los derechos dominicales sobre el bien inmueble, con las limitaciones derivadas de los derechos del señor directo que acabamos de conocer, con la obligación principal de cultivar y mejorar la tierra -a uso y costumbre de un buen labrador- y abonar periódicamente (cada año) un canon fijo por el aprovechamiento y goce de la tierra laborable a favor del señor directo. Al igual que en la legislación foral valenciana, la propia naturaleza de dominio útil que detentaba el enfiteuta de manera perpetua sobre el bien, confería al mismo la facultad para disponer de este por medio de actos *mortis causa* e *inter vivos*, y a enajenar, hipotecar, usufructuar y transmitirlo a sus herederos, pero salvaguardando los derechos del señor directo<sup>97</sup>.

En caso de fallecimiento del enfiteuta -sin dejar herederos con derechos sucesorios-, el señor directo quedaba entonces facultado para recobrar el dominio útil de la tierra y concederla con plena libertad a otro enfiteuta bajo las mismas condiciones del contrato<sup>98</sup>. Asimismo, cuando el enfiteuta fallecía y dejaba el bien a sus descendientes, éstos quedaban facultados para dividirlo en tantas partes como quisieran sin necesidad de la aprobación o autorización del dominio directo<sup>99</sup>. Cabe señalar, por otro lado, que cualquier titular del dominio útil podía renunciar al bien que poseía otro particular, siempre y cuando pagase el censo o canon que debía abonar por el tiempo pasado, quedando a salvo, en todo caso, el derecho del señor por los daños o desperfectos que el bien hubiera sufrido<sup>100</sup>. Y en caso de que el payés adquiriera -por cualquier título- tierras que incorporaba más tarde al manso con el propósito de ampliar la superficie agrícola, podía disponer libremente del bien dentro de los treinta años siguientes a su adquisición pero para su transmisión o enajenación se requería el consentimiento del señor territorial<sup>101</sup>. Finalmente se

---

<sup>95</sup> FEBRER ROMAGUERA, M.V., *El dominio y explotación territorial en la Valencia foral*, p. 153.

<sup>96</sup> HINOJOSA Y NAVEROS, E., *El régimen señorial y la cuestión agraria en Cataluña durante la Edad Media*, p.119.

<sup>97</sup> *Ibidem*, pp. 118-121.

<sup>98</sup> *Recognoverunt Proceres*. I. XIII. LXIX.

<sup>99</sup> *Recognoverunt Proceres*. I. XIII. LXX.

<sup>100</sup> *Recognoverunt Proceres*. I. XIII. XLV y LXXIX.

<sup>101</sup> HINOJOSA Y NAVEROS, E., *El régimen señorial y la cuestión agraria en Cataluña durante la Edad Media*, p. 118.

ha de tener en consideración que el abandono de la tierra sujeta a enfiteusis, (*dimisión*) suponía un derecho que tenía el enfiteuta a renunciar a sus derechos sobre las mismas en beneficio del señor territorial. A diferencia del derecho valenciano, en el Principado de Cataluña no se permitía la dimisión del predio sin previa justificación de la causa de la misma. El señor directo debía aceptar la dimisión del predio o fundo no pudiéndose negar, ni tan siquiera por causa de derecho ocasionado por el titular del dominio útil en la misma, conservando su derecho a reclamarle los daños en juicio ordinario. Sobre esta cuestión, una gran parte de la doctrina catalana defendían que una vez dimitido el bien inmueble y resarcido el señor territorial en sus derechos, dicho bien pasaba a su dominio pleno libre de todo gravamen, perdiendo el titular del dominio útil sus derechos sobre las mejoras<sup>102</sup>.

### 3. La enfiteusis en Reino de Portugal: Doctrina jurídica acerca de su naturaleza

#### 3.1. Nociones preliminares acerca de la enfiteusis en el medievo: división del dominio de la tierra

En Portugal a partir del siglo XIII -con la recepción de *ius commune*- esta milenaria institución jurídica empezó a adquirir cierta relevancia en todo el territorio<sup>103</sup>, siendo desde entonces objeto de una especial atención por parte del legislador de la época, pues tanto las *Ordenações Afonsinas* como las *Manuelinas* y *Filipinas*, de manera progresiva, se ocuparon -de manera directa e indirecta- de regular la “*enfiteuse*” como eficaz instrumento para poner en cultivo vastas superficies de terrenos inhóspitos e improductivos, establecer tierras y animar el asentamiento de campesinos<sup>104</sup>. No obstante, será a lo largo de la Edad Media -al igual que en los reinos hispánicos- cuando esta institución alcance su máximo esplendor a pesar de que su “esencia” se viera en cierto modo empañada o perturbada, pues en este

---

<sup>102</sup> FEBRER ROMAGUERA, M.V., *El dominio y explotación territorial en la Valencia foral*, p. 136.

<sup>103</sup> FIGUEIREDO MARCOS, Rui Manuel de, *O regresso da enfiteuse*, in *O sistema contratual romano: de Roma ao direito actual*, Edição Especial da Faculdade de Direito da Universidade de Lisboa, Coimbra Editora, Lisboa, 2010, pp. 975-976.

<sup>104</sup> Al respecto véase las *Ordenações Affonsinas*, Livro IV.77 e segs.; *Ordenações Manuelinas*, Livro IV.60 e segs.; *Ordenações Philippinas*, Livro IV.36-38 e 96. Para más información sobre la enfiteusis en Portugal durante la Baja Edad Media véase entre otros autores: BARROS, Henrique da Gama, *História da Administração Pública em Portugal nos séculos XII-XV*, vols. II y III. Livraria Sá da Costa Editora, Lisboa, 1949. FIGUEIREDO MARCOS, Rui Manuel de, *O regresso da enfiteuse*, cit., p. 976.

periodo es cuando los señores territoriales –con objeto de afianzar su poder– pretendieron adscribir a los campesinos-vasallos a la tierra que explotaban quedando éstos sometidos a su poder jurisdiccional y, por tanto, obligados a prestar ciertos servicios personales y económicos<sup>105</sup>. En efecto, estos cultivadores de tierra ajena encomendaron su persona y bienes a la protección o patrocinio de un señor con el deber de prestarle homenaje (*homagium*) y del pago de una renta anual, en virtud del cual el señor territorial transmitía –a perpetuidad– tanto el dominio útil como la posesión directa, uso y disfrute de un bien inmueble (fundo o prédio) a favor del enfiteuta<sup>106</sup>.

Este acto jurídico de trasmisión del bien inmueble, como se ha comentado, tuvo en Portugal una gran acogida y aceptación por parte de la nobleza lusa –por los numerosos beneficios y ventajas que este contrato reportaba tanto al dominio directo como al enfiteuta– motivo por el cual durante el medievo se extendió con suma rapidez por todo el territorio portugués convirtiéndose –junto al arrendamiento– en una de las principales modalidades de cesión de la tierra para su explotación a cargo de campesinos necesitados de tierras<sup>107</sup>. En virtud de esta modalidad contractual el enfiteuta a cambio del establecimiento se obliga al pago de un canon anual y a una serie de prestaciones personales en reconocimiento del dominio directo del señor territorial:

“Contrato pelo qual se promete conceder o dominio útil d’ un predio com certa pensão annual em reconhecimento do dominio directo....O senhorio fica com o dominio directo e o foreiro com o útil (...) o objecto do contrato deve ser uma coisa imovel (...) que se obriguem o senhorio a entregar a coisa, e o foreiro a pagar o canon”<sup>108</sup>.

---

<sup>105</sup> JARDIM, António Pereira, *Da limitação do direito de propriedade pela constituição da emphyteuse, e dos meios adequados para a reformar em Portugal sem lesão dos direitos adquiridos*, Dissertação inaugural, Faculdade de Direito, Coimbra, 1855, pp. 31-32. MATA, J. Silva Ferreira, *op. cit.*, pp. 156-171; LOBÃO, Manuel de Almeida e Sousa de, *Tractado practico, e critico de todo o direito emphyteutico*, vol. II, Lisboa, Imprensa Régia, 1828; FIGUEIREDO MARCOS, Rui Manuel de, *O Regresso da enfiteuse*, pp. 975-977. COSTA, Vicente José Ferreira da, *Memoria Sobre a Avaliação...*, *cit.*

<sup>106</sup> LOBÃO, Manuel de Almeida e Sousa de, *Tractado practico...*, pp. 74-ss. JARDIM, António Pereira, *Da limitação do direito de propriedade...*, p. 32.

<sup>107</sup> COSTA, Mário Júlio de Almeida, *Os contratos agrários e a vida económica em Portugal na Idade Média*, Boletim da Faculdade de Direito, LV, Coimbra, 1979, pp. 121-164.

<sup>108</sup> PAIVA, Vicente Ferrer Neto, *Elementos de direito natural ou de philosophia do direito*, Coimbra, Imprensa da Universidade, 1850, §193, p. 145.

No se ha de olvidar que a lo largo del medioevo los glosadores portugueses concibieron a la *enfiteuse* como una forma de “desdoblamiento” del derecho de propiedad, cediéndose al enfiteuta el dominio útil o facultad para explotar la tierra a cambio de una renta anual<sup>109</sup>. Desde los primeros siglos de la monarquía lusitana comenzó a desarrollarse por todo el Reino un tipo de negocio jurídico denominado “*emprazamento ou prazo de aforamento*” consistente en la cesión de porciones de tierra para su explotación agrícola a cambio del pago de una renta anual<sup>110</sup>. El *aforamento*, en la Baja Edad Media, reportaba no sólo importantes ventajas al otorgante sino también al *foreiro*. Así es, para el dueño del bien inmueble este acto jurídico significaba, por un lado, dejar de preocuparse por el coste económico derivado de los trabajos de conservación y mantenimiento realizados en la tierra cedida a enfiteusis, además de beneficiarse tanto de las mejoras practicadas sobre el bien como de las rentas agrarias a cargo del *foreiro*<sup>111</sup>.

### 3.2. Elementos personales del contrato de enfiteusis: derechos y obligaciones de los titulares del dominio directo y útil

Conforme al derecho portugués tanto las viviendas como los terrenos edificables cedidos en régimen enfiteutico generaban un *canon* que únicamente puede pagarse en “monedas o en aves vivas” para que el contrato no se declarara nulo de pleno derecho<sup>112</sup>. En líneas generales, y al margen de este supuesto especial de constitución del censo enfiteutico sobre viviendas o solares edificables, el *canon* debía abonarse en una cantidad determinada (*pensão*) o bien en una parte alícuota de frutos (*raçáo*). En palabras de Neto Paiva, el *canon* era considerado “*da substancia e essencia da emphyteuse*”, y en caso de no existir contrato alguno, el pago ininterrumpido de una pensión por espacio de más tres décadas creaba la presunción que dicha pensión era enfiteutica<sup>113</sup>. Por otro lado, el enfiteuta debía comprometerse hacer efectivo el *canon* o pensión a “*despeito de quaesquer casos fortuitos, ordinarios ou*

---

<sup>109</sup> FIGUEIREDO MARCOS, Rui Manuel de, *O Regresso da enfiteuse*, p. 976 ss.

<sup>110</sup> CORREA TELLES, J.H., *Questões e varias resoluções de direito emphyteutico*, p. 7.

<sup>111</sup> Por otro lado, a través del *aforamento* el otorgante continuaba conservando la propiedad pues tan solo cedía el dominio útil de la tierra para su explotación. El *aforamento* para el *foreiro* era una especie de garantía de posesión tanto para él como para sus descendientes. Para más información véanse: FARIA GUIMARÃES, J.R., *Tractado juridico de prazos escripto segundo a legislação vigente à morte de El-Rei D. João VI seguido do decreto de 13 de Agosto de 1832*, Guimarães, Typ. de Faria Guimarães, 1849, pp. 6-19. CORREA TELLES, José Homem, *Questões e varias resoluções...*, p. 21.

<sup>112</sup> PAIVA, Vicente Ferrer Neto, *Elementos de direito natural...*, p. 180.

<sup>113</sup> LOBÃO, Manuel de Almeida e Sousa de, *Tractado practico...*, p. 74.

*extraordinarios, ou insolitos ou não cogitados*<sup>114</sup>. Por último, debido a su naturaleza bajo ningún concepto se podía elevar el valor del canon en los *foros –plazos o aforamentos-* perpetuos, ya que conforme al derecho lusitano la valoración total del fundo se realizaba sumando el valor del dominio directo y el dominio útil, de modo que cualquier incremento se entenderá que forma parte del fundo del dominio útil<sup>115</sup>.

Uno de los derechos fundamentales que tenía a su favor el señor directo –al igual que en el derecho hispánico medieval- era el *laudemio o luismo*. Éste tenía derecho a percibir la parte proporcional del precio de venta o enajenación del bien o cosa sujeta a enfiteusis, haciéndose efectivo por venta, enajenación, permuta del dominio útil o por dación en pago de deudas, debiendo ser abonado por el titular del dominio útil, aunque igualmente podía pagarlo el comprador en caso de que se obligara a ello por el contrato de compraventa<sup>116</sup>. El valor nominal del *luismo o laudemio* se estipulaba por acuerdo o pacto expreso entre el titular del dominio directo y el útil, pero en caso de no existir convenio, por lo general, consistía en 1/40 (es decir, el 2.5 por 100) del precio de venta. Dicha cuantía no era uniforme en la medida en que podía ser pactado entre las partes firmantes otras cantidades más elevadas (por ejemplo, el 1/10 o 1/20 del precio)<sup>117</sup>. Por otro lado, se ha de advertir que en ocasiones el *laudemio* en Portugal se abonaba cuando se enajenaba parte del dominio útil o cuando la alienación afectaba a todo el bien inmueble. Asimismo, desde tiempo inmemorial, el *laudemio* se abonaba tanto en las enajenaciones voluntarias como en las necesarias a no ser que se constituyera la enfiteusis con pacto de retrovendo sujeto a un cierto tiempo. Y en líneas generales podemos afirmar que cada venta, enajenación, permuta, alienación o donación en pago generaba *luismo* y el último adquirente –como afirma Sousa de Lobão- tiene la obligación de responder de todos los anteriores no cobrados por el titular del dominio directo<sup>118</sup>.

Otras de las facultades que poseía el señor directo –conforme al derecho portugués- era la de percibir la *luctuosa*<sup>119</sup>, es decir, una modalidad de renta agraria

---

<sup>114</sup> FARIA GUIMARÃES, JR., *Tractado juridico...*, p. 12.

<sup>115</sup> *Ibidem*, pp. 15-19.

<sup>116</sup> LOBÃO, Manuel de Almeida e Sousa de, *Tractado practico...*, p. 139. CORREA TELLES, José Homem, *Questões...*, p. 7.

<sup>117</sup> LOBÃO, *Discurso juridico, histórico e critico sobre os direitos dominicaes e provas delles neste reino em favor da corôa, seus donatários e outros mais senhorios particulares*, Lisboa, Impressão Régia, 1819, pp. 11-20. LOBÃO, Manuel de Almeida e Sousa de, *Tractado practico...*, pp. 124-125.

<sup>118</sup> *Ibidem*, p. 125.

<sup>119</sup> En el ordenamiento histórico jurídico español, desde la Alta Edad Media, a la *luctuosa* –que en modo alguno tenía relación con ningún tipo de contrato agrario- se le consideró una de las principales



percibida por el titular del dominio directo relacionada directamente con el foro<sup>120</sup>, calificada por Cardoso da Costa como aquella “*porção de frutos ou de dinheiro que se havia de dar ao senhorio quando o prazo que era dado em certas vidas passava de huma para outras*”<sup>121</sup>. En cuanto a esta cuestión la doctrina no es unánime ni explícita, pero en cualquier caso parece deducirse que ni las transmisiones mortis causa quedarían libres de exención. Por otro lado, para las enajenaciones del dominio útil se requería –al igual que en el derecho medieval hispánico– la previa autorización o permiso expreso del titular del dominio directo, pudiendo con razones fundadas para ello negarse a dicha enajenación. En cualquier caso, éste tenía treinta días para contestar a la comunicación del enfiteuta respecto a la enajenar el dominio útil, pudiendo ejercer su derecho de *opção* o *prelação* (derecho de prelación o tanteo)<sup>122</sup>. El titular del dominio directo también se hallaba plenamente facultado para obligar al enfiteuta a reconocer por escritura pública la “*natureza do prazo cujo título actual é somente a posse legal*”<sup>123</sup>; anular el *prazo ou aforamento*; liberar el foro de servidumbres y censos, así como solicitar la restitución del dominio útil en caso de comiso. Pero junto a estos derechos o facultades también por el contrato de enfiteusis estaba sujeto a una serie de deberes u obligaciones, como la de observar el cumplimiento de todas las cláusulas del contrato o entregar al enfiteuta la tierra *emprazada*<sup>124</sup>.

Respecto a los derechos y obligaciones del titular del dominio útil o enfiteuta, una de sus principales facultades era la de enajenar o alienar su dominio previa comunicación al señor directo de su intención<sup>125</sup>. Por otro lado, y en opinión de algunos juristas, cuando el señor directo no ejercía sus derechos por negligencia o dolo, en ocasiones los enfiteutas podían ejercer acciones posesorias o reales como si su dominio fuera pleno, permitiéndoles incluso obtener el fundo o heredad por prescripción. Junto al derecho a usar y disfrutar la tierra los enfiteutas estaban obligados a hacer mejoras en el predio, en caso contrario el señor directo se hallaba

---

facultades que poseían los monarcas y señores territoriales que imponían sobre la población rural (campesinos o labriegos) a fin de que éstos pudieran transmitir a sus descendientes su derecho de uso y disfrute sobre la heredad que poseían. Para más información véase a GARCÍA DE VALDEAVELLANO, L., *Curso de Historia de las instituciones españolas, desde los orígenes al final de la Edad Media*, Ediciones de la Revista de Occidente, Madrid, 1973, pp. 252 y 600.

<sup>120</sup> VILLARES, R., “Evolución histórica do foro”, *Foros, Frades e Fidalgo*, Vigo: Edic. Xerais de Galicia, 1982, pp. 141-194.

<sup>121</sup> COSTA, Vicente José Ferreira Cardoso da, *Memoria...*, p. 28.

<sup>122</sup> FARIA GUIMARÃES, J.R., *Tractado juridico...*, p. 30.

<sup>123</sup> *Ibidem*, p. 31.

<sup>124</sup> *Ibidem*, pp. 32-33.

<sup>125</sup> LOBÃO, Manuel de Almeida e Sousa de, *Tractado practico...*, p. 240.



plenamente facultado para solicitar el *comiso* del bien sujeto a enfiteusis; pena que se aplicaba también para sancionar determinadas actuaciones del titular del dominio útil, entre otros casos: por enajenación del dominio útil sin luismo o sin previo consentimiento del señor directo o bien por morosidad en el impago de las pensiones a cargo del enfiteuta<sup>126</sup>. No se ha de olvidar que, en principio, el contrato de enfiteusis tiene por objeto mejorar las tierras establecidas, bien mediante su puesta en cultivo o mediante edificaciones y sólo en caso de contravención de esta condición de obligado cumplimiento por el titular del dominio útil, el señor directo quedaba facultado para anular el establecimiento y solicitar la restitución o devolución del bien a través del comiso<sup>127</sup>. Por otro lado, con permiso expreso del señor directo el enfiteuta podía conceder a su vez el mismo bien en “subenfiteusis” a cambio de una pensión anual que en modo alguno interferiría en el deber que el primer enfiteuta tiene de abonar al titular del dominio directo, imponiendo el enfiteuta al “subenfiteuta” un canon más elevado que la que éste abonaba al señor directo quien trataba de no perder sus derechos a pesar de la cesión del dominio útil a un tercero<sup>128</sup>.

## Conclusiones

Una de las fórmulas jurídicas más empleadas, por su enorme eficacia en la conversión de terrenos incultos e insalubres en fértiles tierras de labor -en los distintos reinos peninsulares, durante la Baja Edad Media- fue la enfiteusis, tal y como ha quedado testimoniado por un alto elenco de ilustres juristas. En efecto, la enfiteusis nació de la necesidad de poner en cultivo y producción vastas superficies de terrenos yermos, y por ello tras la invasión y conquista romana de la Península pronto pasó a ser la fórmula favorita de explotación agrícola debido a los innumerables beneficios que reportaba al *dominus*: puesta en cultivo de eriales, valorización de la tierra y garantía de ciertos derechos a cargo del titular del bien sujeto a enfiteusis, pero también al enfiteuta: gozo, uso y disfrute de la tierra a cambio del pago periódico de un canon o pensión. No sería hasta la Edad Media cuando se concibió a esta institución jurídica como una forma de propiedad o dominio dividido: el directo

---

<sup>126</sup> FARIA GUIMARÃES, JR., *Tractado juridico...*, p. 27.

<sup>127</sup> LOBÃO, Manuel de Almeida e Sousa de, *Tractado practico...*, p. 75.

<sup>128</sup> Y aunque no le sea abonado la pensión o canon que reconoce su señorío por el subenfiteuta, estará éste obligado a hacer efectivo el luismo generado por la enajenación de sus derechos, sirviendo dicho laudemio o luismo de recordatorio de quién ostenta el dominio pleno y directo de la tierra, al necesitar de su autorización para enajenar el bien. LOBÃO, Manuel de Almeida e Sousa de, *Tractado practico...*, pp. 58-ss.

a cargo del censalista (señor territorial) y el útil para el enfiteuta (colono-campesino). Así es, en los primeros años de reconquista cristiana se empleó en todo el territorio peninsular -con mayor o menor intensidad- la enfiteusis con objeto de fomentar la roturación de terrenos incultos y estimular a su vez la repoblación, quedando los campesinos obligados a satisfacer a favor del señor directo una renta o canon anual (en dinero o en especie) junto a la prestación de una serie de servicios agrícolas (poner en cultivo y mejorar la tierra) a cambio de la cesión del dominio útil.

Tanto en Portugal como en los distintos reinos hispánicos, el titular del dominio directo estaba facultado para percibir del enfiteuta, en concepto de renta agraria, un canon o pensión anual en la forma estipulada en el contrato por ambas partes. Asimismo, en caso de incumplimiento o contravención de determinadas cláusulas del contrato (que contenían las condiciones básicas para la cesión de la tierra), estaba también facultado para solicitar el *comiso* del bien inmueble sujeto a enfiteusis. Tanto en el derecho portugués como en el hispánico bajomedieval, la pena de *comiso* comportaba la dejación forzosa por parte del dominio útil en caso de vulneración de determinadas condiciones esenciales del contrato, entre otros motivos por: no mejorar la tierra cedida para su puesta en cultivo, no hacer buen uso de ella y la cesación del pago del canon anual. En el caso particular del Reino de Valencia, la falta de cultivo de la tierra cedida a partición de frutos –por tiempo indeterminado– llevaba aparejado la pena de *comiso* ya que se privaba al señor territorial de una de sus principales fuentes de ingresos; el canon correspondiente. De igual modo el no solicitar permiso al señor directo para transmitir la propiedad del bien –en los reinos hispánicos– eran motivo de *comiso*. Asimismo, el señor directo podía exigir el *laudemio* o *luismo*, es decir, en todos los casos de enajenación o trasmisión del bien enfiteuticado podía solicitar un tanto por cien del precio o valor de venta del mismo.

En Portugal su cuantía, en caso de no existir acuerdo expreso entre las partes firmantes era, en términos generales, de 1/4 en los casos de venta o enajenación; cuantía que no era uniforme ya que se podía pactar ser cantidades mucho más altas (el 1/10 ó 1/20 del precio de venta, por ejemplo). En el Principado de Cataluña el luismo se fijó “en el tercio respecto de las ventas y el décimo y vigésimo del valor de la finca en las donaciones e hipotecas respectivamente”, mientras que en el Reino de Valencia y Corona de Castilla en todos los casos de enajenación de dominio directo debía recibir como tal un tanto por ciento del valor de la venta, consistente en el 10 por 100 del valor de venta.

Respecto a las obligaciones, el enfiteuta o titular del dominio útil, tanto en los distintos reinos hispánicos como en Portugal, debía abonar al señor directo el canon o pensión acordado en el contrato de enfiteusis, con la obligación de éste de ceder al enfiteuta el uso y disfrute del bien. Por otro lado, a cambio de la cesión

de la tierra sujeta a enfiteusis, el titular del dominio útil debía comprometerse a hacer buen uso del bien, mejorarla y cumplir todas las obligaciones estipuladas en el contrato como, por ejemplo, la *fadiga*, es decir, el deber de solicitar autorización o permiso al señor directo en caso de enajenación o transmisión de la propiedad, reconociéndose en todo momento la prioridad de este último en el caso de que el mismo quisiera adjudicársela. Conforme al derecho portugués el enfiteuta en modo alguno podía proceder a la enajenación o transmisión de la propiedad sin autorización del señor directo, quien contaba con un plazo de treinta días para manifestar su voluntad al respecto, pudiendo en todo caso ejercer su derecho de *opção ou prelação* (derecho de prelación o tanteo). E idéntica obligación tenía el enfiteuta tanto en la Corona de Castilla como en los distintos territorios de la Corona de Aragón, estableciéndose la nulidad del establecimiento y comiso del bien en caso realizarse la enajenación sin comunicarlo previamente y contar con la autorización del señor directo. También por el contrato de enfiteusis- estaba sujeto a una serie de deberes u obligaciones como la de observar el cumplimiento de todas las cláusulas del contrato o la de entregar al enfiteuta la tierra para su uso y disfrute.

## Fuentes y bibliografía

### a) Fuentes legales

- *Codex* de Justiniano. Consultado en KRUEGER, P., *Corpus Iuris Civilis*, Apud Weidmnnos, 1967-1973.)
- *Furs e Ordinations fetes per les gloriosos reys de Aragó als regnicols del regne de València*, Univeristat de Valencia, Valencia, 1977.
- *Institución* de Justiniano. Consultado en KRUEGER, P., *Corpus Iuris Civilis*, Apud Weidmnnos, 1967-1973
- *Partidas*. Edición Lex Nova, vol. II. Madrid, 1988.
- *Recognoverunt Proceres*. (Edición de la Universidad de Barcelona, Facultad de Derecho, Barcelona, 1927.)

### b) Bibliografía

- ABELLÁN CONTRERAS, F.J., “Régimen de explotación de la tierra y condición jurídica de los campesinos en el Principado de Cataluña y Reino de Valencia en la Baja Edad Media”, *e-Legal History Review*, núm. 30, 2019, pp. 1-41.
- BARROS, Henrique da Gama, *História da Administração Pública em Portugal nos séculos XII-XV*, Lisboa, Sá da Costa, 1945-1954.

- BERNABÉ GIL, D., *Tierra y sociedad en el Bajo Segura (1700-1750)*, Universidad de Alicante, Caja de Ahorros Provincial de Alicante, Alicante, 1982.
- CORBELLA, A., *Historia jurídica de las diferentes especies de censos*, Imprenta y Litografía de los Huérfanos, Madrid, 1892.
- CORREA TELLES, José Homem, *Questões e varias resoluções de direito emphyteutico*, Coimbra, Imprensa da Universidade, 1851.
- COSTA, Mário Júlio de Almeida, *Origem da enfiteuse no direito português*, Coimbra Editora, Coimbra, 1957.
- COSTA, Mário Júlio de Almeida, *Os contratos agrários e a vida económica em Portugal na Idade Média*, Boletim da Faculdade de Direito, LV, Coimbra, 1979
- COSTA, Vicente José Ferreira da, *Memoria sobre a avaliação dos bens de prazo, oferecida a Sua Alteza Real o Príncipe Regente Nosso Senhor*, Lisboa, Of. Typ. Regia, 1802.
- DIAZ MELIÁN DE HANISCH, M<sup>a</sup>. V., “La enfiteusis”, *Actas del II Congreso Internacional Iberoamericano de Derecho romano: Los Derechos reales. Coordinado por Armando José Torrent Ruiz, 2001*, pp. 785-791.
- FARIA GUIMARÃES, J.R., *Tractado juridico de prazos escripto segundo a legislação vigente à morte de El-Rei D. João VI seguido do decreto de 13 de Agosto de 1832*, Guimarães, Typ. de Faria Guimarães, 1849.
- FEBRER ROMAGUERA, M.V., *El dominio y explotación territorial en la Valencia foral*, Servicios de publicaciones Universitat de Valencia, Valencia, 2000.
- FERNÁNDEZ ÁLVARES, A.L., *Enfiteusis. orígenes, configuración jurídica romana y adaptación al derecho medieval hispánico*, Circulo-rojo, Almería, 2011.
- FIGUEIREDO MARCOS, Rui Manuel de, *O regresso da enfiteuse, in O sistema contratual romano: de Roma ao direito actual*, Faculdade de Direito da Universidade de Lisboa, Coimbra-Editora, Lisboa, 2010, pp. 975-984.
- FREEDMAN, P., “Servitud pagesa a la Catalunya medieval”, *Catalan Historical Review*, núm. 6, 2013.
- FURIÓ DIEGO, A., *Camperols del País Valencià. Sueca, una comunitat rural a la tardor de l’Edat Mitjana*, Institució Alfons el Magnànim. Diputació de Valencia, Valencia, 1982.
- GARCÍA LOMBARDEIRO, J., “Aportación al estudio del sector agrario en la Galicia del siglo XVIII”, en NADAL, J y TORTELLA, G. (ed.), *Agricultura, comercio colonial y crecimiento económico de la España contemporánea*, Ariel, Barcelona, 1974.
- GARCÍA DE VALDEAVELLANO, L., *Curso de Historia de las instituciones españolas, desde los orígenes al final de la Edad Media*, Ediciones de la Revista de Occidente, Madrid, 1973.
- GIL OLCINA, A., *La propiedad señorial en tierras valencianas, del Cenía al Segura*, Valencia, 1979.

- GIL OLCINA, A., *Singularidades del régimen señorial valenciano. Expansión. Declive y extinción de la señoría directa*, Servicios de Publicaciones de la Universidad de Alicante, Alicante, 2012.
- GONZÁLEZ MARTÍNEZ, J.A., “La enfiteusis: aspectos básicos de esta institución”, *Revista de la Facultad de Ciencias Sociales y Jurídicas de Elche*, vol. I, núm. 4, 2009, pp. 255-256.
- GUINOT RODRÍGUEZ, E., “Conquista de Valencia”, *Reino y ciudad: Valencia en su historia*, Fundación Caja Madrid, Madrid, 2007.
- HINOJOSA Y NAVEROS, E., *El régimen señorial y la cuestión agraria en Cataluña durante la Edad Media*, Edición de Mariano Peset, Urgoiti Editores, S.L., Pamplona, 2013, pp. 113-120.
- JARDIM, António Pereira, *Da limitação do direito de propriedade pela constituição da emphyteuse, e dos meios adequados para a reformar em Portugal sem lesão dos direitos adquiridos*, Dissertação inaugural, Faculdade de Direito, Coimbra, 1855.
- JESÚS-MARÍA ROMERO, J.A., *Conquista militar del Reino de Valencia*, Oleana: Cuadernos de Cultura Comarcal, núm. 4, 1989, pp. 7-14.
- LALINDE ABADÍA, J., “Las instituciones de la Corona de Aragón en el siglo XIV”. *La Corona de Aragón en el siglo XIV*, vol. II, 1970, pp. 9-52.
- LOBÃO, *Discurso jurídico, histórico e crítico sobre os direitos dominicaes e provas delles neste reino em favor da corôa, seus donatários e outros mais senhorios particulares*, Lisboa, Impressão Régia, 1819.
- LOBÃO, Manuel de Almeida e Sousa de, *Tractado practico, e critico de todo o direito emphyteutico*, vol. II, Lisboa, Imprensa Régia, 1828.
- MAÑÉ JANÉ, A., *La redención de censos con dominio. Demostración del derecho de los censatarios a redimirlos*, Bosch, Barcelona, 1940, pp. 17-18.
- MATA, J. Silva Ferreira, *Práticas da enfiteuse em Portugal nos séculos XIV-XVI*, Lusíada, Porto, 3 (2011), pp. 156-171.
- MENENDES MOTTA, M.M, “Sobre enfiteuses e outros termos: uma análise sobre os conceitos do universo rural”, en *Revista História. Debates e Tendências*, vol 17, núm. 2, 2017, pp. 261-274.
- MENEZES CORDEIRO, A., *Da enfiteuse: extinção e sobrevivência*, in *Estudos em Homenagem ao Professor Doutor Martim de Albuquerque*, vol. I. Faculdade de Direito da Universidade de Lisboa, 2010, pp. 101-129.
- ORTUÑO SANCHEZ-PEDREÑO, J.M., “Origen romano de la enfiteusis”, *Anales de la Universidad de Alicante. Facultad de Derecho*, núm. 8, 1993, pp. 63-74.
- PAIVA, Vicente Ferrer Neto, *Elementos de direito natural ou de philosophia do direito*, Coimbra, Imprensa da Universidade, 1850.

- PESET REIG, M., “L’ Emfiteusi al Regne de Valencia: una anàlisi jurídica”, *Estudis d’Historia Agraria*, núm. 7, 1989, pp. 99-126.
- PONS I GURÍ, J.M., “Relació jurídica de la remença i els mals a les terres gironines”, *Revista de Gerona*, núm. 118, 1986, pp. 36-43.
- QUINTANA RASO, M.C., “Nobleza y señoríos en Castilla durante la Baja Edad Media: aportaciones de la historiografía reciente”, *Anuario de Estudios Medievales*, núm.14, 1984, pp. 613-642.
- SALRACH MARES, J.M<sup>a</sup>., “Sociedad rural y mercado en la Cataluña medieval”, *Edad Media, Revista Histórica*, núm. 4, 2001, pp. 91-94.
- TO FIGUERAS, T., “Dret de justícia i mansos: hipòtesi sobre els orígens de la pagesia de remença”, *Revista de Historia Medieval*, núm. 6, 1995, pp. 141-152.
- VALDEON BARUQUE, J., “Señoríos y nobleza en la Baja Edad Media, (El ejemplo de la Corona de Castilla)”, *Revista d’Historia medieval*, núm. 8, 1997, pp. 15-24.
- VALDEÓN BARUQUE, J. SALRACH MARÉS, J.M. y ZABALO ZABALEGUI, J., *Feudalismo y consolidación de los pueblos hispánicos (ss. XI-XV)*, Tomo IV, Labor, S.A. Barcelona 1982.
- VICENS VIVES, J., *Historia de los remensas (en el siglo XV)*, Ediciones Vicens-Vives. S.A., Barcelona, 1978.
- VILLARES, R., “Evolución histórica do foro”, *Foros, Frades e Fidalgo*, Vigo: Edic. Xerais de Galicia, Galicia, 1982, pp. 141-194.