

**Universitat Rovira i Virgili**  
**Departament d'Història i Geografia**

**PROPIETAT IMMOBILIÀRIA  
I ACCÉS A LA VIVENDA  
EN UNA CIUTAT EN PLENA EXPANSIÓ  
DEMOGRÀFICA I ECONÒMICA.  
REUS A LA SEGONA MEITAT DEL SEGLE  
XVIII**

**Roser Puig i Tàrrach**

**Director: Dr. L.J. Navarro Miralles**

**volum 1**

**Tarragona 2006**

# INDEX

	pàgina
PREÀMBUL.....	1
INTRODUCCIÓ.....	5
1. FONTS DOCUMENTALS I METODOLOGIA.....	10
1.1. Fonts municipals	
1.1.1. Acords municipals.....	16
1.1.2. El cadastre.....	16
1.2. Fonts notariales.....	17
1.3. Fonts parroquials.....	19
1.3.1. Llibretes de compliment pasqual.....	20
1.3.2. Altres llibres sacramentals.....	21
1.4. Documentació registral.....	22
1.5. Bibliografia fonts.....	23
2. UNA CIUTAT EN CONSTRUCCIÓ.....	26
2.1. Reus al segle XVIII.....	27
Demografia.....	27
Economia.....	28
Àrea d'influència.....	31
Política municipal.....	32
Urbanisme.....	33
2.2. Relats dels contemporanis.....	35
2.3. Nomenclatura dels carrers.....	39
2.4. Morfologia de l'habitatge.....	46
2.5. Primera etapa: 1714-1750.....	51
2.6. Segona etapa: 1751-1779.....	74
2.7. Tercera etapa: 1780-1819.....	81
Notes.....	108
3. L'ACCÉS A LA PROPIETAT.....	110
3.1. L'accés a la propietat.....	111
3.1.1. Compravendes d'habitatges.....	114
Motiu de les vendes dels immobles urbans.....	116
Transmissió de la propietat.....	120
Clàusules del contracte de compravenda.....	124
Resilió, renúncia i cancel·lació.....	127
3.1.2. Vendes a carta de gràcia.....	129
3.1.3. Permutes.....	134
3.1.4. Donacions i herències.....	138
3.1.5. Plets, subhastes i concòrdies.....	141
3.1.6. Traspàs d'un negoci.....	145

3.2.	Cost de l'habitatge.....	146
3.2.1.	Preu.....	146
3.2.2.	Dimensions.....	149
3.2.3.	Situació.....	152
3.3.	Formes de pagament.....	157
3.3.1.	El censal.....	158
3.3.2.	El debitori.....	162
3.3.3.	En metàl·lic.....	164
3.3.4.	Hipoteca invertida.....	165
3.3.5.	Cessió domini útil.....	167
3.3.6.	Impagament.....	168
3.4.	Compradors i venedors.....	169
3.4.1.	Venedors.....	176
3.4.2.	Compradors.....	177
3.4.3.	Grans operacions.....	180
	Notes.....	185
4.	EL NEGOCI DE LA CONSTRUCCIÓ.....	187
4.1.	Els mestres de cases.....	191
	La feina dels mestres de cases.....	202
	Aspectes constructius.....	209
	El paper del municipi.....	210
4.2.	Els Freixa.....	213
	Les vendes de patis urbans.....	217
	Les vendes de cases.....	227
	Vendes de patis de Francesc Sunyer.....	229
	Arrendaments de cases.....	230
4.3.	Lluís Gornals.....	233
4.4.	Gaspar Baldric-Teresa de Valdès.....	241
4.5.	Boi Ribot.....	248
4.6.	Els intermediaris i promotors.....	251
	Pau Reinalt.....	254
	Pau Miró Clavaguera.....	257
	Josep Rabassa.....	259
	Josep Prats.....	260
	Francesc Aleu.....	262
4.7.	Els establiments.....	264
4.8.	Principals propietaris.....	269
	Notes.....	272
5.	L'ACCÉS A LA VIVENDA SENSE PROPIETAT: ELS ARRENDAMENTS	
5.1.	Propietat o lloguer?.....	275
5.2.	Els arrendadors.....	280
	5.2.1. Llogar per necessitat.....	281
	5.2.2. Llogar com a negoci.....	283
5.3.	Els arrendataris.....	288
5.4.	Contractes de lloguer.....	300
5.5.	Conflictivitat.....	309
5.6.	El cost.....	314

5.7.	Evolució lloguers al segle XVIII.....	320
5.7.1.	Els arrendaments el 1739.....	321
	Renda de les cases.....	323
	Ubicació dels habitatges de lloguer.....	334
	Els arrendadors.....	336
	Els arrendataris.....	340
5.7.2.	Els arrendaments el 1793.....	345
	Ubicació dels habitatges de lloguer.....	348
	Els arrendadors.....	351
	Els arrendataris.....	365
5.7.3.	Els arrendaments a inicis del segle XIX.....	365
	Ubicació dels habitatges de lloguer.....	371
	Naturalesa dels arrendataris.....	374
	Els arrendataris.....	377
	Els arrendadors.....	381
	Notes.....	385
6.	CONCLUSIONS.....	387
7.	BIBLIOGRAFIA	
7.4.	Bibliografia general.....	409
7.5.	Bibliografia local (Camp de Tarragona).....	422
8.	APÈNDIX ESTADÍSTIC	
8.4.	Habitatges de lloguer a Reus el 1739.....	428
8.5.	Habitatges de propietat a Reus el 1793.....	442
8.6.	Habitatges de lloguer a Reus el 1793.....	482
8.7.	Contractes de compravenda. Reus 1780-1785.....	497
8.8.	Permutes davant notari. Reus 1780-1785.....	530
8.9.	Compravendes a carta de gràcia. Reus 1780-1785.....	533
9.	APÈNDIX DOCUMENTAL.....	536
10.	APÈNDIX GRÀFIC.....	568

## PREÀMBUL

La tesi que teniu a les mans no ha estat fruit d'un treball uniforme i ràpid, sinó tot al contrari, ha arribat a la fi després de passar per moltes etapes, algunes de treball, algunes de descans perllongat...; les vicissituds de la vida pròpia i familiar han fet d'ella un repte que no s'ha pogut assolir fins gairebé vint anys més tard del seu inici. Aviat està dit. Vint anys d'un moment de la vida, la joventut, plena de projectes i realitats, de canvis i de camí cap a la maduresa personal. No ha estat fàcil, la tesi va arribar a tenir damunt el seu cap el títol de "maleïda", i també va estar alguns mesos tancada en un magatzem dins de caixes de cartró plenes de pols, però finalment, gràcies a l'ajut de moltes persones i perquè la vida dóna, per sort, segones oportunitats, avui és una realitat.

No entraré en detalls del difícil camí recorregut fins aquí, ni personal, ni familiar (molts ja el coneixeu), però sí el que fa referència a la tesi. En primer lloc cal parlar del títol. Quan, fa dos anys, era davant l'administrativa per preguntar quins tràmits burocràtics eren necessaris per a presentar una tesi que havia estat enregistrada el 1997, el primer que em va demanar és si havia canviat el títol. La resposta va ser immediata: no. El títol, l'essència, la hipòtesi i objectiu del treball ja el vaig definir el 1987, quan em vaig llicenciar i tenia la intenció de culminar els estudis amb l'obtenció del doctorat. Perquè la tria va ser la més lògica. Les variables de temps, espai, temàtica i fonts documentals, eren clares: segle XVIII, Reus (ciutat a 5 km de la meua Selva), temàtica econòmico-social i font principal, els manuals notariais. La trajectòria i el perfil seguit en els anys d'investigació, des de la meua primera publicació, el 1980, però en especial a partir del 1986, quan vaig fer equip amb el meu marit, el Josep M., feien que la tesi fos "cantada".

Ara bé, el pas del temps ha tingut un cost important, o més d'un. En primer lloc, el buidatge bibliogràfic, pel qual he hagut esmerçar el quàdruple d'energies, en haver de visitar les biblioteques universitàries de Barcelona i Tarragona diversos cops, el darrer de forma virtual. En segon terme, han

aparegut publicacions que han fet part de la feina que tenia previst fer, o que han treballat les fonts documentals que pretenia estudiar, i això ha suposat un canvi d'índex. Després de diverses modificacions, ha tingut més pes del que tenia inicialment, un dels temes més inèdits, el funcionament dels arrendaments urbans. De fet, la intenció inicial, i conservada, ha estat deturar-nos en l'habitatge, deixant de banda la indústria i el comerç, centrant-nos en els immobles destinats a residència. També deixem de banda l'urbanisme entès com a tal, només el tractarem de retruc, ja que en el cas de Reus al segle XVIII compta amb diverses aportacions. Un altre aspecte que sí que ha merescut un especial interès ha estat l'humà: els protagonistes hi apareixen amb noms i cognoms, i no només en xifres.

En definitiva, donarem cos a un títol registrat el 1997, quan vaig acabar els cursos de doctorat, i que conservo, "PROPIETAT IMMOBILIÀRIA I ACCÉS A LA VIVENDA EN UNA CIUTAT EN PLENA EXPANSIÓ DEMOGRÀFICA I ECONÒMICA. REUS A LA SEGONA MEITAT DEL SEGLE XVIII".

Investigar és en aquest país un privilegi, i jo he estat afortunada de poder-ho fer, tot i ser mare de família, i vencent moltes dificultats, gràcies als qui han confiat amb mi i m'han animat a tirar endavant. Familiars i amics que tenen part de "culpa" que aquest dia hagi arribat. He de fer esment de la "padrineta", la Montse, que a més de donar-me una empenta, m'ha deixat una preciosa sala, plena de llum i clara, que ha estat on s'ha acabat de donar forma a la tesi que segueix. I sobretot als fills, als quals he robat part del temps d'estar junts i al marit, que m'ha donat suport incondicional.

He d'agrair el personal de l'Arxiu Comarcal del Baix Camp, al seu director, Sabí Peris, a Carme Puyol, a Neus Rofes i a la Dolors Forès, el tracte donat i l'interès demostrat, que em facilitaren enormement la investigació. A l'amic Manuel Güell, l'ajut per les informacions bibliogràfiques facilitades.

No puc acabar aquest preàmbul sense agrair profundament als membres del jurat la seva resposta positiva a la meva demanda: al Dr. Santiago Roquer, professor meu de la facultat, al Dr. Josep M. Torras Ribé, actiu investigador, al Dr. Antoni Jordà, la tesi del qual ha estat un referent en la història del Camp de Tarragona, al Dr. Eugeni Perea, un excel·lent coneixedor del territori i especialista en història de l'Església, al Dr. Valentí Gual, company

d'investigacions, i en especial al director, el Dr. Lluís Navarro, un professional de la història, i sobretot un bon Mestre, en majúscula, que ha estimat un bon grapat de generacions d'alumnes que han passat per la Facultat i que els ha fet estimar la història d'aquesta època, la moderna, que posa les bases de l'actual, tan rica en matisos i canvis.

Agraeixo a tots ells que hagin volgut compartir amb mi aquesta fita.

# INTRODUCCIÓ

Reus esdevingué a finals del segle XVIII la segona ciutat de Catalunya en nombre d'habitants, rere Barcelona, essent un focus d'immigració de la mà d'obra del camp circundant, que hi trobà un lloc on creixia la demanda de força de treball per a la indústria de la seda, la transformació de l'aiguardent i la comercialització dels productes manufacturats i del camp. Després de la guerra de successió, Reus tenia uns 4.000 habitants. En arribar al 1800, passava dels 16.000, el creixement més elevat del sud del Principat, amb una població que gairebé doblava la de Tarragona o Valls.

La ciutat passà de 900 cases a principis de segle, i a 2.026 el 1773, a 4.140 el 1817, és a dir, que va doblar el nombre d'habitatges en 75 anys, i els va tornar a doblar en els darrers vint-i-cinc anys de segle, sempre segons les estadístiques oficials. El procés va provocar un canvi urbanístic que va definir una nova estructura urbana, amb la superació de les muralles medievals i l'ocupació d'un espai quatre vegades superior al recinte definit pels ravals, en un moment de màxima expansió demogràfica i econòmica. El XVIII és un segle de canvis que posa les bases d'un nou model socioeconòmic i que conduirà a la fi de l'Antic Règim i a les portes de la revolució industrial, quan la burgesia prendrà el relleu al sistema senyorial, quan el que marcarà les diferències socials serà el poder econòmic.

Reus és una ciutat del nou ordre. En època medieval no va tenir un paper gaire destacat, en no ser cap centre administratiu, i va estar a l'ombra de Tarragona, els monestirs cistercencs i la cartoixa d'Escaladei, sense tenir cap imput que la fes atractiva, amb un terme municipal molt reduït. El 1553 era la tercera població del Camp, amb 539 focs, darrere Valls (609) i Tarragona (844).

La vila troba el seu espai amb el desenvolupament d'una manufactura vinculada al comerç, veritable marca de la població, la indústria de la llana i la terrissa, entre d'altres. Els seus habitants comencen a fer d'intermediaris entre els productes del camp i el consumidor final, cada cop més allunyat, a través el

port de Salou. Entre el 1520 les i el 1541 les professions no agràries dupliquen el percentatge, del 20% passen al 40%. Es posen les bases del futur. A cavall dels segles XVI i XVII la indústria d'estamenyes té un pes determinant en l'economia. A finals del XVII, els comerciants reusencs veuen com se'ls obre una nova porta per als negocis, quan arriben a la vila anglesos interessats en el vi i l'aiguardent, com la fàbrica d'aiguardent aixecada el 1685 per John Shallet. Els seguiran holandesos i genovesos, etc., que crearan companyies, a voltes mixtes, amb un comerciant de la ciutat. L'activitat és molt favorable, ja que ja hi havia els fonaments fets, un de molt important, el capital humà. Negociants que tenien contactes amb els pagesos dels pobles, als quals els hi compraven la llana i altres productes, com avellanes o oli i vi, que ja comerciaven. Disposaven d'un camp molt ampli, on la vinya era un dels productes més favorables pel clima i el tipus de terra, sobretot al Priorat i a la Conca de Barberà, però també de la resta del Camp. Els pagesos veuran que amb la vinya poden obtenir un major benefici de la terra i el Camp s'omple de ceps, tal com critica Antonio Ponz el 1785.

Reus tenia un altre avantatge molt important: el port de Salou, que centralitzarà les vendes d'aiguardent a l'Europa atlàntic i més tard a Amèrica. En competència amb el de Tarragona des de l'època medieval, assolirà el màxim esplendor aquesta centúria, fins que la política centralista li prengui el protagonisme a favor de Tarragona en el segle XIX.

Reus no té només l'aiguardent. Presenta una economia diversificada en diferents àmbits de la manufactura. En una estadística econòmica del 1784 Reus participa en tots els sectors. Destaca la seda, on ocupa el segon lloc en la producció catalana, rere Manresa; en la fabricació de barrets ocupa el tercer, rere Barcelona i Igualada; no menys important és el treball de la pell i sobretot el calçat. Els corders també tenen un pes a nivell català, així com els ollers i els saboners.

L'economia artesanal i comercial genera una atracció de mà d'obra i un important capital circulant, que porta a situar a la ciutat en el segon lloc del Principat. L'oferta d'habitatge afavoreix l'arrelament dels immigrants que arriben atrets per les possibilitats de treball. El municipi promociona directa i indirectament el creixement de la ciutat, que augmenta la superfície construïda molt ràpidament a través de la urbanització dels horts situats fora dels ravals.

És una ciutat oberta que creix en horitzontal. En aquests nous carrers, més o menys alineats, més o menys amples, s'hi aixequen els edificis que han d'acollir els qui arriben i que faran la vila gran.

En aquest habitatge, en com hi tenen accés els ciutadans reusencs, nous i vells, se centra el nostre estudi. L'urbanisme hi apareix com a espai físic que ocupen els edificis, però no ens interessa el procés urbanístic en sí, ja estudiat recentment. No és una tesi geogràfica, ni econòmica, ni jurídica, però tracta temes que tradicionalment són objecte d'aquestes disciplines, encara que des del punt de vista de l'historiador. És una tesi històrica. El nostre treball és el resultat de la recerca, anàlisi i crítica de diferents fonts documentals contemporànies als fets. Elles, amb la seva riquesa i les seves limitacions, ens han respost, a través d'un intens treball de buidatge, processament, anàlisi i comparació, els nostres interrogants. Valorem l'esperit crític amb què les hem abordat, sense escatimar esforços ni temps, sovint comparant-les amb altres fonts paral·leles.

Partíem d'un avantatge que ens ha permès un major aprofundiment en el nostre estudi, dels nombrosos treballs i recerca realitzada sobre el segle XVIII català, un gran conegut en aquests moments, i sobre Reus, amb diverses tesis doctorals que s'han encarat amb la seva demografia, economia i societat. No ha calgut que repetíssim la feina feta i hem pogut començar una mica avançats a la línia de sortida i així hem arribar més lluny, més al detall, més en profunditat.

La nostra hipòtesi de treball ha estat sempre apropar-nos a la realitat humana que forneix la documentació històrica conservada. Enfoquem la investigació des de tres pilars bàsics: l'anàlisi quantitativa a través de quadres estadístics, l'anàlisi comparativa i d'emmarcament de processos més amplis a través de la bibliografia, i l'anàlisi qualitatiu, qualitat que ens ofereixen sobretot les fonts notarials, i fan del nostre treball un exemple de microhistòria, on hi trobareu noms i cognoms, persones i vides. Tots tres pilars ens permeten arribar a respostes sòlides.

Tenim quatre interrogants bàsics o hipòtesis que intentarem respondre en els quatre capítols que segueixen.

El primer és, a partir de la realitat socioeconòmica del Reus del segle XVIII, establir com i perquè l'oferta d'habitatge és cada cop major. Quins són els condicionants que fan créixer la ciutat? Quins habitatges demanaven i s'oferien als nouvinguts o a les noves famílies formades? Quin paper té l'ajuntament en el creixement constructiu reusenc? Com és aquesta expansió? Cap a on es dirigeix? Quina cronologia té, quines etapes podem establir? A qui beneficia?

En segon lloc ens interessa l'accés a la propietat d'aquests habitatges. Quines són les formes d'accés, a més de la compravenda? L'accés a la propietat era ampli o reduït? Solars per edificar o cases ja construïdes? De quines dimensions? Dins del casc urbà o en les noves zones urbanitzades? Quan costava? Quines eren les formes de pagament? I els mecanismes de crèdit? Quan es triga a pagar una casa? Què passa en temps de crisi econòmica? És una assegurança, funciona com a valor refugi? Qui són els compradors i els venedors?

La tercera pregunta que ens plantegem és si la vivenda genera possibilitats de negoci atractives, la casa com a valor d'inversió. El promotor-propietari del segle XVII deix pas al constructor-mestre de cases o promotor-capitalista? Qui són els mestres de cases que van construir la ciutat? D'on arribaren? Quina era la seva feina? Quin control tenia el municipi sobre l'habitatge? Qui són els qui participen del creixement constructiu? Els comerciants enriquits o els burgesos ennoblits se senten atrets per la inversió immobiliària urbana? Hi ha especulació? Es dediquen majoritàriament a la venda de patis, venda d'habitatges o lloguer d'immobles? Quin paper tenen els intermediaris?

En darrer terme ens fixarem en els arrendaments. Quina és la fórmula més extesa d'accés a un habitatge, la propietat o el lloguer? Qui són els arrendadors? Perquè ho fan? Qui són els arrendataris? Quina és la tipologia contractual i les condicions establertes? Es protocolitzen? Quina durada tenen? Quin és el seu cost? Com evolucionen al llarg del segle?

La nostra recerca es veurà recolzada per l'estat de la qüestió, pels múltiples estudis existents a la ciutat de la mateixa època, i per altres investigacions de la mateixa temàtica efectuades en altres indrets. Els qui han

estat llegits i/o utilitzats apareixen en la bibliografia, que hem dividit en tres blocs: general, local, del Camp de Tarragona, i de les fonts documentals.

Acompanyarem el text amb tres apèndixs complementaris: un apèndix estadístic qualitatiu, on relacionem els habitatges de lloguer a Reus el 1739 i el 1793, és a dir, a principis i a finals de centúria, les vivendes en propietat del 1793, els immobles urbans venuts i permutats a Reus entre el 1780 i el 1785. El seguirà un apèndix documental, on hem transcrit onze documents que il·lustren els diferents aspectes tractats: compravenda, lloguer, relació d'experts, conflictes, etc. I una relació dels propietaris de cases reusencs del 1714.

Finalment, un apèndix gràfic, on adjuntem dos plànols de Reus (centre i perifèria) amb els noms dels carrers, imprescindible per a seguir una part del text, mapes estadístics (espai construït al segle XVIII, distribució renda, distribució oficis...), i fotografies d'algunes de les cases estudiades. Elles són l'objecte de la nostra tesi. L'objectiu, com s'hi accedí, i en especial les relacions socioeconòmiques que generà el creixement constructiu a la segona meitat del segle XVIII a Reus.



# 1. FONTS DOCUMENTALS I METODOLOGIA

Intentarem respondre les preguntes plantejades en la introducció mitjançant la recerca, anàlisi i crítica de les fonts documentals que ens poden ajudar a fer-ho possible. Les principals fonts a les quals ens hem dirigit han estat tres: les notarials, les municipals i les parroquials.

El fons notarial de Reus es conserva a l'Arxiu Històric de Tarragona (AHT). Allà hi hem passat moltes hores i dies. Es tracta d'un fons en bon estat de conservació i seriat, que presenta un abundant i divers nombre d'escriptures que ens aporten informació sobre el tema que estudiem, el mercat immobiliari: contractes de compravendes de cases i patis de casa, contractes d'arrendament, donacions de cases, hipoteques, debitoris, àpoques o rebuts de pagament, establiments emfitèutics, comptes i judicació d'obres, inventaris post-mòrtem, requeriments de causes judicials, concòrdies de plets, subhastes d'habitatges i testaments.

En el període 1780-1785, anys que hem buidat full per full, hem localitzat cinquanta voluminosos manuals corresponents a tretze notaris reusencs, alguns de més de mil folis. En l'apartat 3.1 els relacionem. A l'AHT també hi consultarem l'interessant fons de la família Moragues de Valls i les lleves militars dels Miquelets.

El fons municipal de Reus es troba a l'Arxiu Comarcal del Baix Camp (ACBC), que serva les sèries de cadastres i padrons, les actes o acords municipals, la correspondència, les sèries de lleves militars, estadístiques i informes, les llibretes de compliment pasqual o de combregants, els llibres de comptabilitat de l'hospital i gremis reusencs, i documentació patrimonial, com la dels Freixa de Reus o la dels Càncer de Valls.

L'Arxiu de la Prioral de Sant Pere va facilitar el coneixement dels llaços familiars a través dels llibres sacramentals i de l'origen dels mestres de cases reusencs, a partir del buidatge exhaustiu de les partides de matrimonis d'aquests.

Altres arxius de consulta obligada, però de menor volum documental, són els que conserven documentació privada de comerciants i nobles reusencs, com el Municipal de Barcelona i el Nacional de Catalunya.

La recerca en arxius eclesiàstics de les comunitats de carmelites i franciscans, que tenien comunitat a Reus, ha resultat infructuosa.

Les primeres actuacions metodològiques es van dirigir a la recerca de bibliografia i al buidatge de la documentació notarial. Es van visitar les biblioteques de diferents universitats catalanes: Rovira i Virgili, Universitat de Barcelona, Pompeu Fabra, Universitat de Girona, Universitat Autònoma de Barcelona, Universitat de Lleida; les dels col·legis d'arquitectes i de notaris de Barcelona; la de la Casa de l'Ardiaca i la Biblioteca de Catalunya. El resultat fou un gruix important de títols de llibres i articles relacionats amb la temàtica de la tesi. Alguns es van fotocopiar, d'altres es van comprar pel seu interès i d'altres se'n van fer fitxes de contingut, i una petita part només s'ha localitzat bibliogràficament. L'any 2004 vàrem actualitzar la bibliografia, aquest cop amb l'ajut d'Internet i amb segones visita a algunes de les esmentades biblioteques, repetint. S'ha fet el mateix. Les novetats no han estat gaires, però alguna de molt interessant. Aportem, com és habitual, el llistat bibliogràfic al final. S'ha llegit tota la bibliografia, s'ha subratllat en llapis els llibres i amb rotulador les fotocòpies, i se n'han extret metodologies, comparances i divergències. Cal fer esment de la situació privilegiada d'alguns indrets per a realitzar estudis de la nostra naturalesa: es conserven sèries d'arrendaments de segles, com les dels convents de Sevilla estudiats per Carmona, o sèries municipals de demandes de permisos per a edificar des del segle XVIII, com a Barcelona, etc., que nosaltres hem hagut de suplir amb un major esforç, en haver d'utilitzar fonts secundàries.

La primera font documental a la qual ens vàrem enfrontar, va ser, ja el 1987, amb la notarial. Per a l'anàlisi de les dades que aporten els protocols, hom va confeccionar una fitxa molt detallada, que en permetia el tractament informàtic amb una base de dades i la recuperació màxima d'informació que aporta la font documental en pretendre fer, no un mer treball estadístic, sinó qualitatiu, on la diferència és bàsica per a l'assoliment dels objectius. N'adjuntem una còpia. La fitxa en paper, omplerta a mà a l'arxiu, es processà informàticament.

En un primer moment, quan vàrem iniciar la recerca, el programa de base de dades utilitzat fou el DBASEIII. Més tard, vàrem convertir les dades a l'ACCESS, amb el qual n'hem treballat en tres versions.

El tractament informàtic ha estat intens. Amb ACCESS hem obert deu taules. La més important ha estat la de les compravendes dels anys 1780-1785. Es tracta de 436 fitxes amb 43 ítems cadascuna (18.748 camps). Una no menys laboriosa fou la de propietaris del 1793, és a dir, el processament informàtic del cadastre d'aquest any, complementat amb el padró. Es tracta de 1.456 fitxes de propietaris i 443 fitxes de no propietaris de 8 ítems cadascuna (15.192 camps). Finalment, la tercera taula en volum ha estat la dels lloguers del 1739: 452 fitxes amb 14 ítems cadascuna (6.328 camps). Les altres han estat de permutes, de vendes a carta de gràcia, un capbreu de l'hospital de Tarragona i un altre de l'hospital de Reus, compravendes d'altres anys i la llibreta de compliment pasqual del 1782.

L'EXCEL, la fulla de càlcul de Microsoft Office, ens ha servit per a elaborar molts dels quadres estadístics, com els de la renda de les cases, o la distribució socioprofessional o dels habitatges de lloguer per carrers, a partir del buidatge manual de la font utilitzada, la majoria, recomptes de població i propietat urbana: cadastres, padrons i llibretes de combregants. Un altre fons treballat amb fitxa manual i procés estadístic amb fulla de càlcul ha estat el fons patrimonial del Freixa, un exemple que ens ha servit de model per a conèixer els mecanismes d'urbanització, mides i pres. Un treball laboriós, però compensador.

El text ha estat escrit amb WORD, el processador de textos de Microsoft, i també per a anotar les notícies sobre construcció trobades en la lectura dels llibres d'acords municipals. Finalment, el programa auxiliar, PAINT, ha estat l'emprat per a dibuixar els mapes d'urbanització.

La lectura de la bibliografia per a conèixer l'estat de la qüestió, la recerca de les fonts més addients (que seguidament relacionarem amb detall), el buidatge qualitatiu i quantitatiu, les hores de processament i anàlisi, ens han permès d'assolir una resposta satisfactòria a les preguntes formulades solucionant la manca de fonts directes en algunes aspectes, com el mercat dels

arrendaments. Ho hem fet en base a l'aproximació a la hipòtesi des de diversos punts de vista per a obtenir una visió global.

A continuació, ens apropem a les fonts documentals més importants utilitzades: les municipals, les notarials i les parroquials.



## 1.1. FONTS MUNICIPALS

### 1.1.1. ACORDS MUNICIPALS

El llibre d'actes o d'acords municipals és el batec d'un municipi. Ens ha servit per a fer de fil conductor en l'evolució de les etapes constructives de la ciutat. Hem repassat els llibres d'actes del segle XVIII des del 1711 fins el 1799 conservats en el fons municipal de Reus (ACBC), i n'hem obtingut quaranta pàgines mecanografiades de referències de l'habitatge i de l'urbanisme local, com són: petició d'obertura de carrers, establiments de patis en l'espai que ocupava l'antiga muralla, llicències de balcons, amplada dels carrers, evacuació d'aigües residuals, tant d'indústries com d'habitatges, conducció d'aigua potable, edificació de fonts, empedrat dels vials, neteja i manteniment, etc. Molts d'aquests aspectes ja han estat tractats en la monografia de Josep M. Arauzo, i ja havien estat publicades en els Annals de Bofarull, i per això ha esdevingut una font complementària i no fonamental en el nostre estudi. També buidarem els noms dels membres de l'ajuntament per a establir la seva participació en els negocis especulatius.

## 1.1.2. EL CADASTRE

L'aprofitament més habitual d'aquest document de caràcter fiscal ha estat el coneixement de la distribució de conreus i l'estructura de la propietat, la distribució de la riquesa, a més d'estudis més disperss, de toponímia i demografia. La crítica més habitual a aquesta font és l'ocultació que presenta. En l'àmbit urbà descriu les cases, patis, indústries, corrals, masos, etc. Si es tracta de la recana o cadastre mare, hi ha la descripció detallada de la finca: ubicació, afrontacions, propietat, tributació i categoria, la qual cosa ha permès a molts investigadors d'arreu reconstruir l'urbanisme casa a casa, carrer per carrer. Hom pot quantificar el nombre de cases per carrer, el seu valor i el número de cases per propietari i llur evolució cronològica. A Reus només s'ha conservat la recana rústica, però no la urbana. Una de les objeccions a fer al cadastre és la seva fiabilitat, s'ha demostrat que presenta ocultació tant en quantitat com en qualitat, precisament la font notarial és la més útil per detectar-la, i així ho hem fet per Reus. Jaume Teixidó, per Cabra del Camp, comparant el cadastre de 1722 amb el llibre de vàlues de 1712 constata un ocultació en el cadastre d'un 40 % de cases i d'un 44 % del total de superfícies de terres. A través d'inventaris postmòrtem, Teixidó documenta que els registres fiscals del primer terç del segle XVIII defrauden prop d'un 60 % de l'extensió agrícola. Entre 1812 i 1817, i seguint el rastre de compra-vendes rústiques, l'ocultació oscil·lava entre un 33 i un 80 %.

Els cadastres per menor de Reus són molt seriatos i complets, es conserven dins del fons municipal de Reus dipositat a l'Arxiu Comarcal del Baix Camp, la majoria estan en bon estat i enquadernats en pergamí i escrits en català. L'estructura interna dels llibres és molt similar entre sí. Les declaracions s'ordenen per carrers i propietaris, hi figura el nom, primer cognom i l'ofici que desenvolupa; en el cas de les vídues sols trobem el nom i cognom del difunt. En casos d'homonímia apareix el segon cognom, renom o l'adjectiu major o menor. En primer lloc es detalla el pagament de l'impost personal del cap de casa i del fill o gendre, en la dècada dels noranta també del diputat. Les vídues eren

exemptes del personal però no els seus fills. A continuació es relacionaven les propietats immobles, en primer lloc la casa, en cas de tenir-ne sols una part s'especifica, i si en té més d'una s'anota la que hi habita i el carrer on està situat l'altre o altres habitatges; segueix el bestiar (ases, mules...), les terres (s'indica l'extensió, el conreu i la categoria); i s'acaba amb els rendiments de capital (interessos de censals rebuts). La quantitat a pagar s'expressa en lliures barceloneses, sous i diners, es desglossa per parts i hi consta el total a tributar. Ocasionalment hi ha l'anterior propietari de la casa (sols el cognom o simplement el parentiu, ex. sogre). En les finques rústiques hi ha el número de referència del cadastre major) i la partida de terme on estan ubicades.

Per al nostre estudi hem realitzat una fitxa per immoble, ja que una de les deficiències metodològiques que hi ha en algun estudi publicat és que no s'estableix la renda urbana per carrers, sinó la renda urbana de les cases declarades per un individu que viu en aquell carrer, i s'arriben a resultats erronis.

Hem repassat tota la sèrie cadastral de Reus i hem escollit els documents més representatius i que ens han semblat més fiables i addients a la investigació que efectuàvem. A més dels cadastres, hem treballat altres recomptes complementaris, com les relacions de cases, o de lloguers, o el producte de les cases. Hem buidat el llibre de vàlues del 1686, la relació de cases del 1714, el cadastre del 1731, la relació dels productes de les cases del 1739, un llistat de lloguers del 1765, el cadastre del 1780, el cadastre i el padró del 1793, el padró del 1819, l'estat de les ànimes del 1829, i una llista dels lloguers sense datar de principis de segle XIX. N'hem obtingut l'evolució del nombre de cases, la seva renda, la distribució socioprofessional per carrers, la tipologia de l'habitatge (unifamiliar o de pisos), i els arrendaments. Per aspectes concrets, com establir l'evolució de la propietat urbana dels principals declarants, hem consultat altres cadastres.

## 1.2. FONTS NOTARIALS

L'estudi històric a partir dels manuals notariais proporciona una riquesa de dades molt gran, en especial pel que respecta a la transmissió i drets sobre la propietat, la validesa dels contractes autoritzats davant la fe pública permetia en cas de conflicte recórrer a la justícia amb totes les garanties legals, a la Catalunya Nova els notaris actuaven des d'una vila o ciutat però també es podien desplaçar pel territori, les actes les agrupaven cronològicament en un llibre anomenat manual i més endavant protocol. Segons la tipologia de les mateixes podien formar-se llibres especials (de capítols matrimonials, testaments, inventaris) o segons la institució productora (senyor, municipi, església...). Per a l'època moderna, generalment, disposen d'índex alfabètic d'atorgants on s'especifiquen el tipus d'escriptures. Un avantatge és que són seriatos i molt minuciosos en detalls; el defecte principal, el gran volum d'informació que hom ha de processar, i el desplaçament.

La riquesa de la font notarial ha afavorit que no només ens hagi respost a la pregunta concreta de com funcionava l'accés a la propietat i les seves diferents formes, sinó que ens ha fornit de molts altres detalls, com funcionament de lloguers, aspectes constructius de les cases, funcionament del crèdit, procés d'urbanisme, relacions socials, conflictes, etc. Ha estat una font fonamental i molt útil: quan hem volgut arribar a l'aspecte qualitatiu, ella sempre ens respon. Cal fer un incís per confessar que és la font que més ens agrada i amb la qual ens sentim més còmodes. Són molts els folis llegits, les hores de buidatge i els anys d'investigació de la seva mà. Molts dels temes que han centrat el nostre interès com investigadors fins el moment, d'aspectes socials i econòmics de l'època moderna, han tingut en ella una font privilegiada. Fins i tot hi vàrem tenir una escapada arxivística, en fer el catàleg dels protocols de Gandesa i Falset.

En aquesta ocasió hem resseguit full per full per tal d'anotar totes les notícies relacionades amb l'habitatges. Milers i milers de fitxes, moltes de les quals no hem utilitzat, però que ens han submergit en una realitat per tal de comprendre-la.

## 1.3. FONTS PARROQUIALS

### 1.3.1. LLIBRETES DE COMPLIMENT PASQUAL

A Reus s'han conservat les llibretes de compliment pasqual, dins del fons documental de la comunitat de preveres de la ciutat, dipositat avui a l'Arxiu Comarcal del Baix Camp (ACBC). N'hi ha dels segles XVIII i XIX. La majoria estan escrites en foli partit, formant un quadern, la llengua emprada és el català i les redacten els vicaris de la prioral. A causa del gran nombre d'habitants de Reus, cada quadern abasta un barri, el problema és que no sempre s'han conservat tots els d'un any, i a més hi ha algun quadern sense datar. Un altre inconvenient és que no comprenen els menors de set anys, perquè no combreguen. S'estructura internament per carrers, hi consta el número de casa i el nom i cognoms dels seus moradors (com és normal a l'època sols apareix el primer cognom del cap de casa), i l'ofici (sovint abreujat), el de la dona s'omet, però no el prenom. En el cas de les dones es fa constar si són vídues, divorciades, esposes, solteres (donzelles), filles, nebodes, sogres, i ocasionalment la dedicació (per les minyones). Altres observacions són les d'òbit (difunt), si són aprenents, solters (fadrins), si són absents i evidentment es fa la creu conforme han combregat. Abunden els noms tatxats, afegits al marge amb una lletra diferent. Una mancança, que si no existís, hauria enriquit el nostre treball, és que no conté la naturalesa dels relacionats, i que tot sovint hi falten les professions i els llaços de parentiu (depèn del vicari redactor). Això fa que sigui necessària la confrontació amb altres fonts, com ara padrons d'habitants o cadastres, per a contrastar la informació.

L'interès habitual per les llibretes de compliment pasqual és per la demografia històrica, estudi de les mentalitats i esdevé útil per a la reconstrucció de famílies, la crítica de censos i el poblament urbà. Nosaltres l'hem utilitzat per comparar-la amb les dades fiscals del cadastre. El compliment pasqual del 1742 i el del 1782 han estat bàsics per tal d'establir el nombre real de veïns de la ciutat i el naixement dels nous carrers. Per a conèixer la data de creació dels vials, hem fet un repàs ràpid a les pàgines dels que estan complets.

## 1.3.2. ALTRES LLIBRES SACRAMENTALS

La trilogia dels llibres canònics de baptismes, matrimonis i defuncions de la parròquia de Sant Pere de Reus es conserven intactes a l'arxiu de la Prioral de Reus, si bé alguns estan en mal estat a causa de l'humitat i ús continuat per part dels genalogistes. Són fonamentals per conèixer l'evolució demogràfica de la ciutat, però ja han estat buidats repetides vegades, tant per Jordi Andreu com per Josep Morell i altres. En la nostra investigació els hem utilitzat per a recerques puntuals, com per exemple documentar l'arribada de mestres de cases i el seu origen geogràfic, per la qual cosa hem buidat exhaustivament els llibres de matrimonis de la segona meitat del mil set-cents (1765-1795), per a cercar el parentiu i genealogies de propietaris i promotors immobiliaris, òbits, naixements i casaments de persones concretes, protagonistes que apareixien en els manuals notarials i els cadastres. Tant els testimonis en les núpcies com els padrins de bateig ens aporten informació sobre els llaços personals dels mestres de cases i propietaris. El lloc d'origen és una dada valuosa que no acostuma a aparèixer en la documentació municipal. En les partides de casaments sovint s'anota el notari que ha redactat els capítols matrimonials, i en les defuncions el fedatari dels testaments. Generalment disposen d'índex alfabètic.

## 1.4. DOCUMENTACIÓ REGISTRAL

El registre d'hipoteques, a Catalunya i a la resta del Regne d'Espanya, s'inicia el 1768 seguint models francesos, i esdevé un control de les actes notarials que suposen una transmissió de la propietat, tant rústica com urbana. Els llibres es formaren a partir de la divisió territorial vigent, els partits de corregiments, per la qual cosa inicialment sols en tingueren Tarragona i Montblanc. Amb posterioritat, en el primer cas, a causa de l'elevat nombre d'escriptures produïdes en el Camp de Tarragona, se separaren les de Reus i les de Tarragona. Els volums es conserven a l'Arxiu Històric de Tarragona (AHT). L'hem utilitzat per la recerca puntual de les propietats d'alguna persona. Com que són un simple resum de l'escriptura original omet molts detalls i condicions dels contractes per la qual cosa, atenent la minuciositat de la nostra recerca, ha estat simplement una font secundària o complementària.

## 1.5. BIBLIOGRAFIA FONTS

Hem separat al final d'aquest capítol la bibliografia sobre els fonts documentals, en considerar-la un bloc diferenciat de la general i local, relacionada al final, conformant el capítol 7 de la tesi.

### LLIBRE D'ACORDS MUNICIPALS

Victor FERRO: *El dret públic català: les institucions a Catalunya fins al Decret de Nova Planta*. Vic 1987. Josep M. TORRAS RIBÉ, *Els municipis catalans de l'Antic Règim (1453-1808)*. Barcelona, 1983.

### CADASTRE

AA.DD. *El Catastro en España*. Madrid, 1988 -1989, 2 vols. Joaquim NADAL FARRERAS: "Una font important per a la història econòmica de Catalunya: El Reial Cadastre (1715-1845)", *Homenaje al Dr. D. Juan Reglà Campistol*, vol. II. València 1975, ps. 209-222. Antoni SEGURA MAS: "El Cadastre i la seva història (1715-1845) i la seva importància com a font documental", *Estudis d'Història Agrària* (Barcelona), 4 (1983) 129-143. Per les comarques tarragonines: Luís NAVARRO MIRALLES: "La villa de Maspujols, corregimiento de Tarragona, según el catastro de 1732", *Universitas Tarraconensis* (Tarragona), IV (1981-1982) ps. 193-216. Josep M. PORTA I BALANYÀ: *La vila de Montblanc en el segon quart del segle XVIII. Economia, urbanisme i societat segons la documentació cadastral*. "Vimbodí en el 1739: Economia i Societat segons la documentació del Reial Cadastre", *Aplec de Treballs* (Montblanc), 4 (1982) 203-232; Montserrat ESPORRIN PONS: "Els problemes metodològics del Cadastre: un cas concret, Cambrils", *Quaderns d'Història Contemporània*, 5 (1983) 67-72; Josep M. SANTAMARIA: "El cadastre com a font demogràfica: Riudoms en el 1763", *Lo Floc* (Riudoms) 45 (1983), ps 10-12. Josep MORELL, *Vila-seca i Salou. Aspectes conòmics i socials en el segle XVIII*. Vila-seca: Agrupació Cultural, 1986. Valentí GUAL VILÀ: "Primeres notícies cadastrals de Rocafort de Queralt", *Aplec de Treballs* (Montblanc) 8 (1987) 143-167. Josep M.T. GRAU PUJOL i Roser PUIG TÀRRECH:

“L’economia de Vallclara a inicis del segle XVIII segons les fons fiscals”, *Aplec de Treballs* (Montblanc) 9 (1989) 179-203. Ricard IBARRA I OLLÉ: *Valls a la segona meitat del segle XVIII segons el Reial Cadastre*. Valls 1991. Maria RECASENS I ROVIRA: *La Selva del Camp en el segle XVIII (Població, Societat i Economia)*, Reus 1992. “Aproximació a un estudi urbanístic de la vila de la Selva del Camp a través de les fons cadastrals de l’últim quart del segle XVIII”, *Actes Primer Congrés d’Història Moderna de Catalunya*, vol. I, Barcelona 1984, ps. 333- 344. Jaume TEIXIDÓ MONTALÀ: *Població, societat i economia a la vila de Cabra del Camp al segle XVIII*. Valls, 1997. José M. PÉREZ GARCIA: “Fuentes de control de los catastros fiscales: las escrituras de protocolos”, *Jornadas de Metodología aplicada a las Ciencias Históricas*, vol. III. Santiago de Compostela 1973, ps. 203-212. Luís NAVARRO MIRALLES: “Análisis comparativo entre un capbreu y un catastro: Vilagrassa (Tarragona)”, *Universitas Tarraconensis* (Tarragona) IV (1981-1982), ps. 177-192.

#### FONTS NOTARIALS

Laureà PAGAROLAS: “Els arxius de protocols, font per a la història moderna”, *Manuscrits. Revista d’història moderna* (Barcelona), 8 (1990), ps. 285-323.  
“Notariat i cultura als registres notariais”. *Actes del I Congrés d’història del notariat català*. Barcelona 1994, ps. 333-350. Barbara ROTH-LOCHNER: “L’evolution de l’activité notariale a Genève aux XVIIè et XVIIIè siècles”, *Révue d’histoire moderne et contemporaine* (Paris) XXXIII (1986), ps. 96-113. Luis CASTAÑEDA PEIRON: “Ensayo metodológico sobre los inventarios post-mortem en el analisis de los niveles de vida material: el ejemplo de Barcelona entre 1790-1794”, *Actes Primer Congrés d’Història Moderna de Catalunya*, vol. I, Barcelona 1984, ps. 757-770 . Josep M. DELGADO RIBAS: “Instrumentos notariales i canvi econòmic a la Catalunya dels segles XVIII i XIX”, *Actes del II Congrés d’història del notariat català*. Barcelona 2000, ps. 475-489. Jordi GUNZERG MOLL: “L’instrument notarial a l’època moderna (segles XVI i XVII)”, *Actes del II Congrés d’història del notariat català*, Barcelona 2000, ps. 313-342.

#### LLIBRETES DE COMPLIMENT PASQUAL

Maria Pilar FLORIT NAVARRO: “Las listas de cumplimiento pascual: una fuente para la demografia historica”, *Memoria ecclesiae IX: Parroquia y*

*Arciprestazgo en los archivos de la Iglesia (II)*. Actas del X Congreso de la Asociación Salamanca /Asociación de archiveros de la Iglesia en España. Oviedo, 1996, ps. 89-94. José GOÑI: "El cumplimiento pascual en la diócesis de Pamplona en 1801", *Hispania Sacra* (Madrid), vol. XXVI, número 51-52 (1973). Eugeni PEREA: El comportament religiós a Catalunya al segle XIX a l'arxidiòcesi de Tarragona. El Cumpliment Pasqual. Reus, 1993. M. Carme BIGORRA-Hèctor FORT: La Canonja i Masricart: estudi de la població segons els llibres de combregants: 1806-1863. La Canonja. 1991, 84 ps. Josep M.T. GRAU PUJOL-Roser PUIG TÀRRECH, "La revisió del cens de Floridablanca (1787) a través del compliment pasqual de Vallfogona de Riucorb. Un exemple d'ocultació", *Recull* (Santa Coloma de Queralt) 6 (1999), ps. 49-63. Pilar LÓPEZ GUALLAR, "La densificación barcelonesa: el territorio de la parroquia de Santa Maria del Pi, 1693-1859", *El Pla de Barcelona i la seva història*. Barcelona, 1994, ps. 276-277, per altres treballs d'aquesta mateixa vegeu la bibliografia general.

#### LLIBRES SACRAMENTALS

GUAL VILÀ, Valentí: "La informació fornida pels sacramentaris moderns i el sistema de reconstrucció de famílies", a *I Congrés d'Història de l'Església Catalana. Dels orígens fins ara*. Solsona 1993, I vol., ps. 83-91.

HENRY, L.: *Manual de demografia històrica*. Barcelona 1983.

#### FONTS REGISTRALS

LÓPEZ, Marina -TATJER, Mercè: "Las fuentes fiscales y registrales y el estudio de la estructura urbana", *Urbanismo e historia urbana en el mundo hispano*. Madrid 1985, ps. 445-495. MORELL, Josep: "Les comptadurries d'hipoteques: Una font per a l'estudi de la història" [I], *Miscel.lània en honor del doctor Casimir Martí*. Barcelona 1994, ps. 325-344. MORELL, Josep: "Les comptadurries d'hipoteques: Una font per a l'estudi de la història (II)", *El temps sota control. Homenatge a F. Xavier Ricomà Vendrell*. Tarragona 1997, ps. 445-454.

## 2.UNA CIUTAT EN CONSTRUCCIO

### 2.1. REUS AL SEGLE XVIII

El model de creixement de Catalunya en el segle XVIII és hores d'ara ben definit, i arrenca ja a l'últim terç del XVII: augment demogràfic, expansió agrícola (especialització de conreus, roturació de noves terres), comercialització dels productes agraris que porta a un augment de la renda de la terra i desenvolupament industrial i comercial que reproduïx el capital mercantil. El pilar de l'economia esdevé el comerç, la venda dels productes a l'interior i a l'exterior (península, Europa i Amèrica). Un dels productes estrella sobre els que es basarà aquest dinamisme serà l'aiguardent, la producció i comercialització del qual se centra a Reus.

Encetarem aquesta introducció sobre el Reus al segle XVIII, abans d'entrar en l'objecte de la tesi, l'habitatge i la construcció, amb la demografia, l'increment de la natalitat que és un índex del procés de creixement que va viure la ciutat a la segona meitat del segle XVIII.

#### *Demografia*

Reus entra en el segle XVIII amb una forta empenta econòmica iniciada a finals del XVII, amb la indústria de l'aiguardent i de la llana, aturada momentàniament per la guerra de Successió. L'estimació de la població reusenca a principis del XVIII estaria, segons Jordi Andreu, entre els 4.000 o els 4.500 habitants, resultats que obté en base les taxes de natalitat, i mostra l'ocultació dels primers censos, constatada per diversos historiadors en d'altres indrets de Catalunya. El cens de Floridablanca (1787) li assigna 14.440 residents, el de Godoy (1797) 15.112 i el de 1802, 16.948 (Andreu, 1986, ps. 15-23), xifres que situen a Reus com la segona ciutat del Principat, darrera Barcelona, i molt per sobre de la ciutat de Tarragona, que el 1787 hostatjava a 8.541 individus o de Valls amb 8.162 (Iglésies, 1969, ps. 457, 500 i 501), els altres dos nuclis importants del Camp, i molt per sobre d'altres capitals

administratives properes, com Montblanc, que en aquell mateix any sols arribava a les 3.101 ànimes.

L'increment d'efectius humans a Reus es constata a través dels registres parroquials. Si en el quinquenni de 1701-1705 la mitjana de baptismes era de 219, en el de 1796-1800 passà a ser de 834; és a dir, en una centúria s'havia quadruplicat (ja s'havia duplicat el 1750). L'impuls demogràfic s'explica en part a les mesures sanitàries i higièniques dictades per les autoritats i adquirides per la població, tot i que les fortes puntes de mortalitat característiques de l'Àntic Règim continuaven actives. Un dels actius principals del creixement, serà l'arribada contínua d'immigrants. Aquest moviment d'entrada no només es contextualitza en l'alliberament de l'excedent humà del món rural sinó també en l'intercanvi econòmic i el manteniment d'unes xarxes de relacions amb la resta del territori del Regne d'Espanya i àdhuc de l'estranger i marca un àrea d'influència. No només localitzem gent de les muntanyes de Prades o de les comarques properes (Conca de Barberà, Priorat o la Ribera d'Ebre), també de Barcelona, del Bages o de les terres gironines, en els darrers casos una immigració més minoritària i especialitzada. Reus esdevé un focus d'atracció per les possibilitats que ofereix en l'aspecte econòmic.

### ***Economia***

Segons el cens de manufactures de de realitzat el 1784 a Catalunya a petició de les autoritats borbòniques, la ciutat de Reus era la que desenvolupava un major nombre de sectors. Destacava en la destil.lació d'aiguardent i la boteria. En el sector tèxtil, en la indústria de la seda ocupava el segon lloc en quantitat de torns de filar, després de Manresa; l'especialització reusenca eren les cintes i galons (amb més d'un milió de canes), seguits dels mocadors (432 mil unitats). Continuava en importància el ram de la pell, que proveïa els sabaters, els quals confeccionaven 384.732 sabates anuals. En la fabricació de barrets era la tercera a nivell català, només superada per Barcelona i Igualada. Altres branques de pes eren els corders, que produïen 1.590 quintars de cordes o sogues d'espart a l'any, els saboners que en set calderes produïen anualment 2.400 quintars de sabó i, finalment, els ollers, que ocupaven onze obradors de terrissa fina (Miguel 1998). Reus, en el mil setcents, esdevingué l'autèntica capital econòmica del Camp de Tarragona,

mentre Tarragona exercia el paper de capital administrativa, eclesiàstica i militar. L'evolució del número de mestres artesans establerts a Reus en la segona meitat del segle XVIII (1783 i 1797) és significativa. Els velers són el grup més destacat, el primer any hi havia 264 mestres i catorze anys més tard ja eren 356. Els boters de 197 passen a 331. De sabaters, el 1783 se'n comptaven 94, i el 1797, 141. En el calçat els espadenyers salten de prop de cinquanta a 114, i els blanquers de 70 a 99 (Andreu, 1985). Un dels orígens d'aquesta empenta econòmica fou l'exportació d'aiguardent.

L'agricultura local presentava un elevat grau d'especialització. Ja el 1716, segons el cadastre, un 55 % de la superfície conreada del terme de Reus era plantada de ceps, prop del 33 % de cereals i un 7 % d'oliveres. Si avancem en el temps, el percentatge de vinya augmenta i el de sembrat disminueix, el 1727 la vinya ja suposa un 64 % de les terres treballades i el 1790 serà d'un 70 % i, en canvi, l'ocupació de la sembradura oscil·la a l'entorn del 10 %. La intensificació vinícola s'extén arreu del Camp de Tarragona i comarques limítrofs (Segarra, 1992, I, pp. 98-129). Atenent que la base de l'alimentació humana era el pa, la disminució de la producció de blat comportarà una importació de grans de l'exterior via marítima, a més dels procedents de l'interior. Una part de les proteïnes provenien de la carn de porc (conservada en sal o oli) i el peix (principalment salat) el qual s'importava de l'estranger. La pesca salada era un dels productes que s'importaven de l'Europa atlàntica a canvi de l'exportació de l'aiguardent. El bestiar major, utilitzat per llaurar o el transport terrestre era alimentat amb garrofes i el dèficit local es compensava per la seva compra al País Valencià i les Illes Balears. El camp circundant també proporcionava reserves de mà d'obra. El gran problema en el món rural era la desigualtat de la distribució de les rendes agràries sigui per l'estructura de la propietat com per l'apropiació de l'excedent provinent de les extraccions senyorials o l'endeutament estructural de les famílies. Accedir a noves terres de forma senzilla, encara que sigui a canvi de transferir una part de la producció fou possible a través dels establiments i rompudes.

Tant per al proveïment de matèries primes com per a la comercialització dels productes manufacturats i agraris calia participar en el comerç de llarga distància per al qual era indispensable la via marítima. Torras Elias insisteix en

l'esquema de la diferenciació entre camp i ciutat, en el desenvolupament de l'espai rural i en la seva capacitat de crear excedents i en la necessitat corresponent d'establir intercanvis més complexos (1997, pp. 247-256). En primer lloc el vi no s'orientava a l'autoconsum, sinó a la venda, interior i exterior, prèvia destil·lació en aiguardent (menys volum i més valor afegit), procés que afavoria als boters, calderers i carreters, alhora que exigia combustible (llenya i carbó vegetal) i materials com la fusta (de roure o de castanyer), el suro, els rodells, i el metall. El port de Salou era, per proximitat i bones comunicacions, el lloc d'expedició i rebuda de les mercaderies reusenques, i no tan sols de Reus. El port esdevé el principal centre d'expedició d'aiguardent de Catalunya. A finals del XVIII, dues terceres parts de l'aiguardent i un 40% del vi que s'exportava des del Principat es feia a través de Salou. Els tributs ens ho il·lustren bé: el 1803 prop del 70 % del dret de l'octau de tot Catalunya es recaptava a Salou (Segarra, 1994, p.173). La destinació principal eren els mercats del nord d'Europa i d'Amèrica. Els vaixells tornaven plens de productes d'importació, Morell ha valorat les partides manipulades en el Port a les dècades vuitanta i noranta i conclou que la principal importació són les partides de fusta i boteria, destinades a la mateixa indústria (Morell, 1986, p. 233). A partir del 1790 s'iniciaran les obres de remodelació del port de Tarragona. La voluntat de la política central, amb un seguit de lleis que potencien aquest port en detriment del de Salou, el portaran a una davallada, ja evident a partir del 1820, quan el comerç exterior es traspassa a Tarragona<sup>1</sup>.

Hem vist els sectors agrari i manufacturer, però el que generà un major volum econòmic va ser el comercial. El 1798 tributava el 62,5% del cadastre. Reus, en el segle XVIII, té el mercat setmanal el dilluns (encara avui), el més important del sud de Catalunya, on ofereix els seus productes a milers de visitants, i on es marca el preu de l'aiguardent. Aquest serà un dels principals motors del creixement reusenc, l'eix vertebrador del comerç exterior català, del qual Reus n'esdevé el centre. L'arrencada ja comença a finals del XVII, com ha estudiat Jordi Andreu, amb la instal·lació de la fàbrica d'aiguardent de l'anglès John Shallet. Afavoreix aquest canvi la guerra dels Augsburg que enfronta França i Holanda i que troba en els catalans uns nous proveïdors de productes vitícoles per al nord d'Europa. Els primers que s'apunten al comerç són els botiguers de draps, que hi veuen una forma de pagar la importació dels seus

teixits. La demanda consolidada portarà a l'especialització vitícola del camp. A canvi de l'aiguardent, en una primera fase s'importaran manufactures tèxtils (llana, lli i cotó ja elaborats) a més de pesca salada. En un segon moment, s'importaran productes semifabricats, com teixits de cotó que s'estamparan al Principat i s'exportaran de nou, aquest cop a Amèrica. Finalment, servirà per a pagar matèries primeres, com el cotó, clau de la industrialització a Europa, com ha definit Francesc Valls; o els productes colonials, quan el comerç amb Amèrica sigui obert. Una especialització, un model que defineix l'economia reusenca, i bona part de Catalunya, des de finals del XVII al XIX, que interactua els tres sectors econòmics: l'agricultura, amb l'omnipresència de la vinya, la manufactura, amb la transformació del vi en aiguardent, el tèxtil o la pell, i el comerç, amb la seva venda i distribució a l'interior i mar enllà; i l'intercanvi amb altres mercaderies bàsiques per al desenvolupament industrial. Reus esdevé un centre comercial de primer ordre. Atreu diferents companyies estrangeres, d'anglesos, holandesos, genovesos i francesos, que es dediquen a l'exportació, i també del país: és una subseu de la Companyia d'Aragó.

### ***Àrea d'influència***

Un altre aspecte a comentar de Reus és la seva àrea d'influència econòmica o hinterland. Per avaluar-ne l'extensió geogràfica disposem de diversos estudis. Jordi Andreu a través del registre d'entrada i sortida de malalts de l'hospital reusenc documenta que prop del 46 % dels ingressats entre el 1783 i el 1791 eren originaris del Camp de Tarragona, un 5,7 % de la Conca de Barberà, i una xifra idèntica del Pla de Barcelona, seguien els naturals del Priorat, l'Urgell i la Ribera d'Ebre amb un 2 % cada comarca. De la resta del Regne d'Espanya n'hi havia un 16,4% i de l'estranger un 1,7%. El segle següent (1820) la tendència es manté: el Padró d'habitants de la ciutat comptabilitza un 21 % d'immigrants del Baix Camp, un 15 % del Tarragonès, un 10,4 % de l'Alt Camp i un índex similar de la Conca de Barberà, els qui arriben del Priorat són un 3,6 % i els de l'Urgell un 3,4 (Andreu 1986, ps. 29-36). Una altra font útil és la que analitzarem, de l'origen dels aprenents que es formen laboralment a Reus entre 1774 i 1794 novament destaca el Baix Camp amb un 36 % (sense Reus), l'entorn de Tarragona (20,5 %) i el de Valls (16 %), el Priorat suposa un 11,7 %, la Conca un 7,3 %, les Garrigues gairebé un 2 %, i la Ribera i l'Urgell

representen un 0,95 % cadascuna. La resta de Principat quasi un 4 % i finalment l'Aragó (0,95%) (Puig, 1992, pp. 88-94). Gràcies a la comptabilitat de la companyia de Jean Lacomme dels anys 1790-91 coneixem l'origen geogràfic de les compres d'aiguardent, la gran majoria provenen del mateix Camp de Tarragona amb Reus al capdavant (41%) les altres comarques que el seguien per ordre d'importància eren la Conca (7,4%), l'Urgell (2,8%), el Priorat (2,4%) i les Garrigues (1,3%). En darrer lloc trobem la Ribera d'Ebre (Segarra, 1988, pp. 130-131).

### *Política municipal*

El canvi dels Àustries als Borbons suposa un cert canvi en els qui manen a la ciutat. Torras Ribé ha establert la continuïtat de l'autoritat al capdavant dels ajuntaments catalans entre el 1690 i el 1714, tot i que a Reus aquell any és la menor dels sis municipis estudiats, aviat l'oligarquia local recupera el poder. Els qui controlen la política municipal seran els més beneficiats pel canvi polític. Del 1720 a 1808 en el càrrec de batlle hi trobarem sobretot nobles o doctors (en medicina o dret), en el de lloctinent de batlle, comerciants i artesans. Del 1680 al 1714 la majoria de jurats en cap havien estat nobles o doctors (Morell, p. 65).

L'hegemonia dels botiflers a l'ajuntament reusenc, des del decret de Nova Planta, s'acaba el 1741, quan es posen a la venda els càrrecs municipals, seguint l'ordre reial. Pugen a l'ajuntament les famílies que a la primera meitat del segle XVIII havien fet fortuna principalment amb el comerç de l'aiguardent.

La important burgesia comercial pren el control, juntament amb alguns professionals, notaris, metges, advocats, amb els quals els unien relacions de parentiu. Com molt bé resumeix Jordi Andreu "l'ajuntament es va convertir en un instrument al servei dels interessos socials i econòmics" d'aquesta nova classe social (2005, p. 382). Aviat voldran esdevenir ciutadans honrats, cavallers i fins i tot nobles, i ho aconseguiran mitjançant la compra de títols i privilegis, i ho mostraran amb la construcció de grans edificis amb imponents façanes, en una clara demostració del seu poder econòmic.

Els seus interessos, comercials, els portaran a millorar les comunicacions, la bandera de les quals, el canal al Port de Salou, tot i que fallida. Però a més, els portarà a dur una política d'expansió urbanística, que

encara que estigui en mans privades és impulsada des del municipi, que n'exigeix la demanda d'autorització.

El 1766 la legislació canvia de nou, amb l'entrada en vigor dels càrrecs d'extracció popular dels diputats del comú i dels síndics personers. A Reus el càrrec de diputat del comú serà a mans d'un comerciant en un 29% dels diputats elegits entre 1766 i 1808. El síndic personer serà ocupat per nobles en un 36,4%, per doctors en un 23% i per comerciants en un 18,2% d'ocasions. Els pagesos és el grup menys representat: un 9% dels diputats i cap síndic ho serà (Torras Ribé p. 348).

El final del grup dominant es produirà a finals de segle XVIII i principis del XIX, per la greu crisi econòmica i social i les diferències personals entre les famílies que havien dirigit l'ajuntament els anys anteriors. Però la ciutat continuarà sota l'efecte expansiu i es mantindrà com a segona població de Catalunya en nombre d'habitants durant el segle següent, mantenint el lideratge econòmic i social sobre el Camp de Tarragona.

Des del punt de vista urbanístic, el segle XVIII converteix a Reus en una població exemple de modernitat i progrés, i del qual n'està orgullosa i de forma volguda pels seus dirigents.

### ***Urbanisme***

Mentre realitzàvem la tesi han aparegut diversos llibres que s'han acostat a l'urbanisme de la ciutat en el segle XVIII, des de l'estat de la qüestió que exposaren els germans Gort el 1987 i Pere Anguera el 1988 fins la IX Beca de Recerca Josep M. Prous Vila aconseguida per Josep M. Arauzo, publicada el 1998, en base a les actes municipals i els cadastres, i que permet una aproximació a les línies mestres de la urbanització reusenca.

En la nostra recerca ens aproximarem amb un nou punt de vista al creixement de la ciutat, ens centrarem en l'habitatge. L'habitatge és un dels elements del creixement del Reus setcentista, conseqüència i causa d'aquest. La demanda pujava i l'oferta era cada cop més àmplia. Els excedents de mà d'obra del Camp de Tarragona, el Priorat, la Conca de Barberà, i en menor mesura, de l'Urgell i la Ribera d'Ebre, que no poden ser absorbits per l'economia agrària, troben en Reus un lloc de moltes oportunitats. Una de les primeres és canviar d'ofici: passaran del sector agrari a l'artesania i al comerç.

La xifra exacte d'immigrants és difícilment quantificable en el segle XVIII davant la manca de padrons que ens indiquin l'origen geogràfic. Algunes aproximacions s'han fet mirant l'origen dels contraents reusencs, o dels aprenents, o dels malalts dels hospitals, com ja hem esmentat. Esperarem posteriors estudis. El que s'ha demostrat és que l'emigració comença a arribar a finals del XVII, després de la guerra dels Segadors, que és quan es posen els fonaments de l'exitós segle XVIII.

Un dels motius que els immigrants es quedin és la possibilitat d'accedir a un habitatge, més o menys digne, més o menys gran, més o menys salubre, més o menys cèntric, més o menys car, per al qual haurà de treballar moltes hores, però que representarà l'èxit de l'emigració: passar a ser reusenc de ple dret. Ho podrà assolir amb major facilitat gràcies a les formes de pagament: el censal es rebaixà el 1750 del 5 al 3% d'interès anual. Però sobretot a l'oferta de sòl urbanitzable que, des de la classe dirigent, des del municipi i des de la iniciativa privada, s'ofereix abastament: són molts els metres quadrats urbanitzats i els carrers oberts de nou. El 1765 ja viu més gent en cases construïdes després del 1714, que amb anterioritat.

En definitiva, una cojuntura favorable on intervenen múltiples factors, en una ciutat en plena expansió econòmica i social que es traduiran en un gran dinamisme en el mercat immobiliari. Una voluntat política ferma de creixement i embelliment d'una èlite burgesa dirigent, important capital en circulació mercès uns grans beneficis en operacions comercials, una disponibilitat de sòl urbà (que comporta especulació i beneficis ràpids), una manca de control de terres de senyors i església, en una ciutat de la Catalunya Nova, un mercat laboral en expansió que atreu mà d'obra del seu gran hinterland agrari també en creixement demogràfic, un interès del diner del 3% anual, una mentalitat, nascuda del dret romà i l'accés a la ciutadania a través de la propietat d'un habitatge... un conjunt de circumstàncies que conformaran el desenvolupament urbanístic de Reus, endegat al segle XVII i que, la portarà a ocupar el segon lloc de les poblacions catalanes en nombre d'habitants a l'entrar en el segle XIX.

## 2.2. RELATS DELS CONTEMPORANIS

Hem cregut necessari recollir en un breu capítol els relats dels viatgers i dels contemporanis sobre el Reus setcentista, des del punt de vista de l'habitatge, ja que ja han estat comentats en molts altres aspectes pels historiadors locals. El primer cronològicament es el de l'anglès Henri Swinburne, el qual visitava la ciutat el 24 de novembre del 1775. Després de tres dies de vent de mestral, "*très violent*" però amb sol, presenta la ciutat com una ciutat en plena expansió i creixement. Xifra els habitants prop dels vint mil, una xifra realment positiva, ja que no arribaven als catorze mil, i exposa que aquest increment havia estat realitzat els últims quinze anys, és a dir, a partir del 1760, quan hauria augmentat el nombre d'habitants en més de dos terços. També estima que "*les fauxbourgs sont déjà deux fois plus grands que n'étoit l'ancienne ville*". Parla de Reus com de la vila principal del Camp de Tarragona "*un des pays les plus fertiles de l'Europe*". A la ciutat hi han fixat residència agents de les empreses estrangeres afincades a Barcelona, i contraposa Reus a Tarragona, "*ville très médiocre, qui couvre seulement une petite portion de l'ancienne enceinte du temps des Romains*". De Tarragona només destaca les restes romanes i les de l'ocupació anglesa. L'explicació a tantes meravelles de Reus i tant poques de Tarragona són clares: l'origen de la informació és de reusencs, "*nos amis*", que els omplen de provisions quan marxen de Reus, on resten cinc dies "*comblés de politesses... dans les fêtes et les amusements*".

El *Libro de privilegios del Común de la villa de Reus, con varias memorias honoríficas e interesantes a favor de la misma villa y sus particulares* (ACBC reg. 152), datat el 1776, encara és més optimista: calcula el nombre d'habitants "*según el cálculo prudencial sacado de la matrícula, pasan ya de treinta mil*" (f. 54v). La muralla ja es dona per desapareguda: "*sólo se conservan pequeñísimos vestigios de lo que había sido*". L'autor destaca en una nota la magnificència del Mercadal o plaça major, "*la más perfecta y hermosa de quantas oy en día tiene Cataluña por su capacidad y elevación de casas a tres pisos, se halla formada por un cuadrilátero regular sobre la dimención de 310 palmos en diámetro*" (f. 65v). El panegíric continua elevant la ciutat per sobre totes les altres del país, "*después de la capital de su Principado, Barcelona, es*

*la población más opulenta y en que florecen todas las artes y manufacturas que ninguna de las ciudades”.*

Diferent és la visió d'Antonio Ponz, secretari de l'Acadèmia de San Fernando, en un llibre editat a Madrid el 1785. L'estadista dedica més atenció a les restes arqueològiques de Tarragona i a l'agricultura del Camp, criticant que els ceps hagin envaït tot el terreny i que s'hagin abandonat altres conreus, com l'olivera. De Reus només diu que l'economia es redueix al vi i aiguardent i *“a muchas tiendas de géneros extranjeros”*, amb una opinió molt crítica.

El baró de Maldà, Rafael d'Amat i de Cortada, en el viatge que realitzà a el maig del 1782 *“a la famosa vila de Reus”*, ens en dóna una visió particular, de la vila i dels seu habitants, *“sent prou estufats los senyors de Reus en voler semblar ciutadans”*. Destaca la descripció del mercat: *“hi havia moltíssima gent de Reus y forastera per vèndrer y comprar tanta de mercaderia que ocupava a tot aquell mercadall o plasa major, que consistia ab paradas de hechuras de espart y de cànam, estopa, cordas, espardeñas; altras de gorras, faxas, cintas, etc., altras de sabatas, altras de alguna quincalleria, altras de terrissa, a saber, plats, ollas, cubertoras, escudelletas, etc. Y així de las demás paradas, separadas unas de altra”* (p. 341). Sobre les cases, diu *“algunas casas pintadas en son frontís, com se vehuen en Barcelona, las más vistosas las de Bufarull y de March”*.

La descripció topogràfica de la província de Tarragona realitzada el 1833 (i publicada el 1839) ens aporta dades estadístiques i oficials de l'habitatge reusenc, tot i que ben entrat el segle XIX. Diu que hi ha 4.170 cases *“muchas de ellas de moderna construcción y de dos hasta cinco altos, sin contar los almacenes a ellas unidos”*. Cases on viuen 5.519 veïns i 23.043 habitants. S'estima un perímetre de la urbs de mitja llegua. Pel que fa a l'urbanisme, parla de 15 places, 13 fonts, 50 fondes i 55 hostals. Descriu l'economia amb una important producció agrària, però sobretot industrial i comercial. Els mestres son 4.137 i al mercat del dilluns s'hi poden comptar entre deu i dotze mil persones. Cada dia entren a la vila entre 3.500 i 3.600 traginers. L'autor de l'informe es mostra molt proreusenc, escriu que *“no hay otra en clase de villa que la supere en España con respecto a su industria y comercio.. es la flor del Campo de Tarragona... punto céntrico de su vasta y fértil concha”*. Una de les fonts de la descripció topogràfica és el Diccionari geogràfic universal, amb

alguns errors de còpia, ja que aquell parla de 6.519 veïns, segons el cadastre, i de 28.043 habitants, de 130 carrers, 15 places, i 4.200 cases de dos a cinc pisos.

La descripció és generosa amb les xifres, almenys amb la de les fondes. Tenim una relació municipal de fondes i hostals datada a Reus el 26 de novembre del 1817, que només compta trenta-cinc establiments per a menjar i dormir:

CARRER	NOM HOSTAL	NOM PROPIETARI	RENDA
Aleixar, camí	Posada	Bernat Vernis	75
Bou	Hostal S.Francesc de Paula	Domènec Frigola	200
Canterers	Posada	Josep Climent	100
Canterers	Hostal del Sol	Andreu Pulver	100
Casals	Hostal del Boix	Josep Bonet	100
Casals	Posada	Josep Vilar	75
Donotea	Hostal de Miró	Jaume Pinyol	200
Font Vella	Hostal de la Font Vella	Ramon Fillol	200
Galió	Hostal de Santa Coloma	Josep Adseries	150
Galió	Hostal de Conesa	Agustí Vidal	100
Galió	Hostal de Sant Antoni	Joan Civit	100
Hospital	Hostal de Montserrat	Jacint Segura	150
Jesus	Fonda de Maurici	Maurici Belosta	150
Jesús	Fonda 4 Nacions	Joan Saborini	250
Jesús, rv.	Fonda de Totes Nacions	Valeri Fortià	100
Jesús, rv.	Casa de menjar	Miquel Tarés	75
Montserrat	Hostal de l'escombrall	Maria Escombralla	75
Osset	Posada	Pere Andreu	50
Osset	Hostal d'Aixemús	Pere Guitart	250
Presó	Hostal de Sant Jaume	Francesc Batllebo	200
Rosic	Hostal de Magrinyà	Ventura Cases	150
S.Pere Alc.	Hostal de Sant Domingo	Francesc Pàmies	200
S.Pere Alc.	Posada	M.Àngela Barberà	75
S.Pere Alc.	Hostal de Clariana	Francesc Cases	150
Sang, pl.	Hostal de Gavaldà	Tecla Bages	200
Sang, rv.	Casa de menjar	Pau Cartada	75
Sant Antoni	Posada	Baptista Ferrer	100
Sant Llorenç	Hostal de Jaume Fortuny	Jaume Fortuny	100
Sant Llorenç	Posada	Bernat Martí	100
Singles	Posada	Maria Tugas	50
Sta.Anna, rv.	Posada	Josep Aixalà	100
Vallroquetes	Hostal de Clariana	Andreu Dalmau	150
Valls, camí	Hostal Camí de Valls	Ramon Figueres	75
Valls, trav.cm	Posada	Anton Arbeca	75
Vidre	Hostal del Racó	Adjutori Coromines	200

Pascual Madoz, el 1849, recull 28.084 ànimes, 6.526 veïns i una riquesa de 8.675.369 rals, un 67,85% de la riquesa de tot el partit judicial (Aleixar, Alforja, Almoster, les Borges, Botarell, Castellvell, Maspujols, Montbríó, Montroig, la Mussara, Riudoms, la Selva, Vilaplana, Vinyols i les Voltes). La seva indústria representa el 89,02% del total del partit. Parla del mateix nombre de cases, carrers, places i fonts.

## 2.3. NOMENCLATURA DELS CARRERS

Abans de fer un repàs a l'evolució de l'habitatge al segle XVIII, hem cregut necessari establir la nomenclatura dels carrers de Reus, que gairebé es tripliquen durant el segle XVIII.

Els cadastres no mostren una evolució massa dinàmica de l'evolució urbanística. Podem comptar el nombre de carrers que s'incrementen al llarg dels anys, com ja va fer Arauzo, però l'estudi de fonts paral·leles, com la documentació notarial o les llibretes de compliment pasqual, ens il·lustren una ciutat en construcció. Ell ja apunta com els carrers no són cadastrats fins anys més tard d'obrir-se, quan ja estan ben consolidats o es dictamina una ordre d'obertura per part de l'ajuntament. En els contractes de vendes de patis que hem estudiat, el carrer apareix com a nou, o que s'està fent, o que és dins una closa, etc. En les llibretes parroquials apareix una nomenclatura de vies públiques més variada, que és la popular i ens acota zones urbanes més petites, és a dir, parts d'un vial més gran, que rebien un nom concret, i que no apareixen en la documentació fiscal, que el que pretén és un estalvi de maldecaps, com manifesten els regidors reusencs quan el 1719 reparteixen la vila en quatre barris per a fer-se càrrec del cobrament de la contribució del cadastre de forma directa, i no donant-la en arrendament, com havien fet els primers anys, en ser un impost que "afligeix" els ciutadans, "y perquè esta diligència se pogués practicar ab lo major orde y quietut" (ACBC, FMR, llibre d'acords, 19 de juliol). En canvi, els vicaris encarregats d'anotar el compliment pasqual, sobretot alguns, no estalvien detalls d'on estan situades les cases, i prefereixen, donada la dificultat de l'empresa que han de realitzar, repartir els carrers. Finalment, els notaris delimiten amb detall la ubicació d'un pati o d'una casa, ja que estan marcant una propietat, i cal evitar possibles plets o dubtes sobre la seva propietat.

Si comparem les tres fonts podem dibuixar un nomenclàtor del segle XVIII reusenc molt aproximat a la realitat. És el que hem fet. Ramon Amigó va realitzar l'any 1988 un buidatge exhaustiu de la nomenclatura a partir de diferents fonts d'arxiu i bibliogràfiques. Hem complementat les seves dades amb les nostres i hem elaborat un quadre amb el nom i les referències documentals, de forma cronològica, dels diferents carrers de Reus existents al llarg del segle. Us deixem la consulta del seu llibre per aprofundir sobre l'origen

dels noms. A la primera columna hi anotem el nom de la via pública, a la segona les referències dels documents consultats on apareix el topònim: relació de cases del 1714 (1714), relació de cases del 1739 (1739), llibreta de compliment pasqual (1742), cadastre del 1780 (1780) i Pedró 1819 (1819). A la tercera, titulada Amigó, hi apareix la referència més antiga trobada per Ramon Amigó en el seu estudi. Finalment, en observacions anotem referències notariales o altres noms donats i concordances.

La toponímia urbana es manté estable, amb la incorporació dels nous vials que es van obrint fora les muralles i els corredors i patis de l'interior que es van cobrint. Ens permetem un incís en l'anècdota per esmentar com alguns carrers prenen el nom del sant patró dels urbanitzadors de la finca: com Sant Esteve (Esteve Gras), Sant Francesc (Francesc Freixa), Sant Lluís (Lluís Gornals), Sant Antoni (Antoni Aixemús), Sant Jaume (Jaume Gras), Sant Pau (Pau Miró), etc. Un d'especial és Sant Vicenç Alegre, com es coneix avui el carrer Sant Vicenç, que ha santificat un promotor immobiliari, sense haver passat per Roma. Aquesta pràctica era habitual a Catalunya. A Figueres, Pau Pujol, estableix un seguit de terrenys el 1757 i obre el carrer de Sant Pau i de Sant Josep i Sant Vicenç, els dos darrers noms dels seus fills (Egea, p. 159). En un primer moment els carrers es designen amb el nom del qui els urbanitza, "el carrer de Joan Pau Hortet, notari", o de la partida de terme, "partida de Sant Roc", o del mas on es dibuixa, "Closa de Mestres", del carrer més pròxim, "travessera segona carrer del Roser", i després ja pren un nom particular que el diferencia, atorgat popularment o pel promotor, primer provisional i que després esdevenia oficial, un cop aprovat pel municipi. Algunes denominacions no arribaren mai a categoria oficial, com "casotes", "gitanos", "mosques"... Hi ha un període, per tant, en què no tenen nom: Carrer de l'hort de Miró (CP 1742), de l'hort Pastells (CP 1742), de l'Olla d'Estapar (CP 1742), Horts Sunyer (CP 1781), Hort de la Closa (CP 1781), cases Miró (CP 1782), cases noves Francesc Sardà (CP 1783), cases Gabriel Aixemús (Padró 1819), segona travessera carrer del Roser (Padró 1819), etc.

Un dels primers i únics carrers que en el segle XVIII homenatja un il·lustre vilatà és el raval de Robuster, en honor de l'il·lustre eclesiàstic<sup>2</sup>, nom atorgat el 1510, segons recollí Andreu de Bofarull.

En l'apèndix gràfic aportem un mapa de l'interior de raval de Reus amb els noms dels carrers i un altra amb els noms dels vials oberts i urbanitzats durant el segle XVIII. Els hem cregut imprescindibles per anar seguint el text, en especial per als qui no coneixen la ciutat. A més, en alguns apartats, quan tractem de distribució espacial, hem inclòs alguns plànols per a facilitar la lectura.

## 2.4. MORFOLOGIA DE L'HABITATGE

No entrarem en profunditat en la morfologia i arquitectura de l'habitatge al Reus del segle XVIII, però no podem deixar de fer una aproximació a l'objecte del nostre estudi.

En el segle XVI la distribució interna de les cases reusenques era molt senzilla, hereva de la casa medieval, amb una planta baixa, on hi havia el celler, l'estable, el corral i la cuina (on no faltava l'olla d'aram, el pastador, etc.). En algunes hi havia el pou o cisterna i un recambró separat. A través d'una escala s'accedia al primer pis, on hi havia una sala que distribuïa les habitacions per a dormir (Maristany, 212). En alguns immobles, sobretot en els que hi vivien pagesos, existia un pis superior, més baix, les golfes, on es guardaven els fruits del camp per a l'alimentació de la família. A Argentona les cases seguien la mateixa estructura clàssica, i en algunes també existia el graner (Subiñà, 89). La cuina es mostra com el centre de la casa, on hi havia el foc, on es feia el menjar, el pa, la bugada, etc.

En el segle XVII, l'estructura dels immobles a la comarca litoral del Maresme segueix la mateixa organització, amb la planta baixa com a centre de la casa, on hi ha la cuina i, en el cas d'artesans o comerciants, el taller o la botiga. Pel que fa la primer pis, on hi ha els dormitoris, només un 22% compten amb sala (un 14% amb estudi, com ara els notaris) i comença a aparèixer el menjador (3%) (Capdevila, 114). Al Mataró del 1716 les cases tenen només una planta baixa i un pis, amb "dos aposentos y una eixida baix y un dalt". Les cases més riques tenien fins a "sinch aposentos baix ab sa eixida y sinch aposentos dalt" (Costa, 34).

A començaments del XVIII, a Olot, Joan Sala distingeix dos tipus d'habitatge: la del centre de la vila i la de nova construcció. La del centre són remodelacions d'edificis existents i de molt diferents dimensions, de tres o quatre plantes i compartides per una o més famílies. Les de nova promoció són unifamiliars i presenten tres plantes: els baixos servien com a magatzem, el primer pis era l'estatge i el darrer, les golfes o porxo. A Reus el model és molt similar.

A Valls, en canvi, com la solució urbanística és la verticalitat i no la nova urbanització, el model és diferent. Núria Sales diferencia les cases riques i les modestes per l'alçada. Les riques tenen dos o tres pisos grans, i les modestes poden arribar a set o vuit, però algunes amb menys de 3 metres de façana: "limitades per les cases veïnes, quan l'expansió s'imposa, aquesta pot efectuar-se només en alçada o en profunditat: excavant sota terra, subdividint els pisos ja existents. Amb el temps les cases més modestes acaben semblant termiteres laberíntiques. Pisos de dos metres d'altura s'entrecavalquen. Un mig pis penja del fons de l'entrada i en rep la llum d'una finestreta que la domina. Al pis subterrani, sitja, golfa o cup, s'hi baixa per una trampa d'un metre quadrat" (citada per Arauzo, 31). A Reus tenim un exemple de creixement per profunditat. El 1769 el botiguer de teles Josep Esteve, veí de la plaça del Castell, sol·licita i obté el permís municipal per a construir un soterrani a "l'habitació de la casa que posseheix", molt petita, perquè necessita espai per a vendre mercaderies. El soterrani donarà sota el porxo de la plaça i demana obrir obertures per a obtenir claror. Això sí, posaria reixes de ferro i reforçaria l'estructura dels porxos de forma adequada (ACBC, FMR, LA).

Una distinció més acurada que casa rica i casa modesta, és la de casa activa i casa nobla o casa menestral i casa aristocràtica. Aquesta és la que proposen García Espuche i Guàrdia Bassols, els quals veuen una continuïtat del model en la societat preindustrial, amb unes dimensions i funcionalitat diferents segons la classe social dels residents, en una evident correlació. El model actiu combinaria producció i residència, estaria compost per habitatges petits, amb una cuina a la planta baixa que faria la funció de sala, sense diferenciació amb l'espai exterior, compartint cuina i botiga o taller. El model noble, de majors dimensions, i amb funció residencial exclusivament, tindria la cuina i els dormitoris al primer pis, i la planta baixa i els pisos superiors estarien destinats als serveis. És a dir, que els dos tipus de vivenda, el productiu i el no-productiu tenen un diferent desenvolupament: l'artesanal més vertical i el senyorial més horitzontal, i responen a la polarització de la societat preindustrial entre classes productives i no productives (López, Pilar, 1993, p. 149), seguint la tipologia medieval de casa urbana i palau. A Barcelona, el 1716, un 80% de les cases tenien planta baixa i dos pisos i les cases ocupades per més d'un grup domèstic eren molt minoritàries, només jornalers i menestrals pobres.

Una de les particularitats de les cases productives (casa-pagesa, casa-taller, casa-botiga), és la superposició de dominis en un mateix espai, amb peces polivalents, que serveixen per a diferents usos. En els casos de cases d'artesans, on els habitants de la casa són comunitats laborals, l'espai domèstic i el professional s'interrelacionen (Lencina, 339).

Deixarem de banda en la nostra anàlisi la casa noble, la funció de la qual és l'estatge i el prestigi social. Us remetem als estudis d'Àfrica Martínez per a Madrid, a Pere Anguera pels casals reusencs, a Arranz-Fuguet per la casa Marc de Barcelona, entre altres. A més de la funció residencial, sovint la menys important, l'edifici gira entorn l'aparença, el prestigi i la moda arquitectònica. La casa senyorial medieval, el palau, passarà de l'aristocràcia de sang a l'aristocràcia mercantil.

A mitjan segle, el model d'estatge unifamiliar es veu alterat per les reformes de les cases, moltes d'elles destinades a dividir les cambres, crear nous espais (terrats i balcons), aixecar escales, etc. La densitat va creixent i el grup domèstic cada cop és més petit, en relació que l'espai també ho és. Els canvis en el model tradicional de l'economia, com la proletarització de la menestralia, amb la contractació de mà d'obra a jornal, i l'aproximació entre formes de vida aristocràtiques i dels empresaris i comerciants comportarà canvis en l'habitatge. Es va trencant l'associació funció residencial i productiva i es va a una segregació social, amb les noves cases que es construeixen. La distinció entre els dos tipus de vivenda expressaran, a partir de finals de l'Antic Règim, d'una forma clara les diferències econòmiques més que no pas les productives.

En un estudi sobre l'habitatge a Barcelona a través els inventaris postmòrtem del 1784, la mitjana mostra una casa de planta i tres pisos (López, Pilar, 1980, 325). El nivell d'ocupació és molt variable: des dels immobles que ocupen una sola planta a aquells que utilitzen vuit pisos. Ara bé, com a Valls, com més reduïda és la superfície, més gran el nombre de plantes utilitzades, en un creixement clarament vertical. La gran demanda conduí a la difusió de la casa de veïns, ja sigui amb la subdivisió interior de les velles cases o amb la construcció d'immobles de nova construcció en vertical (Roca, 613). En sentit vertical, les plantes més altes eren les menys apreciades i les menys elaborades, on els acabats són menors i els materials més pobres.

A Reus la situació és molt diferent. El model de creixement és horitzontal i les cases de nova planta són unifamiliars, i les cases de veïns no apareixen fins el segle XIX. En els contractes de compravenda no són rares les clàusules que fan referència a aspectes constructius (vegeu apartat 4.1) i això ens permet conèixer la tipologia de les cases estudiades. Una relació contractual que fan un mestre de cases, Boi Ribot, i un particular, sobre la venda d'un pati i posterior edificació d'una casa en el termini de dos mesos i mig, ens descriu en detall. Per la raresa del document l'hem transcrit en l'apèndix documental (9.5.). La casa tenia 5,6 metres de façana per 6,8 metres de fondària, és a dir, un quadre de només 38,08 metres quadrats<sup>3</sup>. Tindria tres pisos, tots ells enrajolats, arribant a la mateixa alçada que la casa del veí. La portalada seria de pedra, igual que la d'un altre veí. La planta baixa no s'enrajolaria, i hi hauria una divisió. Al primer pis, on s'accediria per una escala, hi hauria la cuina, amb xemeneia, aigüera i tot el comú a les cuines, i una habitació i, si es pot, un "repuesto". Al segon pis, dues habitacions amb "*alcovas*", tancades amb porta i cadascuna amb una finestra al carrer. El tercer pis, les golfes, no tindrà cap separació ni porta, però s'obriran dues finestres al carrer sense bastiment ni portes. Damunt, la teulada amb llates, rajoles blanquejades amb calç i les teules amb tortugues per a les canaleres. Només es rebossaran amb guix morè les habitacions del primer i del segon pis. Es tracta d'una casa petita i que exemplifica que creixement en horitzontal no implica accedir a la propietat de grans cases, sinó a un habitatge o vivenda<sup>4</sup>.

El creixement de Barcelona, accelerat a partir del 1787, engegat per la iniciativa privada, serà divers, no es farà amb cases unifamiliars, com pretenia el govern estatal, sinó de la forma més rentable per als propietaris i negociants, amb un aprofitament intensiu de l'espai urbà, amb la supressió dels horts de darrera els solars, la subdivisió, i l'aixecament de pisos. El 1790-91, el 73,5% dels pisos nous es fan de quatre o més pisos. S'estalvien la urbanització de nous carrers, i els lloguers poden ser més cars en ser habitatges més cèntrics. S'ha arribat a un canvi de concepte, s'acaba amb l'estructura medieval i s'imposa un habitatge molt petit, sovint sense salubritat (amb poca claror i escasses condicions higièniques), amb segregació social amb alçada, i que s'anirà imposant al llarg del segle XIX (López, Marina, 1773, 75).

A Reus, en el Padró del 1829, les cases de quatre o més pisos no arriben al 4% i estan aixecades fa pocs anys. El segle XIX veu l'arribada de les cases de veïns, però la casa representativa encara és la casa unifamiliar, que el creixement en horitzontal del XVIII va afavorir. L'any 1739 un 81,65% de les cases de Reus eren unifamiliars, el 1829 encara ho són el 67,8%, dues terceres parts. La segona tipologia és la casa de dos pisos, que representa entorn el 20%, com veurem.

## 2.4. PRIMERA ETAPA: 1714-1750

Veurem en els tres propers apartats l'evolució dels habitatges a Reus, el seu nombre creixent i la seva ubicació. Hem diferenciat tres etapes: la primera, del 1714 al 1750, any de l'aprovació dels plànols de la caserna militar i pabellons, obra pública que marca l'inici d'una nova etapa. Els primers anys del segle venen definits per l'absolutisme borbònic, després del Decret de Nova Planta i fins a la derogació d'una part de les seves normes.

A partir del 1751, i més, del 1754, el creixement demogràfic i urbanístic fan un salt qualitatiu. El 1760, amb l'arribada al poder de Carles III i els seus ministres, les idees de la Il·lustració arriben al govern, i això comporta una mena d'idil·li entre la burgesia i la monarquia, tots dos a la recerca dels mateixos objectius: la prosperitat econòmica i l'obtenció de beneficis.

Finalment, hem marcat una tercera etapa, a partir del 1780, fins el 1819, data considerada la fi de l'Antic Règim, quan la crisi econòmica arriba i també la divisió d'opinions entre la classe dirigent. És un període encara de creixement demogràfic, amb l'arribada d'immigrants, però en un moment en què l'atur apareix, i de forma important a finals de segle, quan els beneficis comercials no són tan abundants, i en què la construcció esdevé un refugi de capitals i una forma de fer negoci.

L'urbanisme no és un fenomen espontani, tot i que llegim en el llibre d'acords reusenc que en el segle XVII alguns individus havien construït cases fora muralles, i es demana a les autoritats que hi intervinguin: "molts se atrevexen fer cases fora los murs, entorn de la vila (...) convindrie se determinàs y designàs lloch aont més convenient aparegués per fer-se cases y poblar-se los que no poden ni tenen cases dins la vila" (Maristany, p. 215). Però quan l'abast és tan gran com el que veurem en el segle XVIII, la part d'espontaneïtat és molt minsa, i apareix "*organisé de manière rationnelle par les propriétaires fonciers pour affirmer leur emprise religieuse ou sociale dans la villa*" (Hubert, p. 125). Les autoritats municipals intervenen "*pour exercer leur pouvoir de contrôle et d'encadrement, quand elles n'ont pas promu elles-mêmes des initiatives planifiées visant à peupler des secteurs*", citació que correspon a l'expansió urbanística de la Itàlia del segle XIII i que ens fem nostra pel Reus del XVIII. I és que aquests segles tenen molt en comú, són dos moments de creixement, que

en el cas de Barcelona, Carme Batlle resumeix molt bé. En aquella centúria ja es va produir una important especulació sobre la terra edificable. Els grans urbanitzadors foren els grans propietaris de Barcelona, alguns dels quals deixaren el seu nom en el carrer. L'alliberament del sòl urbà arribà pel pas de la jurisdicció senyorial a la jurisdicció dels burgesos.

A principis del XVIII, Reus té una estructura molt compacta, comuna a moltes ciutats catalanes, i que té l'origen a l'època medieval. Des de sempre, Reus ha mantingut una ocupació parcel·lària molt alta, amb pocs espais buits. L'estructura, segons Arauzo, no era la "més adequada per a una ciutat preindustrial, però l'entramat viari assoleix una considerable rigidesa un cop definit" (p. 48, citant James H. Johnson).

Les primeres referències a l'ús de la muralla com habitatge són del 1527. El 1575 s'estableixen un seguit de torres a cens d'1 sou anual, i el 1597 uns carrerons. Abans, el 1574, ja es construeixen habitatges fora del nucli emmurallat i neix el raval de la Font i de Robuster: es demana que es faci raval des del Baluard fins a la torre de l'Hospital (Maristany, p. 215). El llibre d'acords és molt clar. El raval ja és un fet al primer quart del XVII.

Una altra fita és l'enderrocament del Castell per part del Capítol de canonges de Tarragona i la venda de les parcel·les a diversos particulars, el 1623, amb la creació de la plaça del Castell. El 1634 és el Comú el que estableix el pati del Baluard (Maristany, p. 298).

El segle XVII es caracteritza per la cessió emfitèutica de la muralla, l'edificació de solars dins el nucli urbà, amb obertura de nous espais (plaça del Castell i del Baluard), i la creació dels ravals seguint el perfil de la muralla. El 1696, segons el llibre de vàlues, Reus tenia 906 edificacions. En les vàlues del 1686 hi apareixen trenta-nou vies públiques.

N'hi apareixen dos que no trobarem en els cadastres del segle XVIII: el carrer Tendres, situat entre l'Hospital i Singles, que correspondria al de Bages o al de Pujol; i el Pubill Cort, entre la Racona i Barreres.

## **Carrers de Reus segons el llibre de vàlues de 1686**

Abadia

Barreres

Basses

Canterers

Casals i Vilanova

Castell, plaça del

Concepció

Església, plaça de l'

Font

Forn

Galanes

Galera

Galió

Hospital

Jesús, raval de

Jesús

Major

Martorell

Mercadal

Merceria

Monterols

Montserrat

En Osset

Pubill Oriol

Pubill Cort (Concepció entre Racona  
i Barreres)

Racó (Racona)

Robuster, raval de

En Rosic

Rosselló

Santa Anna

Santa Anna, raval de

Sant Miquel, plaça

Sant Pere

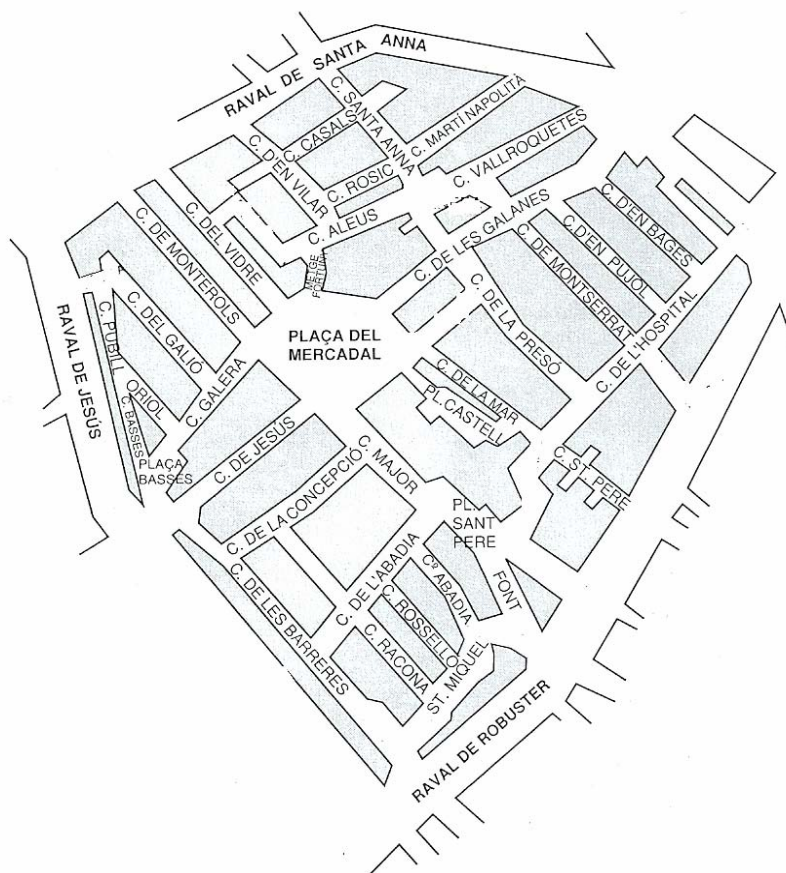
Singles

Tendres (entre Hospital i Singles)

Vallroquetes

Vidre

Vilar



La primera relació de cases del segle XVIII la tenim en el document “*Relación jurada de las casas se hallen en la villa de Reus, arveales y su término declaradas por plaças, calles y arveales*”, signada el 29 de novembre del 1714 pel batlle i jurats els quals juren que la llista és certa, i recull 770 “*casas y patios cubiertos (...) assí habitadas como inhabitadas*” (ACBC reg. 293). És a dir, que gairebé quaranta cases menys que abans de la guerra de successió. Josep Aparici, en el seu cens del 1708 establí 902 cases, més semblants al llibre de vàlues del 1696. No creiem que la guerra suposés la desaparició de 130 cases, encara que els contemporanis parlin de moltes cases derruïdes. Una explicació pausable és l’ocultació fiscal, tal com el recompte de població del 1718 a Reus, defectiu com a moltes altres poblacions catalanes. També cal pensar en la no inclusió de les propietats exemptes, municipals, eclesiàstiques<sup>5</sup> i de nobles. El cadastre del 1716 assigna a Reus 742 cases (Arauzo p. 51), mentre que el recompte de Josep de Pedrajas del 1718 en suma 818.

El 1713 continuen els establiments de la muralla, dels corredors, torres i terres del mig, segons resseguim en el llibre d’acords, la majoria concedits a membres del Consell municipal<sup>6</sup>.

Tot i ser defectiva, la relació del 1714 ens serveix per a emmarcar la situació dels habitatges a inicis del XVIII. Recull la presència de 43 vials: 34 carrers, 4 ravals i 5 places. De població dispersa, anota 28 masos. Els 770 immobles es divideixen, a més dels 28 edificis dispersos, en 725 cases, 14 patis, 2 obradors i 1 forn. Per carrers, per ordre alfabètic, es distribueixen de la següent forma:

### Relació de cases i patis per carrers del 1714

CARRER	CASES	PATIS
Abadia	10	
Aleus	12	
Bages	17	1
Barreres	30	4
Basses, Plaça de les	7	
Canterers	5	
Casals	14	

Castell, Plaça del	11	
Concepció	19	1
Enveja Pujol	7	
Enveja Singles	13	
Església, pl. i Peixateria	13	
Font	14	
Font i Robuster, Raval	44	
Forn	29	
Galanes	16	
Galera	6	
Galió	12	1
Horts i Masos	28	
Hospital	35	
Jesús	36	
Jesús, Raval de	30	2
Major	30	
Mar	16	
Martorell	5	
Mercadal, Plaça	24	
Merceria	18	1
Metge Fortuny	4	
Monterols	40	
Monterols, Raval de	23	
Montserrat	21	
Osset	9	
Pubill Oriol	14	
Racona	20	2
Rosic	7	
Rosselló	7	
Sant Miquel, Plaça de	19	
Sant Pere	8	
Santa Anna	36	
Santa Anna, Raval	22	1
Vallroquetes	9	3
Vidre	5	
Vilar	8	
total	754	16

En l'apèndix estadístic anotem el nom, cognom i ofici dels veïns per ordre alfabètic del cognom. Amb les dades de l'informe hem elaborat la densitat constructiva, prenent la divisió dels barris tal com es va establir en la sessió del 19 de juliol del 1719 per al cobrament del cadastre. El nucli de Reus, en aquells moments encara dins el nucli emmurallat es partia en quatre barris, dividint-lo amb una creu formada pels carrers Jesús-Galanes i Monterols-Major. El primer sector ocupava la zona nord de la "vila vella", Mercadal inclòs. El segon sector ocupa tota la "vila vella" fins la plaça del Castell. Els altres sectors són la "vila nova"<sup>7</sup>.

El resultat és barri primer: 131 cases, barri segon: 233, barri tercer: 199, i barri quart: 162. El barri segon, que és el que aplega menor nombre de carrers en quantitat, és amb diferència el de major densitat, gairebé doblant la resta de la població. La compararem amb la densitat del 1731.

En aquests primers anys de postguerra les notícies sobre construcció o urbanisme en el llibre d'acords són escasses, però l'activitat sembla que no cessa. A partir del 1725 notem un increment notable i l'ajuntament mostra un objectiu clar: "ampliar y embellir lo poble". Amb aquesta direcció van les primeres actuacions municipals, com l'obertura d'un portal a la plaça de les Basses i construir un nou tros de raval: "lo arreal capaz y ab la mateixa proporció que lo arreal de Monterols y que-s tire la línea de torreta a torreta al biscuns nessesari perquè lo arreal no queda afeiat ans bé embellit y poblat". Estableixen la resta de terreny des de la torreta seguint muralla amunt i s'acorda que les emfiteusis s'escripturin davant del notari municipal, Joan Baptista Claveria.

La política d'ampliació i embelliment té un èxit imminent. El 1726 s'acorda que cal canviar de lloc les pletes públiques, situades als ravals, "per trobarse dits arravals de poch temps ensà molt augmentat de fabricar anoves de cases, de forma que ja formen nous carrers, e incomodar a sos habitants molt los dits bestiar". S'exposa que una bona solució seria vendre el lloc que ocupen les pletes com a patis per a construir cases i amb el guany aixecar unes pletes noves i properes entre elles. Es proposa i decideix comprar el terreny de Francesc Ferrer, al camí nou de Riudoms, al costat de la closa de Pau Miró i prop dels Carmelites Descalços. El 1728 s'anul·la un acte de venda de la pleta

del Raval de Jesús a favor de Joan Estepar, signada el 1726, perquè encara no estaven construïdes les noves pletes, i les velles continuaven en funcionament. El 1731 es decideix cobrir dos dels tres corrals nous del Camí de Riudoms, els quals estaven en avançada construcció.

Des del municipi es veu que la venda de patis per a construir cases és un bon negoci, del qual se'n pot treure un bon benefici. El 1729 s'atorguen nous establiments, des del portal de Jesús fins al raval de Monterols. Es justifica com una necessitat, perquè "estava tan adelantat lo fabricar casas a la part de la muralla, estrenyent la capacitat dels arrevals, era ya precís continuar esta idea". La idea que la ciutat està en creixement és omnipresent. El 1731 es parla de la necessitat de construir nous forns de pa "del molt que ha crescut la present vila de moradors". Un altre projecte, ambiciós, és el d'aixecar una caserna perquè el poble ho demana i molts ciutadans estan disposats a col·laborar-hi econòmicament, davant la molèstia i les despeses dels allotjaments a les cases particulars.

La millora urbana és una de les prioritats marcades per la política local. Un exemple, l'empedrament del carrer del Vidre, el 1728, "respecte del fanch tal inmundicie que el mal olor dóna sens empedrar, en lletja vista e incomoditat del Mercadal, plaça principal y dels transitans per dit carrer". La forma de pagament és compartida: els veïns posen les pedres corresponents a l'amplada de la casa i els jornals de mestres de cases i manobres van a càrrec del municipi.

Vegem com eren els habitatges de la vila en aquest moment, vint-i-cinc anys després del 1716. Per conèixer la categoria de les cases reusenques a principis de segle, hem buidat el cadastre del 1731, que classifica els immobles en quatre categories. En total, tributen 899 habitatges, entre cases (788) i pisos (111). Els segons, per a distingir-los, els hem separat de les cases amb un signe de +. El resultat és el següent:

## Cases per carrers segons categories cadastre 1731

CARRER	1ª. cat.	2ª. cat.	3ª. cat.	4ª. cat.	total
Abadia	1	1	6	1	9
Aleus	1	3	4	2+2	11
Bages	+1	4	7+1	13	26
Barreres	3	5	14	19+1	42
Basses,pl.	-	-	7	4+1	12
Canterers	-	1	-	5+3	9
Casals	-	5	8+1	5	19
Castell, pl.	1	6	2	-	9
Concepció	-	9	8+1	2+1	21
Enveja P.	-	1	7+1	6	15
Font, rv.	7+1	8+1	18+1	7+7	50
Font	3+1	3	6+1	-	14
Forn	3	10	9	4	26
Galanes	5	6	4	-	15
Galera	1	2	2+1	2	8
Galió	1	2	6+1	8+1	19
Hospital	3	10+2	18	7	40
Jesús	8	9+2	12	-	31
Jesús, rv.	-	3	23+3	12+1	42
Major	11+2	12+2	3	1	31
Mar	1+1	5	5+1	5+2	20
Martí Nap.	-	-	3	8+2	13
Martorell	-	-	-	6	6
Mercadal	17+3	5	1	-	26
Merceria	3	7+1	4+1	3	19
M.Fortuny	1+1	1	2	-	5
Monterols	21	16+1	+1	1	40
Monterolsr.	1+1	6	12+2	11+2	35
Montserrat	1	2	13	9	25
Osset	1	2	9	1	13
Peixateria	1	3	3+1	7	15
Pubill Oriol	1	3	4	7	15
Pujol	-	-	3	12+4	19
Racona	-	5+1	13+1	10	30
Rosic	-	3	3	1	7
Rosselló	-	-	3+1	2	6
S.Anna	1	8	9+1	4	23
S.Anna, rv.	1+1	2	4	32+2	42
S.Miquel, p	1	5	4+1	8	19
S.Pere	2	1	3+3	1	10
Valloquetes	-	1	-	10	11
Vidre	1+1	1+1	2	-	6
Vilar	1	-	4+1	3+1	10
Horts	-	1+1	+16	1+16	35
<b>TOTAL</b>	<b>103+13</b>	<b>177+12</b>	<b>268+41</b>	<b>240+45</b>	<b>899</b>

El nombre de vials del cadastre és de quaranta-tres, igual que en el 1714, però el nombre d'immobles ha augmentat a 788, i encara més els habitatges, que ja són 899, on hi viuen 1.201 veïns o caps de casa.

Si ens fixem en les quatre categories, podem dividir els immobles en tres parts: una part de cases de tercera categoria (34,37%), una part de quarta (31,70%) i les de primera (12,9%) i segona (21,02%) juntes, formen un altre terç.

### Classificació cases per categoria cadastre, per barris. 1731

	BARRI I	BARRI II	BARRI III	BARRI IV	TOTAL
1 <sup>a</sup> .categoria	29,81%barri / 41,38%categ	11,65%barri/ 26,72%categ	8,49%barri/ 18,97%categ	8,43%barri/1 2,93%categ	116
3 <sup>a</sup> categoria	22,98 / 19,79	22,56/ 32,09	19,31/ 26,74	22,47/ 21,38	187
3 <sup>a</sup> .categoria	24,22/ 13,32	39,10/ 35,49	38,61/ 34,13	28,09/ 17,06	293
4 <sup>a</sup> .categoria	22,99/ 13,81	26,69/ 26,49	33,59/ 32,46	41,01/ 27,24	268
TOTAL	161	266	259	178	864

Per zones, amb l'exclusió dels masos, població dispersa, el barri primer és l'únic on les cases de primera categoria superen les altres tres, amb el 29,81% dels immobles. És un barri petit, amb una elevada densitat, centre comercial, on el preu per pam construït té el preu més elevat de la població. La zona on el valor de les cases és menor, és el barri quart, el menys dens i més allunyat del centre, on el 41,01% dels habitatges són de quarta categoria i només un 8,43% són de primera.

La riquesa de les cases dels barris segon i tercer és similar globalment, tot i que en el segon hi ha cases més cares (inclou el carrer Major i Jesús) i en el tercer hi ha un percentatge una mica superior de cases de tercera i quarta categoria: 69,10% davant 65,79%.

Per categories, el 41,38% de les cases de Reus de primera categoria estan situades al barri primer. Les de segona categoria estan repartides de forma força homogènia. Les de tercera estan concentrades als barris segon i

tercer, en zones residencials, on hi ha els ravals. Finalment, les de categoria més baixa es reparteixen per tota la ciutat, a excepció del barri primer, centre de la ciutat, amb una menor presència.

Si comparem aquestes xifres amb els percentatges de Mataró del mateix any, les diferències són importants. A Mataró, segons el buidatge de García-Guàrdia, a banda que les cases es van valorar de superior qualitat en conjunt, són molt poques les de quarta categoria, i hi ha una total divergència entre centre i perifèria, amb només un 6,5% de cases de quarta categoria al centre i un 3,8% d'immobles de primera a la perifèria (p. 108). Perifèria on les cases de quarta categoria només suposen el 16,3% (al centre només el 6,5%), mentre més de la meitat (60,4%) són de tercera. Una dicotomia centre-perifèria no tan evident a Reus, on el 1731 l'expansió fora de la muralla es limita als ravals (18,5% de les cases). En aquests la relació per categories és de 7,5% de primera, 12,5% de segons, 33,75% de tercera i 46,25% de quarta. En trobem moltes més de primera categoria i de quarta (3 vegades més) que a Mataró, però si agrupem les de primera i segona, i les de tercera i quarta, el resultat és més convergent: a les dues ciutats, fora muralla, a totes dues, les cases més pobres són quatre vegades més que les més riques.

En canvi, l'interior de muralles és molt més pobre a Reus, amb un màxim global de cases de tercera (33,95%), mentre a Mataró és de segona (34,4%). El contrast major es dona als extrems: a Reus, les cases de quarta categoria són el 27,56% i a Mataró, només el 6,5%. De primera, a Mataró n'hi ha el 33,6% i a Reus menys de la meitat (14,77%). No tenim prou elements de coneixement de Mataró per a entendre la gran divergència, o potser també hi hauria hagut una diferent valoració per part dels cadastradors, però a Reus una variable és clara: el centre és petit, està molt concentrat a l'entorn de la plaça del Mercadal.

La comparació amb La Selva del Camp el 1731, vila veïna bàsicament pagesa, on encara no s'ha iniciat l'ocupació dels ravals, la superioritat de la qualitat dels edificis és encara superior, però molt homogeni. No es relaciona cap casa de quarta categoria i les de tercera són només un 13,39% (Recasens, p. 167). Més de la meitat de les cases (54,7%) s'avaluen de segona categoria. Les de primera s'equiparen a les de Mataró (32,44% a la Selva, 33,6% a Mataró).

Els carrers on es concentren les cases de major vàlua són Monterols, Mercadal i carrer Major. Hi ha 7 carrers on no tributa cap edificació de quarta categoria: el Mercadal, la plaça del Castell, el carrer de la Font, de les Galanes, de Jesús, Metge Fortuny i del Vidre. No estan en una zona concreta sinó que marquen els eixos a partir del Mercadal cap als diferents punts cardinals.

A l'altra banda, les cases de menor renda, es concentren als carrers més allunyats d'aquest centre en totes direccions: carrer Pujol, Martorell, Martí Napolità, Canterers, plaça de les Basses, Rosselló, Vilar i raval de Santa Anna, en plena expansió. Allí és on trobem l'habitatge més popular<sup>8</sup>. En canvi, els altres tres ravals: Font i Robuster, Monterols i Jesús, les noves cases s'aixequen de tercera i no de quarta categoria, i allí es concentra l'artesanat creixent, amb magatzems i oficines d'aiguardent, que troben una major amplitud de terreny que dins del nucli. Us remetem a l'apartat 5.6.1, on analitzem la renda de les cases reusenques el 1739, diferenciant les de propietat de les llogades. Aquell any es fa una relació del producte de les cases de la ciutat. Es quantifiquen en 1.225 i es classifiquen en setze categories diferents. El document ens permet un coneixement aprofundit de les rendes dels edificis. Avancem que, tot i la manca general d'una segregació social en l'espai, alternant cases de molt diferent renda en un mateix vial, sí que s'observen tendències. El que queda més definit és on hi ha les cases de major producte, entorn del Mercadal i la creu que formen els carrers que hi desemboquen: Major-Monterols i Galanes-Jesús. El 1739 el centre del XVII, situat a la plaça de l'església i carrer de la Font s'ha desplaçat al Mercadal, centre comercial i de serveis. En definitiva, s'observa una clara dicotomia entre un centre molt reduït geogràficament, a l'entorn del Mercadal, i la resta de la ciutat. Comença a tenir presència una perifèria fora muralla, als ravals, amb cases de nova construcció molt menys valorades.

El cadastre ens mostra com, l'any 1731, l'increment de població comporta una major densitat d'edificis dins el nucli, amb l'ocupació dels espais buits i l'aixecament de pisos o divisió de cases antigues. La densitat creix més en algunes zones que en altres. Vegem un quadre comparatiu amb el 1714 i el 1780. El 1780 la població que vivia en aquests barris era del 62%, la resta vivia fora dels ravals. Anotem aquí, per a fer la comparació, només la mateixa zona

urbanitzada del 1714 i del 1731, per tal d'establir les variacions de densitat dins del nucli reusenc. Anotem la xifra numèrica amb nombres absoluts de cases i el percentatge. Afegim una columna final on anotem l'increment percentual del 1780 respecte el 1714.

### Densitat dels habitatges a Reus segons els cadastres

	1714	%	1731	%	1780	%	increment %
Barri I	131	18.07	161	17.91	187	18.10	42,75%
Barri II	233	32.14	266	29.59	280	27.11	20,17%
Barri III	199	27.45	259	28.81	291	28.17	46,23%
Barri IV	162	22.34	213	23.69	275	26.62	69,75%
TOTAL	725	100	899	100	1033	100	42,48%

Els quatre barris creixen en nombre de cases al llarg dels anys, augmentant la densitat, en edificar-se els patis existents el 1714 i dividir-se alguns immobles, però de forma moderada. El creixement de la ciutat és fora ravals, de forma horitzontal. La zona ja està molt densificada el 1731, quan arriba al nivell òptim d'ocupació, i en els cinquanta anys següents, s'estanca. Hi ha dues zones que es mantenen en relació al total, que creixen sobre la mitjana, els barris primers i tercer: El centre i la zona sudest del plànol. El barri quart, el més esponjat el 1714, pot anar omplint-se i va incrementant el seu pes en el conjunt. En canvi, el barri segon perd importància socioeconòmica i també té menor atractiu i només augmenta en setanta anys, un 20%, inferior a la meitat del total.

Entre el 1714 i el 1731, la densitat creix en el sector de la "vila nova" i en els ravals. Els barris primer i segon ja estaven molt urbanitzats i els espais buits eren als altres barris que veuen com s'aixequen cases en patis buits o se'n divideixen algunes, sense arribar a situacions extremes, perquè ja es comencen a edificar els ravals amb força.

Al barri primer només es densifica el raval de Monterols i la plaça de les Basses, tots dos de recent obertura, i el carrer del Galió. Els altres mantenen el nombre d'habitatges. Al barri segon alguns fins i tot perden vivendes, per la conversió de dues cases en una, però dos, que tenien patis buits el 1714, creixen molt, sempre segons els registres. Són Barreres, que tenia 4 patis buits el 1714 i passa de 30 a 42 habitatges, i Racona, que creix de 20 a 30 (tenia 2 patis el 1714). En el barri quart l'increment se centra en un sol vial, el raval de Santa Anna, que passa de 22 a 42 cases.

El barri tercer és el que creix més, amb 62 habitacles nous. L'increment és notable a tots els carrers, a excepció de la plaça del Castell, Merceria i Sant Pere.

Al cadastre del 1731, que hem pres com a referència de l'habitatge a principis de segle, a la primera etapa d'expansió, encara li hem demanat una altra resposta: com es distribuïa la població activa en l'espai. Ho analitzarem per sectors productius i per carrers. Diferenciem propietaris i no propietaris dels immobles. Els segons estan anotats, per una més fàcil visualització, en números romans.

Hem visualitzat les dades en un mapa que podeu consultar en l'apèndix gràfic.

Els pagesos es concentren en una zona concreta, els carrers Hospital i Montserrat, on hi viu una quarta part (25,66%)<sup>9</sup>. Un 17% viuen als ravals i al barri primer només hi habita un 8% del col·lectiu.

El sector de comerç i serveis en conjunt ocupa els barris primer i segon, l'esquerra del Mercadal, a més del carrer Galanes, carrer del Forn i Merceria. Diferenciant per àmbits, l'alimentació està repartida, com és lògic, però en dos carrers hi té una major presència: Forn i Galanes. El comerç en general se centra en el Mercadal, Major i Galanes (40%). Segueixen en menor mesura, Monterols, Jesús, Plaça del Castell i Merceria. Els professionals estan més repartits: el 34% viuen al Mercadal, Monterols i Major. Segueixen Font, Forn i Merceria.

Hem deixat en darrer terme el sector que ocupava un major nombre de població activa: la menestralia. Els argenters els trobem al centre de la ciutat, al costat dels professionals. El metall estava concentrat al barri segon, amb un 30% (Barreres i Jesús) i al carrer i raval de Monterols (30%). Els boters, per necessitats evidents d'espai, es concentraven als ravals (60%), per aquest ordre: Monterols, Font i Santa Anna. El calçat tenia el carrer Major com a lloc de concentració (26,7%) que seguien a la plaça de la Peixateria.

La pell, en especial els blanquers, vivien al costat de l'adoberia, per motius laborals, la del gremi estava situada al raval de la Font. És la major concentració d'un ofici en un vial. El sector tèxtil, en canvi, per la seva naturalesa, estava molt repartit per la ciutat. Trobem els sombrerers al carrer Monterols i els peraires al mateix carrer i al de Concepció.

Finalment, els jornalers estaven també repartits, ocupant les cases més pobres. Només un 14% tenia casa pròpia, la resta anava de lloguer. Els trobem al raval de Santa Anna (10%) i al carrer Pujol (10%), carrer designat popularment com a "Casotes". Els sis pobres declarats oficialment en el cadastre estan repartits: dos als barris segon i quart, i un al barri primer i tercer.

Les viudes, molt nombroses, gairebé un 15% dels declarants<sup>10</sup>, estan repartides per tot l'espai, ja que depenen de l'ofici que tenia el marit o del que té el fill. Les que viuen al carrer Hospital i Montserrat (9%), intuïm que eren viudes de pagesos; les del raval Santa Anna (7%), de jornalers; les del raval de la Font

(5%) potser de blanquers; i les del raval de Jesús (8%), el vial amb més viudes, d'artesans.

Tornem a l'evolució de la construcció de la ciutat. L'expansió continua. El 1733 és el botiguer Antoni Pastells el qui hi participa, i el municipi li agraeix: "avia venut a diferents particulars terrenos per a fabricar cases per tota aquella linea de paret que va per lo camí del reg de la agua del Pedró desde la casa de la heretat de dit Pastells, fins a la olla de Joseph Carreras; y donadas gràcias al senyor per esta ampliació de poble, apar fóra molt just que aquest nou carrer que's pretén fer ara, se formàs ab una proporcionada amplitud y tiràs en linea recta. Y com esto no seria si's permetessen fabricar ditas cases per la seguida de la sobredita paret, per ésser ésta tirada en línea curva". Es decideix marcar un carrer de 28 o 30 pams d'amplada amb línia recta des de la creu del Pedró fins l'olla de Josep Carreras. S'indemnitza al Pastells el terreny expropiat per a via pública, l'actual carrer de l'Amargura.

L'any següent el municipi estableix terreny davant de la raval de Robuster o de Sant Pere, per poder obrir un portal un veí, i al Baluard, on Pau Miró està construïnt tres o quatre cases.

El 1735 són els Aixemús els qui demanen un pati al raval de les Fonts, (Raval Robuster) al costat de les seves oficines, per ampliar els magatzems. Hi ha nombroses notícies de compres i vendes de cases per part del municipi i demandes de permisos de particulars.

El 1741 hi ha el canvi de legislació en el govern municipal, amb la compra dels càrrecs públics. Arriben a l'ajuntament Salvador Marc, Josep Bofarull, Josep Grases, Ramon Molins, Antoni Sabater, entre altres, tots ells "pesos pesats" de l'elit reusenca.

Del 1742 és el següent recompte de cases que hem buidat per establir l'evolució constructiva del Reus setcentista, una llibreta de compliment pasqual, que anota 1.263 habitatges. Cal tenir present que la llibreta de compliment pasqual anota les vivendes, és a dir, els focs medievals o les unitats d'habitatge: en una casa hi poden haver-hi un o més pisos, una o més parts de casa separades, que aquí apareixen. Les llibretes parroquials són, segons la nostra experiència investigadora, la millor font per a establir el nombre real de

veïns i unitats d'habitatge, ja que tot i que no diferencia la renda, ens aporta els que viuen en cada casa, a excepció dels menors de 7 anys. Des del 1731, en dotze anys, observem un creixement important, potser accentuat per les possibles ocultacions del cadastre. La relació de cases del 1739 ens dona un total de 1.225 habitatges. Si la comparem amb el compliment pasqual del 1742, mostren una gran similitud i ens avalen la fiabilitat d'ambdós documents. El nombre de cases per carrers és gairebé idèntica, amb algunes diferències a causa de la diferent assignació de carrers. Veurem en un quadre els habitatges per carrers dels quatre registres utilitzats fins ara: relació del 1714, cadastre del 1731, relació del 1739 i compliment pasqual del 1742.

### Habitatges per carrers el 1742. Comparació 1714-1731-1739

NOM CARRER	1742	1739	1731	1714
Abadia	3	11	9	12
Abadia-Martorell	4			
Aleus	11	12	11	14
Arnau-Bruc-Montserrat	22	22	0	0
Bages	29	30	28	13
Barreres-Plaça Baluart	47	46	42	12
Canterers	15	13	12	7
Carnisseries	6			
Casals	22	21	19	11
Castell, Plaça	13	12	9	26
Concepció	26	26	21	11
Església, Plaça	8			
Font	20	18	14	18
Forn	31	35	26	12
Galanes	19	21	15	20
Galera	10	7	8	12
Galera-Basses	12	13	12	7
Galió	20	18	17	7
Hort Miró	3			
Hort Pastells	55	37		
Horts	48	38	35	7

Hospital	41	38	40	14
Jesús	38	36	31	18
Major	31	32	42	6
Mar	19	20	31	24
Martí Napolità	14	17	20	14
Martorell	13	6	6	6
Mercadal i Vidre	36	39	32	60
Merceria	20	19	19	16
Metge Fortuny	4	4	5	17
Monterols	70	44	40	18
Monterols, Raval	91 (24+67)	98	35	7
Olla Estapar	33			
Osset	13	13	13	14
Peixateria	18	21	15	10
Pletes	6			
Pubill Oriol	25	25	17	5
Pujol	23	26	21	11
Racona	24	35	30	8
Riera de Riudoms	12			
Rosic	10	10	7	12
Sang, Raval	18			
Sant Miquel, Plaça	15	21	19	13
Sant Pere	9	8	10	15
Sant Pere, Raval	99	111	23	14
Santa Anna	26	27	42	7
Santa Anna, Raval	47	81	42	7
Sants	10			
Sants-Rosselló	9	7	6	5
Singles	17	17	19	8
Vallroquetes	16	16	6	17
Vilar	10	10	10	9

Com veiem en els llibres d'actes municipals, és una primera etapa de la urbanització del XVIII amb força. Si en els primers anys ja es parlava de la voluntat de créixer, creixement, recordem-ho, iniciat a finals del XVII, i el

municipi establia els seus terrenys, ara són els particulars els qui en prenen part. Començaran les operacions especulatives, afavorides per l'ascens al govern municipal dels comerciants enriquits

El 1742 apareixen nou vials nous. Són els qui ja en teníem notícia pel llibre d'acords, que documenten les primeres actuacions immobiliàries particulars del XVIII: l'Hort de Pastells (actual carrer Amargura), on s'hi assignen ja 55 famílies, l'Olla d'Estapar (a la partida del Colomer), on s'anoten 33 habitatges, i Riera de Riudoms, amb 12 cases. A les cases que construïa Pau Miró a plaça del Baluard ja hi viuen. Al raval de la Sang, on el 1739 s'hi traslladava una creu per a embellir la plaça, ja hi ha 18 cases<sup>11</sup>. Les cases dels nous carrers representen l'11% del total dels habitatges reusencs i una tercera part del creixement, si prenem com a referència el cadastre del 1731.

L'expansió continua als ravals, en especial el de Monterols i el de Robuster, aquí anomenat de Sant Pere, que passa de 50 a 99 habitatges. El de Santa Anna es manté, de 42 a 47 cases. Finalment, la llibreta de combregants relaciona 48 masos, 13 més que el cadastre del 1731.

Els carrers de l'interior dels ravals mantenen l'ocupació. En els qui detectem un major increment són el carrer Monterols (de 40 a 70), en el barri primer, Concepció (de 21 a 26), Font (de 14 a 20) i Martorell (de 6 a 13), del barri segon, i Vallroquetes (d'11 a 16) i Canterers (de 9 a 15), del quart.

No s'aprecia un increment de la densitat a partir del 1731, el creixement és horitzontal.

Un dels temes senyera del nou govern és la construcció de les casernes. El 1750 arriba l'aprovació de Madrid dels plànols, amb alegria manifesta del regidor Gabriel Monter: "tal és lo júbilo que'n tinch de veurer que a peticions nostres se aige concegut, que per a mi és lo més gloriós progués de quants la fortuna o bé Déu nos a concedit en nostre regidoria". Aquesta serà l'obra pública més important del segle, que influirà de forma cabdal en el desenvolupament de l'espai urbà<sup>12</sup>. El següent acord municipal és, a petició de diversos veïns del carrer de Monterols, obligar a un veí a treure el porxo per alinear la dita via. Ens interessa la resposta: "*Respeto que con los reales órdenes y decretos de Nueva Planta y Real cédula instructora, se confirma y concede a los regidores el gobierno político y aconómico de sus ciudades, y*

*villas, y que de la mesma naturaleza del echo ha de constar el aumento y perfección de la calle de Montarols, que es propio del político gobierno, se concede lo pedido como se haga constar del previo expreso consentimiento de los duenyos de las casas*". A diferència d'altres municipis catalans, i com ja hem anat veient, la implicació del govern municipal reusenc és fonamental per la progressió urbanística de la ciutat. Reus, aquell any, segons els regidors, tenia 1.485 veïns.

## 2.6. SEGONA ETAPA: 1751 -1779

La segona etapa ve marcada en la política estatal, per l'arribada al govern de Carles III i els seus ministres il·lustrats, que significaran l'obertura econòmica, perquè es promou la iniciativa privada: "*los gobernantes sólo deben imponer ciertas reglas de juego y vigilar estrechamente los puntos claves del poder*" (López, Marina, 74). L'acabem el 1779, any en què es prohibeix el comerç amb Anglaterra. En l'àmbit de la política local, els canvis es materialitzaran en la gran obra pública de la caserna i pabellons, que van suposar una injecció important a l'economia reusenca des del 1750 al 1778. En l'aspecte que ens ocupa, l'habitatge, Reus serà una ciutat en construcció: des del 1750 al 1780 la mitjana de construcció és d'unes 20 cases cada any, cases que s'edifiquen en nous carrers que s'obren a tot l'entorn del tomb de raval, en els diferents horts que s'urbanitzen en totes direccions. El nombre d'habitatges creixen a un ritme del 2,5% anual.

El 1751 l'ajuntament estableix els últims terrenys corredors de l'antiga muralla. El 1754 es parla d'una nova obra pública, la casa de les comèdies, a càrrec de l'hospital de pobres (vegeu monografia Tarragó). Es fa una permuta amb el municipi. Per part dels administradors, d'una casa i corral al raval de Monterols, cedida el 1671, i ara ocupada pel comú. A canvi es demana el terreny vacant al costat de la muralla i corredor del Raval de Santa Anna, des de la casa dels hereus de Jaume Anglès i torreta dels hereus de Silvestre Ribat envers el portell fins al recte de les cases de la confraria dels blanquers i cantó de l'obrador de Morell, terreny de menys valor que el cedit pel Barberà.

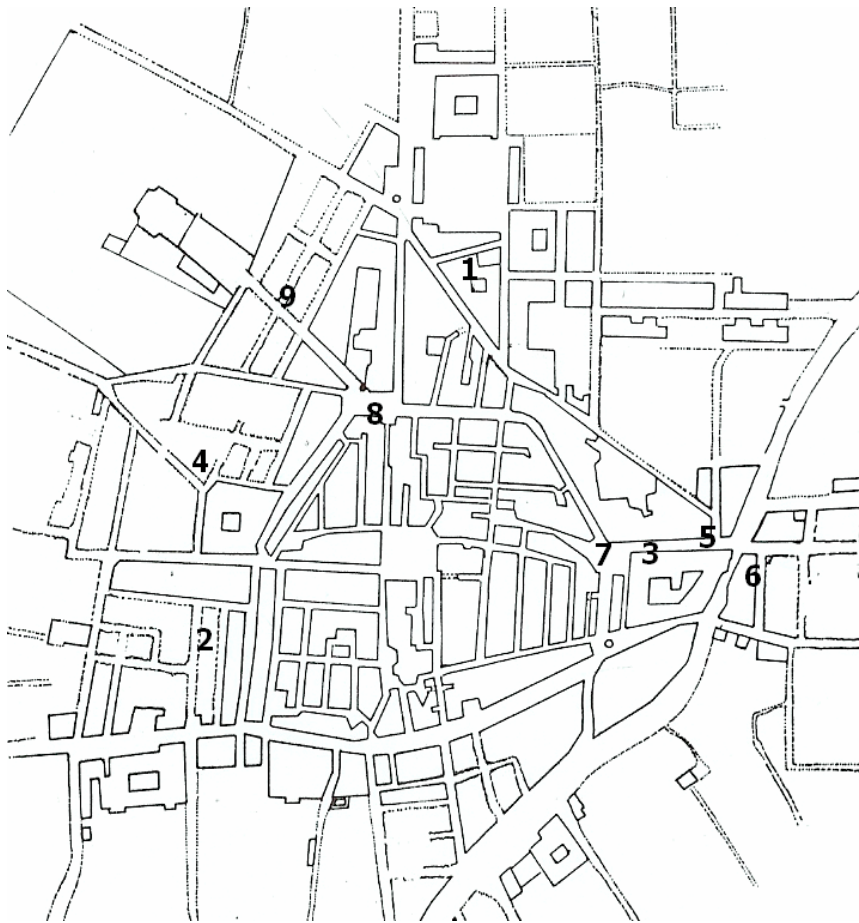
Després d'una aparent disminució de l'activitat constructiva, entre el 1740 i el 1760, les notícies sobre obertures de nous carrers en el llibre d'acords augmenten. A partir del 1755 el creixement demogràfic es dispara. El 1754 ja es parla dels terrenys de Josep Alegre, entre les casernes i el raval de Santa Anna. El 1757 de primeres construccions al camí del Roser. El 1758 dels patis de Josep Gornals al camí de Riudoms. El 1760 del carrer de Francesc Sardà, prop de la riera de la Sang. Apareixen nous carrers: Creu Vermella (en terrenys de Gornals, vegeu apartat 4.3), Carme (obert per Gabriel Simó), Sant Jaume, Sant

Francesc, Sant Antoni. Els tres darrers responen a la urbanització de Francesc Freixa (vegeu apartat 4.2). El 1761 Gaspar Baldric comença la venda dels terrenys al camí de Valls (vegeu apartat 4.4).

El 1760 es remodela, per part de l'ajuntament, la plaça de les comèdies, on s'ha aixecat el nou teatre (Arauzo, p. 151). El 1762 li toca el torn a la plaça de les Monges (actual plaça del Prim), al costat de la qual els Miró tenen un terreny i on, anys més tard, aixecaran el seu imponent casal, a la banda del raval.

El 1762, essent regidor degà Pau de Miró Clavaguera s'arriba a una concòrdia entre els administradors de l'hospital i els carmelites Descalços sobre la senyoria del tros d'en Bages<sup>13</sup>. L'ajuntament nomena com a advocat a Barcelona el Dr. Pau Alegre, germà d'un regidor, Josep Anton Alegre, per "haver intercedit per ell lo ja mencionat germà, que per un y altre motiu fos aquest preferit y a ell donat la expressada conducta". El tràfic d'influències entre germans era una pràctica considerada positiva. En el plànol resultant de la divisió del terreny, apareixen el camí d'Aleixar (actual Prat de la Riba), carrer dels Recs, de Santa Teresa, de Sant Elies, Sant Joan o dels xipresos i camí de Riudoms (actual carrer de Sant Llorenç). L'agost del 1763 Tomàs Cailà i Josep Pasqual, no afins a l'elit que governa, aporten una ordre del governador de Tarragona, al qual havien reclamat, per l'oposició dels regidors a la construcció de cases que volien fer al tros de Bages, que havien adquirit als Carmelites. L'any 1764 la concòrdia es rescindia i el 1766 tornava a tenir validesa prèvia mediació d'uns àrbitres. Un dels principals arguments és que la via judicial era una despesa massa excessiva. Finalment, la urbanització es podia fer de forma normal i els plànols del 1762 tenien vigència. La concòrdia se signà el 13 d'octubre del 1762 (AHT FNR caixa 574, ff. 206-210).

El 1763 es tracta de les amplades dels carrers del Carme i de Riudoms, en les quals hi va haver un error en el plànol dibuixat en els terrenys del Gornals (vegeu apartat 4.3). L'afer portarà cua, i el 1782, poc abans de morir el promotor, se signarà la concòrdia definitiva.



## PRIMERES ACTUACIONS URBANÍSTIQUES 1754-1762

- 1.- Terrenys Alegre (1754)
- 2.- Terrenys Freixa (1756)
- 3.- Camí Roser (1757)
- 4.- Terrenys Gornals (1758)
- 5.- Carrer Francesc Sardà (1760)
- 6.- Terrenys Baldric (1761)
- 7.- Plaça comèdies (remodelada el 1760)
- 8.- Plaça de les Monges (remodelada el 1762)
- 9.- Tros d'en Bages (1762)

L'11 de febrer del 1765, en resposta a una ordre corregimental de Tarragona, en la qual es demana “*una relación firmada y sellada, exacta, cierta he individual del número de casas de que se compone*”, la resposta és de 1.437 cases. Respecte la darrera relació, la del 1739, el nombre d'habitatges s'ha incrementat un 17,31%. Si ho comparem amb el cadastre del 1750, més real, perquè és quan hi ha l'embranchida constructiva, aturada entre el 1739 i el 1750, la mitjana de construcció és de 12 cases cada any. Per la documentació, aquests anys són d'obertura de carrers, però la construcció va arribant paulatinament i començarà a multiplicar-se a partir dels anys següents.

El 1766 es decideix enderrocar els tres portals dels ravals Santa Anna, Monterols i Jesús i les capelles que hi havia a la part superior. El text, amb un català dialectal i amb arcaïsmes és el següent: “respecte que de vint-y-sinch anys a esta part, se ha augmentat tant lo número dels veÿns de la present vila, y per consegüent son casalici, ocupant ab edificis todas las murallas y emprius de estas, de manera que vuy casi superan las casas dels arravals a las de dins de la vila, quedant los meros portals sense portas, que per ser estos molt baixos y estrets, afean sos principals carrers y apar son yngrès la entrada de una presó o castell (...) y com lo comú y universitat de la present vila sie dueño dels murs y valls per especials concessions y privilegis (...) y sobre tres de dits portals, que són los de Santa Anna, Monterols y de Jesús, y haze erigidas capellas a expensas de tots los veÿns (...). Per tot lo qual apar que atesas las circumstàncias e inconvenients referits, fora molt convenient a la causa pública, y molt de l'agrado de Déu nostre senyor, el que se enderroquian tots los dits portals, y se extregan de ells las referidas tres capellas (...)”. Es demana al bisbe que els retaules i ornaments de les capelles passin a les esglésies de la vila, molt necessitades, ja que el comú té la gran despesa dels pabellons per l'exèrcit. Els regidors no s'estan de res, i xifren en 25 anys, és a dir, des que ells manen, el 1741, el creixement de la ciutat. La propaganda política és ben clara: ells són els qui han fet gran Reus. En realitat hem vist que el procés s'havia iniciat abans. La intenció del municipi d'enderrocar els portals, sembla que no comptà amb les autoritzacions pertinents, ja que el 1802 un grup de veïns propietaris dels carrers Jesús i Creu Vermella exposen en una instància que

seria molt beneficiós per a la millora urbana treure el portal de Jesús i la capella del damunt, i així tindrien vista completa al Mercadal. Es recorda que la possessió del portal és del municipi des del 1617. L'any 1770 la població fora muralla ja supera la que viu al seu interior (cadastre estudiat per Arauzo, p. 243). Els regidors d'altres poblacions s'expressen amb paraules similars, que els ravals ja superen el nucli medieval, com els d'Igualada, cofois del seu creixement, tal com recull Josep M. Torras i Ribé (1993, p, 258 i anteriors).

Els anys següents, 1765-1770, s'urbanitzen els terrenys del convent dels Carmelites: Sant Joan, Santa Teresa, Sant Elies, Recs, camí de l'Aleixar i Sant Blai (més tard Sant Pau). El 1775 l'altra banda del carrer de Sant Joan: Girada, Sol, Sant Esteve. El 1774 Josep Prats promou el carrer de Sant Pere més Alt.

La gran despesa que representa la construcció de la caserna i pabellons repercuteix de forma negativa en les arques municipals i no s'arriba a tot arreu. El governador tarragoní, no gaire amic dels dirigents reusencs, pren part en la mala situació dels carrers, alguns sense empedrar, emparant-se amb l'incompliment d'un decret. El 9 d'abril del 1766 es rep una carta sobre la necessitat d'empedrar "lo arrabal dit de Monterols, y seguidament lo de Pastells y después los demás carrers y arravals"... ". Ja ho havia manat en un decret datat el 7 de novembre del 1763, i ara "si desde luego no posavan en execució los dits empedrats farie baixar presos dos de nosaltres a Tarragona". Es determina que es creguin les ordres del governador i es cridi al mestre de cases del comú, Josep Verdala, que comenci a acabar d'empedrar "en la forma y figura que està comensat". El cost es repartirà en tres parts: una la pagarà l'ajuntament i les altres dues aniran a càrrec dels veïns "que és ab la forma ab què ho han practicat nostres antecessors regidors de esta vila". Al carrer de Pastells hi ha un aqüeducte en molt mal estat que porta l'aigua del comú de la bassa del Pedró i cal fer-lo de nou, perquè tal com està fa el carrer impracticable per l'aigua que hi cau. El rec el farà el comú al seu càrrec, després s'empedrarà com el Raval de Monterols. Aquestes són les intencions manifestades, però no la realitat. El 7 d'agost del 1767 el governador envia de nou una missiva dient que està molt endarrerit l'empedrament dels carrers i demana que es faci ràpid i també "*se concluya presto la otra calle del Quartel y las demás que deven empedrarse, y dándome cuenta de lo que se vaya adelantando*".

El 1776 torna a canviar la normativa de govern municipal. Hi ha una reial cèdula per la qual els regidors han de servir durant tres anys a l'ajuntament, i que n'han de prendre part els nobles i restad'exempts. Fan tres propostes de batlles pels anys 1777-78 i dels regidors pels anys 1777-79. Es proposen Felip Aixemús, ciutadà honrat de Barcelona, de 26 anys; Francesc Ferran Verneda, 67 anys (ha estat regidor vitalici, regidor degà i batlle); i Jaume Martí Coll, de 58 anys. Com a regidors es proposen en primer ordre el noble Salvador de Marc, de 57 anys, Josep de Miró i Bover, de 35 anys; en segon ordre, Josep de Gavaldà, de 25 anys, Sebastià Torroja, CHB de 28 anys; en tercer ordre, Anton Cases, de 50 anys, i Pere Aulès, comerciant, de 55 anys. Com a jutge local es proposen Ramon Mestres, Josep Guàrdia de 52 anys i Josep Rovellat Nolla, de 48 anys.

Entre els funcionaris municipals apareixen, a partir del 1777, els encarregats de fer complir l'ordre governativa: per "lo dels empedrats dels arravals en virtud de orde superior, als magnífichs senyors Francisco Martí, regidor, y Francisco Anton Nadal, diputat. Per lo de las obras públicas, al magnífich Senyor Josef Vila, regidor". El nou municipi té ganes de complir. Un dels trets que el defineix és l'embelliment de la vila, i estableix una sèrie d'ordenances sobre els vials urbans el juliol del 1777. Llegim que últimament hi ha "gran decadència en la limpieza dels carrers y arravals de la present vila, y també en la recomposició dels camins, de forma que en moltas parts de dits arravals, ya per los embarasos de tronchs, fusta y altras cosas, com per los grans fangars que allí se fan en temps de plujas, se troban casi intransitables"... S'exposa que alguns camins estan molt malmesos pels carros, com el camí de Tarragona. S'acorda fer un pregó pel nunci als llocs acostumats dient que no es llenci aigua al carrer, i que es tinguin les cases netes de fang, tant els particulars com els artesans, els tintorers i els sombrerers o botiguers. També caldrà netejar els carrers de runa, per deixar el trànsit lliure. Finalment, llançar les runes de les obres, molt voluminoses en aquell moment, als fons dels camins de Valls, Riudoms i Aleixar, i després aplanar-les.

Un altre dels acords, pres el 14 de març del 1778, és el consens sobre l'amplada que han de tenir els carrers que s'obren. La majoria s'havien fet de 30

pams i també alguns de 40, però també de 22 i 27 pams. Tots havien estat fets amb permís de l'ajuntament, i per tant no es podia dir res sobre el que havia estat fet; però a partir d'ara es determina que almenys tinguin una amplada mínima de 30 pams, segons dictamen tècnic dels mestres de cases i arquitectes municipals, Josep Verdala i Baldiri Ribot. Així s'evitaran conflictes i disputes entre veïns i permetran la circulació dels carros i altres carruatges<sup>14</sup> .

## 2.8. TERCERA ETAPA: 1780-1819

El 1780 es marca, en la historiografia, com una fita en què el mercat interior està consolidat, s'arriba a una homogeneïtzació de preus a tota Catalunya, amb un intercanvi generalitzat costa-interior.

A Reus, la unió del poder polític municipal i l'econòmic serà una de les claus del creixement constructiu. No hi ha presència del poder estatal, que té a Tarragona la capital administrativa i militar (només reclamada per alguns particulars contra algunes actuacions dels regidors), ni tenen pes les institucions de l'Antic Règim, com l'església o els senyors feudals. L'objectiu és clar: fer gran Reus oferint habitatge "obrer" urbanitzant els horts del costat, i creixent en nombre i en ocupació de l'espai, amb l'obertura de nous carrers que amplia el nombre de beneficiats per la venda de terreny.

La distribució espacial que prendrà el creixement tindrà una direcció radial, a l'entorn dels ravals, cada cop més allunyat del centre, deixant la plaça del Mercadal equidistant, amb un segon pol d'atracció a distància, la caserna. Arauzo hi veu una expansió errant, sense cap direcció específica, delimitada per tres factors: la decisió d'aixecar la caserna al costat de les basses del Pedró, el drets de propietat que possibilitaren les parcel·lacions de les finques rústiques, i les vies que comunicaven Reus amb els pobles veïns, a l'entorn dels quals s'hauria crescut (p. 169). Fa seva la hipòtesi teòrica de Rosa Barba per a Catalunya. Però Reus, per un conjunt de factors que hem anat relatant, un d'important, la llibertat del sòl urbà (no sotmès a senyoria), veiem que el model és un altre. Les cases no segueixen longitudinalment els camins, com passa en molts ravals de poblacions veïnes, sinó que ho fa en espais grans, terrenys amplis on s'obren vials en un sentit i altre. A més, existeixen unes vies, els ravals, que connecten de forma eficient les àrees perifèriques<sup>15</sup>. El creixement del XVIII és clarament radial, amb un centre clar, tot i que no es fa de forma planificada, sinó en virtut de la iniciativa privada, estretament relacionada amb el govern municipal, i amb terrenys subjectes a revalorització.

Fent un salt en el temps de les anteriors estadístiques, hem buidat la declaració del cadastre del 1780, data que definim com inici de la tercera etapa

constructiva i que hem estudiat amb més profunditat (vegeu capítol 3). El cadastre no indica una evolució important en nombre de cases respecte el compliment pasqual del 1742, que passen de 1.463 a 1.655; però sí en nous carrers oberts: 27 més respecte el 1739, alguns que neixen i d'altres que es consoliden. Les xifres, si les comparem amb el cadastre del 1731 (899 cases), mostren un creixement del 85%, amb una mitjana de 15 cases construïdes cada any. Com sabem que el creixement s'incrementà a partir del 1750, i les comparem amb les dades del cadastre d'aquell any, 1.246 cases, el resultat és d'una mitjana de creixement entorn les 20 cases anuals, mentre que del 1731 al 1750 seria de 17 cases cada any. Sempre seguim el cadastre, és a dir, comparem la mateixa tipologia documental. Abans de parlar de la fiabilitat de la font fiscal per al coneixement constructiu, establim la distribució de la propietat per carrers, segons el cadastre del 1780.

Els carrers on viuen els principals propietaris de béns immobles són Forn, Font, Monterols, Galanes, plaça Sant Miquel, plaça de les Monges i raval Santa Anna. La majoria pertanyen a la classe passiva, al comerç o són doctors en lleis o medicina (vegeu apartat 4.7). Alguns continuen en la casa familiar, d'altres s'han edificat nous i grans casals en indrets més espaiosos, alguns al costat del negoci familiar, les fàbriques d'aiguardent.

Als ravals és on viuen els comerciants enriquits que comencen a acumular béns immobles: al de Jesús hi habiten 4 amos de 8 cases; al de Robuster, 5 de 3 cases i 7 de 2; al de Santa Anna, 6 de 2 i al de la Sang, 8 de 2.

Només hi ha tres carrers on tots els que hi viuen posseeixen alguna casa: Abadia, Martorell i Vidre. Les casualitats de les xifres fan que en el cadastre del 1780 es relacionin el mateix nombre de no propietaris que en la relació de cases del 1739: 452, tot i que repartits entre molts més carrers. Si el 1739 són un 37%, el 1780 només representen el 27%. Podríem pensar que el desitjat accés a la propietat l'han assolit molts reusencs, en un moment on l'oferta de casa nova de baix preu és gran. Les àrees on viuen els no propietaris continuen essent els ravals (22,56%), ara amb un altre de nou, el de la Sang. Altres zones de no propietaris són els carrers de nova urbanització, on els promotors o reusencs més rics han optat per l'arrendament: Sant Francesc, Sant Jaume, Sant Antoni, Carme, Roser i Sant Pere d'Alcàntara. L'altra zona

**amb llogaters és el centre de la ciutat, on l'arrendament respon a necessitats empresarials: Jesús, Monterols, Mercadal i Major.**

El 83,86% dels propietaris ho són d'una sola casa, percentatge molt elevat, però també creix el nombre de propietaris que tenen dues cases. Les xifres ens mostren com els antics veïns de Reus, que viuen a l'interior de les muralles, opten per la compra d'una altra casa a la nova zona urbanitzada, com a forma d'inversió del capital, o per a obtenir un benefici ràpid amb la seva venda, o per a canviar de residència cercant espais més oberts. Si no la utilitzen, la lloguen. Ho analitzarem en els següents capítols. Aquests comerciants, professionals i menestrals rics, viuen a Monterols, Mercadal, Galanes, Jesús, Major, Hospital i Bages.

Finalment, el quadre ens mostra els vials on els que hi vivien posseïen només una casa (on, s'hi ho necessitaven, hi tenien rellogats): Abadia, Canterers, Canals, Pujol, Martorell, Osset, Pedró, Rosic, Rosselló, Vallroquetes, Vidre i Vilar, a la vila de principis de segle; i Misericòrdia, Roser, Recs, Sant Carles, Sant Elies, Sant Esteve, Sant Francesc, Sant Llorenç, Santa Teresa i Soledat, extramurs. Tots ells carrers residencials on viu l'artesanat reusenc, el gruix de la seva població.

Vegem ara la distribució genèrica de la propietat.

#### Distribució de la propietat segons el cadastre del 1780

propietats	total propietaris	Acum.	%	total cases	Acum.	%
1 casa	1008	1008	83.86	1008	1008	60.50
2 cases	115	1123	93.43	230	1238	74.31
3 cases	32	1155	96.09	96	1334	80.07
4 cases	17	1172	97.50	68	1402	84.15
5 cases	7	1179	98.09	35	1437	86.25
6 cases	3	1182	98.34	18	1455	87.33
7 cases	1	1183	98.42	7	1462	87.76
8 cases	10	1193	99.25	80	1542	92.56
9 cases	2	1195	99.42	18	1560	93.64
més de 9	7	1202	100	106	1666	100

El 83,86% dels propietaris tenen una sola casa, que són el 60,50% del conjunt d'habitatges, és a dir, que la propietat no està repartida de forma distributiva. A Mataró, per exemple, el 1716, els propietaris eren el 81,4% del total i posseïen el 63% dels immobles. Els que tenien entre 1 i 3 cases eren 97,4% dels propietaris i posseïen el 90,3% dels edificis, en una ciutat amb una distribució de la propietat elevada (Llovet, p. 16, quadre 1), inferior però a Lleida. A Lleida, el mateix any, 1716, els propietaris d'una casa arribaven al 93,01%, segons Pla-Serrano (p. 229, que no ens diuen a quin percentatge de cases corresponien). La concentració anirà creixent al llarg del segle XVIII, fins arribar al 84,50% el 1793, passant pel 86,98% el 1758, sempre valors superiors al Reus del 1780. A Reus, el 1793 el percentatge de propietaris de cases unifamiliars és del 80,24%, els quals retenen el 57,32% dels immobles, en un nivell de concentració immobiliària alta.

Tornem al 1780 a Reus. El quadre de distribució ens explica que fins aquell any el creixement constructiu reusenc ha afavorit la inversió d'uns quants que acumulen propietat. Un 1,5% dels propietaris controlen el 12,24% de les propietats: 19 individus tenen més de 7 habitatges. Són comerciants ennoblits, ciutadans honorats i doctors (vegeu apartat 4.8), que amb aquesta acumulació refermen el seu prestigi social, inverteixen en un valor en alça, que es revaloritza molt ràpidament, i obtenen una renda monetària amb el seu lloguer.

No hem de menystenir el 15% de reusencs que posseeixen entre 2 i 7 cases, els quals controlen el 27% dels immobles: comerciants, adroguers, hisendats i artesans rics, que adquireixen immobles com a fórmula d'inversió dels beneficis obtinguts en realitzar la seva activitat econòmica. L'habitatge els proporciona una capitalització i una renda. Alguns d'aquests es dediquen al negoci constructiu (vegeu apartat 4.6). És un moment de màxima concentració, que defineix un temps de gran dinamisme del mercat. En el cadastre hi faltarien algunes cases que ja estan acabades o a punt d'acabar, que encara no tributen i farien disminuir el control tan elevat per part dels sectors econòmicament més potents de la societat reusenca. En parlar de la renda urbana del 1739 i el 1793 veiem l'evolució de la distribució de la propietat al llarg del segle (apartat 5.7.1).

Vegem ara el nombre de cases per carrers. En relació el 1739, el nombre de carrers és molt superior: vint-i-vuit de nous. Els hem subratllat en el quadre per a destacar-los. Hi estan aixecades el 33% de les cases de la ciutat. Compararem els totals per carrers amb el compliment pasqual del 1782.

### Relació de cases per carrers el 1780

NOM CARRER	N. CASES
Abadia	11
<u>Àguila</u>	14
Aleus	13
Bages	30
Baluart	4
Barreres	39
Basses, Plaça	11
<u>Camí Aleixar</u>	17
Canterers	4
<u>Carme</u>	57
<u>Carnisseries</u>	3
Casals	21
Castell, Plaça	13
Concepció	25
<u>Creu Vermella</u>	33
<u>Donotea</u>	12
Enveja Pujol	22
Enveja Singles	18
Font	17
Font, Raval	29
Forn	25
Galanes	17
Galera	18
Galió	21
Horts i Masos	46
Hospital	34
<u>Hospital, corredor</u>	3
Jesús	31
Jesús, Raval	63
Major	28

Mar	18
Martí Napolità	13
Martorell	5
Mercadal	26
Merceries	16
Metge Fortuny	4
<u>Misericòrdia, Camí</u>	4
Monterols	40
Monterols, Raval	49
Montserrat	21
Osset	13
Pedró	44
Peixateria, Plaça	14
<u>Pletes-camí Riudoms</u>	7
Pubill Oriol	29
<u>Raseta</u>	14
Racona	33
<u>Recs</u>	19
Robuster, Raval	65
<u>Roser</u>	39
<u>Roser, Camí</u>	2
Rosic	8
Rosselló	7
<u>Sang, Raval</u>	37
<u>Sant Antoni</u>	33
<u>Sant Elias</u>	17
<u>Sant Esteve</u>	4
<u>Sant Francesc</u>	31
<u>Sant Jaume</u>	32
<u>Sant Joan</u>	25
<u>Sant Llorenç</u>	23
Sant Miquel, Plaça	21
<u>Sant Pancràs</u>	5
Sant Pere	9
<u>Sant Pere d'Alcàntara</u>	55
<u>Sant Vicenç</u>	33
Santa Anna	23
Santa Anna, Raval	75
<u>Santa Teresa</u>	22

Soledat	11
Vallroquetes	17
Vidre	4
Vilar	9
<b>TOTAL</b>	<b>1.655</b>

Les diferències entre carrers són grans i ens defineixen com evoluciona la construcció. En els carrers ja existents el 1739, el nombre de cases ens aproxima a la longitud del vial, ja que no resten espais buits dins del nucli. En els carrers nous, subratllats, ens mostra la incipient o la ja arrelada urbanització.

Les llibretes de compliment pasqual del 1782 ens detallen els habitatges que hi ha a cada edifici, és a dir, ens identifiquen les unitats arquitectòniques i les unitats d'habitació. Això ens permet mostrar quin era el model de casa d'aquest moment, unifamiliar o casa de veïns. En total es compten 2.281 habitatges, és a dir 626, un 37% més que en el cadastre del 1780. Si comparem les 2.281 vivendes amb les llibretes del 1742, el creixement mitjà anual també és de 20 cases anuals, igual quantitat que entre el cadastre del 1750 i el del 1780, tot i l'evident ocultació. Una part de la diferència podria trobar-se en les parts de casa o pisos. En el cadastre del 1780 només apareixen 25 propietaris de parts de casa. Els propietaris que lloguen part o parts de la seva casa potser no ho declaren, i així s'estalvien el pagament corresponent de la part que calia tributar del benefici econòmic. Però els que vivien en aquests pisos haurien de correspondre amb els qui només paguen personal, i, en canvi, el nombre de total de vivendes declarades es correspon amb la suma dels propietaris i els no propietaris. Hauríem de parlar d'una part de població que queda fora del cadastre i, per tant, fora de la llei, parlariem que una part dels habitants de Reus al segle XVIII eren "il·legals". L'església, però, els va registrar, amb noms i cognoms. Aquesta evidència ens fa desestimar el cadastre com a font per a recomptes de població o d'habitatges. Però és vàlid, i així l'hem treballat, per conèixer la distribució de la propietat i establir la categoria de les cases, amb algunes reserves<sup>16</sup>. Jaume Teixidó, comparant el llibre de vàlues del 1712 i el cadastre del 1722 va demostrar una ocultació de cases a Cabra del 37,14%<sup>17</sup> pel segon document.

Hi ha altres circumstàncies que expliquen la gran diferència. Com passa amb els carrers, que la seva aparició al cadastre és tardana, el mateix succeeix amb els immobles: que no es cadastren automàticament, sinó que passa un temps des que s'edifiquen fins que es fa efectiva l'alta fiscal, la qual l'havia de fer el promotor de l'obertura del carrer, i sovint ho feia quan donava per conclosa l'empresa, tot d'un cop i no d'un part. El cadastre aniria retardat respecte la realitat, a vegades tant, que ja no hi arriba, que hi ha veïns que ja no passen pel cadastre, perquè ja viuen en un altre indret. Reus, a la segona meitat del XVIII és una societat dinàmica, d'una mobilitat molt elevada a dos nivells: 1) el fluxe d'immigrants és un degoteig constant, i 2) hi ha un contingent, gairebé tots no propietaris, que canvien de residència molt sovint<sup>18</sup>. Un repàs a les llibretes de combregants així ens ho mostra. El fluxe és minoritari entre els propietaris, però també canvien: alguns marxen del nucli urbà cercant més espai a l'exterior, d'altres milloren les condicions econòmiques i cerquen un estatus de l'habitatge d'acord amb la nova situació, d'altres que les veuen perdre, i han de vendre les propietats i anar de lloguer o comprar un immoble de menor preu.

Hem comparat les dades del 1780 i del 1782 per veure si podem solucionar la incògnita presentada. Hem anat més enllà de l'estadística numèrica, als noms i cognoms, per veure qui són els qui no estan cadastrats. Un dels grups, que en nombre és poc nombrós, però que s'amaga, són els gitanos. La seva forma de vida nòmada fa que canviïn d'habitatge molt sovint. Per oficis, els qui trobem més són pagesos, així, al carrer Sant Elies, un 29% dels que no tributen el rector els considera pagesos, segurament jornalers del camp. Un tercer grup són els qui no tenen ofici i les viudes, les quals estan exemptes del personal, i si no són propietaris, és lògic que no estiguin "fixats". Potser els més nombrosos són els forasters, els immigrants que fa poc que han arribat i encara no tenen un lloc estable o encara paguen en el lloc de l'anterior residència. Finalment, algunes diferències s'expliquen per la defunció o el trasllat fora de Reus dels habitants. Si les cases no varien gaire en dos anys, per la vida de les persones a vegades són determinants.

Fet aquest incís, passem a veure el resultat del buidatge de la llibreta de combregants del 1782. Aportem, per ordre alfabètic de carrers, les cases que existien a Reus segons els pisos de què disposaven per tal d'establir la tipologia

constructiva predominant. En una columna s'hi relacionen les vacants o deshabitades, en les següents les d'1 a 8 pisos, i el total. Una darrera columna ens recorda les cases cadastrades el 1780.

Les cases es distribueixen de la següent manera: un 75% són cases unifamiliars, i un 16% són de dos pisos. Les de 3 pisos només representen el 5% del total (111 en nombres absoluts), i les de 4 un 1,5% i les de 3 només un 0,5%. De 6 pisos se'n compten 3, i una de 7 pisos i una de 8. De deshabitades se'n sumen 35 (1,5%). La casa de 8 pisos està situada al portal de Monterols, la de 7 al carrer del Carme, i les 3 de sis pisos també en carrers d'extramurs: Sant Vicenç, Sant Joan i Amargura<sup>19</sup>.

Tornem a l'evolució. Algunes de les darreres actuacions urbanístiques del XVIII són les de Pau Miró Marc, i la zona al voltant de la caserna, que comporta una important especulació. En les actes municipals, el 1786 es diu que cal fer un carrer per darrera els pabellons, a les basses del Pedró o rentador, i que es faci una plaça al seu lloc.

El 14 de juliol del 1797 és el tinent coronel Josep Maria Orobio, agregat de l'estat major a la plaça de Tarragona, nét el qui exposa que vol "*establecer y vender el terreno que tiene y posee en las inmediaciones de esta villa y en la partida llamada la Hospitalera*", que afronta a l'est amb camí de Castellvell; al sud amb l'hort dels hereus de Miquel Nadal, apotecari, i bassa de Pastells, propietat del Comú; a l'oest amb el camí que porta a la casa dels Pares de la Missió; i al nord amb el camí ral de Castellvell i terreny propi. Va iniciar l'expedient de la urbanització de les cases i carrers, i es va decidir que al camí del Seminari es faria el carrer Seminari que portaria a la porta del Seminari, que és en terreny de Pau de Miró i Marc, el qual no vol pagar. Es va dibuixar un croquis que després fou modificat. És l'actual carrer Ample, anomenat així perquè es va fer d'una amplada superior a l'habitual.

Una resposta a una instrucció reial datada el 16 de novembre del 1797 relaciona per a la ciutat 2.612 cases útils i 15 de derruïdes. Ens anota els edificis públics existents al Reus de final de segle XVIII: La casa Consistorial amb una presó i un forn, un altre edifici presó, un joc de pilota públic, un teatre de comèdies, un pes públic, vuit forns particulars, dues tavernes públiques, dos molins fariners, tres carnisseries de cabra i be, i una de carn de vaca, dos escorxadors, tretze hostals i tres fondes "*o casas que dan de comer*".

Per tal de tancar el segle hem buidat el Padró d'habitants del 1819, cent anys més tard que la relació del 1714, cent anys de creixement constructiu. que ens marca el futur de l'urbanisme reusenc. Es tracta del "*Pedron comprensivo de los vecinos de la villa de Reus que tienen casa abierta en la misma, formado con arreglo a la ordenanza de reemplazos del año mil ochocientos, adicional de veinte y uno de enero último y órdenes que para ello han mediado del Señor intendente de este Ejército y Principado, a saber*". Pedró llegit i anotat davant del ple extraordinari celebrat a tal efecte sota la presidència de l'alcalde Baltasar

de Toda, el dia 5 de juny del 1819. Escrit en paper segellat de 40 maravedís del 1819 del rei Ferran VIIè, ocupa 269 pàgines (ACBC, FM, reg. 1665).

El resultat global és de 2.609 cases i 3.215 veïns (tot i que el document en suma 3.228), 96 dels quals estan exceptuats de la lleva per llei, per ser clergues i “*demás claves*”. El padró, com agrupa els veïns per cases, permet diferenciar casa i veí i, n’hem fet la relació. Per carrers el detall és el següent:

### Relació de cases i veïns per carrers del 1819

NOM CARRER	N.CASES/N.VEÏNS/V/CASA		
Abadia	19	29	1.5
Aguila, de l'	20	34	1.7
Aleixar	26	31	1.2
Aleus	20	21	1.1
Amargura, de l'	52	64	1.2
Àngel de la guarda	17	20	1.2
Bages, d'en	44	57	1.3
Barreres	30	45	1.5
Camí de Valls	21	24	1.2
Camí Miseric.i Salou	35	41	1.2
Carme, del	94	108	1.1
Casals	14	18	1.3
Cases de G.Aixemús,de	20	25	1.3
Concepció	25	40	1.6
Corredor de la Sang	9	11	1.2
Corredor Peixateria	5	5	1
Creu Vermella	33	46	1.4
Dorotea	28	29	1
Font, de la	28	40	1.4
Galanes	22	23	1.1
Galera	16	18	1.1
Galió	19	23	1.2
Girada	29	35	1.2
Hospital, de l'	40	53	1.3
Jesús, de	40	47	1.2

Lleona	5	5	1
Major	39	48	1.2
Mar	20	24	1.2
Martí Napolità	15	18	1.2
Martorell, de	25	44	1.8
Merceria	20	22	1.1
Metge Fortuny, del	8	8	1
Monterols	57	63	1.1
Montserrat	24	30	1.3
Osset	13	13	1
Plaça Baluart	9	13	1.4
Plaça Basses	10	13	1.3
Plaça Carnisseries	8	8	1
Plaça de la Sang	28	33	1.2
Plaça de les Comèdies	13	19	1.5
Plaça del Castell	19	22	1.2
Plaça Mercadal	30	31	1
Plaça Peixateria	15	25	1.7
Plaça Sant Francesc	4	6	1.5
Presó	30	32	1.1
Pubill Oriol	21	26	1.2
Pujol	20	30	1.5
Racona	27	50	1.9
Raseta de Sales	46	58	1.3
Raval de Sant Pere	32	49	1.5
Raval de Santa Anna	61	74	1.2
Raval Jesús	61	78	1.3
Raval joc de la pilota	15	18	1.2
Raval Monterols	62	67	1.1
Raval Robuster	82	91	1.1
Recs	18	24	1.3
Riudoms	10	12	1.2
Roser, 2 <sup>a</sup> .travessera	15	17	1.1
Roser, 3 <sup>a</sup> travessera	5	5	1
Roser, del	29	32	1.1
Roser, segon carrer del	57	65	1.1

Rosich	8	9	1.1
Sant Benet	74	104	1.4
Sant Blai	8	8	1
Sant Carles i S.Josep	17	26	1.5
Sant Elias	40	47	1.2
Sant Esteve	20	23	1.2
Sant Francesc	38	41	1.1
Sant Francesc Xavier	12	14	1.2
Sant Jaume	51	66	1.3
Sant Joan	32	41	1.3
Sant Josep	33	40	1.2
Sant Llorenç	28	31	1.1
Sant Lluís	40	44	1.1
Sant Pancràs	19	27	1.4
Sant Pau	4	6	1.5
Sant Pere Alcàntara	66	80	1.2
Sant Pere Apòstol	6	8	1.3
Sant Pere més baix	22	28	1.3
Sant Roc	27	27	1
Sant Salvador	7	9	1.3
Sant Tomàs i S.Vicenç	13	18	1.4
Sant Vicenç i S.Alegre	41	52	1.3
Sant Vicenç i travessera	23	25	1.1
Sant Vicenç, travessera	23	32	1.4
Santa Anna, de	34	48	1.4
Santa Anna, travessera	9	15	1.7
Santa Clara	11	15	1.4
Santa Teresa	40	43	1.1
Sardà	24	27	1.1
Sardà, travessera de	25	26	1
Selva, de la	26	28	1.1
Seminari	59	61	1
Sol, del	19	23	1.2
Terreny Gornals	16	16	1
Trav.del Sol	1	1	1
Trav.Sant Llorenç-S.Joan	3	6	2

Vallroquetes	17	22	1.3
Vila	14	18	1.3
<b>TOTAL</b>	<b>2.609</b>	<b>3.215</b>	<b>1.2</b>

La mitjana de veí per casa és només d'1,2, segons el padró. La màxima concentració és en carrers petits, travesseres i corredors i al carrer de la Racona (1,9), on hi havia una casa on hi residien 6 veïns. El document relaciona 14 carrers on la raó és 1 exacta, és a dir, que es tractaria de carrers exclusivament amb habitatge unifamiliar. Alguns són de recent obertura: Lleona, Donatea, Sant Blai, Seminari i travessera del Sol; i d'altres del nucli vell: Osset, Metge Fortuny i Sant Roc. La relació 1,5 l'ofereixen set vials: Barreres, Pujol, Sant Carles i Sant Josep, Sant Pau, Raval de Sant Pere i de Santa Anna, plaça de Sant Francesc i plaça de les comèdies, dos dels ravals, carrers de poca qualitat constructiva, i places i carrers de finals del XVIII. Ens confirma la poca concentració de l'habitatge ocasionat pel creixement urbanístic horitzontal.

Si bé la majoria de cases unifamiliars a Reus és un fet que ja hem demostrat estadísticament, la relació veí-casa creiem que hauria de ser més elevada<sup>20</sup>. Davant del dubte, hem comparat els resultats del padró amb un altre informe municipal, redactat en compliment d'una Reial Ordre del 22 de març del 1829, titulat "*Estado completo y circunstanciado de casas, vecinos y almas comuni6n de la parroquia de Reus*". "El nombre de cases i veïns buidats i relacionats són més elevats. El 1819 trobàvem 2.609 cases, el 1829 són 3.350, un increment del 28% en només 10 anys. El nombre de veïns és molt superior: la diferència és del 48%, de 3.215 el 1819 a 4.777. Passem, per tant, a analitzar el 1829. Hem elaborat un quadre dividit en 13 columnes. En la primera el nom del carrer, mantenint la separació entre nucli urbà i ravals i masos o població dispersa. La segona indica les deshabitades. Les següents recullen el nombre de cases segons el nombre de pisos: d'1 a més de 7. A la columna onzena hi ha la suma total de cases, a la següent la suma dels veïns, i la darrera, recull les ànimes de comunió.

*Estado completo y circunstanciado de casas, vecinos y almas comunion de la parroquia de Reus. En compliment Reial Ordre del 22 de març del 1829.*

CARRER	CASES DE PISOS										TOTALS		
	0	1	2	3	4	5	6	7	+7	CASES	VEÏNS	ÀNIMES COMUNIÓ	
Abadia	-	26	4	3						33	43	116	
Aleus	-	16								16	16	70	
Bages	-	7	6	6	1	2				22	51	149	
Campanar	4	20	3	4						31	38	117	
Canterers	-	24	5							29	34	147	
Casals	2	13	1	1		1				18	23	85	
Casotes	-	16	6	1						23	31	106	
Castell, plaça	1	12	6	1						20	27	119	
Concepció	1	14	8	3		2	1			29	55	172	
Font Vella	3	15	4		2					24	30	102	
Galanes	1	20								21	19	85	
Galera	2	25	6							33	37	130	
Galió	3	11	8	3	1					26	40	124	
Garrofes, plaça	1	21	7	1		1				31	43	147	
Hospital	-	41	10	6	1	1	2			61	100	362	
Jesús	2	37	2	5		2				48	65	136	
Major	5	30	6							41	42	175	
Mar	-	17	6			1				24	34	129	
Martorell	1	4				1				6	8	22	
Mercadal, plaça	11	23	4	1	1					40	38	200	
Metge Fortuny	-	6	1							7	8	33	
Monterols	5	55	5							65	65	271	
Montserrat	-	12	7	2						21	32	102	
Nou	2	13	4	1						20	24	84	
CARRER				CASES DE PISOS									TOTALS

	0	1	2	3	4	5	6	7	+7	CASES	VEÏNS	ÀNIMES COMUNIÓ
Osset	-	9		3						12	18	71
Presó	-	33	6	2						41	51	190
Pubill Oriol	2	15	6		1	2	1			27	47	135
Racona	-	15	12	2	2	1				32	58	117
Rosic	-	19	5	2						26	35	131
Rosselló	1	1	4	4	1			1		12	32	81
Santa Anna	-	30	2			2				34	44	178
Sant Miquel	2	16	2	1	1	2		1		25	44	124
Sant Pere	-	9	1	1	1					12	18	57
Singles	-	13	5	1						19	26	90
Vallroquetes	1	15	3	2						21	27	94
Vilar	-	13	2							15	17	66
<b>NUCLI URBÀ</b>	<b>50</b>	<b>666</b>	<b>157</b>	<b>56</b>	<b>12</b>	<b>18</b>	<b>4</b>	<b>2</b>		<b>965</b>	<b>1320</b>	<b>4517</b>
Àguila	-	12	3	3	1	1				20	36	105
Alegre	-	16	3	1					1(10)	21	35	113
Aleixar	-	29	6	1						36	44	171
Amargura	1	37	17	5	3		1			64	104	311
Arpa	-	41	14	1	1					57	76	227
Barceloneta	-	33	3	2						38	46	138
Bassa Pastells	5	10		1						16	13	34
Batan	1	14	6	1	1					23	33	102
Carme	1	41	12	4		1				59	82	246
Closa de Mestres	-	5	9	1						15	26	80
Colom	2	10	1							13	12	33
Comèdies, plaça	-	15	3	5		1				24	41	126
<b>CARRER</b>				<b>CASES DE PISOS</b>							<b>TOTALS</b>	
	0	1	2	3	4	5	6	7	+7	CASES	VEÏNS	ÀNIMES COMUNIÓ

Estrella	-	4	2	2					8	14	44	
Ferran, plaça-	6		1	1		1		9		67		
Font vella, raval	1	94	34	11	3	1	1		145	218	795	
Fortuna	-	1	3	1			3	1	9	35	83	
Girada	-	13	8	7		1			29	57	154	
Lleona	-	3	2	1		1			7	15	43	
Miramar	-	11	1						12	13	36	
Misericòrdia	-	22	4	2					28	36	116	
Misericòrdia, camí	-	13	1	2	1				17	25	76	
Pedró	2	46	10	5	4	1			68	102	336	
Recs	-	34	3	1		1			39	48	139	
Riudoms, camí	1	14	1	2					18	22	81	
Roser	1	47	17	2	2	1			70	100	269	
Roser	-	17	9	12	1			1	40	82	249	
Sang, plaça	-	28	8	5	1				42	63	205	
Santa Anna, raval	2	66	21	2	2	3			96	137	460	
Santa Clara	-	9	2	2	2				15	27	77	
Santa Teresa	2	22	11	1					36	47	150	
Sant Antoni	2	21	9	3	1				36	52	163	
Sant Benet	-	12	9	1	2				24	41	114	
Sant Benet, trav.	-	9	1	2	1				13	21	61	
Sant Blai	-	8							8	8	35	
Sant Carles	2	5	1	3					11	16	43	
Sant Elies	1	34	9						44	52	188	
Sant Esteve	1	14	5	2					22	30	92	
Sant Francesc P.	-	4	2		1				7	12	24	
Sant Francesc X.	1	8	4	1					14	19	58	
CARRER				CASES DE PISOS							TOTALS	
	0	1	2	3	4	5	6	7	+7	CASES	VEÏNS	ÀNIMES COMUNIÓ

S.Francesc, plaça	2	29	14	1						46	59	184
Sant Gaietà	-	20	2	1	1					24	31	88
Sant Jaume	-	30	12	4	1				1(8)	48	78	262
Sant Joan	-	23	8	2	1		1			35	55	220
Sant Joaquim	3	23	4	1		1				32	39	85
Sant Josep	2	9	2	1	1					15	20	53
Sant Josep	1	22	7	4	1					35	52	140
S.Josep i S.Carles	-	12	6		2					20	32	102
Sant Ignasi	-	2			1	((incomplet))						
Sant Libori	-	15	2	2						19	25	58
Sant Llorenç	-	18	8	3						29	43	151
Sant Lluís	1	39	10				1			51	65	176
Sant Magí	-	5	1	1						7	10	35
Sant Magí	1	8	3							12	14	43
Sant Miquel	4	25	8	4		2				43	63	138
Sant Pancràs	-	16	3	3						22	31	96
Sant Pau	-	4	2		1					7	12	41
Sant Pere	5	34	9	1						49	56	152
Sant Pere	-	5	12	4						21	42	112
Sant Pere, raval	6	33	12	8						59	82	298
Sant Roc	1	45	5	3		2				56	74	207
Sant Salvador	2	9	4		1			1		17	28	82
Sant Salvador	-	6	2	2		1				11	21	80
Sant Tomàs	-	14	4	1						19	25	63
Sant Vicenç	2	28	5	3	5	2	2			47	87	235
Sardà	1	23	8	1	1	1	1			36	57	172
Selva	4	31	2							37	35	103
CARRER				CASES DE PISOS							TOTALS	
	0	1	2	3	4	5	6	7	+7	CASES	VEÏNS	ÀNIMES COMUNIÓ

Seminaris	1	34	13	5	4					57	89	213
Sol	1	7	10	7	2					27	56	177
Tarragona, ctra.	1	5					1			7	11	31
Tarragona	1	25	12	5	1					44	68	216
Valls, camí de	1	15	4		1					21	27	85
Vent	-	30	9	3	1		1			44	67	231
Victòria	-	17			1					18	21	63
<hr/>												
RAVALS	66	1487	457	166	53	21	13	3	2	2268	3334	10236
Horts i masos		117								117	117	432
Casa caritat i hospital												68
<hr/>												
TOTAL	116	2270	614	222	65	39	17	5	2	3350	4777	15523

Tot i el títol, el document és incomplet, hi manquen alguns carrers. Però tot i aquesta salvetat, ens forneix de dades interessants cara a dibuixar els tipus d'immobles existents a Reus a principis de segle XIX. Separa els carrers del nucli urbà dels de ravals, i hem cregut convenient respectar la separació perquè, com hem vist al llarg del treball, es tracta de dues realitats diferents.

Destaca en primer lloc una evolució en el tipus d'habitatge: les cases unifamiliars representen el 67,8% del total. En el casc antic s'arriba al 69%, és a dir, més de les dues terceres parts. Fora de les muralles baixa al 65,6%. El 1739 era del 81,65%. El 1782 del 75%.

Per carrers podem establir algunes zones on predomina un o altre tipus d'habitatge, des de l'unifamiliar a les cases de veïns. Els edificis que posseeixen més de 4 pisos només representen el 3,7% del total d'immobles i els de 3 són només un 6,6%; és a dir, podem afirmar que el 90% de les edificacions destinades a residència habitual tenien al Reus del 1829 un o dos pisos. Les cases de dos pisos són el 20,1% de les cases noves i el 16,3% del casc antic. També hi ha més cases de 3 i 4 pisos a les afores, però en canvi, els edificis de més de 4 pisos: 5, 6 i 7; és a dir, grans edificis, són més presents al nucli antic. Finalment, dues construccions, una de 8 i una de 10 pisos, estan situades fora, en concret al carrer sant Jaume (8 pisos) i Alegre (10 pisos), dos carrers oberts a finals del segle XVIII. Són les úniques que superen els 7 habitatges per edifici.

Els carrers on trobem de forma exclusiva l'habitatge unifamiliar són: Aleus, Galanes, Sant Blai, carretera de Tarragona i Victòria. Els carrers on la majoria de cases són unifamiliars, però n'hi ha alguna (menys de 5) que té més d'un pis són: Martorell, Metge Fortuny, Osset, Santa Anna, Vilar, Bassa d'en Pastells, Miramar i camí de Riudoms. A l'altra banda, els carrers on la majoria d'edificis tenen dos o més pisos són: Racona, Sant Benet, plaça de Sant Francesc, Sant Pere i raval de Sant Pere.

Troblem un 3,5 per cent de cases deshabitades. Recordem que aquells són anys de crisi econòmica i política. Es concentren al casc antic, dins la muralla, on un 5,2% dels habitatges estan deshabitats. Fora muralla, a les urbanitzacions ja consolidades, només ho estan el 2,9%. Els carrers on hi ha més cases sense veïns són al bell mig de Reus: Major, Monterols, plaça

Mercadal i Campanar. El Mercadal continua essent el centre neuràlgic i vital de la ciutat.

El document ens aporta un element a considerar, el nombre de veïns i d'ànimes de comunió. La mitjana de veïns per casa és d'1,37 dins el nucli urbà i 1,47 fora, lleugerament superior. Dit d'una altra manera, la mitjana de pisos per cases global és d'1,43. Les diferències entre el nucli antic i fora muralla confirmen la major presència de cases unifamiliars dins del nucli urbà.

Pel que fa a les ànimes de comunió, la mitjana per casa és de 4,6 i per veí o foc de 3,2. És a dir, que la família nuclear reusenca de principis del segle XIX estaria formada per 3,2 ànimes de comunió o majors de 7 anys. Els menors poden representar entre el 15 i el 20 per cent. Si hi sumem el 15%, la ratio entre foc i habitants seria de 3,7. Si hi sumem el 20% augmenta dues dècimes i és 3,9. Podem concloure que és inferior a 4.

## NOTES CAPÍTOL 2: UNA CIUTAT EN CONSTRUCCIÓ

1.- Sobre el Port de Tarragona, vegeu l'excel·lent treball d'Alemany, Blay i Roquer, en especial els capítols tercer i quart, que tracten sobre el segle XVIII i el XIX.

2.- Sobre aquesta família reusenca vegeu l'article d'Ignasi Fernández Terricabras, titulat "De Reus a Roma: la família Robuster al segle XVI. Algunes reflexions sobre les estratègies familiars", a *Pedralbes* (Barcelona), 23 (2003): 551-566.

3.- Pere Anguera l'ha publicat en el seu llibre *Informes sobre l'economia reusenca del segle XIX, Reus 1985, pp.*

4.- El nom casa pot significar tot un edifici o un habitatge, sinònim de vivenda, un immoble ocupat per un sol grup domèstic. Un edifici, com les cases de veïns, poden contenir diferents habitatges (Jociles, p. 29). Nosaltres ens referirem al segon significat, d'habitatge, remarcant quan volem parlar del primer.

5.- Els eclesiàstics eren immunes a la jurisdicció secular i exempts dels tributs municipals abans del decret de Nova Planta (Víctor Ferro, p. 151).

6.- Es tracta de Miquel Carnicer, Joan Gil i Josep Virgili. Se'ls concedeix la concessió amb la condició que "totas las obras faran sian ab la igualtat de la altura de la muralla perquè no ajen de servir de escala las ditas obras, y que no pugan obrir en ditas obras ninguna finestra ni portal se'ns posar-hi retxa de part de dins".

70.- Els carrers que pertanyen a cada barri és com segueixen:

BARRI 1r: Mercadal, Vidre, Monterols, raval de Monterols, Galera, Galió i Pubill Oriol.

BARRI 2n: Raval de Jesús, Jesús, Major, Concepció, Barreres, Racona, Abadia, Martorell, Rosselló, plaça de Sant Miquel, Font i plaça de l'Església.

BARRI 3r: Raval Font i Robuster, plaça del Castell, Bages, Osset, Sant Pere, Merceria, Enveja Singles, Enveja Pujol, Montserrat, Mar i Hospital.

BARRI 4rt: Forn, Galanes, Santa Anna, Vallroquetes, Martí Napolità, raval Santa Anna, Casals, Vilar, Rosic, Aleus, Canterers, Metge Fortuny i horts del Vilar.

19.- La mitjana de les mides dels patis venuts entre el 1780 i el 1785 a Reus foren de 40 a 80 metres quadrats. Una tercera part no arribava als 40 metres. Us remetem a l'apartat 3.2.2.

55.- Al raval de Santa Anna hi trobem des del segle XVII gitanos establerts. En el cadastre del 1739 encara hi viuen. A finals de segle també resideixen al carrer Sant Vicenç i la Selva (Puig, 2003, p. 111). El 1806 n'hi ha un gran nombre de famílies al camí de l'Aleixar, Sant Blai i Sant Pau (ACBC, FMR, reg. 15108-AA. Repartiment fiscal especial per carreteres i sanitat).

75.- Al carrer de l'Hospital el gremi de pagesos aixecà una casa el 1796 i enderrocada el 1987. Ja en el segle XVII l'ofici predominant era l'agricultura (Gort, 2006, p. 71).

85.- A Barcelona, el 1716, els caps de casa viudes eren el 14,47%, i el 1516, eren el 17,44% (Nadal-Giralt, p. 20).

95.- El 1731, els administradors de la Sang de Jesús necessiten diners per acabar a teulada de l'església que estan construïnt i es veuen amb la necessitat de vendre la casa del joc del Billart a l'ajuntament, on darrerament han fet moltes obres. Demanen que aquest els compri la casa i en ella situï les aules de gramàtica. L'ajuntament diu que sí, que la comprarà i la destinarà al que cregui necessari. El 1739 es proposa i s'acorda traspasar la creu de pedra del camí de Riudoms al raval de la Sang per tal que la plaça, "dita de davant la sanch per desambaràs y

capacitat per a formar-se o principiarse les professions a la setmana santa”, quedí ornamentada. L’any següent es decideix aixecar una paret a la riera de la Sang per evitar els danys ocasionats per tres avingudes d’aigua hagudes l’estiu passat. Llegim que ja hi ha cases davant l’església.

96.- A l’ACBC es conserva una carpeta titulada “Caserna i pavellons (1724-1863)”, on hi ha els documents que ens permeten resseguir la construcció d’aquesta gran infraestructura. Us remetem a l’estudi d’Arauzo, pàgines 111-116. Per a la modificació de l’espai urbà de les casernes, vegeu pàgines 116-119. Les obres s’acabaven el 1778.

97.- Per aquesta disputa i la urbanització d’aquest espai, us remetem a Arauzo (pp. 138-147). A l’ACBC es conserva un expedient titulat *Expediente de cesión al ayuntamiento de los terrenos procedentes del convento de Carmelitas descalzos. 1764 a 1894*. En el llibre d’acords hi ha el croquis dels carrers assignats a cada part per la concòrdia, ja publicats per Gort.

98.- Rosa Barba, “La forma de les ciutats catalanes”, a *Quaderns d’arquitectura i urbanisme*, núm. extra 1. Barcelona 1981, citat per Arauzo, nota 370.

199.- Més endavant veurem com una valoració del producte d’una casa idèntic pot correspondre a immobles amb un valor de mercat molt diferent.

200.- El 1712 es declaren 106 cases al nucli urbà per 116 veïns i el 1722 són 66 per 113 veïns.

101.- Arauzo aporta unes relacions inversemblants d’1,09 veïns per casa de mitjana segons el cadastre del 1770 i d’1 just segons el del 1790. En cinc de les sis zones en què divideix l’entramat urbà, el 1790, troba valors inferiors a 1. És a dir, que a Reus hi havia moltes cases deshabitades, i la majoria de veïns en tenia més d’una. Aquests resultats avalen un cop més les deficiències del cadastre per a estudiar aspectes quantitius de població o habitatges.

241.- A Mataró l’amplada del carrer s’estableix més tard, el 1788, 36 pams o 40 pams si es tracta de camins reials, tot i que el mateix any encara s’autoritza una amplada de 30 pams en un vial (García-Guàrdia, p. 83).

888.- La distribució és semblant al Burgos del 1751, que comptava amb un major nombre de cases de més de 3 pisos. Els percentatges són els següents: casa unifamiliar: 70,8%, casa de dos pisos: 16,9%, casa de 3 pisos: 6,7% i casa de més de 3 pisos: 5% (Sanz, p. 181). Allà gairebé el 30% dels edificis en ús tenien dues o més llars, al Reus del 1782, un 25%. Els qui vivien en cases unifamiliars eren pagesos, nobles i eclesiàstics; els qui no, jornalers, pastors, artesans i no qualificats (p. 180). El perfil és el mateix que trobem a Reus.

456.- En els lloguers s’aprecia una mobilitat individual i una estabilitat global, com al Madrid de finals de segle XVII. Bravo, p.161.

## 3.1. L'ACCÉS A LA PROPIETAT

Per accedir a un habitatge, la majoria dels habitants de Reus del segle XVIII, van optar per la seva compra en propietat. En un posterior capítol ho analitzem en detall i ho quantifiquem (veure apartat 5.1). Per aquest motiu hem cregut necessari fer una aproximació a les diferents formes d'adquirir la propietat de què disposaven els reusencs al segle XVIII. Un tipus de font documental, la notarial, que registra els contractes relacionats amb la propietat, ha estat la forma escollida per tal d'efectuar l'anàlisi, com hem comentat en l'apartat de fonts i metodologia. Hem procedit al buidatge foli per foli dels cinquanta manuals notarians autoritzats pels notaris reusencs entre els anys 1780 i 1785, sis anys de finals de segle, en un moment de molta activitat constructiva. En total, relacionades amb l'activitat immobiliària, hem recollit milers d'actes, entre compravendes, compres a carta de gràcia, permutes, èpoques de pagament d'immobles o de construcció, censals per a pagar immobles, debitoris, subhastes, declaracions per a plets, requeriments, donacions de cases, testaments, etc. En concret, els manuals de la notaria de Reus consultats han estat els següents:

<b>NOM NOTARI</b>	<b>ANY MANUAL</b>	<b>SIGNATURA</b>
Josep Bages Claveria	1778-1780	5048
	1779-1782	5046
	1781-1784	5049
	1783-1785	5047
Antoni Carreres Pallarès	1780	5133
	1781-1782	5134
	1783-1791	5135
Josep Clot Blet	1780	5153
	1781	5154
	1782	5155
	1783	5156
	1784	5157
	1785	5158
Andreu Ferrater	1780-1782	5027

	1783	5028
	1784-1785	5029
Ramon Gai Sociats	1784-1786	5165
Joaquim Gironès Riba	1780	5087
	1781	5088
	1782	5089
	1783	5090
	1784	5091
	1785	5092
Felicià Girona	1780-1783	4995
	1784-1792	4996
Joan Pau Hortet Oliver	1780-1782	5010
	1783-1785	5011
Josep A. Navarro Brocà	1781-1782	5054
	1783	5058
	1784-1785	5059
testaments (amb Pere Gras)	1781-1815	7084
Joan Perera Roig	1779-1799	5141
Francisco Pérez	1780	4862
	1781	4863
	1782	4864
	1783	4865
	1784	4866
	1785	4867
testaments	1744-1784	4894
Ramon Prim Gassol	1779-1781	5142
	1782-1783	5143
	1784-1785	5144
José Alonso de Valdès	1780	4956
	1781	4957
	1782	4958
	1783	4959
	1784	4960
	1785	4961
testaments	1772-1794	4986
Manual del Comú	1780-1785	4977

Estan conservats a l'AHT i es troben en bon estat de conservació. Es tracta de volums gruixuts, mida foli, de més de 500 folis (alguns passen dels mil) que palesen la gran activitat econòmica de la ciutat en aquell moment.

La riquesa de la documentació notarial, prolífica en detalls, ens permetrà una anàlisi general i a la vegada una aproximació qualitativa amb exemples concrets.

Hom podia accedir a la propietat d'un habitatge de diferents formes. La més habitual a finals del mil setcents a Reus és la compra d'una casa ja construïda, de segona mà, o a un promotor. A poca distància hi ha la compra d'un pati o solar per a edificar-lo per compte propi, és a dir, actuant com a promotor particular. Poques persones són les que es decanten per la compra a carta de gràcia, o les que realitzen una permuta amb una altra edificació, o que la compren en una subhasta pública, cercant en tots tres casos un baix preu, una menor càrrega econòmica. Altres la reben en donació o herència, ja sigui en els capítols matrimonials o per testament. En aquest capítol veurem tots els casos de forma detallada. També ens deturarem en el cost, les dimensions i la forma de pagament. Els censals, els deutoris, el pagament en espècie o fins i tot amb mà d'obra, són formes d'endeutament que permeteren a un major nombre d'habitants de Reus, molts d'ells nouvinguts, accedir a la propietat. Finalment, analitzarem qui compra, qui ven i les principals compravendes d'aquest període.

### 3.1.1. COMPRAVENDES D'HABITATGES

Tractarem les compravendes davant notari, com hem dit, però cal esmentar que una part del mercat immobiliari no passava pel registre públic. A través d'un requeriment notarial que fa el veler Josep Llorenç al pagès Josep Cases, tots de Reus, el 17 de maig del 1781, sabem que el primer havia venut una casa amb corral al segon "*por pacto convenido entre ustedes y yo*" situada al carrer de l'Hospital (AHT FNR 5142, ff. 145-146)<sup>1</sup>. El preu de la casa l'havien d'estipular quatre experts nomenats per les dues bandes: els fusters Josep Vila i Hipòlit Pallejà i els mestres de casa Boi Ribot i Daniel Ferrer. Es requereix aquesta resolució per a fer efectius els pagaments.

La possessió d'un bé immoble equival a posseir un capital que produeix una renda, per tant la seva venda suposa reduir el capital i la renda. Alguns economistes i historiadors, com Llorenç Ferrer, plantegen les vendes perpètuas com una forma d'endeutament. Tot i ser irreversible, sempre si les condicions milloren, com el mercat és obert, hom pot accedir de nou a la propietat. En ocasions trobem un canvi de capital: un decreixement, quan es ven una casa gran i se'n compra una de menor valor, o d'augment, quan l'operació és a l'inrevés. Perquè un dels trets definitoris de la casa com a objecte és que en cal una per viure i, per tant, és un dels principals motius d'endeutament de la societat reusenca del XVIII.

El total de compravendes de cases i patis realitzades a Reus entre el 1780 i el 1785 foren 436. D'aquestes, 119 es protocolitzaren l'any 1780; 82 el 1781; 64 el 1782; 59 el 1783; 50 el 1784 i 62 el 1785.

#### Evolució de les compravendes immobiliàries urbanes (1780-1785)

ANY	PATIS	CASES	TOTAL	%
1780	64	55	119	28
1781	33	49	82	19
1782	21	43	64	15
1783	19	40	59	13
1784	11	39	50	11
1785	12	50	62	14
TOTAL	160	276	436	100

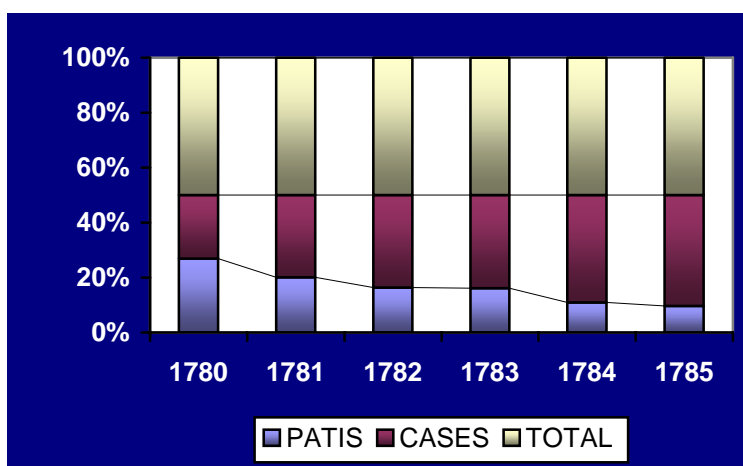
Hem d'emmarcar aquests anys en el context de l'època. Es tracta d'uns anys no gaire favorables, sinó més aviat de crisi. Del 1779 al 1784 Espanya entra en guerra contra Gran Bretanya i aquest esdeveniment repercuteix en una disminució del comerç marítim, base d'una bona part de l'economia reusenca. Recasens Comes va estudiar aquesta època al corregiment de Tarragona. Ell veu com a anys molt negatius el 1780 i el 1786. L'ajuntament de Reus, en una carta a l'Intendent del Principat, exposa que el comerç està aturat i que no es conreen les terres perquè no es podria vendre el vi. La misèria és tan gran que hi ha més de 400 famílies sense feina, "*reducidas a mendígar*" (carta del 20 d'agost del 1781 recollida per Recasens, p. 84). La situació va a pitjor, i el 1789 s'arriba a l'extrem de xifrar els aturats entre 3.000 i 3.500 i es permet a l'ajuntament de gastar 3.800 lliures per a socórrer els necessitats. També fan una aportació de 3.600 lliures les classes benestants de la ciutat, així com menors contribucions, l'arquebisbe de Tarragona i l'abat d'Escaladei (op.cit., pp. 86-87).

L'any 1799 el municipi reusenc escriu dos memorials on s'exposa que els habitants no poden fer front als impostos per la greu crisi laboral existent. Aquell any hi havia 286 homes apuntats a l'ajuntament com a jornalers, per estar en atur. Mèlich diu que els aturats aquell any a Reus arribaven a 5.735 habitants. Altres documents es fan ressò d'aquesta greu crisi amb què es tanca el segle XVIII a la ciutat de Reus (pp. 99-100). L'evolució dels preus que realitzà el mateix autor ens mostra un nivell baix de preus del 1770 al 1790, i aquest any, encara més clar a partir del 1793, els preus es disparen en una forta inflació. Els sous no augmenten com els preus, i es tracta en un moment de clar descens del poder adquisitiu, tot i les notables diferències entre localitats.

La cata realitzada marca uns anys del final de la pletòrica empenta econòmica de Reus, que encara continua rebent població de fora que cerca oportunitats que s'estan acabant, en l'inici d'una crisi que encara on es tradueix en l'increment dels preus o inflació, però que comença a tenir repercussions en el mercat immobiliari, especialment sensible a la cojuntura econòmica. La xifra màxima de contractes de compravendes d'immobles urbans del 1780, amb un 28% del total, marca una inflexió clara. És també un moment en què els especuladors veuen oportunitats de fer bons negocis, i els qui no poden

continuar el negoci i estan superats pels deutes, veuen en la venda d'un bé immoble una forma de superar la imminent crisi. De fet, la dificultosa situació és present en molts contractes, com els de vendes de patis a mig construir o amb material d'obra, prou explícits. Encara molts anoten en detall els deutes concrets pels quals es fa efectiva la venda. La reserva d'habitació per un temps fa evident la precarietat de molts reusencs.

## COMPRAVENDES DAVANT NOTARI. REUS 1780-1785



La compravenda de cases es manté estable al llarg dels sis anys analitzats, amb una mitjana de 46 transaccions anuals. En canvi, es veu un fre important en la compravenda de patis, és a dir, en l'expansió urbana: es passa de 64 el 1780 (40% del total) als només 11 i 12 el 1784 i 1785, amb una disminució constant a partir del 1780. Els motius de les compravendes que s'especifiquen a les escriptures ens ofereixen pistes sobre les causes d'aquesta evolució.

### Motius de les vendes dels immobles urbans

Els motius de les vendes apareixen en un 60% dels actes notariaus que fan referència a les cases i només en un 41% de les vendes de patis de casa o solars. En ambdós casos, però, el motiu principal que s'exposa (62% de les

cases i 58% dels patis) és el descarregament de censals, en moltes ocasions, del censal mateix que es va crear en fer la compra de l'immoble.

MOTIU VENDA IMMOBLE	PATIS	CASES
Descarregar censal	58%	62%
Deutes	5%	17%
Expedició negocis	9%	7%
Socórrer necessitats	4%	2%
Resolució judicial	-	4%
Lluició censal	2%	1%
Creació censal	17%	7%
Fer rendir patrimoni	5%	-

Les altres causes alegades són també problemes econòmics. Un 17% de les cases es venen per fer front a deutes contrets o als acreedors directament. En un 9% de les vendes dels patis s'afirma que s'efectuen per expedició de negocis. En menys ocasions s'argumenta que són per socórrer necessitats, per misèria, per necessitat de diners, per urgències, per obligacions, per aliments. Es palpa una situació delicada. La viuda Magdalena Aldabert ven, el 1783, una casa al carrer de Sant Pancraç perquè no pot fer front a les pensions de censals, "donada la misèria" que pateix.

Fer front al pagament d'un dot també és causa d'endeutament i, en conseqüència, de venda. Josep Baró, boter de Reus, i la seva muller, venen una casa derruïda ubicada al carrer de la Creu Vermella, el 1781, per descarregar censals i per pagar el dot de la seva filla.

Fer front a les disposicions testamentàries suposa, per part dels hereus, una càrrega que obliga a vendre part del patrimoni obtingut. Això fa el reverent Pere Elies, marmessor, el 1782, quan ven una casa del carrer de Montserrat a Benet Barber. Disposicions que arriben sovint al jutjat o a la Reial Audiència de Catalunya. El blanquer Josep Manresa i la seva muller, Gertrudis Canals,

venen una casa situada al carrer Barreres, el 1785, per 1.750 lliures, a Josep Rabassa, per a pagar 4.473,5 lliures adjudicades per la quarta llegítima, segons sentències de la Reial Audiència del 1783 i del 1785, a repartir entre tres filles: Teresa, Gertrudis i M. Àngels.

L'elevat preu dels arrendaments del 1780 comporta que els arrendataris del Comú de Reus no obtinguin els beneficis desitjats i arribin a situacions crítiques. El veler Antoni Bolart ha de vendre una casa al carrer Santa Anna a Felip Font, el 1781, per 2.789,78 lliures, per pagar les 411 lliures de l'arrendament de pesca salada de Reus del 1780. El teixidor de lli Felip Llorenç, arrendatari de la palla dels cavalls de les casernes de Reus el 1780, ha d'alienar un pati de casa al carrer Sant Carles per 600 lliures. El pagès Josep Nogués, fermança de l'arrendament del refresc de Reus del 1782, ha de desprendre's d'una casa al carrer del Carme per 250 lliures. Un altre sector afectat per la crisi és el tèxtil. El veler Francesc Ferrer traspasa una casa situada al carrer de Sant Joan per 1.500 lliures a Antoni Cassot, per posar al corrent el negoci i alliberar-se de les càrregues censals.

Però la impossibilitat de fer front a les pensions o interessos, com ja anem repetint, condueix de forma irreversible a l'única sortida del sistema censalista: la disminució del capital per a descarregar censals. La viuda Esperança Estapar i el seu fill no volen restar atrapats per més temps i volen sortir del circuit: venen una casa per lluir els censals i "apartar-nos molèstias que instentàneament nos estaven sollicitant los acreadors censalistas".

A voltes el pagament del deute o censal es fa al mateix acreedor o censalista a canvi d'un immoble. Bonaventura Bofarull, per pagar a Benet Rubió 700 lliures que li devia, li ven uns patis de casa per aquest import, ho fa l'abril del 1780. No és l'únic, sinó que en tenim 5 casos en aquests sis anys. Un exemple per lluir un censal: Josep Carreres ven un pati de casa a Jeroni Clariana, el 1785, per 508,35 lliures, per tal de lluir un censal que havien creat els pares del referit Clariana el 1773. Encara, el comerciant Pau Reinalt ven a Sebastià Martí, una casa en construcció, el 1783, per 1.926,98 lliures, al carrer Sant Josep, per a poder pagar a l'esmentat Martí el deute que havia contret amb ell de 936,68 lliures quan li havia venut la casa dos anys abans. És a dir, que la casa torna al primer propietari. Tots dos participen del mercat immobiliari reusenc de forma activa, actuant d'intermediaris.

No és estrany trobar expressat en el document més d'un motiu de la venda. Descarregar censals i pagar deutes, descarregar censals i pagar dot, pagar deutes i herència, descarregar censals i urgències, descarregar censals i negocis, descarregar censals i aliments, pagar impostos, etc. Gertrudis Molner, ven un pati el 1785 per 600 lliures a Joan Voltes, herència del seu pare, per a descarregar censals, pagar les pensions endarrerides, pagar el cadastre, pagar deutes de l'adroguer i del cirurgià.

A l'altra banda de la balança, és a dir, quan l'objectiu és el benefici econòmic i no fer front a les pèrdues, en llenguatge de l'època "*a fin de que rinda más nuestro patrimonio*", el cirurgià Josep Gatell, ven tres patis de casa el 1780 per un valor de 1.000, 1.000 i 1.770 lliures. El mateix any els administradors de l'hospital de Reus aconseguen vendre per 1.650 lliures "*los altos del horno de la calle de San Jayme*", després de tres anys d'intentar-ho "*por haver transferido en otra casa suya propia el juego de trucos que ésta ocupava*", i sense possibilitat de llogar perquè no està en condicions de viure-hi. Els compra per 1.650 lliures Joan Claveria.

En un 17% dels contractes de vendes de patis i en un 7% dels de cases el motiu és crear un censal. També es tracta d'operacions en què l'objectiu és, podríem dir-ne, positiu: augment de la renda. En un cas s'estableix que el domini no passarà fins a la lluitació del censal: l'advocat Francesc Miró Roig i el seu fill venen un pati el 1780 a Francesc Clarià, per 240 lliures, sobre el qual creen un censal "*durante el qual no passe el dominio de lo vendido en su poder... para el fin de no imponer deudas en lo vendido*". Josep Prats, metge tutor dels hereus de Lluís Gornals, ven una casa per 1.200 lliures, de les quals es crea un censal de 1.000 lliures per a pagar els estudis com a intern del primogènit. El volen portar als Escolapis de Mataró, a causa del seu mal comportament, i la pensió del censal servirà per a fer front a les despeses. Aquesta decisió es pren el 1785.

## Transmissió de la propietat

En un 64% de les vendes de cases i en un 76% de les dels patis hi consta la procedència o origen del bé venut. El percentatge és prou important com a per a extrapolar els resultats obtinguts.

ORIGEN IMMOBLE VENUT	PATIS	%	CASES	%
Compra venedor	75	62%	93	53%
Herència o títols	45	37%	54	30%
Permuta	1	1%	4	2%
Carta de gràcia	0	-	1	0,5%
Concòrdia	0	-	1	0,5%
Construcció pati	-	-	25	14%
TOTAL	121		178	

Només en un 37% dels patis i en un 30% de les cases sabem que es tracta de possessions familiars, transferides en herència, en donació en els capítols matrimonials (9 immobles), en cessió (2 immobles) o són d'antiga possessió de la família (per títols). La resta, un 63% dels solars i un 70% dels edificis havien estat comprats pels mateixos venedors. La mobilitat del mercat immobiliari se'ns mostra molt elevada. Cal destacar que un 14% de les cases venudes havien estat construïdes pels mateixos venedors en un pati que havien adquirit feia un temps.

Hem pogut establir en un 41% dels actes (179 escriptures notariales, gairebé la totalitat de les que fan referència als béns immobles comprats i venuts per un mateix individu), perquè el document ens aporta la procedència de la propietat, la durada de la propietat dels béns immobles urbans a Reus en el període estudiat. El temps en què un bé immoble roman en una mateixa mà. Els resultats ens indiquen el moment dinàmic i d'inici de crisi que anem dibuixant i ens parla d'estratègies clares.

ANYS DE PROPIETAT	PATIS %	CASES%	PATIS EDIFICATS %	TOTAL CASES %
0-1	11%	10%	-	8%
1-5	66%	45%	22%	40%
5-10	22%	20%	35%	23%
10-15	1%	11%	9%	10%
15-20	-	8%	9%	9%
20-25	-	6%	25%	10%

Un 88% dels patis venuts havien estat comprats feia menys de 6 anys, xifra a partir de la qual els patis ja es construeixen o es venen. De més de 10 anys només hem trobat un pati, que en feia 11 que havia estat en mans de la mateixa persona. El màxim es dona als 3 anys, seguit a poca distància de l'any.

En les cases el comportament és, lògicament, una mica diferent: l'antiguitat està més repartida: un 29% les mantenen el mateix propietari durant més de 10 anys, i la màxima mobilitat es dona entre 1 i 4 anys (34%). La casa venuda més antiga és de 25 anys. No totes les vivendes de Reus estaven en el mercat de l'oferta i la demanda, tot i que en situacions determinades, com les necessitats de capital, podia fer que algunes hi entressin.

En canvi, hi ha alguns immobles que canvien de mans sovint. Una casa amb corral situada al carrer del Pedró, situada al costat de la plaça de la caserna, i que afrontava per una banda amb la casa del comerciant Josep Roger i per l'altra amb la casa i corral del comerciant Francesc Morales, es ven quatre vegades en cinc anys. El 30 de març del 1780 el sabater Joan Portell, que diu tenir la casa com a hereu del seu pare, Bernat Portell, al carrer de l'Amargura "y vuy dit del Padró", ven la casa per 1.000 lliures a Josep Nolla Cases i a la seva mare, Victòria Cases (viuda de Sebastià Nolla), hereu i usdefructuària. Paguen en metàl·lic 200 lliures (AHT FNR 5153 ff. 118-121). L'època de les 200 lliures se signa el 18-X-1780, ibídem, f. 350v). Pocs mesos més tard, el 30 d'octubre, els Nolla la venen al notari Antoni Santmartí Creus per 800 lliures (AHT FNR 4956 ff. 625-626v).

El notari, que obté la plaça de secretari interí de l'ajuntament de Lleida, ven la casa de Reus, el 9 de gener del 1782, a Maria Roig, viuda del negociant

Gracià Duran, per 600 lliures (AHT FNR 4958, ff. 51-52v). La necessitat de la venda potser li fa vendre per menys diners dels que la va comprar.

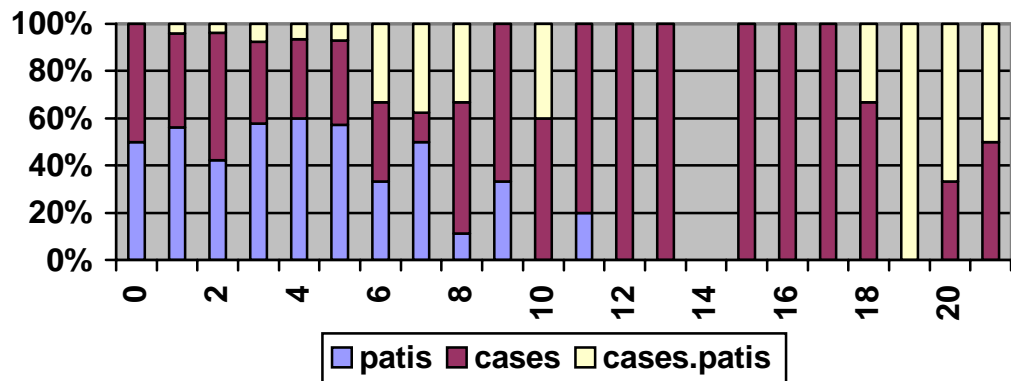
La viuda la tindrà durant tres anys. El 2 de novembre del 1785 la ven al traginer Josep Arpa i la seva muller, Josepa Ferrer, per 720 lliures, 500 en un debitori dividit en quatre pagues de 125 lliures anuals (AHT FNR 4961, ff. 545-546v).

En un 11% de patis i un 10% de cases la transacció es fa el mateix any, és a dir, que en menys de dotze mesos el comprador passa a venedor, en accions clarament especulatives algunes. Hi ha compres que es fan en noms de tercers i es firmen amb pocs dies de diferència dos contractes sobre el mateix bé, mitjançant la participació d'intermediaris (apartat 4.7). Vegem-ne un cas especial. El col·legi de religiosos fa un bon negoci, com els que ja havia fet amb la venda dels terrenys i urbanització del seu hort uns anys abans. El 17 de juny del 1783 compren per 2.000 lliures una casa situada al carrer de Sant Joan, que havien edificat el matrimoni Baró-Camins, recentment traspassats, damunt d'un pati adquirit al paleta Pere Joan Belló l'any 1764. L'hereu del boter Baró és el seu fill, Marià Baró Camins, caporal del primer batalló del regiment d'infanteria dels voluntaris de Catalunya a Xeres de la Frontera (Andalusia). Hi ha un altre hereu de la casa, Narcís Ferran, torner, hereu de la muller, Maria Camins, morta el 1782. A més de la casa el que reben en herència són molts deutes, un dels quals 125 lliures per a pagar l'enterrament als carmelites, i 250 lliures per a pagar una fundació de misses i quatre misses resades al convent, segons el testament. Altres deutes són 59 lliures a un confiter (part d'un vale de 312 lliures signat el 1776), 15 lliures al metge, 20 lliures a l'apotecari, 54,6 lliures de pensions endarrerides del censal sobre la casa, de capital 430 lliures, el qual aprofiten per a redimir, i totes les deixes als nombrosos descendents. Alguns ja havien anat a la casa i havien pres alguns béns: fins que no els tornin no la cobraran. Hi ha fins a 14 beneficiaris: el veler Francesc Baró, fill del difunt, 150 lliures, Magdalena, 100 ll., Rosa, 25 ll., Teresa i Marti Sagrera, 25 ll. cadascun, Magdalena Sagrera, 50 ll., Francesc, Rosa i Paula Baró, 25 lliures cadascuna, Francesca i Magdalena Ferrando, 20 ll., com també Gertrudis Junyent i Maria Baró Benet. Finalment, 25 lliures a Anna Maria Camins, muller de Llopis. En total, 430 lliures.

De les 2.000 lliures de la venda de la propietat, els beneficiaris reben, restades totes les càrregues, 100 lliures el militar i 140 lliures el torner. Els carmelites es faran càrrec d'un censal de 200 lliures creat per a pagar el cirurgià Eudald Capdevila (AHT FNR 4959, ff. 434-439v. En els folis següents hi ha algunes de les èpoques del deute).

Quatre dies més tard, el 21 de juny del 1783, els carmelites ja tenen comprador: el comerciant Manuel Voltes i la seva muller, Teresa Cungs. En la compravenda es diu que l'origen és una compra antiga. El preu estipulat és de 2.325 lliures, amb un benefici d'un 16,25%, de les quals els monjos cobren 620 lliures en metàl·lic, i creen un censal de 1.505 lliures a redimir de 300 en 300 lliures (AHT FNR 4959, ff. 456-457v). El guany està allunyat del 33,33% que acostumaven a cobrar els comitents professionals. És l'única operació immobiliària que els carmelites realitzen en els anys de buidatge. L'accés a la informació privilegiada és de nou causa d'un bon guany econòmic.

### ANYS DURADA PROPIETAT BÉNS IMMOBLES URBANS



Dins la venda d'immobles hem de separar els edificis aixecats pels propis venedors, que havien adquirit un pati i ara venen l'obra feta, ja sigui per tal d'obtenir un guany (mestres de cases, inversors) o per no poder fer front a les despeses. La majoria, però, resten com habitatge del propi promotor. Una quarta part de les vendes de cases edificades pel propietari tenen més de 20 anys. La mitjana és entre 7 i 8 anys, essent aquestes les que tarden més a vendre's.

## Clàusules del contracte de compravenda dels béns immobles urbans

En un 36% dels contractes notariais s'afegeixen clàusules particulars que ens aporten informació afegida a l'estricta de compradors i preu. La majoria fan referència a aspectes constructius i a les servituds predials. Les servituds, que tenen l'origen en el dret romà, es classifiquen en tres grups: evacuació d'aigües (*iura stillicodorum*), suport de mur en edifici veí (*ius oneris ferendi*) i llum i vistes (*ius luminum*) (Günzberg, 1999, p. 777).

TIPUS CLÀUSULES	PATIS %	CASES %
Drets senyorials	1%	28%
Econòmiques	12%	18%
Constructives	17%	4%
Parets	44%	10%
Finestres	10%	2%
Pas de l'aigua	16%	3%
Reserva habitació	-	35%

La tipologia varia segons es tracti de patis o de cases. En els **patis** dominen les que fan referència al carregament franc o no de les parets, la paret mitgera, l'alçada de la paret, etc. En segon lloc, les que tracten sobre les finestres, si es poden o no obrir, per la seva funció d'entrada de llum i si poden afectar la intimitat del veí. Una clàusula que fa referència a la servitud del pas de l'aigua, no és menys abundant. Finalment, un grup interessant de contractes especifiquen com ha de ser la façana de la casa a aixecar o l'alçada màxima i la portalada.

Parets. En alguns contractes de compravenda de patis o corrals és el comprador el qui ha d'aixecar la paret divisòria, en altres és el venedor i en altres es paga a mitges. Aquest darrer acord és el que estableixen Joan Vilar i Josep Martí, el novembre del 1780. En canvi, Joan -Baptista Sisle i Joan Pedrol,

el maig del 1782, determinen que la paret divisòria anirà a càrrec del segon, el comprador.

És més generalitzat remarcar en una clàusula contractual el carregament franc de parets, ja que és un dret que es paga per llei. No és franc en el cas d'una casa situada al carrer Aleixar, venuda per Josep Font a Jaume Salvat: "a partir de la segona trossejada" els compradors han de pagar el carregament a la part de l'Ensenyat. Se signava el novembre del 1783.

Jaume Nolla, quan ven, el 1780, una casa i corral a Francesc Domingo, es reserva el dret de carregament de la paret del corral.

Finestres. És un tema en què la legislació és clara: no es poden obrir finestres en les cases que puguin atemptar contra la intimitat del veí. Per a reforçar la idea, Pere Borràs, quan ven un corral el 1784, escriu una clàusula on prohibeix al comprador, Joan Grau, que obri cap finestra "a fi que no-s puga mirar ni trauerer lo cap als corrals de dits venedors y compradors". Gertrudis Besora i el seu fill, Marià Alegre Besora, comerciant, quan venen un pati a l'argenter Josep Vilar, al carrer que urbanitzen el 1780, especifiquen que els venedors han de tapar la finestra que dóna al seu terreny.

Comprador i venedor es posen d'acord en no obrir finestres a la paret que divideix els dos patis que posseeixen. Així ho signen el 1783 Sebastià Torroja i Joan Civera.

Pel que fa a l'aspecte lumínic, Jaume Mestre, quan ven, l'abril del 1785, una casa i corral al carrer de Casals, al comerciant Salvat Carreres, per 3.200 lliures, ho fa amb la clàusula que el comprador no podrà tapar la claror de la casa dels venedors, en concret de dues finestres situades al corral i una tercera a la golfa.

Quan el 1784, el prevere Josep Simó, ven una casa al carrer Galera al cardador Jaume Garó, situada al costat d'una de pròpia, hi afegeix una condició: que el comprador no podrà aixecar la casa fins que no hagi mort el venedor i les seves dues germanes, Emerenciana i Magdalena.

Aspectes constructius. Les referències més interessants fan referència a l'alçada de la casa a edificar, portalada; les analitzem quan parlem dels tipus d'habitatges a Reus en aquesta època. Miquel Blai, quan ven una part de la seva casa, des del primer pis, situada al carrer de la Presó, al comerciant Pere Aixemús, el febrer del 1784, li permet fer la finestra més gran o tapiar-la, i

fortificar els embans, però no enderrocar-los. Francesc Bellver, quan ven una part de la gran casa que tenia al carrer de Jesús, el 1780, per 1.100 lliures, estableix que les parets de separació seran amb “envà de pla”.

*Pas de l'aigua.* En un 16% dels patis i només en un 3% de les cases s'anota una clàusula que fa referència al pas de l'aigua, ja que les cases ja disposaven d'aquesta servitud.

En el cas de la venda de **cases**, la clàusula majoritària és la reserva d'habitació per al venedor per un temps determinat, des de pocs dies a mesos o de per vida. Les clàusules constructives és evident que no tenen gaire pes, a no ser que calgui fer obres.

*Reserva d'habitació.* Les reserves d'habitació per part dels venedors mostren les dificultats en què es troben per a trobar un nou habitatge. En aquests pocs anys trobem totes les situacions possibles: hi ha famílies que no abandonaran la casa que venen fins passat d'1 a 8 mesos, o fins que es morin (vegeu capítol hipoteca invertida).

Els més prudents es reserven una part de la casa. Un pagès i la seva muller es guarden habitació als “alts de la casa” durant quatre mesos, però deixen lliure el corral, el celler i l'entrada. En canvi, un altre venedor el que es reserva és només el celler. Uns altres mantindran l'ús de la cuina i una cambra per dos mesos i lliure pas per la porta principal, durant cinc mesos.

Finalment, cal destacar la diferència entre els drets senyorials que pesen damunt de les cases, força presents, i només en un cas en els patis venuts. L'explicació sembla clara: els anys 1780-1785 els establiments emfitèutics a Reus ja són història. No així en altres indrets. A Tortosa, a finals de segle XVIII s'urbanitzen 100.000 metres quadrats pel convent de Santa Clara mitjançant establiment emfitèutic (Fabregat, p. 50). L'emfiteusi també és la fórmula seguida pels propietaris dels masos d'Aguilera d'Òdena per a edificar el raval mitjançant l'establiment d'una casa i un hort (Jorba, pp. 298-9).

*Drets senyorials.* Cobren cens i lluïisme la Sagristia de la Prioral de Sant Pere, el comú de Reus, la sagristia de Castellvell del Camp, els hereus dels Potau (Tarragona), els Miró (Reus), el benefici de Sant Joan de la Prioral, el benefici del Corpus Christi, Capítol de Tarragona, comunitat de preveres de la

Prioral, hospital de pobres de Reus, convent de Sant Domènec (Tarragona) i la cartoixa d'Escaladei.

Una compravenda té una clàusula que exemplifica la importància dels drets senyorials. El fuster Josep Jaumar, compra una casa i corral a la raval i plaça de la Sang, el 1782, al pagès Josep Martí per 625 lliures. Es desconeix si paga cens o lluïisme, però s'acorda que si resulta que la propietat té un domini directe, els compradors pagaran el cens i lluïisme, però els venedors retornaran 100 lliures. No és el cens la càrrega a suportar: una casa de la raval de Monterols venuda per 800 lliures pagava 1 sou de cens al Comú el 1785; una casa del carrer Martí Napolità, venuda per 325 lliures, pagava a l'hospital de pobres el 1782, 1 diner; sinó el lluïisme. El 1782 trobem en els manuals notariaus reusencs un seguit d'escriptures de creació de censals a favor de l'Hospital de pobres de Sant Joan de Reus, creats per a pagar el lluïisme al qual té dret l'hospital com a senyor directe d'uns terrenys, on ara s'havien edificat cases, al carrer de Sant Pere d'Alcàntara i Recs. Pere Antoni Marca deu 50 lliures (AHT FNR 5134 ff. 104-105v), Josep Garriga deu 59 lliures (ibid, ff.112v-114v) i Teresa Duboi, esposa de Josep Prats, deu 325 lliures (ibid, ff. 118v-120v). (Vegeu apartat 4.7)

Les clàusules econòmiques les analitzarem en el capítol on tractem les formes de pagament.

## **Resilió, renúncia i cancel·lació**

Alguns dels actes de compravenda no es portaren a terme, tot i haver-se escripturat davant notari. En total, en els anys analitzats, hem trobat 13 casos: 10 patis i 3 cases. El comerciant Pere Aulés havia venut al pagès Josep Martí Virgili un pati al costat de l'església de la Sang per 2000 lliures, per a pagar 1800 lliures invertides en un negoci de fusta "pendent en la Romania", el 4 de juny del 1780 (AHT FNR 5087 ff.314-315). El 10 de gener del 1781 es fa un acte de resilió de la venda (AHT FNR 5088 ff.36v-37v) i del censal creat de 1.800 lliures.

Francesc Gai, boter i Antònia Figueres havien venut una casa al carrer del Roser el 3 de gener del 1785. Nou mesos més tard, davant l'impagament

per part dels compradors, resileixen la venda (AHT FNR 5158 ff. 377-377v) (apèndix documental 9.2).

No sempre la resilió és amistosa. L'organista i prevere de Reus, Joan Claver, havia comprat al matrimoni Felip Marrugat (adroguer) i Rosa Martí un pati tancat de parets amb dos portals, situat a la partida de sant Roc, per 600 lliures, preu pel qual havia creat un censal a favor dels compradors el mateix dia. Deu mesos més tard, després de discutir "si la venda era masa pingüe y tenir algunas dificultats, controvèrsias y disputas y per finalisar aquellas", cancel·len la compravenda i la creació del censal. Per pagar la resilió el prevere pagarà 66 lliures als venedors, i renuncia al privilegi clerical i se sotmet a qualsevol tribunal si no fa efectiu el pagament en els terminis indicats (AHT FNR 5046 ff.21-22).

Francesc Duran, mestre de cases, renuncia a la compra d'un pati de casa fet el gener del 1781 a Josep Nolla i Marianna Bellver per 442 lliures, a pagar 42 lliures en metàl·lic i la resta encarregant-se un censal de 400 lliures. El pati està situat al carrer Estrella (AHT FNR 4863 ff.28-29v). La renúncia és perquè no pot obrar el pati i les pensions de censal són massa elevades i encara no n'ha pagat cap (AHT FNR 4865 ff.240-241v).

## 3.1.2. VENDES A CARTA DE GRÀCIA

La venda a carta de gràcia és la venda amb pacte de retre, és a dir, una venda en la qual el venedor es reserva el dret de recuperar el bé venut mitjançant el retorn del preu pagat.

Es tracta d'una venda, però des del punt de vista econòmic és com un negoci de crèdit o préstec amb garantia real, en el qual el preu equival al capital prestat i la cosa venuda és la garantia, garantia més que per la restitució del capital, per la indemnitat del comprador o prestamista. Aquest no pot exigir la devolució del capital, però si passa el termini establert per a la redempció, quan n'hi ha, pren possessió definitiva del bé comprat. A Catalunya, segons Brocà-Amell, citats per Llorenç Ferrer (1987, p. 528), la pràctica habitual era no fixar cap termini i es podia lluir o recuperar sempre que el venedor volgués. Ferrer troba que al Bages del 1770 un 62% dels actes sí que especifiquen una durada de 5 anys com a màxim.

Els interessos són l'usdefruit de la finca, i s'obtenen per tant, burlant la prohibició canònica de la usura (Del Pozo, p. 19). La venda a carta de gràcia constitueix a Catalunya un graó més en el sistema de crèdit de l'Antic Règim. La seva popularitat es tradueix en el nom popular amb què es coneixia: "empenyorament". Aquest és el sentit amb què el trobem en els contractes estudiats. Sovint és una última sortida a l'endeutament provocat pel mateix sistema censalista modern, tot i que generalment representa un empitjorament de la situació, perquè la renda que pot produir una casa és superior al 3% del cost de la pensió del censal. Així ho assenyala Enric Tello (2004, p. 133). Del Pozo ho expressa molt bé quan afirma que qui ven a carta de gràcia no ho fa per "millorar la seva situació, sinó per evitar un dany imminent" (p. 40). El propietari es desprèn d'un bé productiu per a realitzar una inversió de consum. Gairebé la totalitat dels immobles venuts tenen un censal gravat sobre la propietat, estan hipotecats.

En els manuals notariais de Reus hem trobat 27 escriptures, gairebé el mateix nombre que de permutes, entre els anys 1780 i 1785. La pràctica no és per tant, gaire extesa, suposa un 5,5% dels actes de compravenda. La meitat

dels contractes s'especifica que foren fets per a pagar deutes, o socórrer les necessitats, o per urgències sense concretar. Els motius que s'exposen com a causa de la venda a carta de gràcia són els següents: descarregar censals (3), pagar deutes (4), expedició negocis (4), "*urgencias de nuestra casa y familia*" (1) i "subvenir y socórrer a nostras necessitats" (1). Queda clar que aquest és un instrument efectuat en un moment d'extrema necessitat de liquidesa i alguns hi veuen una forma de "sortir del forat" de forma momentània. Gairebé tots impliquen per al venedor l'obtenció de diners en metàl·lic. Aquest és el cas de la viuda Teresa i el seu fill, Josep Baró, pagès de Reus (AHT FNR 5157, 22-VIII-1784, ff. 371-373), que per "urgències precises" venen la seva casa i corral, de 2.760 pams quadrats, situada al carrer del Carme, al negociant de Vinyols Josep Sagrera, per només 100 lliures (0,72 sous/pam quadrat), cobrades 60 en metàl·lic i les 40 restants a rebre tres mesos més tard (època AHT FNR 5157, ff. 463v-464v, 28-XI-1784). A més del preu, el Sagrera es compromet, si convé, a fer-se càrrec de la pensió del censal de 200 lliures que graba sobre la casa des de la seva compra feta a Josep Andreu. Les pagues que faci el comprador serviran per "augment de la present carta de gràcia". Aquesta escriptura ens exemplifica la greu situació amb què es trobava la família i un dels trets habituals: l'increment del preu fins a arribar més o menys aviat al preu del mercat, quan es feia efectiva la compravenda perpètua.

En segon lloc, és un model de com el sistema censalista porta a la venda a carta de gràcia, ja que és el censal sobre la casa el que ha provocat el seu empenyorament, i s'espera d'aquesta forma conservar la casa. La protagonista, una viuda, ho és en molts contractes, per la delicada situació amb què vivia la dona sola a l'Antic Règim.

Un altre dels trets definitoris del contracte és el baix preu, inferior en uns dos terços, segons la jurisprudència, a una compravenda perpètua. En l'acte signat entre una vídua de notari, Magda Sociats, i el seu fill Ramon Gai, també notari, com a part venedora; i com a part compradora, el sastre reusenc Josep "Jufllé" (Jofré), en el qual venen, per "urgències", a carta de gràcia, una part de la casa on viuen, ubicada al carrer de la Merceria o de Sant Roc, per 400 lliures, rebudes en metàl·lic en el mateix moment de l'acte, el 28 de febrer del 1783; s'especifica que el preu és just, ja que el valor de mercat és de 700 lliures. En els actes estudiats del Reus de finals de segle, hem vist que el preu que es

considera just per una compravenda a carta de gràcia, està entre un 50 i un 60 per cent d'una compravenda perpètua. Del Pozo (pp.26-27) recull la falta d'acord ple entre els autors sobre la modicitat del preu. Els juristes estableixen que ha de ser una mica superior a la meitat del preu just, descomptats tots els pactes (el dret a recompra) que facin valdre menys el bé, i generalment es calcula en 2/3 parts del valor en abstracte de la cosa. La 1/3 part restant seria el que es valora el pacte de retre (pp. 240-241).

Tot i que la majoria no especifiquen la durada, en un acte els venedors s'obliguen a recuperar la casa en tres anys. Si no ho fan, signaran acte de compravenda perpètua als mateixos compradors actuals. Aquest pacte l'establien el 1782 el teixidor de lli Joan Giner (venedor) i el boter Francesc Grau, sobre una casa situada al raval de la Sang. El cost era de només 250 lliures, lliurades en metàl·lic al mateix moment (AHT FNR 5046 ff.30-31)<sup>2</sup>.

Un cas atípic, però que ens porta a una nova fórmula legal, és l'efectuat el 1782 sobre una casa amb corral situada al carrer de Sant Francesc. El venedor, el comerciant Pau Madico, a part de reservar-se el celler (que obre porta al carrer), i rebre 800 lliures en metàl·lic del comprador, el també comerciant Josep Rosselló, es compromet a no exercir el dret de recompra fins passats quatre anys. Durant aquest període de temps el comprador viurà a la casa, però a més pagarà un lloguer de 45 lliures anuals, pagades a mitges anyades "com se acostuma". El comprador assegura un lloguer reforçant-lo amb una compra a carta de gràcia. Cal pensar que a la casa hi aniria associat un negoci comercial (AHT FNR 5089 ff. 226-227).

La inclusió d'un termini per a recuperar ens indica que hi ha una voluntat clara de fer-ho. Quan no s'indica, a l'empara de la llei, sembla que el venedor ja sap que serà difícil que pugui recuperar la propietat.

Dels contractes analitzats, massa pocs per a fer generalitzacions, coneixem el final d'una cinquena part, de cinc. Dos recuperen la casa: una viuda, que havia empenyorat casa seva per 500 lliures amb l'obligació de redimir-la en un termini màxim de 8 anys, i amb la possibilitat de fer-ho de 100 en 100 lliures, la qual en casar-se de nou, la recupera dos anys més tard. L'altra també és una viuda, de la classe benestant, Gertrudis Alba, viuda Claveria, que empenyora una casa petita al costat de la pròpia, al carrer Monterols, per 1.300 lliures al veler Pau Simó (AHT FNR 5091, ff. 78-79v). Vuit

mesos més tard la recupera (AHT FNR 5091, ff. 579-580). La sort contrària, la venda del dret a lluir, renunciant a la recuperació de l'immoble, la tenen tres. Un es rendeix als cinc mesos, un altre dos anys més tard, i el darrer el ven a un tercer en discòrdia, com a forma de fer front a un nou deute.

La compra del dret de lluir o redimir i la compra a carta de gràcia poden fer a un tercer el propietari final, ja que l'adquisició dels dos drets converteix la carta de gràcia en compravenda perpètua. Així ho va fer el blanquer Antoni Baget quan va adquirir el 1780 una casa al raval de Robuster per 1.200 lliures: 500 lliures (42%) pagades a les propietàries, les tres germanes Munter, que conservaven el dret de lluir, i 700 lliures (58%) a Bartomeu Anguera, que havia adquirit la casa a carta de gràcia feia un any (AHT FNR 5087 ff.603-604v i ff. 607-608).

En alguns actes s'especifica que si el venedor exerceix el dret de recompra les despeses notarials seran al seu càrrec. Així ho estipula el contracte de venda signat per la viuda Rosa Puig i el seu fill Pere Borràs, al teixidor de lli Francesc Barrera d'una casa i corral situades al carrer Sant Elies, que havien construït damunt d'un pati comprat el 1763 als Carmelites Descalços. Si els venedors volen "desempenyar" la casa, pagaran al seu càrrec les despeses de notari, de el carregament del censal, del registre d'hipoteques, 12 rals de l'estima i altres impostos. El censal que que s'encarreguen és el de 225 lliures que es va crear sobe el pati el 1763. El preu estipulat és de 425 lliures, 100 lliures pagades en metàl·lic (AHT FNR 5048 ff.96-98, 4-XI-1780).

Alguns dels venedors es reserven habitació, tal com permet la legislació, fet que mostra la desesperada situació amb què es troben. En un cas, però, és el comprador qui se la reserva, en cas de revenda de la casa, per tres mesos. El pagès Joan Molner i la seva esposa, Mariàngela Martí, compren al paleta Narcís Vallès una casa al carrer Sant Carles per només 100 lliures en metàl·lic (AHT FNR 5089 ff. 682-683, 6-XII-1782). En aquesta ocasió qui passa penúries econòmiques són els compradors, i en la compra a carta de gràcia veuen una forma d'accedir a una vivenda de forma assequible: un lloguer que com a màxim resultarà de 33 lliures mensuals. Pel venedor és una garantia de cobrar la renda. Un dels compradors pacta amb el venedor que, en cas que aquest pagui la meitat de la revenda, ells podran continuar vivint-h, però ja només pagaran la meitat del lloguer (9 lliures) (AHT FNR 4957 ff. 192-194, 21-III.1781).

Finalment, en molts casos, no es ven tota la propietat, sinó una part, en un intent d'aprofitar al màxim els recursos propis i evitar la descapitalització total.

En resum, la venda a carta de gràcia és una fórmula legal poc utilitzada al Reus de finals de segle XVIII, un recurs que implica una situació força delicada per part del venedor, amb deutes i pensions de censals als quals no es pot fer front, i que suposa una esperança de temps millors, que no sempre arribaran.

### 3.1.3. PERMUTES

Una altra forma d'accedir a l'habitatge que apareix a la documentació notarial és la permuta o l'intercanvi de propietats, tot i que la permuta *sensu stricto*, sense pagament en metàl·lic, només apareix en tres casos. En la resta es tracta de pagar una part del preu del nou habitatge amb un bé immoble i s'usa la fórmula de la permuta. Algun dels notaris puntualitza que es tracta d'una transacció part permuta part venda, perquè s'inclou el pagament de diners en metàl·lic o censals. És utilitzada només en un 6% dels actes de canvi de propietat, residual però vigent.

Dels 28 casos processats informàticament, en 9 (una tercera part), el canvi no és entre dues cases, sinó entre una casa i una peça de terra. És prou interessant: un dels permutadors, un artesà, perd capital agrari a canvi de capital urbà. Es tracta de menestrals que es desprenen de les propietats rústiques: la urbanització de l'economia ja és clara, la propietat agrícola es concentra en els pagesos, cada cop amb un menor pes dins la renda de la ciutat. Jaume Roca, pagès, la seva muller, Rosa Domènec i la seva mare, Marina, permuten una casa i corral situada al carrer de Sant Francesc per una peça de vinya, amb dues figueres i dos olivers) de 2 jornals. Aquesta peça és de la viuda d'en Folc, ara casada amb el fuster Gaspar Bellver (AHT FNR 4867 ff. 80v-83, 20-IV-1785).

Una altra característica de les permutes és que es realitzen entre reusencs, ja que ja disposen de propietats, només hi trobem un pagès de Castellvell, que permuta una peça de terra (situada en terme reusenc) i paga 50 lliures a canvi d'una casa al carrer de Santa Anna (AHT FNR 5029 ff.16-18v, 22-II-1784).

L'intercanvi de propietats comporta en la majoria l'intercanvi dels censals associats a les propietats. En la permuta realitzada entre el fuster Joan Roig i el pagès Llorenç Sincalbares, de dues cases, la primera al carrer de Sant Salvador i la segona al carrer de la Racona, el preu és l'intercanvi dels censals que hipotequen els béns: el Joan es farà càrrec d'un censal de 100 lliures i el

Llorenç d'un de 250 lliures. El fuster obté una casa més cèntrica, i el pagès una casa amb corral fora muralla (AHT FNR 5087 ff. 193v-194v, 30-III-1780).

En determinats contractes el valor de les cases resten a l'espera de la visura dels experts, aquesta es pot fer el mateix dia o temps més tard. Generalment tothom està d'acord amb la resolució, i s'obliga a pagar la diferència, si aquesta existeix.

La permuta situa generalment un dels actors, el qui rep els diners i ven la casa millor, més gran, més ben situada, en una situació desfavorable, que ven per motius econòmics a canvi d'obtenir diner en metàl·lic per fer front als deutes, descarregar-se de la hipoteca de la casa, però que no es queda sense res. Obté de forma instantània un altre lloc on viure, tot i descapitalitzar-se. A la vegada situa el segon actor en algú que veu l'oportunitat i té les possibilitats de tancar un bon negoci, accedint a una vivenda a un preu més baix que el del mercat. En pocs contractes es fa patent una situació d'igualtat entre les dues parts contractants.

En la permuta signada el 1784 entre el pagès Vicenç Roig i el boter Josep Gai, s'explicita que el motiu és la descàrrega del censal de 225 lliures que hipoteca la casa (l'altra està hipotecada per la meitat, amb un censal de 112,5 lliures) i el pagament del deute a l'apotecari Bernat Arandes de 35 lliures. A més reben 90 lliures en metàl·lic (AHT FNR 4866 ff. 83-85v). Les dues cases es troben al mateix carrer, i per això el Roig es reserva l'ús del safareig de la casa que permuta durant 6 anys. Passat aquest temps, podrà desfer-lo i prendre el material constructiu: cairons, rajoles i pedres.

ANY PERMUTA	CONTRACTES
1780	6
1781	3
1782	2
1783	2
1784	9
1785	6
TOTAL	28

Més de la meitat dels actes es fan els anys 1784 i 1785, quan la situació és més desfavorable. El 1785 s'arriba a una punta màxima de la mortalitat infantil a Reus. El dia 4 d'abril del 1784, Francesc Puig, viuda del boter Tomàs Tries, permuta una casa que posseeix al carrer de l'Amargura, amb una casa situada a la raval de Santa Anna, al boter Francesc Mates, a canvi que aquest s'encarregui dels censals que deu, del lluïisme, que pagui les pensions endarrerides que ha de pagar i els deutes que té pendents (AHT FNR 5059, ff. 60-62). Com la Francesca, són moltes les viudes que passen per un moment delicat, com vèiem en les vendes a carta de gràcia.

La permuta s'usa en tot tipus de bescanvis, alguns de gran volum de renda. La viuda Teresa Pàmies, i el seu fill i jova, permuten amb el comerciant Antoni Planes una casa situada al carrer de Jesús amb dos portals oberts, herència del seu marit, el fuster Francesc Bellver, per una altra a la raval de Jesús (que havia comprat feia només vuit mesos) i 1.000 lliures de diferència. 500 lliures les pagarà el comerciant amb metàl·lic, s'encarrega de 280 lliures en diversos censals, i un deute de 220 lliures a pagar l'any següent (AHT FNR 5059 26-29v, 8-I-1784). Una altra viuda, Vicenta Nogués, permuta una casa de la raval de Jesús, que es valora en més de 2.265 lliures, per una altra del carrer Sant Antoni, a un retorcedor de seda, valorada en 1.250 lliures. De les 1.214,6 lliures de diferència, 250 les rep en metàl·lic, 221 en censals i la resta en 4 deutoris (AHT FNR 5091, ff. 383-385). Les dues veuen en la permuta una fórmula per obtenir efectiu, descarregar censals i continuar tenint la propietat d'una llar. Les dues no varien de zona, permuten dues cases molt properes l'una amb l'altra.

En forma de permuta apareix en els manuals la finalització d'un negoci d'una fàbrica d'aiguardent. El comerciant Sebastià Martí "*para reducir mi patrimonio a unos términos a que pueda satisfacer las carga a que está sugeto*", permuta amb Josep Salvat Carreres una "*casa con su almacén, noria, lagar, alambiques, un patio*" situada al carrer de Sant Jaume, i que havia comprat feia un any a Francesc Freixa Veciana. El Salvat paga part de la indústria amb 5.680 pams quadrats de terreny urbà, que valora en 1.400 lliures (a 4,9 sous/pam quadrat), del carrer Sant Llorenç. Es fa càrrec d'una part del censal de 7.500 lliures fet als Freixa que hipoteca la propietat, de 4.338 lliures (AHT FNR 5133 ff. 215-217).

Hi ha qui troba en la permuta un instrument ideal. En quatre casos, la casa bescanviada ja havia estat obtinguda per una anterior permuta. Jaume Cungs, confiter, permuta el 21 de febrer del 1781, una casa situada al carrer del Forn dels quatre cantons o de la Presó o de Santa Anna, al paleta Joan Cases. A canvi aporta una peça de terra de vinya i 2.200 lliures, diferència entre el valor de la casa i la terra. Es fa càrrec d'un censal per valor de 1.000 lliures (que es pot redimir de 200 en 200), paga 200 lliures en metàl·lic, i la resta en deutoris (AHT FNR 5134 ff. 49-51v). El 8 de gener del 1783 el Cungs permuta aquesta casa per una altra, situada al costat. En les clàusules es diu que continuarà fent-se càrrec del censal de 1.000 lliures. El veler Felip Font s'encarrega de dos censals per un valor de 300 lliures (AHT FNR 4995 ff. 11-15v).

OFICI PERMUTADORS	NOMBRE	%
Pagesos	13	25
Viudes pagesos	4	7.7
Artesans construcció	7	13.4
Boters	7	13.4
Altres artesans	10	19.5
Comerciants	7	13.4
Ciudadà honrat	1	1.9
Viudes	3	5.7

La permuta és utilitzada pels pagesos. Un 33% de les permutes tenen un actor del sector agrícola, que obtenen cases o terres a canvi de terres. En segon lloc destaquen els boters, segurament per les necessitats especials de la vivenda donada la seva activitat. Entre els altres artesans tenim dos perxers, un paraire, un veler, un argenter, un espadenyer i un corder. Els comerciants hi veuen el negoci, i les viudes les trobem per a subvenir les dificultats amb què viuen.

### 3.1.4. DONACIONS I HERÈNCIES

Al llarg d'aquests anys de finals de segle són nombroses les donacions per herència o en capítols matrimonials, de cases.

El 5 de juny del 1781, Gertrudis Salvat, viuda del paraire reusenc Josep Salvat, dóna al seu fill tots els drets que té en l'herència del marit i la casa que tenen al carrer Pubill Oriol. El fill s'ha d'encarregar de tres censals per valor de 430 lliures i rep 40 lliures per pagar drets de llegítima als seus tres germans i part dels funerals de la mare (AHT FNR 4995 ff.32-33v).

Teresa Clariana, viuda Jaume Freixa, dóna al seu fill Joan Baptista, "per amor maternal" tots els drets que té sobre dues cases situades a la raval de Santa Anna que posseeixen sense títol. La donació es fa perquè el fill pugui emprendre les accions judicials necessàries per a recuperar les propietats, ocupades (AHT FNR 5158 ff. 321-321v). Dos mesos més tard ja fa el requeriment (ibid. ff. 377v-378v).

Una altra donació és la que fa la viuda del veler Francesc Marc, Teresa Mas, a l'apotecari Benet Ferrer, de la casa del carrer Jesús on ell viu, "per los molts beneficis que tinch rebuts y en avant espero rebre". El Ferrer li donarà cada any la simbòlica quantitat d'1 lliura 2 sous 6 diners (12 de febrer del 1783. AHT FNR 5156 ff.95-96). L'escriptura de presa de possessió de la casa realitzada quatre mesos més tard, ens dóna la resposta: Benet Ferrer ho fa "*a fin de salvar todos los créditos que tiene sobre de ella (...) querer estar y permanecer en la posesión de habitar él y su familia la casa susodicha hasta que esté enteramente satisfecho y pagado de todos los créditos que tiene sobre la misma (...) como administrador de los herederos de la difunta Theresa Camó y March, consorte de Joseph Antonio Camó i Danielo, boticario*" (AHT FNR 4959 f.425).

El pagès Rafael Belló fa donació d'una part de pati de 504 pams quadrats al pagès Salvador Ramon "per los molt bons serveis que tinch rebuts". El tros de terra està ubicat entre dues propietats dels dos pagesos, al carrer del Roser (AHT FNR 5029 ff. 205-205v). Seria una fórmula per tal d'evitar el pagament d'impostos.

Una altra donació especial és la que fa una dona al seu segon marit. Josepa, casada en primeres núpcies amb l'espardenyer Francesc Gavaldà i en segones amb el comerciant Francesc Ferran, atenent que el segon marit "ha suportat crescutíssims gastos per la família tinch de mon primer matrimoni (...) me regonesch molt obligada y en particular havent-me vist antes de contraurer dit segon matrimoni ab dit Francisco Ferran, actual marit, impossibilitada de poder-me mantenir no sols a mi mateixa, sí que a la sobre expressada família" (AHT FNR 5153 ff. 75-76v, 1-III-1780), li fa donació de la meitat de la casa que posseeix al carrer de Sant Pere d'Alcàntara i raval de Monterols. Rebrà la propietat quan ella mori.

El pagès reusenc Jaume Torrabadell fa donació de tots els béns al matrimoni format pel pagès Jaume Balbé i Magdalena, "pues fins vuy fuhí de ells amparat de alguns anys a esta part (...), pues he estat sempre a llurs expensas en sa casa y companyia y de ells acistit de tots los aliments a la humana vida necessaris" (AHT FNR 5153 ff. 17v-19v).

En els manuals notariais també trobem possessions de diverses cases davant notari o autoritat municipal, com el sots-batlle. Un exemple de la fórmula emprada és quan Caterina Nolic, esposa Aixalà, pren possessió de dues cases que li ha deixat la seva mare en testament, una amb porta al carrer de la Presó i l'altra (que té el portal paredat) al carrer Montserrat, contigües a la que habita ella. Entre les 7 i les 8 del matí, en presència del notari Josep Bages i els testimonis Francesc Freixa (pagès) i Josep Espinós (veler), "prengué la clau, tancant y obrint y pagant algun cop de martell a la que està cerrada sens portas" (AHT FNR 5046, f.129v).

El 20 de maig del 1783 prenia possessió d'una casa, com a hereva del seu pare, Teresa Glaudis, donada la mort dels seus dos germans mascles: Joan i Salvador. La casa estava situada al carrer de l'Hospital (AHT FNR 4359 f. 395).

L'habitatge és convivència i aquesta no sempre és viable. Josep Martí, major, i Josep Martí, menor, pagesos de Reus, pare i fill, van decidir viure junts quan es va casar el fill "fent tots una sola taula y treballant tots a utilitat y profit de ma casa", i el pare va fer donació de tots els seus béns als fills en els

capítols matrimonials, excepte 3.000 lliures per fer testament. Però la convivència es fa impossible i decideixen dividir l'heretat: el pare viurà en una "cassa petita" al carrer de Casals i el fill en la casa gran del mateix carrer. La separació es registra el 7 de desembre del 1785 (AHT FNR 5158 ff.457-458v).

### 3.1.5. PLETS, SUBHASTES I CONCÒRDIES

Del 1780 al 1785 hem trobat diversos plets motivats per compravendes d'immobles urbans, ja sigui per motius de preu, pagament de l'import, propietat dels béns en casos d'herència no prou clars, etc.

Un plet que acaba en concòrdia amistosa és el que tingueren Maria, viuda del pagès Josep Freixa, i Francesc Ferrer, pagès, curador i pare de Francesc Ferrer Torrabadell (de 16 anys). La Maria va estar condemnada per la pèrdua del plet presentat davant la cúria del batlle de Reus a deixar la casa on vivia, al carrer d'en Pujol. Signen una concòrdia que revoca la sentència: la Maria compra al Ferrer per 225 lliures els drets de la propietat i les pertinences de la casa (AHT FNR 4864 ff.3-6).

En aquests 6 anys s'escripturaren 21 subhastes, és a dir, cases ofertes al major postor amb una tabba o condicions de venda publicada pel porter municipal. La subhasta es realitzava a la plaça del Mercadal pel porter, i era una solució excepcional: en perill d'embargament per deutes, en liquidació d'herències per part de marmessors o tutors d'hereus, per a complir les últimes voluntats i amb motiu resolució judicial.

No sempre són una ocasió i algunes cases ofertes no troben comprador, com "totas aquellas casas ab un portal fora obrint y ab son cup y seller" que posseeix Ignasi Baldrich al carrer d'en Casals (AHT FNR 5153 ff.356-356v), per les quals, el 24 de setembre del 1780, s'havia entregat una tabba al corredor per a subhastar-les públicament.

La família Cardona-Vidal posa a subhasta una casa al carrer dels Aleus el 4 d'agost del 1780 i el mateix dia troba comprador pel preu estipulat, 3.000 lliures (AHT FNR 5133 ff. 353-358). Transcrivim les condicions en l'apèndix final del capítol.

Es poden subhastar cases i també la facultat de redimir una casa venuda a carta de gràcia. Josep Canals posa aquest dret a subhasta d'una casa situada al carrer Canterers o Donatea. L'havia comprat la seva tia, Teresa (a) la turroneira, de la qual n'és hereu. El preu ofert pel millor postor és de 350 lliures

6 diners, donades per Salvador Pons: 42 lliures 13 sous 9 diners serviran per a pagar les despeses enterrament a la comunitat de preveres de Reus, 164 lliures 16 sous 3 diners les ha d'entregar al prior dels Carmelites Descalços per a misses. 42,5 lliures les lliura en el moment de la signatura i s'encarrega d'un censal de 100 lliures de la Comunitat de preveres (AHT FNR 4957 ff. 360-361v).

Esteve Vitxeto, paraire, i Mariàngela Canals, són els majors postors d'una casa de la plaça de Sant Miquel venuda pels marmessors Magdalena Aldavert per 600 lliures, 420 pagades en metàl·lic (AHT FNR 4957 ff. 496-497v, 9-XI-1781). Dos anys més tard venen la casa per la mateixa quantitat.

Com hem exposat, a la subhasta s'hi arriba sovint a causa d'herències. Un 67% dels venedors són marmessors o tutors. Els altres propietaris que recorren a aquesta fórmula legal, que comporta majors despeses i un menor benefici econòmic per part de qui es desprèn de la propietat, són una viuda i quatre negociants.

OFICI VENEDORS SUBHASTA	NOMBRE TOTAL	%
Marmessors	14	66.8
Negociant	4	19
Viuda	1	4.7
Altres	2	9.5

Els marmessors del difunt Josep Miró Pedrol posen a subhasta la seva propietat situada entre el carrer Sant Joan, on obre quatre portals, i el carrer del Recs, amb una porta, que consta de casa, oficines d'aiguardent, patis, bassa, magatzems..., la qual estava venuda a carta de gràcia per 7.500 lliures al comerciant Josep Rovellat Nolla. És aquest el qui compra tota la propietat per pagar els acreedors i exonerar censals per 14.000 lliures (AHT FNR 5135 ff. 77-84, 25-VI-1783). Vegeu apèndix.

L'elevat preu d'aquesta venda no és rar en aquesta sèrie, sinó al contrari. Les cases que es venen a subhasta són d'un preu molt elevat, en tractar-se de cases situades a la zona cèntrica de Reus, i algunes de grans dimensions. El 1782 es ven una casa al carrer de Vallroquetes amb tres portals, per 6.100

lliures. El 1785 se subhasten dues cases situades l'una al costat de l'altre entre el carrer de Jesús i el carrer Barreres per 5.500 lliures.

PREU SUBHASTA	TOTAL CASES	%
0-100 (en lliures)	0	0
101-500	3	14.29
501-1000	6	28.57
1001-1500	4	19.05
1501-3000	5	23.80
més de 3000	3	14.29

A més de les resolucions d'herència, un altre dels motius expressat pels venedors són els deutes i les dificultats per fer front a les pensions de censals. Alguns dels deutes són contrets per negocis. És el cas de la subhasta de Gabriel Espinós, que troba com a millor postor a Josep Anton Miralles. O la casa i botiga, del carrer Vallroquetes, que subhasta Francesc Carreres el 1782 per 1.500 lliures, pagades per Joan Soler.

PERIODIFICACIÓ SUBHASTES	NOMBRE TOTAL	%
1780	1	4.76
1781	3	14.29
1782	6	28.57
1783	7	33.33
1784	3	14.29
1785	1	4.76

La periodificació de les subhastes no té gaire rellevància, en tractar-se d'una mostra molt petita. Dibuixa una curiosa simetria amb uns extrems, els anys 1780 i 1785, en teoria els més negatius econòmicament, amb només un subhasta; i els màxims se situen en els més bonançats.

Algunes de les subhastes venen obligades per plets judicials. Les cases, com a béns d'elevat valor, provoquen continuats requeriments davant la justícia, en especial amb motius d'herència o de pagament. Joan Pàmies, adroguer, fa un requeriment a Marià Alegre Besora el 1783 sobre un debitori de 498 lliures que havia signat la mare del segon, Gertrudis Besora, per 228 lliures de sucre blanc (28,5 lliures el quintar) i 270 lliures de pebre negre (a 17 sous la lliura) (AHT FNR 5156 ff. 182-188). La resposta del Marià és corrosiva i respon amb un atac: el Pàmies reclama una cosa quan no hi té cap dret, perquè qui hauria de fer un requeriment hauria de ser l'Alegre. Amb motiu de la venda que l'Alegre va fer al Pàmies d'un terreny per 1.710 lliures el 1782, aquest li va pagar amb "*diferentes géneros o mercaderías que describió vuestra merced de su puño propio con un papel*". Val a dir que en l'escriptura de compravenda el notari anotà que els diners s'havien pagat en metàl·lic. Entre els productes lliurats hi trobem "*cornocopias*", quadres, miralls, canyes, safrà, taps de suro, vi negre, etc. El Marià reclama que la valoració dels productes va ser excessiva, a un preu desorbitat i amb una qualitat dubtosa. Si fa revisar la compravenda encara li deurà diners, i l'amenaça amb reclamar el que és seu. La resolució és que el deute és el deute. En l'acte de venda de la propietat que tenia al carrer Sant Vicenç, el Marià traspassa el debitori als compradors, i ell mateix els fa un requeriment, el juliol del 1783, perquè paguin el deute a l'adroguer i l'alliberin de la càrrega<sup>3</sup>.

Un altre plet el comencen els comerciants Josep Batlle Òdena i Baltasar Ortega, per un tros de terra situat entre les cases que han permutat. L'Ortega va fer la permuta creient que també es comprenia "lo lloch o distància que antes era seller y vuy magatsem, per tenir principi en la paret migera de dit seller y la altre casa que queda a dit Batlle". Al final, sota la mediació del reverent Dr. Josep Roig i la mare Josepa Antònia, carmelita delcalça del convent de la Concepció, s'arriba a una concòrdia el 10 de desembre del 1785 (AHT FNR 5092 ff. 769v-772v).

### 3.1.6. TRASPÀS D'UN NEGOCI

Un cas especial de compravenda que no és l'objecte del nostre treball és el cas de traspàs d'un negoci. Per la seva importància no podem deixar d'exposar el cas de la venda de la botiga d'apotecari de la plaça del Castell per part de Benet Ferrer (apotecari de Reus) a Pau Oliver (apotecari de Prades), l'any 1779, per 3.000 lliures. El preu era molt elevat perquè a més de la casa i botiga, també incloïa els instruments, el material, els clients, "*parroquianos como de aconducidos o pactados*" i altres pactes. Un d'ells era que el venedor viuria, a despesa del comprador, durant vuit o nou mesos, a la seva antiga casa, per a "*instruirme en el despacho y demás conveniente para trabajar en dicha botica*". Un altre era que el venedor no podia "*plantar ni hacer plantar botica de boticario por ninguna vía teniendo yo botica abierta en dicha villa*", sota multa de 2.000 lliures al comprador. El cas portarà cua, perquè el Ferrer, dos anys més tard, pren l'administració de l'apotecari Josep Camó, de Reus. L'Oliver li posa un requeriment: reclama que deixi la feina o li faci efectiu el pagament de les 2.000 lliures pactades (AHT FNR 5142 ff.146v-147).

La resposta de Benet Ferrer també es registra notarialment. Argumenta que ell no ha plantat cap botiga nova, sinó que administra la que ja fa molts anys que està oberta, i que ara Josep Camó ha deixat perquè ha determinat "*ascender al estado eclesiástico*", i per tant, ell exerceix el seu ofici com a "mancebo", fet que no li privava el contracte. Exposa que té 38 anys, edat per la qual és massa jove per deixar de treballar i massa gran per aprendre un altre ofici. Podríem dir que feta la llei, feta la trampa. L'Oliver, però, no queda convençut de les explicacions i posa un plet davant la Reial Audiència.

El nomenament de Benet Ferrer com administrador de la botiga d'apotecari de Josep Camó, fins que el fill d'aquest sigui major d'edat, també es fa davant notari (AHT FNR 4957 ff.226-231v).

## 3.2. COST DE L'HABITATGE

### 3.2.1 PREU

En alguns casos el preu de la casa es taxa o visura per experts, generalment mestres de cases i fusters, les dues activitats de major pes en la construcció d'un immoble en aquells moments. El més habitual és buscar l'opinió de quatre professionals, un paleta i un fuster per banda contractant, per arribar així a un preu considerat just per les dues bandes. En altres ocasions només es pregunta el parer d'un mestre de cases per cada part. En cas de venda de parts de casa o cases o patis mig construïts, la peritació es fa gairebé obligatòria. En dos contractes notariais el preu queda en blanc en una primera escriptura, a l'espera del preu dels experts, que arriba 7 i 13 dies més tard respectivament. En vendes més complexes, com la d'un fàbrica d'aiguarent, també intervenen en la visura serrallers i calderers. El 5 de maig del 1783 els experts elegits per la venda de l'heretat de Marià Alegre Besora, situada entre els carrers de Sant Vicenç i Amargura, són, per part del venedor: Josep Cugat, mestre de cases, Francesc Bellver, fuster, Josep Montlleó, serraller i Bernat Roca, calderer; i per part del comprador, Miquel Alegre, Rafel Puget i Antoni Puget (de Barcelona), són: Josep Verdala, mestre de cases, Salvador Carreres, fuster, Joan Cardenyas, serraller i Josep Vidal, calderer<sup>4</sup>.

No sempre el preu judicat es creu just per les dues parts i també es causa de reclamació. Pau Reinalt havia fet una permuta d'una casa per una casa amb oficina d'aiguarent, amb Josep Salvat Carreres el maig del 1782, i esperaven el preu que judiquessin els experts<sup>5</sup>. En un primer moment la casa es judica per 7.729 lliures 7 sous 6 diners. El Reinalt reclama el preu per excessiu a la cúria i es rebaixa a 6.450 lliures. El Reinalt encara no està conforme, i finalment signen la concòrdia el 24 de gener del 1783 (AHT FNR 5090 ff. 57v-59v).

## PREUS DE LES COMPRAVENDES IMMOBILIÀRIES URBANES ESCRIPTURADES DAVANT NOTARI (1780-1785)

EN LLIURES	PATIS	CASES	TOTAL	%
0-100	16	0	16	3.67
101-200	34	4	38	8.72
201-300	30	12	42	9.63
301-400	24	30	54	12.39
401-500	20	29	49	11.23
501-600	12	37	49	11.23
601-700	6	31	37	8.49
701-800	0	18	18	4.13
801-900	4	12	16	3.67
901-1000	6	17	23	5.28
1001-1100	0	8	8	1.83
1101-1200	0	8	8	1.83
1201-1300	4	5	9	2.06
1301-1400	3	2	5	1.15
1401-1500	2	5	7	1.61
1501-1600	2	3	5	1.15
1601-1700	0	4	4	0.92
1701-1800	3	3	6	1.38
1801-1900	2	1	3	0.69
1901-2000	1	7	8	1.83
2001-3000	1	14	15	3.44
3001-4000	0	3	3	0.69
4001-5000	0	5	5	1.15
5001-30000	0	8	8	1.83

El cost global d'una casa o d'un pati al Reus de finals de segle XVIII era elevat. Un 64% dels patis es venen per un valor entre 100 i 500 lliures. Una casa de segona mà costa, en un 48%, entre 300 i 700 lliures. Aquest és el preu mitjà, però podem trobar edificis molt més cars, de tots preus, depenent de les dimensions, la localització, l'estat de conservació, els drets, l'orientació, el mobiliari, etc. En els anys analitzats es venen un 28% de cases de més de 1.000 lliures. Les més cares, de més de 3.000 lliures, les analitzem en l'apartat 3.4.3.

Construir una casa tampoc no era barat, com veurem en tractar dels aspectes constructius. El retorcedor de seda Segimon Sala, declara davant el requeriment presentat de la falta de pagament d'un deute, que ha tingut diferents urgències, entre elles "edificar una casa que possehesch en lo camí de Misericòrdia" (AHT FNR 5089 ff. 398-398v, 3-VII-1782).

## 3.2.2. DIMENSIONS

Les dimensions dels immobles comprats no sempre apareixen en el contracte, més en els de patis que en els de cases. Hem elaborat un quadre amb les xifres de què disposem. Expressem les mides en pams quadrats, tal com apareixen en el document notarial. L'equivalència amb metres quadrats és aproximadament de 1.000 pams quadrats igual a 40 metres quadrats. A Tarragona el pam equivalia a 19,5 centímetres, mentre que a Barcelona, Lleida i Girona, era d'una dècima menys: 19,4 centímetres<sup>6</sup>.

### DIMENSIONS DE LES CASES I ELS PATIS COMPRATS A REUS ENTRE EL 1780 I EL 1785. EN PAMS QUADRATS.

PAMS QUADRATS	PATIS	CASES	TOTAL	%
MENYS 1000	12	8	20	16
1001-2000	31	4	35	29
2001-3000	23	4	27	22
3001-4000	5	2	7	6
4001-5000	5	1	6	5
5001-10000	10	2	12	10
10001-30000	12	0	12	10
30001-50000	0	1	1	1
MÉS DE 50000	2	0	2	1
TOTAL	100	22	122	

El nombre de cases de les quals consta la mida és molt baix, i per això no podem extrapolar els resultats obtinguts, però és significatiu que una tercera part no arribi als 40 metres quadrats. La majoria de patis comprats ocupen una superfície mitjana, entre 40 i 80 metres quadrats. Els de major superfície cal suposar que després es partiren per a construir diverses cases. Al Catllar les mides dels patis són semblants. La majoria dels patis establerts en el segle XVIII, i relacionats per Manuel Fuentes, ocupen entre 1.000 i 2.000 pams quadrats (pp. 134-135). El que destaca és la seva proporcionalitat, tots menys un, són quadrats: 21x21, 32x32, 34x34, 36x36, 38x38, 44x44, etc. A Tortosa, el 1770, el convent de Santa Clara estableix cinquanta solars de 30x39 pams, poc

més de 1.000 pams quadrats (Fabregat, p. 37). En dos carrers que obre un notari el 1775, les mides són lleugerament majors: de 39,5 d'ample per 38 de profunditat (1.501 pams quadrats) (ibidem, p. 43).

La majoria de cases de les quals el document aporta la mida, molt pocs, és perquè no són tota la casa, sinó només parts, un pis o una habitació fins i tot, d'aquí la mitjana tan baixa que dona. A Burgos, el 1751, la mitjana de la casa era de 115 metres quadrats, amb moltes variables, des de 25 metres quadrats, on vivien els jornalers, a més de 1.200 metres quadrats, en cases nobles (Sanz, p. 173)<sup>7</sup>. El 71,4% dels habitatges mesuraven menys dels 115 m<sup>2</sup>.

Si relacionem la superfície amb el preu total de l'immoble, arribem a una xifra que ens aporta informació susceptible de comparació: el preu per pam o metre quadrat.

#### **PREU DEL PAM QUADRAT, EN LLIURES I SOUS, DELS PATIS I LES CASES COMPRATS A REUS ENTRE EL 1780 I EL 1785**

PREU LLIURA/PAM2	SOU/PAM2	PATIS	CASES	TOTAL	%
MENYS 0.1	0-2	31	1	32	27.83
0.11-0.2	2.1-4	45	1	46	40
0.21-0.3	4.1-6	15	7	22	19.13
0.31-0.5	6.1-10	2	2	4	3.48
0.51-1	10.1-20	3	5	8	6.95
1.1-2	20.1-40	0	1	1	0.87
2.1-3	40.1-60	0	2	2	1.74
TOTAL		96	19	115	

Gairebé el 50% dels patis venuts tenen un preu entre 0.11 i 0.2 lliures, és a dir, entre 2 i 4 sous per pam quadrat, o el que és el mateix, 2,5 lliures per metre quadrat. El sòl edificat augmenta el valor entre tres i cinc vegades, passa a una mitjana de 10 sous per pam quadrat, o sigui, 12,5 lliures per metre quadrat.

Si comparem aquestes xifres amb les d'uns anys abans, veiem que el preu del sòl urbà ha augmentat. El 13 de setembre del 1778 un solar de 2112 pams quadrats a la partida de Sant Roc costava 1,36 sous/pam quadrat. El solar del costat, de 2.058 pams el compraven l'abril del 1783 per 3,98 sous el pam. En tots dos el cost es pagà íntegrament amb censals. El novembre del 1781 un solar de 2.000 pams quadrats, a la mateixa partida, es paga a 2,66

s/p2. És a dir: el 1778 un pati a la partida de Sant Roc es pagà a 1,36 s/p2, el 1781 a 2,66 s/p2 (el doble) i el 1783 a 3,98 s/p2 (el triple). Amb cinc anys el preu s'ha triplicat. La manca d'una sèrie llarga ens impedeix de fer generalitzacions sobre l'increment real dels preus. Arauzo ha comptat que la mitjana del preu de venda dels patis del tros d'en Bages, entre el 1763-1767, fou de 0,50 s/p2 (quadre 12, p. 144).

Recasens, en la seva anàlisi de les compravendes de patis de casa del Morell aprecia un preu molt menor al de Reus: entre 0,26 s/p2 (any 1762) i 0,34 s/p2 (any 1777) (Recasens 1974, P. 38). A La Canonja, el 1778 el preu encara és més baix, a 0,18 s/p2 (Llop, p. 67). A Montblanc, el 1781, els patis oscil·len a l'entorn de 0,4 s/p2 (Grau, 1988, p. 45). De fet, el Morell o la Canonja tenien poc a veure amb Reus finals de segle XVIII. Els preus reusencs són més equiparables als de Barcelona.

A la ciutat comtal els preus dels solars el 1784 no són més cars que a Reus, sinó que els preus són força paral·lels. Un solar al Born es ven per 3,39 s/p2, i un no tan cèntric en aquell moment, la Rambla, per 1,88 s/p2 (Badosa, citant Duran i Sanpere, nota 17).

Els preus de les cases presenten una variació molt elevada, no només entre poblacions sinó també en una mateixa vila. Com comentem en parlar del preu dels lloguers, són molts els factors que intervenen en el valor atorgat a un immoble. Un d'important, que no sol aparèixer en les vendes de cases ja construïdes, les dimensions. A La Canonja, una casa del Raval es paga el 1779 a 130 lliures (Llop, p. 66). Una compravenda d'una botiga situada a la placa principal de Prades, que ven Pere Joan Inglès al sastre-calçater reusenc Francesc Feixó, es paga el 1785 a 3,5 s/p2.

### 3.2.3. SITUACIÓ

Una de les variables que influeix en el preu és sens dubte la ubicació de l'immoble. Hem trobat transaccions a gairebé tots els carrers de la ciutat.

#### CARRERS ON TINGUEREN LLOC LES COMPRAVENDES D'IMMOBLES URBANS DAVANT NOTARI A REUS (1780-1785)

NOM CARRER	CASES	PATIS	TOTAL	OBSERVACIONS
Abadia	1	0	1	
Alegre	1	9	10	Carrer nou
Aleixar, camí	4	3	7	
Aleus	1	0	1	
Amargura	2	0	2	Avui Pedró
Asens, raseta	1	2	3	
Bages	2	0	2	
Barreres	1	0	1	
Canterers	1	0	1	
Carme	9	2	11	Davant Pletes
Casals	2	0	2	O joc de la pilota vell
Closa Miró	2	3	5	Cases noves Pau Miró Sabater
Concepció	1	0	1	
Creu Vermella	5	0	5	Ara del Vent
Donatea	1	0	1	O Canterers
Estrella	0	5	5	Carrer nou
Font	2	0	2	
Forn	1	0	1	
Galanes	2	0	2	
Galera	4	0	4	
Galió	3	0	3	
Girada	9	0	9	Closa Miró

Garrofes, plaça	1	0	1	plaça del Baluard
Hospital	1	0	1	
Hospitalera	2	0	2	Raseta Asens
Jesús	2	1	3	
Jesús, raval	9	1	10	El pati xamfrà Sant Carles
Lleona	1	0	1	
Major	2	0	2	
Mar	4	0	4	
Martí Napolità	2	0	2	
Martorell	2	0	2	Que no passa
Merceria	3	0	3	O Sant Roc
Miramar	0	1	1	
Misericòrdia, camí	2	2	4	
Monterols	2	0	2	
Monterols, raval	6	0	6	
Montserrat	2	0	2	
Pedró	6	1	7	Ans Amargura, vulg.Pastells
Partida Colomer	0	2	2	
Partida Sant Roc	1	18	19	
Plaça Castell	3	0	3	
Plaça Sang	0	1	1	
Placeta S.Miquel	2	0	2	És la mateixa casa.
Presó	1	0	1	
Pubill Oriol	3	1	4	
Raseta	4	0	4	O Camí de Tarragona
Robuster, raval	2	1	3	
Rec	4	0	4	O Recs
Recona	2	0	2	
Riera de la Sang	0	1	1	
Riudoms, camí	1	0	1	
Roser	20	12	32	Abans partida Sant Roc
Rosic	2	0	2	
Rosselló	0	1	1	

Salou, Camí	3	1	4	
Sang, carreró	1	0	1	Corredor davant comèdies
Santa Anna	2	0	2	O forn dels quatre cantons
Santa Anna, raval	7	0	7	
Santa Llúcia	0	1	1	
Santa Lluïsa	0	1	1	Nou.
Santa Teresa	11	0	11	
Sant Antoni	2	1	3	
Sant Benet	4	4	8	Travesser S.Francesc/Simó
Sant Carles	0	8	8	
Sant Elies	5	1	6	
Sant Esteve	5	1	6	Closa Miró
Sant Francesc	8	2	10	
Sant Francesc, pl.	1	0	1	Plaça hort Freixa
Sant Isidre	1	1	2	
Sant Jaume	14	0	14	
Sant Joan	8	1	9	
Sant Josep	1	3	4	
Sant Julià	0	1	1	
Sant Lleó	0	2	2	
Sant Llorenç	1	2	3	O camí Riudoms
Sant Lluís	6	18	24	1/3 part venuts Lluís Gornals. Nou
Sant Magí	0	2	2	
Sant Miquel	3	2	5	Travesser Sant Vicenç a Raseta
Sant Pancràs	4	2	6	Nou, abans creu vermella
S.Pere Alcàntara	7	0	7	O Padró
Sant Pere més alt	2	4	6	Ans partida hospitalera. Nou
Sant Roc	0	3	3	Camí Roser
Sant Ventura	1	0	1	Xamfrà Sant Simó
Sant Vicenç	3	7	10	
Sardà	5	2	7	O Soledat
Selva, camí	0	1	1	
Singles	2	0	2	

Sol	4	8	12	Closa Miró
Vallroquetes	6	0	6	
Valls, Camí	3	1	4	Partida Sant Roc
Vent	4	1	5	O Creu Vermella
Vilar	1	0	1	
Sense especificar	2	3	5	
Nou	4	7	11	

Les vendes dels solars ens delimiten la zona de creixement del Reus del moment: carrer Alegre (també anomenat nou) i Sant Vicenç (promoguts per la viuda de Magí Alegre, Gertrudis Besora, i el seu fill Marià), Partida Sant Roc (carrer del Roser, promogut per l'hereva de Gaspar Baldric, Teresa de Valdès), carrer Sant Lluís (anomenat nou) i Sant Carles (promoguts per Lluís Gornals i els seus marmessors), carrer Estrella (anomenat nou, promogut pel fuster Joan Roig i la seva muller, Teresa Bellver), i la closa Miró (carrer del Sol, promoguda pels Miró Sabater).

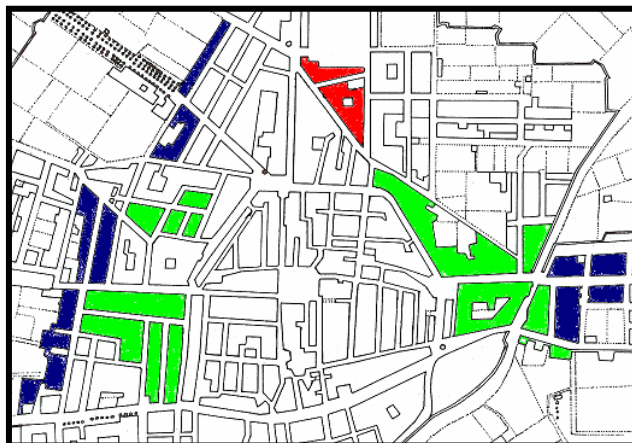
A més de nous carrers que s'obren, l'anàlisi dels contractes notariais ens permet descobrir dues promocions d'habitatges barats ja construïts: al carrer Sant Esteve, per part del paleta Boi Ribot, i al carrer del Roser, pel paleta Miquel Comte.

Altres carrers de recent obertura, amb cases noves i que tenen molts canvis de propietat, són: Sant Elies, Santa Teresa, Sant Jaume, Sant Joan. També hi ha majors nombre de compravendes al carrer Sant Pere d'Alcàntara, Vallroquetes, Creu Vermella o del Vent, Carme, Girada, Sant Francesc, Raval Monterols i Raval de Jesús.

El preu del sòl ens marca un preu més baix com més allunyat del centre. Els patis venuts a les zones ja urbanitzades són els més cars. Una zona revaloritzada és la dels carrers Alegre i Sant Vicenc, que guanyen valor amb la construcció de les casernes. Superen els 4 sous per pam quadrat. En segon lloc, trobem dues zones amb un valor entre 2,1 i 4 sous: una situada a l'inici del carrer del Roser, Camí de Valls, Sardà; i l'altra als carrers Sant Lluís, Sant Pancraç, Sol i Estrella.

Finalment, els patis més assequibles pels reusencs a finals de segle XVIII, amb un preu inferior als 2,1 sous per pam quadrat (sempre molt elevat en comparació a altres poblacions veïnes), trobem els carrers de Sant Elies, Sant Joan, del Vent, i del Roser. Un dels motius importants del preu és qui els va vendre, qui els va transformar en sòl urbà.

Per valorar el cost de les cases damunt del plànol, si prenem com a baremus el preu per pam quadrat, les escasses mostres fan que en poguem treure poques pistes del seu funcionament, a banda d'una que ja sabíem, que la valoració és més alta per les cases més antigues, les situades dins els ravals. Les de fora muralla totes estan valorades en menys d'1 lliura per pam quadrat. Si prenem el cost total de la casa encara és més difícil marcar diferències, en ser moltes les variables que intervenen i que no coneixem. Aquesta anàlisi l'establirem a través de la renda declarada en els cadastres (vegeu apartat 5.7.1).



### Mapa del preu del sòl dels patis venuts a Reus (1780-85)

més de 4 sous/pam quadrat

entre 2,1 i 4 sous/pam quadrat

menys de 2,1 sous/pam quadrat

### 3.3. FORMES DE PAGAMENT

Les principals formes de pagament de béns immobles utilitzades a Reus els anys vuitanta del segle XVIII són el censal (el majoritari), el debitori i en menor mesura les monedes “contants i sonants”. És a dir, el crèdit<sup>8</sup>. Era habitual la combinació de les tres formes en una mateixa compravenda d’una casa: una part en censal (sovint el preu del solar), una part al moment de signar l’acte davant notari i una part en forma de debitori, a pagar directament al venedor, o a pagar a tercers en nom d’aquest per a cancel·lar deutes pendents. Per tal d’evitar problemes, era generalitzada la signatura d’èpoques o rebuts notariais en el moment de fer-se efectiu tot el pagament. També es podia fer de forma privada, com es feien molts deutors, però era millor assegurar la fe pública per evitar reclamacions posteriors. El 12 d’octubre del 1783 Josep Prats, curador dels pubills de Lluís Gornals, signa època al mestre de cases Narcís Vallès i a la seva muller, Teresa Serret, de 116 lliures 13 sous 4 diners que li debien per la compra d’un pati el 1780. Diu que havien rebut 113 lliures 13 sous 4 diners en diferents pagues, de les quals havien signat rebuts privats, i ara, davant del notari, li paguen les 3 lliures restants i cancel·len el deute (AHT FNR 5156 ff.483v-484v).

En les èpoques trobem moltes notícies que ens ajuden a entendre els mecanismes de crèdit de la societat. El comerciant Marià Alegre signa època de la venda de dos censals, un de 200 lliures i un altres de 382,5 lliures que havia realitzat el 22 de desembre del 1782 al pare Josep Salvat Salvat, però de la qual no havia quedat satisfet. Per la present signatura ho està: 200 lliures “se las retingué dit comprador per delegació” i les restants les ha rebut “ab varios y distincs partits per real y efectiva entrega” (AHT FNR 5156 ff. 459-459v). Els censals actuen com a paper de canvi.

El pagament no era sempre immediat. El 1784, el teixidor de lli Josep Miró, signa època de 150 lliures que li devia Josep Duran des de la compra d’una casa feta al seu pare, Joan Miró, el 1769 (AHT FNR 5091 ff. 148v-149). Han passat 15 anys.

### 3.3.1. EL CENSAL

El censal és el dret a percebre una pensió dinerària anual, amb caràcter indefinit, a canvi del capital lliurat. Actua com un préstec legal, per un temps indefinit, fins que el censatari torni el capital al censalista, sancionat per la fe pública, pel qual es paguen una pensió o interessos anuals, a partir del 1750 del 3%, abans, del 5%, sota la hipoteca d'algun bé particular o de tots els béns en general<sup>9</sup>. Tot i que està sota la hipoteca d'algun bé o propietat, sembla que a Catalunya no tenia lligams directes amb aquest, i per això es va fer servir com a instrument de crèdit, es podia comprar i vendre, traspassar o fer servir com a carta de pagament. Un altre tret definitori al nostre país és que no calia rebre el diner en el moment de signar el contracte i això permetia crear nous censals i encarregar-los de nou en base els antics o les pensions degudes. El censal inicialment, en el segle XIV, fou "utilitzat pels municipis per obtenir diners de manera ràpida" (Jordà, p. 369), els principals censataris, a més dels pagesos. El venedor podia extingir sempre l'obligació de pagar la pensió si tornava el capital rebut o el redimia.

El censal es presenta com el mecanisme de crèdit més utilitzat en l'accés a l'habitatge al Reus de finals de segle XVIII. Els censalistes desenvolupen formes jurídiques que moderen aspectes desfavorables per a ells, com el caràcter indefinit del lluiement, i n'exigeixen el retorn del capital a partir de clàusules contractuals. La pràctica del censal és una forma d'hipoteca que s'allunya de l'esperit de la llei i que abans que s'extingeixi ja en mostra el final. En molts dels actes d'encarregament, s'afegeix una clàusula que estableix l'obligació de lluir-los (de retornar el capital), amb quotes fixes i terminis establerts. El 30 de desembre del 1778, Josep Grases i la seva muller creen un censal de 825 lliures, "ab pacte de lluir y quitar de cent lliuras en cent lliuras, disminuint lo preu disminuesca la annua pensió de aquell annual rendals perpetuels, vulgarment anomenats en senda perepció". És a dir, que cada any, a més de l'interès del 3% del censal, han de retornar 100 lliures del capital, "franchs, quitis y immunes de totes qualsevols contribucions y altres càrrecs" (AHT FNR 563, ff.5-6v). Estem davant d'una hipoteca de menys de 10 anys: quan podríem pensar que estem davant d'un deute a llarg termini (censal), en

realitat es tracta d'un deute a mig termini. El mateix dia en una altra creació de censal de 700 lliures el pacte és el mateix, lluir el censal de 100 en 100 lliures, amb la corresponent disminució de la pensió anual (ibídem ff. 9-10v). Tot i el diferent import, el capital a tornar és el mateix, 100 lliures.

Francesc Folc Sabater ven 3 cases al notari Joaquim Genovès, el 1784, per 8.500 lliures, amb l'obligació que el comprador llueixi un censal de 840 lliures a les monges de Tortosa, en cinc anys. En tenim altres exemples.

En altres casos l'import de lluïció és superior: la meitat del préstec, és a dir, en només dues pagues. Així ho pacta Teresa Valdès el 1779 amb diferents compradors als quals crea un censal de 300 lliures, un de 160 lliures i un de 150 lliures (AHT FNR 5046 ff. 32-33v; ibídem ff. 15-16; ibídem ff. 35-36v, respectivament). Ja no estem davant d'una hipoteca sinó davant d'un debitori amb interessos declarats, el sistema que el succeirà<sup>10</sup>.

En un acte, per tal de prevenir al comprador dels seus deures com a censatari, es recorda la legislació vigent en matèria de censals: que la propietat resta en poder del venedor fins a la lluïció del censal. Aquesta afirmació equipara el censal al cens castellà. De fet, el juny del 1780 l'advocat Francesc Miró Roig ven un pati, pel preu del qual crea un censal amb una clàusula que diu que fins que el comprador no en faci la lluïció, "*no passe el dominio de lo vendido en su poder... por el fin de no imponer deudas en lo vendido*". En el mateix sentit es manifesta Marià Parés el 1781, quan ven una casa "*a fin de aligerar nuestros bienes del censal*". No queda clar, per tant, l'esperit de la llei, si té o no lligams amb el bé, o és a gust del qui fa el contracte. El doctor en medicina Josep Prats, ven un pati el 1783 "a for de censal", i el 1785 diu que el ven segons la pragmàtica de la reducció de censals, per la qual la propietat queda en poder del venedor fins a la lluïció: s'equipara el censal al cens emfitèutic. El mateix 1785 Teresa de Valdès també manifesta en la venda d'una casa que es reserva el domini fins que el comprador hagi redimit el censal. Encara el mateix any, Josep Miró Bover ven un terreny i crea un censal segons la nova pragmàtica.

Aquesta legislació a la qual s'emparan els esmentats censalistes no dificulta la compravenda de censals que hipotequen una propietat com a pagament d'una altra, o d'intercanvis comercials o fins i tot com a obtenció de diners en efectiu. El pareire Josep Salvat Salvat ven un pati el gener del 1783 al

comerciant Marià Alegre Besora a la partida de Sant Roc. El pagament es fa mitjançant la creació d'un censal per la suma total de 441,75 lliures. El 3 de febrer el Salvat ven al boter Josep Miró Pedrol el censal a canvi de diner en metàl·lic.

Els inconvenients principals del censatari són les dificultats que troba en el cobrament de les pensions. Hem vist que la càrrega censalista és el principal motiu de venda que exposen els qui es desprenen d'una propietat urbana, en un moment en què el valor patrimonial és en alça. Estem d'acord amb les conclusions a què arriba Enric Tello en l'estudi dels censals i la propietat de la terra (2004, p. 125). En el cas de la vivenda, la manca de traducció de renda en metàl·lic de l'ús de l'habitatge influeix encara més en el procés d'impagament. Però encara és la forma més utilitzada de crèdit.

#### PERCENTATGE DEL PAGAMENT EN CENSALS DEL TOTAL DEL PREU DE LA COMPRAVENDA A REUS EL 1780-1785

%	CASES	PATIS	TOTAL	%
0	28	27	55	15.2
0.01-9.99	6	0	6	1.6
10-19.99	18	0	18	4.9
20-29.99	24	4	28	7.7
30-39.99	26	1	27	7.4
40-40.99	27	5	32	8.8
50-59.99	29	2	31	8.5
60-69.99	9	11	20	5.5
70-79.99	16	9	25	6.9
80-89.99	18	11	29	8
90-99.99	7	13	20	5.5
100	19	53	72	20

En un 88% de les compravendes de cases i en un 80% de les de patis, el censal hi apareix en la forma de pagament. El seu ús és generalitzat. Ara bé, són més usuals els traspassos de censals vells que la creació de nous.

En les vendes de patis, el censal s'equipara al cens emfitèutic: en un 39% dels casos el 100% del preu va unit a un censal. En un 56% dels contractes, més del 80% del valor taxat es fa efectiu amb un censal. És una mena d'establiment de sòl urbà, però amb diferències significatives: la pensió del censal és superior al cens anual, i no es paga lluïisme (vegeu apartat 4.7).

En les compres de cases de segona mà s'hi associa sovint un censal que ja grava l'immoble o el solar on s'ha aixecat i d'altres deutes en forma de

censal que pateix el venedor com a censatari i que ara vol redimir. En els manuals notariais darrera una compravenda solem trobar un encarregament d'un o més censals, que palesen el motiu d'aquesta: la impossibilitat de fer front a les pensions dels censals.

Recordem un cop més que l'anàlisi el fem amb documentació pública oficial. Joan Mallol ens diu que té dues terceres parts d'un censal "que per repartiment de paraula" té amb Marià Pérez i Pere Sabater (AHT FNR 5088 ff. 223v-224v). La praxi real ens queda fora de l'abast, només la podem intuir. Cal afegir-hi a les dificultats els possibles errors en les escriptures. L'octubre del 1781 es realitza una rectificació d'un contracte d'una venda d'una casa en què es deia que calia encarregar-se d'un censal de 300 lliures que es feia als Miró, quan en realitat havia de carregar-se al paleta Boi Ribot, perquè ja havia estat traspassat (AHT FNR 5134 ff. 231-232).

El fet que la pensió dels censals s'hagi de pagar un dia l'any en concret porta a la reducció de censals quan més d'un grava sobre una mateixa propietat. El 1785 Miquel Sardà redueix dos censals: un de 150 lliures i un altre de 300 lliures, que es paguen a Sebastià Cardona, a un de sol, "per ser més convenient ha un y altre lo caurer en un sol dia las dos pensions" (AHT FNR 5047 ff. 92-93). L'origen és la compravenda d'un pati a la partida de Sant Roc efectuada el 1781 a l'apotecari Benet Ferrer.

La reducció és favorable per als propietaris de censals, però al contrari no agrada tant. Quan en una venda els Jori s'encarreguen d'una part d'un censal que feien els Pàmies als Sardà, aquests no ho accepten i diuen que volen rebre la pensió tota junta, i dels Pàmies. Acorden que els Jori pagaran als Pàmies i aquests als Sardà. Passats deu anys es resileixen els encarregaments de censal i se'n crea un de nou a favor dels Pàmies, mentre els Pàmies s'encarreguen de nou del dels Sardà, que en realitat no l'havien deixat de pagar (AHT FNR 5027 ff. 191-196v).

La majoria de censals que hem trobat en la documentació són recents: es creen en el moment de la venda dels patis, però també se'n traspassen d'antics. El 1783 s'encarreguen d'un del 1681 de 110 lliures creat pel reusenc Miquel Cort a la comuna de La Selva del Camp (AHT FNR4865 ff. 55-56v) en una compra d'una casa al carrer de la Presó o del Forn de Reus.

## 3.3.2. EL DEBITORI

El debitori s'ha definit com un préstec sense hipoteca, o com un préstec a curt termini. Els interessos anirien inclosos en els diners escripturats: una part del total seria el capital i l'altra, els interessos, ja calculats segons el termini establert de retorn. De fet, un dels trets definitoris del debitori és que estableix un termini o terminis de pagament, generalment en un curt període, de 0 a 2 anys.

Sempre hi ha excepcions. Uns venedors es reserven el cobrament de 200 lliures quan ho demanin. Es tracta d'un debitori sense termini (AHT FNR 4864 ff. 149-151). La família Brilles-Magrinyà de Reus ven una casa a la viuda Teresa Pey per 900 lliures el 1785, per les quals signa un debitori amb moltes pagues: 300 lliures a un any vista, i 100 lliures cada any fins al total, que serà el 24 de març del 1792, és a dir, set anys més tard<sup>11</sup>. Però no és el qui es tardarà més a saldar. Pau Reinalt signa un debitori de 936 lliures 13 sous a favor de Sebastià Martí, per la compra d'un terreny de quasi 2.000 lliures, a pagar en tres parts iguals, però als 9, als 10 i als 11 anys de la venda (AHT FNR 5134 ff. 123-132v).

L'interès existent que es palesa en els documents és el mateix que el del censal, el 3%. Quan el termini no queda fixat s'estableix que durant el temps que es tardi a pagar, es cobrarà un 3% d'interès<sup>12</sup>.

Un pagament d'un debitori no es fa en diners en metàl·lic, sinó en espècie, en treball. Lluís Gornals ven al mestre de cases Mateu Murtra un pati de casa, el 1781, de 1554 pams quadrats, per 163 lliures 6 sous 8 diners. Signa un debitori per 88 lliures 6 sous 8 diners, a pagar en tres anys: "tots los dias que treballarà lo dit Murtra de mestre de casas per dit Gornals, deurà pagar-li dit Gornals a Murtra la meitat del jornal y la altre meitat se aplicará a bon compte de ditas". Si quan passen tres anys encara no ha pagat el debitori en treball, farà efectiva la diferència (AHT FNR 4863 ff. 66v-68).

Els debitoris es traspassen, com els censals, i esdevenen carta de pagament. El negociant Gabriel Espinós ven un pati, el 1784, al boter Francesc Gai, i li diu que de les 1.850 lliures del total, 705 lliures són per a pagar un

debitori, en tres terminis de 235 lliures als negociants reusencs Baltasar Gil, Vicenç Figuerola i Josep Espinós, que ell havia signat el 1781 (AHT FNR 5011 ff. 71-72v i ff. 74-74v). I és que els deutoris era la forma més usual de crèdit privat en els negocis. La pèrdua del document privat o val feia impossible el cobrament<sup>13</sup>, d'aquí que alguns preferissin passar pel notari.

#### PERCENTATGE QUE SUPOSA EL PAGAMENT AMB DEBITORI DEL TOTAL DE LA COMPRAVENDA A REUS (1780-1785)

%	CASES	PATIS	TOTAL	%
0	79	102	181	50
0.01-9.99	10	4	14	3.9
10-19.99	20	4	24	6.6
20-29.99	24	3	27	7.5
30-39.99	25	9	34	9.5
40-40.99	24	1	25	6.9
50-59.99	21	4	25	6.9
60-69.99	10	1	11	3
70-79.99	11	0	11	3
80-89.99	3	0	3	0.8
90-99.99	0	0	0	0
100	4	3	7	1.9

En les compravendes el debitori és el sistema menys emprat, només apareix en un 22% de les vendes de patis, de forma residual, i en un 65% de les de cases, en ser de major preu. En una tercera part de les vendes d'edificis el percentatge que correspon al pagament amb debitori és entre un 20 i un 50 per cent.

En 4 casos, tota la venda s'efectua amb un debitori. La venda de la casa és el recurs que té el venedor per fer front a un debitori contret amb anterioritat, és a dir, que el comprador cobra el deute amb el traspàs de la propietat del bé.

### 3.3.3. EN METÀL·LIC

En les compres de patis la forma de pagament en metàl·lic no és la més habitual, perquè comporta disposar dels diners i és una càrrega important cara a la futura edificació. En un 49% de les compres de patis no hi apareix aquesta forma de deute. En l'adquisició de cases, en tractar-se d'importos més elevats, la hi trobem més utilitzada. Un 26% no l'usen, però en un 30% de les compres suposen entre el 10 i el 30 per cent de l'import total del contracte comercial. El més habitual al Reus de finals de segle era pagar un 25% de l'import de l'immoble en efectiu.

#### PERCENTATGE DEL PAGAMENT EN METÀL·LIC DEL TOTAL DEL PREU DE LA COMPRAVENDA

%	CASES	PATIS	TOTAL	%
0	60	64	124	34.3
0.01-9.99	19	15	34	9.4
10-19.99	29	11	40	11
20-29.99	42	10	52	14.4
30-39.99	14	6	20	5.6
40-40.99	17	2	19	5.2
50-59.99	17	5	22	6.1
60-69.99	9	0	9	2.5
70-79.99	7	0	7	1.9
80-89.99	6	0	6	1.6
90-99.99	3	0	3	0.8
100	6	20	26	7.2

La meitat dels patis, en canvi, s'obtenien sense rescabalar cap diner. En els casos en què es paga tot el pati, es tracta de solars de poc valor, de menys de 100 lliures. En un 60% de les compres de patis les lliures entregades en el moment de signar el contracte suposaven menys del 10% del total. A la societat de l'Antic Règim la moneda circulava poc. En un 75% del total de contractes de béns urbans, es pagà al comptat menys de la meitat del cost.

Com a conclusió, podem afirmar que a Reus, entre els anys 1780 i 1785, la fórmula de pagament d'un immoble urbà més habitual era un 50% en censal, un 25% en metàl·lic i un 25% en debitori. En el cas de patis, el 100% en censal, que s'equiparava a un establiment emfitèutic.

### 3.3.4. HIPOTECA INVERTIDA

Un producte bancari recentment ofert per algunes entitats financeres, la hipoteca invertida, venda de la casa en vida, conservant l'úsdefruit, a canvi d'una renda vitalícia, ja era vigent al Reus setcentista. El 15 de maig del 1782, Rosa Saiol Llorenç, viuda del cinter Francesc Alguer, malalta al llit, de 72 anys d'edat, filla i néta dels també cinters Jaume Saiol, del patrimoni dels quals li resta una casa situada al carrer Major; cedeix tots els drets que té sobre la casa a Celdoni Bellver, "tartaranebot o parent molt pròxim de dita Rosa", veler de Reus. A canvi, el Celdoni promet pagar-li durant tota la seva vida 100 lliures anuals, a pagar 25 lliures cada trimestre de forma anticipada a partir del 20 d'abril del 1782 "per aliment o despesa". A més li donarà 300 lliures quan mori, 100 lliures per pagar el funeral i el sufragi, i 200 lliures perquè faci testament, de les quals 75 lliures a l'any de l'òbit. Ara bé, si viu més d'un any, només li donarà, a la mort, 200 lliures. A més promet pagar les pensions endarrerides de censals que té i els altres deutes, fins un màxim de 30 lliures.

La Rosa afirma que es veu obligada a signar aquesta concòrdia davant la gravetat de la situació que viu i perquè el lloguer no li basta per als aliments, perquè ha de pagar càrrecs passius sobre la casa.

No és l'únic cas. Francesca Capdevila ven una casa i corral a Rosa Jover, viuda Sales, situada al carrer de Sant Joan, xamfrà carrer del Rec, a canvi de 4.800 lliures i una pensió anual vitalícia de 60 lliures, a cobrar el dia de Nadal. En aquest cas no viurà a la casa, però n'obté una renda vitalícia.

Alguna de les compravendes tenen una clàusula que especifica que el comprador prendrà possessió de la casa quan el venedor sigui mort, a l'empara del dret legal de reserva d'habitació. En lloc d'establir-se un termini de dies o mesos, la reserva es fa de per vida. És el pacte que estableixen Joan Aragonès i Rafel Barberà, per la casa que té el segon al carrer de la Merceria i que ven per 1.025 lliures. Pere Bofarull i la seva muller venen al comerciant Francesc Borràs la casa, hort i magatzems que tenen al carrer de sant Joan per 30.000 lliures, però es reserven el dret de "*poder vivir y abitar sin pagar cosa el piso, con todas las piezas que actualmente ocupamos con el uso de sus tránsitos*". Maria Torrabadell, ven la seva casa i corral situada al carrer de Bages per

1.000 lliures al pagès Francesc Martí Batlle, però es reserva “*el quarto que actualmente ocupo... hasta el día de mi muerte*”. Pere Joan Roca, el 1785, ven una casa de la carretera de Misericòrdia a Isidre Bellver, per 400 lliures, però es reserva “un quarto y cuyna desent, y puesto per tenir un burro a la establia de dita casa”. En termes semblants s’expressa Francesc Martí a Esteve Gil, quan li ven una casa, el mateix any, per 1.290 lliures. Fa la reserva per “tots los dias de nostras vidas naturals”.

### 3.3.5. CESSIÓ DEL DOMINI ÚTIL

La cessió del domini útil i usdefruit perpetu d'una casa, rebuda en herència, a canvi de diners per a fer obres per a la millora i embelliment de la casa, i acabar de pagar un dot (1.100 lliures), és una altra solució. El pagador construirà la casa com li semblarà i la pot ocupar perpètuament, però només tindrà el domini útil, quan la vulgui vendre, podrà fer-ho, i llavors cobrarà el deute. Tot això passa entre parents i se signa el 21 de març del 1785 (AHT FNR 5047 ff.35-37v). La casa en qüestió està situada a la raval Santa Anna i té dues portes: la principal a la raval i darrere una altra, al carrer Munter (actual Raseta de la Selva); és, per tant, un gran edifici. Els actors són la família Carreres: Francesc Carreres Ferrer, de 18 anys, fill del boter Pere Carreres Pallarès, administrador seu, cedeix el domini al seu oncle, el notari Antoni Carreres Pallarès, familiar del Sant Ofici, per tal de fer front a totes les obligacions i deutes que té com hereu de la seva mare, Cecília Ferrer. S'especifica que caldrà llogar mestre de cases, manobres, fuster, serraller, ferrer, escultor, daurador, pintor i altres que cregui necessari el notari. Precisament un dels testimonis de l'acte és un mestre de cases, Josep Segura. El notari Carreres defineix al final la naturalesa de l'acte: "Qual casa y demás béns deuran ser especial hipoteca de mos crèdits, qual hipoteca deurà conciderar-se com si estàs aquí allergada ab todas sas clàusulas y obligacions y renúncias corresponents. Per lo que deurà conciderar com a crèdit privilegiat".

El dia 13 d'octubre del mateix any, en un nou acte notarial, el jove Francesc Carreres diu que ha entrat a la vida religiosa i que per tant deix en mans del seu pare la relació contractual entre el seu oncle i ell. En aquesta data, vuit mesos després, s'han gastat ja en la casa 2.000 lliures, que ha "satisfet a diferents rajolers, fusters, serrallers, mestre de cases, manobres y altres oficials que han treballat en la dita casa (...) pagat semmanariament a tots los operaris". Les obres encara no estan acabades.

### 3.3.6. IMPAGAMENT

L'esforç econòmic que suposa comprar un habitatge no sempre és superat. Els compradors no poden fer front al pagament de la pensió del censal o als terminis dels deutoris. En el pitjor dels casos, arriben a perdre la casa. Altres, opten per augmentar el deute amb nous censals per fer front a l'interès del que ja tenen. La solució per als creditors és fer un requeriment o una reclamació notarial o judicial, davant del batlle de la vila o davant la Reial Audiència de Barcelona.

Així, el 1780, Josep Prats, carreter de Reus, reclama a Andreu Saumell, pagès, dues pensions del censal que van crear al seu favor el 1776 pel preu d'una casa i un corral situats al carrer de Sant Pere més alt. Es tracta de 22 lliures (el censal era de 366 lliures, 13 sous, 4 diners) (AHT FNR 5087 ff.504v-505v). El mateix any, Antoni Montseny fa un requeriment pel porter de la cúria del batlle, a Maria, viuda de Pàmies i a la seva filla i al seu gendre, Joan Gilabert, pagès, per tal de cobrar 500 lliures que li deuen, que es correspon amb un deutor de la compra d'una casa realitzada el 1776: 5 pagues de 100 lliures anuals (AHT FNR 5048 ff.13-13v).

Francesc Freixa Veciana, ciutadà honrat de Barcelona, revoca la possessió que tenen els deutors sobre la propietat que els va vendre fins que no paguin el deute de la pensió del censal que tenen amb ell. Adrià Prats i el seu fill, Ramon Prats Martí, s'han retardat un mes en el pagament de les 93 lliures 16 sous 11 diners que li duen d'un censal de 3.161 lliures de capital, part de les 7.500 lliures que suposà la venda de la casa, magatzems, "*noria y lagar*", i demés parts de la propietat que tenia al carrer Sant Carles, que donava amb els carrers de Sant Jaume, Sant Julià i Sant Ventura, a Sebastià Martí i Teresa Pastells. És a dir, que els compradors de la propietat havien traspasat el censal als creditors actuals, els quals no havien fet efectiva la pensió. El propietari del censal per això reclama amb tanta rapidesa el deute (AHT FNR 5133 ff. 165-166).

L'impagament pot acabar amb la rescissió de la venda o amb una nova venda per no poder fer front als deutes contrets (vegeu apartat 3.1.1).

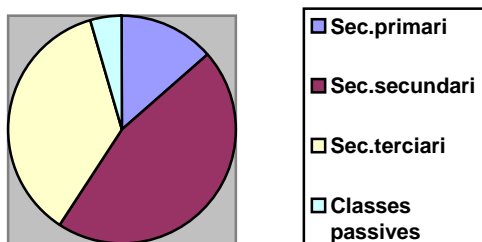
### 3.4. COMPRADORS I VENEDORS

Els reusencs de Reus que compren i venen cases no són tots els habitants, són uns quants, els qui tenen possibilitats econòmiques, propietats o interès. En els sis anys estudiats hem trobat 23 individus que venen dues propietats i 22 que en compren dues o més. Hem elaborat una gràfica amb la diferenciació per sectors professionals per tal de mostrar el perfil diferenciat que presenten: compradors i venedors pertanyen a diferents sectors econòmics. Entre les venedors destaca el sector primari, gairebé el 50% del total, seguit de prop pels artesans, el sector que ocupava més població al Reus de finals de segle XVIII. Els pagesos són els propietaris de les terres i de les cases velles, molts d'ells són antics habitants de la ciutat. L'economia agrària viu una certa crisi i una sortida és l'exoneració del capital immobiliari.

**Venedors immobles (1780-85)**



**Compradors immobles (1780-85)**



Els compradors estan repartits entre els comerciants i els artesans, que representen el mateix percentatge que entre els venedors. Els pagesos veuen reduït el seu paper, mentre que els comerciants, de menor pes quantitatiu que els pagesos en el conjunt de la societat, inverteixen en propietat immobiliària, mostrant el seu millor estatus econòmic.

Per a analitzar el total de compradors i venedors, també hem efectuat unes gràfiques circulars que ens mostren la participació de cada sector, afegint-hi les dones, que inclou una majoria de viudes, dues donzelles i una divorciada. La dona quan té marit, pren el cognom i està supeditada a aquest. Encara que es tracti de béns propis, el marit apareix en primer lloc com a actor principal. Només hem trobat un cas en què actuï una dona casada, una tal Maria, muller del pagès Joan Fortuny, que ven una casa amb corral al carrer d'en Sardà per pagar diversos deutes. Es reserva 3 mesos d'habitació (AHT FNR 5089, ff. 430-431v, 24-VII-1782).

Un altre cas de protagonisme femení és el de Gertrudis Molner Barbique (sic), hereva de Francesc Molner i Llúcia Barbique, que no es va casar. En el seu nom, i acompanyada de dos homes ven una part d'una casa que té a la plaça del Castell per 600 lliures (AHT FNR 4966, ff. 58-59v). Apareixen dues divorciades, una d'important, la Teresa Valdès (vegeu apartat 4.5), separada d'un militar comte de Lès, i una altra que va veure com el marit marxava a Amèrica i no tornava. La Teresa malvèn el seu terreny de la partida de sant Roc a uns comerciants afins a l'ajuntament i l'elit de la ciutat, en una mena d'estafa. La dona sola a l'Antic Règim està desemparada, amb molts pocs drets i molts deures.

Les viudes apareixen en molts contractes: 55 (12%) com a venedores i 28 com a compradores (6%). Les trobarem, en parlar dels arrendaments, com unes de les principals arrendadores. Els motius de venda són els mateixos que els fan rellogar la casa, els deutes (roba, menjar, medicines), el diner en metàl·lic que els hi falta, en una societat no precisament del benestar. Entre les viudes la situació també era diferent segons l'estatus social i les relacions familiars, però en general totes sofrien. Teresa Manresa, viuda del sabater Salvador Toda, obté la llicència del batlle de Reus l'octubre del 1780 per tal de poder vendre els béns immobles del seu marit, en trobar-se empaitada pels acreedors. Les seves propietats van a subhasta pública.

Hem trobat 8 contractes efectuats entre dones, concretament entre viudes. La meitat, vuit, actuen soles; les altres vuit, tot i ser les primeres compradores, estan acompanyades del fill, o del fill i la jove. La majoria venen per dificultats econòmiques. Una situació difícil és la que viu la francesa Madeleine Broumonet (a) pallús, viuda de Jordi Pailhoux (sic), la qual per l'adjudicació en un concurs d'acreedors sobre els béns del difunt marit (sentència 19-VII-1779), va perdre la casa on vivia, per la qual ha pagat 300 lliures per a recuperar-la. Ara, el setembre del 1780 la ven per 925 lliures a una altra viuda, Magdalena Pasqual, viuda del sastre Llimós i del veler Ferrer. Es reserva habitació per un any "*la habitación que en el día tengo y ocupo en dicha casa (...) quedando lo demás para los compradores, y así podrán alquilarlo como y quando quieran y percibir de los inquilinos el alquiler que vencerá*" (AHT FNR 4956, ff. 519-521v).

El novembre del 1782 són dues dones soles les que van al notari a signar una escriptura de compravenda d'una casa per 325 lliures, cap pagada en censal, d'una casa i corral situada a la plaça de les comèdies. La venedora és Magdalena Bonet, viuda del pagès Francesc Beatriu. La compradora Teresa Rovellat, viuda del negociant Josep Miralles (AHT FNR 5027, ff. 413-414v). Dues altres dones són Marita Torres, viuda del manobre Pau Oller, que havia signat testament el març del 1781, i Josepa Borja, viuda del pagès Pròsper Climent. La primera li ven un pati amb parets fins al primer pis, al carrer de Sant Lluís, en un pati que havia comprat el marit el 1777, per 225 lliures (AHT FNR 4957, ff. 514-515v).

La darrera escriptura que comentarem és pel seu elevat valor: una casa del raval de Jesús, amb corral, per 1.800 lliures, a pagar 800 en metàl·lic, 500 en debitori i 500 encarregant-se d'un censal. La venedora és Caterina, viuda del negociant Joan Ribes, que tenia la casa des d'"antiquíssima possessió". La compradora Maria Francesca Aldaverd, viuda Raventós (AHT FNR 5088, ff. 44-45).

Tornem al comentari general. No només hem comparat compradors i venedors, sinó que també hem realitzat la gràfica de la distribució socioprofessional de Reus segons el cadastre del 1780. Així podem veure millor el pes de cada sector en l'actiu mercat immobiliari.

Les gràfiques no són tan diferents com les que englobaven els qui havien efectuat més de dos actes. Els percentatges varien menys, ja que dins del global, les operacions especulatives resten diluïdes. El sector primari i el secundari segueixen essent els màxims venedors, però en el total els artesans superen lleugerament els pagesos en nombre de vendes. Les viudes tenen el mateix pes que els comerciants.

En els compradors els comerciants i els artesans guanyen espai, mentre que els pagesos i les viudes el perden. Aquí és on trobem els qui tenen majors possibilitats econòmiques. En relació a la gràfica dels de dues o més cases els pagesos tenen més pes i els comerciants menys, és a dir, que els pagesos compraren una sola casa i els comerciants més d'una.

Finalment, el tercer formatge correspon a la distribució de la població. Les diferències amb les altres manifesten que els artesans són els qui estan més fora del mercat de compravenda aquests anys. De fet, en posteriors capítols veurem com són els principals arrendataris. Apreciem, en canvi, que els pagesos tenen un major pes que el que tenen realment, com els comerciants: els primers perquè troben en la venda una sortida a la situació de crisi que ja es nota, els segons perquè aprofiten el mercat de la construcció per a invertir i obtenir guanys. Les viudes compren molt poc i venen amb la mateixa proporció que tenen a la societat: si perden la casa, queden indefenses del tot.

Els privilegiats o classes passives participen en la mateixa proporció en compres i vendes, lleugerament per sobre de la seva representativitat. No és un moment equiparable als anys quaranta-seixanta, en què els comerciants ennoblits acumulaven cases per tal d'obtenir prestigi social. Ara ja les tenen, i les mantenen.

Aportem un quadre estadístic amb els valors detallats de la venda de cases per oficis. També hi hem adjuntat els valors del cadastre en una columna, per tal d'establir realment els qui s'interessaren més pel mercat immobiliari aquells anys. Els resultats són molt clars.

### 3.4.1. VENEDORS

En aquest apartat tractem dels principals venedors d'immobles urbans aquests anys, és a dir, els qui venguern més de dues cases o patis en els sis anys d'anàlisi. Hem elaborat el següent quadre resum de la seva activitat:

#### VENEDORS DE MÉS DE 2 CASES O PATIS A REUS ENTRE EL 1780 I EL 1785

VENEDOR	CASES	PATIS	PREU	OBSERVACIONS
Gertrudis Besora, vda. Alegre	0	10	6.077,395	Urbanitza carrers Sant Vicenç i Alegre
Miquel Compte	2	1	1.665,57	carrer Roser. Es paleta i promotor
Josep Gatell	0	3	3.770	cirurgià. Urbanitza terrenys muller raseta Asens
Lluís Gornals	1	11	2.848,275	Urban. S.Carles i S.Lluís
Josep Martí	1	2	1.425	Pagès. Ven per pagar deutes
Josep Mercader	3	0	2.174,429	Pagès
Francesc Miró Roig, advocat	0	6	2.048,675	Urbanitza la Closa Miró (c/Sol)
Jaume Nolla	4	0	1.885	Pagès
Josep Prats	3	4	2.782,115	Metge. Actua com a tutor hereus Gornals
Pau Reinalt	3	1	8.423,983	Comerciant intermediari
Boi Ribot	4	5	4.050,75	Paleta. Actua de promotor
Joan Roig	1	3	1.273,75	Els 3 patis són c/Estrella
Josep Salvat Carreres	2	3	12.816,89	Comerciant i intermediari
Teresa Valdès	2	9	2.296,20	Urban.partida Sant Roc, hereva Gaspar Baldric

Hi trobem representats els tres participants en el negoci constructiu: els urbanitzadors, els promotors i els intermediaris. D'urbanitzadors en trobem set. Gertrudis Besora, la viuda Alegre, que urbanitza el sector entre les casernes i el raval de Santa Anna, que ja havia començat a edificar el seu marit a mitjan segle, i que ara, amb el seu fill Marià, acceleren el procés de desprendre's del patrimoni per convertir-lo en censals. Lluís Gornals, un actiu membre de l'oposició municipal al qual hem dedicat un apartat (vegeu 4.3), que urbanitza la

zona del carrer del Vent, Sant Lluís, Sant Carles; i que a la seva mort continua el tutor dels seus hereus, el metge Josep Prats, casat amb la seva mare. Un altre, Francesc Miró Roig, el pare del qual havia comprat la closa que porta el seu nom, al costat del convent de Carmelites Descalços, al Dr. Bages, a principis de segle.

Un altre és el cirurgià Josep Gatell, que obre carrer en els terrenys del seu difunt sogre, a la raseta d'Assens. Un altre petit urbanitzador és Joan Roig, que, havent comprat solars als Miró, ara els revèn. Finalment, la Teresa Valdès, hereva de Gaspar Baldric, que ja posa el seu hort a disposició del creixement urbanístic els anys seixanta, i als quals hem dedicat un apartat (vegeu 4.4).

Del grup de promotors hi ha dos paletes: Miquel Comte i Boi Ribot (vegeu apartat 4.5), arquitecte municipal i home que apareix sovint en la documentació notarial reusenca per la seva activitat com actiu constructor i amant dels negocis.

Els qui obtenen uns majors ingressos amb les seves vendes són els intermediaris Josep Salvat Carrers i Pau Reinalt (vegeu apartat 4.8).

Finalment, distingim tres pagesos, propietaris antics, que venen les propietats, cases, a causa dels deutes acumulats.

## 3.4.2. COMPRADORS

No és estrany el cas de la compra en nom de tercers, en especial quan hi ha conflictes d'interessos (vegeu apartat 4.7). Un document ens confirma el que repassant les fitxes de buidatge sembla evident. Antoni Cassot, xocolater, transfereix un tros de corredor que havia comprat el 31 de desembre del 1782 per 336 lliures a Pere Andreu i Teresa Elies, el 24 de maig del 1783 a Pere Clerc, traginer i volanter, perquè "la veritat del fet és que jo, dit Anton Cassot, oferí lo preu sobredit, lo qual paguí de diners propis de dit Pere Clerc, que per est efecte me entregà y acceptí la dita compra en nom (...) encara que de ditas cosas no se'n fassan menció en dit acte de venda" (AHT FNR 5156 ff.280-281).

La mateixa acció va fer el veler Josep Llaurador. El 15 de juny del 1785 compra una casa al carrer del Sol al matrimoni format pel boter Hipòlit Miquel i

Magdalena Ortega per 963 lliures (AHT FNR 5092 ff. 397-398). El mateix dia ven la casa, amb les mateixes condicions, al matrimoni Joan Gassol, pagès de Constantí, i Teresa.

Josep Pla Bages, passamaner, compra al fuster Joan Roig i a Teresa Bellver un pati de 2.240 pams quadrats, el 6 de novembre del 1780, per 300 lliures (AHT FNR 5087 ff. 546-547v). Dos dies més tard, el Josep Pla ven el mateix pati a Josep Nolla Hernández, pagès, per 400 lliures (ibid., ff. 550v-551v). Ha guanyat 100 lliures en dos dies. El Nolla promet pagar les 400 lliures, per les quals signa un debitori, el dia que vengui la casa que té al carrer de Sant Jaume, mentre no ho faci, pagarà un interès del 3%.

Però no sempre surt bé, i cal un requeriment judicial. El sabater Agustí Savall recorda al paleta Francesc Duran que la compra de la casa que va fer al carrer Galió el 1784 a Josep Cendrós (pagès) "*fue con el pacto y condición de que se le vendía por el mismo precio en que usted mismo únicamente era fiador junto con otro y esto fue en presencia de Pedro Andreu, sapatero de esta misma villa, quien fue el intermediador de dicha venta baxo cuya promesa, pacto y condición se acudió a casa del escribano Joseph Clot, y sin entregarle título alguno, ordido todo de la siniestra intención (que así se puede desir) llevaba usted, se estipularon dichos contratos de venta y censales al precio de mil libras que dixo usted quedava afiansado, pero como después de que quedaron selebrados dichos contrados y registrados en el oficio de hipotecas supo el requeriente que se le había enganyado (y no es de admirar) porque también enganyó a Cendrós en sinquenta libras*"...(AHT FNR 5158 ff.275-276v). (vegeu apèndix 9.11).

El cas es porta a la justícia per part d'Agustí Savall, que es considera estafat. Denuncia que el Duran va anar al notari dient que els censals que grabaven la propietat eren de 1.000 lliures però no va aportar les escriptures. En realitat només n'hi havia un de 850 lliures del germà Pere Bellveny. L'altre que es va dir, un de 150 lliures, és del cordó de sant Francesc. A més va fer pagar al Cendrós 50 lliures, com si l'operació pugés 1.050 lliures, quan en realitat només va ser de 1.000 lliures. Per tots els enganys del Duran el Savall renuncia a la casa i diu que no pagarà les pensions dels censals i que ha tancat la porta i la tornarà als venedors. Fa un requeriment als implicats, el Duran i els propietaris dels censals, i deix la solució en mans de la justícia (ibid., ff. 277-

278v). El 1785 s'escriptura un acte de compravenda de la casa en litigi del Savall al Duran per un valor de 1.000 lliures, pagades amb els dos censals. És a dir, que el Duran rebutja la compra.

El 1780 Rafel Sugranyes compra un pati a Josep Gatell per 1.000 lliures a la raseta d'Assens. Dos mesos més tard el ven pel mateix preu. El pagament es fa efectiu amb la creació d'un censal de 1.000 lliures al Gatell.

Per evitar aquesta extesa pràctica, que el comprador actuï en nom d'algú altre i es tracti d'una compra especulativa, el pagès Dimas Clergue, quan ven una casa amb corral del carrer del Vent, l'abril del 1785, a Josep Colom, per 1.449,65 lliures, anota una clàusula segons la qual si el Colom ven la casa abans d'un temps raonable, ha de donar al Clergue 200 lliures més.

#### COMPRADORS DE MÉS DE 2 CASES O PATIS A REUS ENTRE EL 1780 I EL 1785

COMPRADOR	NÚM.CASES	NUM.PATIS	PREU	OBSERVACIONS
Joan Pàmies	0	4	3.923,75	És un adroguer promotor
Josep Pla Bages	2	2	2.760,725	Es passamaner i intermediari
Pau Reinalt	2	6	12.850,70	Es comerciant i intermediari
Boi Ribot	1	3	1.351,75	Es paleta promotor
Antoni Roger Bosc	1	2	670	Es comerciant i intermediari
Benet Rubió	1	5	2.887,14	Es confiter i intemediari
Josep Salvat Carreres	3	0	9.039	Es comerciant i intermediari
Josep Salvat Salvat	3	1	1.225	Es paraire i intermediari
Miquel Sardà	0	3	1.714,045	Es paleta promotor
Ramon Sugranyes	0	3	2.000	Es corder promotor
Narcís Vallès	1	2	1.056,675	Es paleta promotor

Els onze compradors de més de dues cases en 6 anys tenen, evidentment, vinculació amb el negoci de la construcció. Trobem els intermediaris que anem retrobant: Salvat, Reinalt, Pla. Josep Salvat Salvat és un cas interessant de reconversió, paraire d'origen sap reconvertir-se davant la davallada del sector de la llana, i es passa a la immobiliària. Entre els principals compradors apareixen, en segon terme, promotors professionals: els mestres de cases Boi Ribot, Narcís Vallès i Miquel Sardà i promotors particulars, inversors que reinverteixen el capital en una activitat que dóna un interès superior al 3% del censal. Es tracta de dos comerciants del món de l'alimentació, un adroguer i un confiter, i d'un artesà.

Entre els onze no hi trobem cap pagès, i bàsicament es tracta de comerciants. Tres individus són en el quadre dels majors compradors i dels majors venedors: Boi Ribot, Pau Reinalt i Josep Salvat Carreres. Entre ells existia una estreta relació professional.

### 3.4.3. GRANS OPERACIONS

En aquest darrer apartat del capítol presentem les grans operacions immobiliàries realitzades en els anys de buidatge, les cases de més de 3.000 lliures i els patis de més de 1.500 lliures, en total dotze cases i tres patis. Començarem pels segons.

#### COMPRAVENDES DE PATIS DE MÉS DE 1500 LLIURES A REUS ENTRE EL 1780 I EL 1785

VENEDOR	COMPRADOR	DATA	PREU	OBSERVACIONS
Gertrudis Besora	Joan Pàmies	03/82	1.710	Viuda Alegre
Gabriel Espinós	Francesc Gai	09/84	1.850	Deutes
Josep Gatell	Pere Carreres	09/80	1.770	Terreny muller

Dues es corresponen a un sotsestabliment. Dos dels qui estan urbanitzant a Reus en aquell moment venen dos grans trossos de terreny a un boter i a un adroguer que els tenim en altres contractes, alguns de també gran valor. L'adroguer Joan Pàmies s'havia quedat, el 1780, amb dos patis situats al carrer de Sant Vicenç, al costat de la plaça gran de les casernes, d'una viuda

que li devia diners, per 1.550 lliures, que serviren per encarregar-se d'un censal de 1409,16 lliures que aquesta feia sobre el terreny als Alegre (AHT FNR 5087, ff. 620-622). Els Alegre Besora també eren clients del Pàmies. El 3 d'agost del 1781 li signen un debitori notarial per valor de més de 643 lliures (AHT FNR 5154 ff. 279-280v).

El boter Pere Carreres també serà un expert en compres i vendes de patis. El 1785 repeteix l'experiència i compra 16.800 pams quadrats a Josep de Miró Bover, al carrer del Roser, al davant de la casa de les comèdies, d'un terreny "que al dia present se encontra sembrat". L'import és de 1.400 lliures, pel qual s'encarrega d'un censal (AHT FNR 5158, ff. 169-170v).

La tercera compra, la d'un major muntant, la fa el també boter Francesc Gai, marit d'Engràcia Figueres, al negociant Gabriel Espinós. Aquest pati havia passat per diverses mans: l'Espinós i altres negociants el van comprar a Pau Reinalt el 1779, i el censal creat era a nom de Josep de Bofarull i Miquel. Està situat a la partida de Sant Roc, i ocupa un espai entre els carrers del Roser i el de Sant Roc (AHT FNR 5011 ff. 71-72v). Dos mesos més tard, el Gai ja en ven una part a un oller, per 350 lliures (AHT FNR 4866 ff. 200v-202).

Les cases són més nombroses. En quatre hi apareixen comitents professionals i dues estan motivades per deutes. De nou, una viuda que ha de vendre's la propietat. Francesca Capdevila, viuda del cinter Tomàs Cailà, s'ha de vendre una gran casa que fa xamfrà entre el carrer de Sant Joan i del Rec, que van construir ella i el seu marit en un terreny comprat als Carmelites el 1762. Ara, per pagar el dot del seu fill, Pau Cailà, veler (1.000 lliures) i 2.000 lliures per una concòrdia amb un altre fill, Tomàs, cinter. La ven a una altra dona, Rosa Jover, viuda del negociant Josep Sales, per 4.800 lliures. A més del preu, rebrà una pensió vitalícia de 60 lliures anuals el dia de Nadal. Del preu, 2.000 lliures se les reserva la compradora per a crear un censal a favor del Tomàs quan la mare mori (AHT FNR 5088, ff.763-764v). La pobra dona s'ha quedat sense res: ni la casa ni la família. Només li queda un fill beneficiat, Pere Cailà Capdevila.

### COMPRAVENDES DE CASES DE MÉS DE 3.000 LLIURES A REUS ENTRE EL 1780 I EL 1785

VENEDOR	COMPRADOR	DATA	PREU (II.)	OBSERVACIONS
Antoni Auger	T.Marc Estrader	11/80	4.000	Plaça Castell
Pere Bofarull	Francesc Borràs	11/80	30.000	Casa, hort i magatzem
T.Cabestany	T.Rovellat Nolla	06/83	14.000	Casa i magatzem.
Francesca Capdevila, v. Cailà	Rosa Jover	12/81	4.800	Per deutes
Gabriel Espinós	Josep Miralles	02/82	6.100	Subhasta. Deutes
Josepa Massó i Josep Pinto	Domènec Vila	12/84	8.000	Carrer del Mar
Jaume Mestre	Josep Salvat C	04/85	3.200	Casals, herència
Josep Miralles	Josep Català	04/82	4.500	Carrer Galanes
Pau Reinalt	Josep Salvat C	05/82	4.439	Entre comerciants
Josep Salvat Carr.	Pau Reinalt	05/82	7.729,75	Casa i magatzem
Martí Vilanova	Antoni Sardà	08/82	4.300	Carrer Galera
total			51.068,75	

Tres de les vendes no són d'una casa, sinó d'un magatzem o fàbrica, i d'aquí el seu elevat preu. La venda més elevada que es va registrar als notaris reusencs aquells anys va ser la de Pere Bofarull Pàmies, Magdalena Nolla i Bonaventura Bofarull Nolla, fill seu i subdelegat de Marina, al comerciant Francesc Borràs i Teresa Bofarull, cònjuges, per 30.000 lliures. El bé traspasat era una caasa, magatzem, sènia, fàbrica d'aiguarent i hort, situats al carrer de Sant Joan, on obria tres portes, entre Santa Teresa i Sant Llorenç, al costat de la paret dels Carmelites Descalços (AHT FNR 5133, ff. 448v-452v).

En aquesta compravenda, feta per a salvar la propietat, els Bofarull-Nolla es reserven el dret de "*poder vivir y abitar sin pagar cosa el piso, con todas las piezas que actualmente ocupamos, con el uso de sus tránsitos*". L'import del preu es paga de cinc formes diferents: 1) Un 53,33% amb censals (16.000 lliures), 2) un 22% amb quatre peces de terra (6.600 ll.), 3) un 16% amb dos deutoris, 4) un 8,17% és el retorn d'un préstec, i 5) un 0,47% són pel dipòsit del tribunal hipotecari<sup>14</sup>

Els Bofarull Nolla havien construït els edificis després de la compra del terreny, el 1768, dels terrenys, a dos venedors: els Carmelites Descalços i a Maria Benetfita, viuda, filla del propietari de la terra des del 1633. El 1780 es coneix que una part del terreny és senyoria directe de la sagristia de Castellvell, administrada pels regidors de Castellvell, com consta en els set capbreus presentats: 1507, 1537, 1573, 1633, 1672, 1687 i 1733. El problema sorgeix perquè les afrontacions no estan clares i “*no haver memoria de hombres que huiessen podido justificar*”, i se signa una concòrdia, mitjançant l’opinió de dos mestres de casa experts: Josep Verdala (pels regidors de Castellvell) i Narcís Vallès (pels Bofarull), per a definir l’espai que ocupa el jornal (28.300 pams quadrats) de terra comprat. Es decideix que 10.425 pams resten dins la finca, i la resta fora, i “*por ser un uso público, quedan por naturaleza extintos, sin aquellos sugesión al docminio directo*”, però com es van cedir sense consentiment, els administradors reclamen compensacions.

La solució donada és l’extinció del cens de la zona situada fora la finca mitjançant el pagament de 140 lliures, 40 de les quals pel lluïsmes de la venda del terreny del 1768, i el cens des d’aquell dia fins avui. La resta de terreny, confessa que està sota lluïsmes, fadiga, empara i drets alodials de l’esmentada sagristia, i que han de pagar 5 sous de cens anuals per Nadal.

Per acabar aquest capítol, comentarem la venda de tres cases juntes que es realitzà a Reus, el 24 de desembre del 1784, per 8.500 lliures (AHT FNR 5141 ff. 63-66). Obrien porta al carrer Montserrat i el pati posterior donava al carrer de Santa Anna. La venda és interessant perquè la realitza el notari Joaquim Genovès, que actua d’intermediari. El venedor, Felip Folc Sabater, ven per no poder fer front al pagament dels censals i pagar els drets sobre la casa a la seva germana Caterina, separada del comerciant Sebastià Aixalà, que és a Amèrica fa molts anys. El comprador, el notari, anota tota la història de la transmissió de la propietat:

1.- El Felip Folc tenia les casses com a fill i hereu del seu pare, Felip Folc, amb testament del 1721.

2.- El Felip Folc pare en va comprar una als Marià Rocamora, pare i fill blanquers, i va heredar les altres de Joan Folc, de Felip Folc i del reverent Joan Folc.

3.- El Joan Folc havia comprat la seva en dues parts, a la comunitat de preveres de Reus, una el 1655 i l'altra el 1658. El Felip Folc n'havia comprat una altra al matrimoni Pujol-Mas el 1616. Finalment, el reverent Joan Folc l'havia comprada al pagès Joan Claveria el 1713.

Els negociants Folc reusencs van anar comprant les cases del costat i del darrera fins a poder obrir porta a dos carrers, pel davant i pel darrera. El 1784 una de les cases, ben equipades, amb cellers, cups, patis i terrats, estava derruïda, era el símbol de la situació de la família que no podia fer front a la redempció del censal de 840 lliures que els hi feren les monges del monestir de Sant Joan de Tortosa i que el comprador promet redimir en 5 anys. El Felip només obté de la venda 300 lliures en metàl·lic i l'exoneració dels censals que due (1.715 lliures). La resta, 6.585 lliures, les rebrà en pagues de 300 lliures cada Nadal.

En una concòrdia del 1780, sobre un preu d'un censal, hem trobat una ocultació, un exemple que no sempre, tot i l'essència de la font notarial, estem davant la realitat plena. Un terreny situat al camí de Sant Roc fou escriturat per 13 pams de menys. Si fou comprat per 220 lliures, ara es paguen 34,5 lliures més per la diferència, és a dir, un 14% d'ocultació. (AHT FNR 5046 ff.126v-128).

## NOTES AL CAPÍTOL 3: L'ACCÉS A LA PROPIETAT

1.- Del total del preu, 400 lliures les havia d'entregar als seus germans, Libori i Teresa, altres 400 lliures (que havia d'entregar en metàl·lic) servien per pagar un deute a Anna M. Llorenç i Ignasi Canals, matrimoni de Barcelona (filla?), 248 lliures s'encarregarien de part d'un censal que la casa feia al capítol de Tarragona i 170 lliures 12 sous 11 diners havien de servir per pagar les pensions de censal endarrerides.

2.- L'acta recull dues clàusules de la carta de gràcia: 1) Els venedors concedeixen als compradors el dret de fadiga preu per preu. 2) Sempre quan paguin el preu, els compradors tindran obligació de firmar acte de revenda i de restitució de la casa.

3.- El requeriment del Marià es dirigeix a Joan Boix Puget, apoderat de la companyia de Barcelona formada per Miquel Alegre, Rafel Puget i Antoni Puget (AHT FNR 5156 ff. 326-326v).

4.- El valor donat és de 12.617 lliures 12 sous de treball de mestre de cases, 2.269 lliures 6 sous 9 diners de treball de fuster, 680 lliures 9 sous 8 diners de serraller i 406,5 lliures de calderer. En total, es valora per 15.973 lliures 18 sous 5 diners (AHR FNR 5156 ff. 249-250).

5.- Els experts nomenats pel Salvat són Josep Verdala (mestre de cases) i Josep Argilaga (fuster). Els nomenats pel Reinalt, Joan Calero (mestre de cases) i Joan Foguet (fuster).

6.- Vilar, vol. IV, p. 545. He aproximat a 20 pams el metre quadrat.

7.- Estableix per oficis les mitjanes de dimensions de l'habitatge. Tot i l'allunyat en l'espai, les xifres que dona són molt interessants: 912,2 m<sup>2</sup> nobles, 234,8 m<sup>2</sup> comerciants, 210,6 m<sup>2</sup> pagesos, 136 m<sup>2</sup> mestres artesans, 52 m<sup>2</sup> fadrins artesans i 50,3 m<sup>2</sup> jornalers (quadre p. 174). La meitat de les cases (50,6%) tenien menys de 50 metres quadrats, més d'una quarta part (26,6%) menys de 15 metres quadrats, i tres quartes parts (71,4%) menys de 115 metres quadrats (pp. 174-5).

8.- En la societat del XVIII el crèdit és el sistema bàsic de relacions econòmiques. No és aquest l'objecte de les nostres investigacions, tot i que no descurem futurs estudis, ja que és un tema que voldríem aprofundir, en especial un estudi comparatiu amb altres països. A França hem vist que les tres fórmules de crèdit principal eren: "*les rentes perpétuelles*", un censal, que inclou un interès però que no hi ha termini de retorn, a la voluntat del censatari; "*les rentes viagères*", quan el termini es limita a la vida d'un individu o violari, i que per tant impliquen un retorn del capital; i "*les obligations*", els deutoris, que fixen la durada del crèdit, però en contrapartida no permeten marcar un tipus d'interès. (Posel-Vinay, p. 39). Un repàs als llibres notariais, com he efectuat, denoten la importància i les relacions del crèdit en tots els aspectes de la vida, no només l'economia. A França, com a Catalunya, s'observa un increment del deutor, dels vals privats i pagarès i lletres bancàries a mesura que acaba el segle, amb detriment dels censals que passen davant notari. Es va entrant de ple en la gestió dels capitals per les entitats bancàries.

9.- Llorenç Ferrer en la nota 133 (p. 488) relaciona la bibliografia existent sobre el tema en aquell moment. Vegeu el capítol 5.3.1.

10.- Al Vallès, del 1820 al 1836, el censal ja és una pràctica creditícia no existent. Se signen deutoris, molts al 3% (Benaul, p. 93).

11.- El deutor es paga puntualment. El 1787 se signa època notarial de les primeres 400 lliures i el 1792 de les 500 lliures restants (AHT FNR 4867 ff. 48-50v).

12.- AHT FNR 5088 ff. 154-154v. Deutor de 500 lliures de Domènec Pons a Pere Tell per la compra d'una casa.

13.- El cirurgià Francesc Sarenyana no cobra 50 lliures que li debien els hereus de Francesc Molner per haver perdut el val corresponent. Apareix ressenyat en una compravenda d'un pati, com a deute associat (AHT FNR 4996 ff. 58-59v i 60v-61).

14.- El detall és el següent: un censal de 10.000 lliures que es paga a Joan Francesc Serra, de Tarragona (tinent de corregidor el 1749, Jordà, p. 235). ff. 455-456v

Un censal de 6.000 lliures al benefici de Sant Pere d'Alcàntara, fundat per la capella del Roser de la parròquia d'Alforja. ff. 452v-454v.

Debitori de 4.810 lliures en dos terminis de 3.310 ll. i 1.500 ll. per Nadal. ff. 457-458.

Venda tres peces de terra de sembrar, a la partida de Sant Roc, de 5 jornals en total, per 4.800 ll., i venda peça de vinya i garrofers de 4 jornals per 1.800 lliures. ff. 458-460.

Retorn d'un deute de 1.800 ll.

Pagament d'una obra feta per ells, la construcció de la sènia, valorada en 650 ll.

140 ll. de dipòsit pel tribunal hipotecari.

## 4. EL NEGOCI DE LA CONSTRUCCIÓ

La compravenda de béns immobles urbans, en especial de patis, porta en alguns casos a l'especulació i es presenta per alguns com un negoci. En aquest capítol veurem les diferents estratègies utilitzades pels reusencs a finals de segle XVIII en relació a la construcció. Hi ha qui en treu un gran benefici i preveu el negoci amb la compra d'horts que properament s'urbanitzaran, en alguns casos amb evident prevaricació, aprofitant-se de la informació privilegiada, en formar part de l'ajuntament. De fet, els regidors reusencs són acusats en més d'una ocasió de corrupció. Molt poques vegades són els antics propietaris dels horts els qui fan la venda del terreny, però no sempre el negoci els surt rodó, pressionats pels qui coneixen el món de l'economia i tenen majors possibilitats monetàries. Alguns venen massa ràpid grans porcions de terra a preus molt baixos; d'altres parcel·len ells mateixos i venen "al detall", al preu del mercat, però aviat s'acaba la "gallina dels ous d'or" i els trobem amb deutes de nou, ja que en realitat n'obtenen un 3% de benefici, l'interès del censal que creen en vendre la propietat, com hem vist, la fórmula més habitual d'accedir al sòl urbà; una mena d'establiment, però en lloc de cens, amb pensió de censal, i sense lluïsmes, però d'un preu superior<sup>1</sup>. A Mataró, García-Guàrdia han establert el cens emfitèutic com la base del procés de construcció urbana de la ciutat des del 1500 al 1900: "el contracte emfitèutic va lligat a usos de molt divers abast, a tècniques legals, urbanístiques i constructives, i a un determinat tipus de client: tot contribueix a conformar un model que s'aplicarà exhaustivament, amb una durada extraordinària, i que definirà, amb caràcter estructural, la forma de fer ciutat i la ciutat mateixa" (pp. 118-119).

Els beneficis s'obtenen amb grans operacions de compravenda de sòl urbà, el qual s'intenta "aguantar" fins que és possible. Alguns dels nous propietaris acumulen terrenys i concentren zones majors per a construir a l'espera del millor moment.

Els mestres de cases són un col·lectiu que més que fer-se ric, amb algunes excepcions de mestres de cases-empresaris, que fan de veritables promotors immobiliaris, creixen en nombre i ocupació durant aquesta època

d'expansió urbanística, però a tomb de segle patiran un greu atur. També veuen canviar l'antic sistema gremial a un de capitalista amb assalariats i empresaris.

A finals de segle XVIII, i ja a partir del 1760, Reus és una ciutat en construcció, i del negoci econòmic que això representa, alguns se'n beneficien i d'altres en surten perjudicats. El poder polític va de bracet amb el poder econòmic, sense oblidar els qui tenen un sisè sentit per als negocis, el risc, que veuen com els seus guanys es multipliquen. Ja hem vist en el capítol 2 com el creixement urbà depenia dels propietaris de les terres, antics o nous, que urbanitzaven petits eixamples en els horts propers als ravals. Són els veritables projectors de l'urbanisme, sempre impulsats i vigilats de prop per l'ajuntament, que afavoreix els amics i posa trabes als qui no ho són tant.

Benet Rubió compra a Reus, al carrer Sant Josep, el 26 de juny del 1780, un pati a Josep Salvat Carreres, per 1.487,14 lliures i el ven, un any més tard (17 de juliol del 1781), a Pau Reinalt per 2.000 lliures, per fer front als deutes. Ha guanyat un 34% del valor en un any. Un 36% en un any és el que guanya Josep Roca, quan el 16 de març del 1780 compra un pati per 1.000 lliures a Josep Gatell, i el ven el 2 de març del 81 a Josep Aixalà per 1.359,46 lliures. El Roca no va haver de desembossar cap lliura. Havia pagat l'import amb la creació d'un censal, i ara el traspassa al comprador i rep 170,73 lliures en metàl·lic i igual valor en forma de debitori. A més, encara no ha hagut de satisfer cap pensió de censal, en haver efectuat la venda 14 dies abans del primer venciment.

Podríem continuar amb molts altres exemples. Un cas diferent és el d'invertir en propietats immobles, amb guanys dins del que podríem qualificar de normalitat, superiors al 3% de l'interès del preu del diner, però inferior al 10% anual. Per una concòrdia del 1781 sabem que els cònjuges Tomàs Cailà Capdevila i Maria Garcia compraren el 1763 dos terrenys "a efecte de edificar-i cases al carrer de San Joan", un per valor de 1.000 lliures i l'altre de 550 lliures. Aquest darrer fou venut dos anys més tard per 650 lliures a Josep Pedrol (increment d'un 9% anual). L'altre terreny, on edificaren la casa on viuen (fa xamfrà amb el carrer del Rec), ja està valorat amb 2.000 lliures (s'ha revaloritzat un 5,5% anual) (AHT FNR 5088). És un exemple dels molts petits inversors que

compren un terreny amb censal o hipoteca, l'edifiquen i el venen construït, traspasant el censal i creant-ne un de nou pel valor de la inversió feta, o lloguen la casa resultant.

Finalment, hi ha el lloguer dels immobles, que tractarem en el capítol següent, i que a Reus no atreu excessivament els grans inversors, però sí els petits i els qui no tenen gaire poder adquisitiu, com les viudes, que lloguen una habitació o part de casa. De fet, el preu del lloguer també hauria de ser només d'un 3% del valor de l'habitatge, i comportava molts problemes per les dificultats de cobrament, d'obres de manteniment, etc.

Per acabar aquesta introducció, com a annex, hem de fer esment de la compra de diferents cases del Pla de Barcelona per 2.500 lliures que efectuà a Sarrià el 28 de novembre del 1782 Jaume Dot, comerciant veí de Madrid, a Magí Bertran (AHT FNR 4958 ff.517-526v), i que protocolitzà José Alonso de Valdès, notari de Reus. La compra suposa el traspàs de diversos censals. També el pagament o àpoca de 7.000 lliures que fa Joaquim Pedret Borràs a Joan Baptista Montagut de la compra d'una casa que li féu aquest a Joan Pedret, germà difunt del primer, al carrer Baixadors de Barcelona, davant del notari barceloní Ambrós Llaberia. Els diners són per a pagar la llegítima a l'esmentat Joaquim (març del 1784, AHT FNR 5049 ff.196-196v).

## 4.1. ELS MESTRES DE CASES

Per tal de conèixer els mestres de cases de Reus durant el període d'estudi hem recorregut als llibres sacramentals, en concret als llibres de matrimonis. Hem realitzat un buidatge dels anys 1760-1785. A més del nom, anotem l'estat civil, l'ofici del pare, la naturalesa del nuvi i l'any de casament. En la segona llista la nomenclatura s'enriqueix, ja no només es parla de "mestre de cases" sinó que apareixen "manobrers" i arquitectes. Abans presentem una altra llista, aquesta d'origen militar, una lleva datada el 1754 en la qual se censen tots els homes veïns de Reus de 18 a 40 anys. Hi apareixen trenta-dos mestres de cases, un nombre reduït que anirà en augment a mesura que avanci el segle.

### **Mestres de cases de Reus entre 18 i 40 anys el 1754**

Pere Besora, pare	Enric Marca
Pere Besora, fill	Joan Marsal
Francesc Calera	Francesc Nolla
Joan Carreres	Jaume Nolla
Josep Cugat	Joan Nolla
Josep-Anton Cugat	Pere Nolla
Tomàs Cugat	Joan Pons
Antoni Cutxí	Francesc Pons
Francesc Duran	Josep Rodríguez
Josep Estol, pare	Pere Sanabre
Josep Estol, fill	Josep Sardà
Salvador Garcia	Aleix Segura
Sebastià Garrell	Narcís Vallès
Agustí Garrell	Josep Verdala
Josep Grases	Joan Vilanova
Salvador Llagostera	<b>Total : 32</b>
Francesc Llobera	

**Font :** ACBC FMR, allistament any 1754, sign. 1850-A

Segons aquest allistament, a Reus en aquell moment hi havien 1.466 famílies i 672 homes aptes per al servei militar entre 18 i 40 anys. Hi trobem el mestre de cases municipal, Josep Verdala, i alguns dels més reconeguts per a fer visures, com Narcís Vallès o Francesc Calera (a) venecià, els Nolla i els Cugat.

Alguns dels qui apareixen es casaran entre el 1760 i el 1785, anys en què hem realitzat un buidatge dels llibres de matrimonis de la parròquia de la Prioral per tal de conèixer els noms i cognoms dels mestres de cases reusencs i el seu origen.

### Mestres de cases casats a Reus entre el 1760 i el 1785

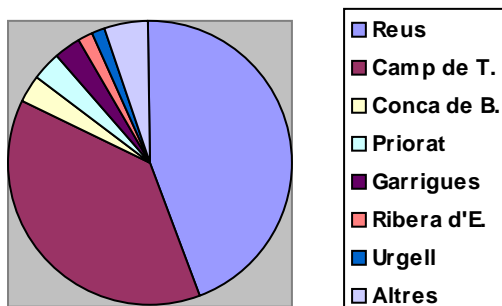
NOM	E.C	OFICI PARE	NATURALESA	ANY
Aimemir, Josep	s	ermità Puigcerver	Alforja	1760
Aleu Martorell, Gabriel	s	pagès	Reus	1775
Arnau, Francesc	s	pagès	Alcover	1783
Barrot Barril, Josep	s	pagès	Montblanc	1778
Barrot Pàmies, Martí	s	mestre de cases	Montblanc	1781
Bernat, Anton	s	pagès	El Catllar	1783
Bernigola Cadena, Francesc	s		Torla (Aragó)	1773
Besora, Pere	s	mestre de cases	Torres de Segre	1768
Bicardit Vidal, Francesc	s	pagès	Mirambell,arquitecte	1779
Bileu, Joan	s	pagès	Ciutadilla	1760
Blanc Adell, Ventura	s	matriculat	Reus	1782
Borrell, Josep	s	boter	Reus	1761
Calera, Josep (venecià)	s	mestre de cases	es casà "de pressa"	1764
Canyelles, Pere	s	-	Caldes de Montbui	1784
Carner Cabot, Joan	s		Figueres	1775
Cases Clavé, Esteve	s	pagès	Vilaseca	1762
Cases Puig, Anton	s	mestre de cases	Reus	1781
Cases, Joan	s	pagès	Vinyols	1770
Cases, Joan	s	mestre de cases	Vilanova Escornalbou	1784
Castellví Borja, Francesc	s	pagès	Falset	1775
Comte Serra, Miquel	s		Alforja	1772
Comte, Josep	s	pagès	Alforja "infantil edat"	1782
Cugat Casanoves, Jaume	s	mestre de cases	Reus	1771
Cugat, Josep	s	mestre de cases	Reus	1766
Cugat, Tomàs	s	mestre de cases	Reus	1769
Cugat, Tomàs	v	mestre de cases	Falset	1770
Cutxí Pujals, Anton	v	sastre	Reus	1777
Duran, Francesc	s	teix.estamenyes	Reus	1760
Duran, Francesc	s	mestre de cases	Reus	1785
Estivill Tutusaus, Carles	-	mestre de cases	Reus	1762
Ferrer, Daniel	s	pagès	Reus	1760
Figueres Alguer, Francesc	s	pages	Botarell	1771

Folc Biscarri, Josep	s		Vinyols	1777
Garrell Aixemús, Sebastià	v		Reus	1771
Garrell Prats, Sebastià	s	mestre de cases	Reus	1764
Gatell Pérez, Antoni	s	mestre de cases	Cambrils	1773
Gatell Pujol, Josep	s	pagès	Vallmoll	1772
Gomis, Francesc	s	pagès	Alcover	1770
Guinovart, Lluís	s	mestre de cases	Constantí	1768
Llagostera, Josep	s	mestre de cases	Reus	1760
Llagostera Papiol, Salvador	s	mestre de cases	Reus	1763
Llobera, Pere	s	mestre de cases	Reus	1784
Llop Porquera, Francesc	s	pagès	Poboleda	1763
Macip Prunera, Josep	s	-	Bovera, arquitecte	1780
Marsal Barullles, Franc.	s	semoler	La Selva	1762
Martorell, Agustí	s	pagès	Constantí	1769
Martorell Fortuny, Antoni	s	- de Constantí	arquitecte	1780
Martorell, Tomàs	s	mestre de cases	Reus	1764
Masdéu Mestre, Pau	s	pagès	La Selva del Camp	1782
Massó Hortet, Anton	s	pagès	La Selva del Camp	1782
Morales, Josep	s	-	Reus	1760
Morales, Josep	v	negociant	Reus	1764
Murtra Miró, Mateu	s	fuster	Montblanc,arquitecte	1779
Nolla Carbonell, Francesc	s	arquitecte	arquitecte	1779
Nolla Vilanova, Jaume, menor	s	mestre de cases	Reus	1764
Oriol Simon, Aleix	s	espardenyer	Vinyols	1775
Pàmies Ciuró, Pau	s	arquitecte	arquitecte	1780
Prats Recasens, Francesc	s	mestre de cases	Orfes (Vilademuls)	1764
Puig, Josep	s	pagès	Forès	1769
Pujals Boronat, Francesc	s	pagès	Vallmoll	1779
Ribal, Antoni	s	pagès	Constantí	1770
Ribot, Baldiri	s	pagès	sogre mestre cases	1765
Rodriguez, Baptista	s	manobrer	Móra, manobrer	1779
Rofes Llebaria, Josep	s	pagès	Torre Fontaubella	1777
Rovira Martra, Jaume	s	sastre	Botarell	1773
Salvat, Francesc	s	pagès	Maspujols	1770
Sans, Francesc	s	pagès	Alcover	1770
Santgenís, Francesc	s	pagès	Reus	1768
Sardà Nolla, Miquel	v	mestre de cases	Reus	1784
Sardà Nolla, Miquel	s	mestre de cases	Reus	1777
Sardà, Martí	s	pagès	Esplugu Calba	1765
Sedó, Pere	s	-	Riudecanyes	1765
Taixés Anguera, Joseph	v	mestre de cases	Botarell	1776
Taixés Gibert, Josep	s	mestre de cases	Reus	1784
Taixés, Josep	s	mestre de cases	Botarell	1765
Trill Puig, Esteve	s		Figueres	1775
Vallès Cugat, Narcís	s	mestre de cases	Reus	1779

Vallès Cugat, Tomàs	s	mestre de cases	Reus	1784
Vallès Elias, Narcís	v	pagès	Tarragona,arquitecte	1780
Vallès Elies, Narcís	v	pagès	Tarragona	1773
Verdala, Josep	v	mestre de cases	Constanti	1766
Verdala, Josep, menor	s	mestre de cases	Reus	1767
Vilafranca, Anton	s	-	Vilaseca	1783
Vilanova, Pau	s	-	Maçanet Cabrenys	1766
Vilaseca, Ramon	s	mestre de cases	Tàrrega	1784

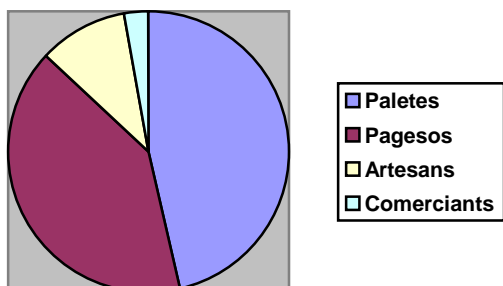
El llistat ens dóna els noms de 81 (5 es casen dos cops) mestres de cases que foren els qui edificaren les cases de l'eixample de Reus. L'origen geogràfic és proper, però només un 38% havien nascut a la mateixa ciutat. Un altre 37% eren del Camp de Tarragona, i un 11% del Priorat. De la resta de Catalunya n'arriben un 14%, elevat percentatge que mostra el volum de la indústria edificativa a la ciutat. Destaquem que de fora del país només arriba un jove aragonès, Francesc Bernigola Cadena, que formarà nissaga.

### Origen geogràfic dels mestre de cases reusencs de finals de segle XVIII



Pel que fa a l'ofici patern, l'endogàmia és clara : un 46% dels mestres de cases són fills de mestres de cases. Com era habitual en altres professions, no és estrany trobar casaments entre mestres de cases i filles de mestres de cases. Jaume Cugat Casanoves, mestre de cases, fill de Tomàs Cugat, mestre de cases, es casava el 1771 amb la filla de Josep Estol Cortès, mestre de cases. Entre els immigrants arriben un bon nombre de joves rurals, fills de pagesos, que troben una sortida laboral en la construcció. En canvi, són pocs els fills de pares artesans o comerciants reusencs, que s'apunten a l'ofici de la bastida.

## Oficis dels pares dels mestre de cases reusencs de finals de segle XVIII



En els matrimonis realitzats els anys 1779 i 1780 apareix la nomenclatura d'arquitecte per a designar alguns mestres de cases. Més aviat sembla una decisió del prevere que escrigué les partides que no pas una diferenciació clara. Els arquitectes són Francesc Bacardí Vidal (de Mirambell), Narcís Vallès Elias (de Tarragona), Mateu Murtra Miró (de Montblanc), Josep Macip Prunera (de Bovera), Antooni Martorell Fortuny (de Constantí), Francesc Nolla Carbonell (de Reus) i Pau Pàmies Ciuró (d'Alcover). Tots menys un són forasters. En la documentació no observem una distinció clara entre mestre de cases i arquitecte, en el sentit dels qui treballen i fan treballar i els qui no treballen i fan treballar<sup>2</sup>. Sembla que s'usen com a sinònim en molts casos, ja que s'intenta preservar l'estructura gremial per la qual el mestre pot traçar, projectar i fabricar cases i edificis. També podia fer les estructures, comprar materials i realitzar pressupostos i visurar les obres, etc. En un altre nivell estarien els manobres o peons, que no podrien usar les eines del mestre (com ara regla o plom) i que farien les feines manuals. Finalment, hi hauria els aprenents, joves que després de quatre anys de pràctica arribarien a oficials, els quals vivien a casa del mestre, i si passaven l'examen d'idoneïtat podrien accedir a mestres<sup>3</sup>.

En la investigació que realitzàrem fa més d'una dècada sobre els aprenents reusencs, eren els mestres de cases un dels oficis que tenia més aprenents, donada llur activitat. Els mestres de cases que tingueren aprenents ens permet conèixer els més dinàmics i els qui eren empresaris, que tenien treballadors.

Entre aquests trobem els mestres de cases més influents, com eren els municipals: Josep Verdala, que ja ho és el 1757 i encara continua el 1778; Boi Ribot, mestre de cases del Comú el 1778 i el 1782, juntament amb Tomàs Cugat, l'actuació del qual com a promotor ha merescut que li dediquéssim un apartat propi (vegeu 4.5). Apareixen diverses nissagues: els Nolla, els Sardà, els Cugat i els Cases.

### Mestres de cases que tingueren aprenent en els anys 1773-1793:

MESTRE DE CASES	N. APRENENTS
Besora, Pere	2
Besora, Pere	1
Cases, Esteve	1
Cases, Joan	1
Castellví, Francesc	1
Cugat Casanoves, Josep	5
Cugat, Josep Anton	1
Cugat, Tomàs	3
Cugat, Tomàs, menor	1
Duran, Francesc	2
Guinovart, Lluís	1
Llobera, Francesc	1
Martorell, Agustí	1
Nolla, Jaume	1
Nolla, Joan	2
Rafart, Joan	6
Ribot, Anton	1
Ribot, Baldiri o Boi	7
Santgenís, Francesc	1
Sardà, Josep	1
Sardà, Martí	2
Sardà, Miquel	1
Taixés, Josep	2
Vallès, Narcís	5
Verdala, Josep	3
Vernis, Josep	2
Vilaseca, Ramon	1
TOTAL: 27	56

Entre els aprenents, dels 56 casos documentats notarialment, un 73% eren nascuts al Camp de Tarragona, un 14% del Priorat, un 5% de la Conca de Barberà i de Reus ciutat, i només 1 de la resta de territori català. Apreciem una atracció pel que fa als aprenents, com era lògic suposar, de proximitat geogràfica.

De fet, el sistema gremial, a finals de segle XVIII, es veu superat per la dinàmica econòmica, i uns quants mestres de cases esdevenen autèntics empresaris i utilitzen mà d'obra assalariada no agremiada (Puig, 1992, pp.130-132). Hem de recordar la queixa que presentà el 10 de novembre del 1776 el gremi contra Josep Verdala i Narcís Vallès, dos dels mestres de cases més actius dels anys setanta, el primer mestre de cases del Comú i present en moltes visures o judicacions d'obres notarials. Se'ls critica que passen fills de mestres a categoria de mestres sense passar per l'examen del gremi i també persones sense puresa de sang<sup>4</sup>. El que sí era permès era accedir a l'examen de mestre als fills dels agremiats sense haver de passar per cap aprenentatge (Domènech, p. 82). Quatre anys més tard, el gremi ataca al nou arquitecte municipal, Boi Ribot, al qual se l'acusa de contractar fadrins que no viuen a casa seva en lloc de mestres del gremi<sup>5</sup>.

La relació dels homes majors de 16 anys per als miquelets, realitzada el 24 de febrer del 1795 a Reus, ens dóna un cens complet dels mestres de cases aquest any. A més dels paletes hem afegit els peons i sumen un total de 99 individus (13 peons), sobre un total de 4.060 homes majors de 16 anys, un 2,44%. A Riudoms, per exemple, el percentatge de mestres de cases era molt inferior, sobre el total era d'un 1,33%, en concret 10 sobre 752.

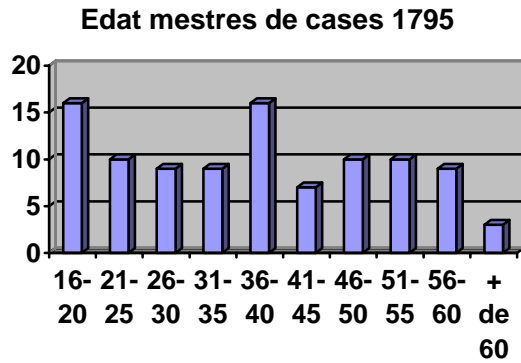
### Mestres de cases majors de 16 anys al llistat pels miquelets el 1795

NOM	OFICI	E.C.	EDAT
Aimemir, Pau	paleta	s	20
Arnau, Francesc	paleta	c	32
Barringola, Francesc	paleta	c	48
Barrat, Cristòfor	paleta	c	36
Batlle, Francesc	peó	c	30
Batlle, Josep	paleta	s	16
Bergadell, Josep	paleta	s	18

Bergadell, Pere	paleta	c	55
Blanc, Bonaventura	paleta	c	32
Blasi, Ramon	paleta	c	23
Bo, Josep	paleta	c	40
Borràs, Pere	paleta	c	24
Borrell, Josep	paleta	c	60
Calera, Joan	paleta	c	53
Carner, Joan	paleta	c	47
Carner, Joan	paleta	s	17
Cases, Francesc	paleta	c	56
Cases, Francesc	paleta	c	21
Cases, Joan	paleta	s	17
Castellví, Francesc	paleta	c	46
Castellví, Josep	paleta	s	36
Castellví, Tomàs	paleta	s	25
Damià, Antoni	peó	c	35
Duran, Francesc	paleta	c	30
Duran, Josep	paleta	s	16
Ensenyat, Alex	paleta	s	20
Ferrer, Damià	paleta	c	33
Ferrer, Daniel	paleta	c	58
Ferrer, Josep	peó	c	35
Figuerola, Rafel	paleta	c	50
Figuerola, Sebastià	peó	c	44
Font, Joan	peó	c	38
Garrell, Josep	paleta	s	17
Golarons, Francesc	paleta	c	26
Guinovart, Jaume	paleta	s	21
Guinovart, Lluís	paleta	c	49
Llagostera, Francesc	paleta	s	25
Llagostera, Josep	paleta	c	58
Llagostera, Salvador	paleta	s	22
Llobera, Pere	paleta	c	44
Macip, Josep	peó	c	45
Martí, Isidre	peó	c	34
Martí, Jaume	peó	c	46
Martorell, Agustí	paleta	c	58
Martorell, Antoni	paleta	c	38
Massó, Antoni	paleta	v	40
Mestres, Jaume	paleta	s	19
Montserrat, Antoni	paleta	c	37
Morales, Josep	paleta	s	16
Murtra, Mateu	paleta	c	39
Nolla, Jaume	paleta	c	51
Nolla, Joan	paleta	c	64
Oriol, Aleix	paleta	c	50
Pàmies, Antoni	paleta	c	36
Pàmies, Pau	paleta	c	41
Pasqual, Vicenç	peó	s	24
Perera, Josep	peó	c	33
Porta, Josep	peó	c	60

Puig, Josep	paleta	c	45
Rafart, Joan	paleta	c	70
Ribalt, Antoni	paleta	c	60
Ribot, Antoni	paleta	s	22
Ribot, Boi	paleta	c	54
Robuster, Josep	peó	c	46
Rodriguez, Josep	paleta	c	64
Rodriguez, Miquel	paleta	c	40
Rofes, Josep	paleta	c	43
Rofes, Josep	paleta	s	17
Rossell, Jaume	peó	c	37
Rovira, Jaume	paleta	c	39
Salat, Pere	paleta	s	21
Salvat, Francesc	paleta	c	52
Salvat, Joan	paleta-pg	c	52
Salvat, Joan	paleta-pg	c	33
Salvat, Josep	paleta	s	18
Sans, Francesc	paleta	c	54
Sans, Francesc	paleta	s	19
Santgenís, Francesc	paleta	c	56
Santgenís, Francesc	paleta	s	17
Sardà, Josep	paleta	c	39
Sardà, Martí	paleta	c	55
Segura, Josep	paleta	c	50
Segura, Josep	paleta	c	40
Sense identificar	paleta	c	30
Solà, Antoni	paleta	s	17
Solà, Segimon	paleta	c	56
Solanelles, Josep	paleta	c	31
Taixés, Josep	paleta	c	30
Taixés, Josep	paleta	c	55
Torrents, Josep	paleta	c	26
Trill, Esteve	paleta	c	51
Vallès, Narcís	paleta	c	36
Vallès, Tomàs	paleta	c	30
Vaquera, Joan	paleta	c	30
Verdala, Tomàs	paleta	s	19
Vilafranca, Antoni	paleta	c	40
Vilaseca, Ramon	paleta	c	41
Ximenes, Francesc	paleta	c	30
Ximenes, Francesc	paleta	c	50

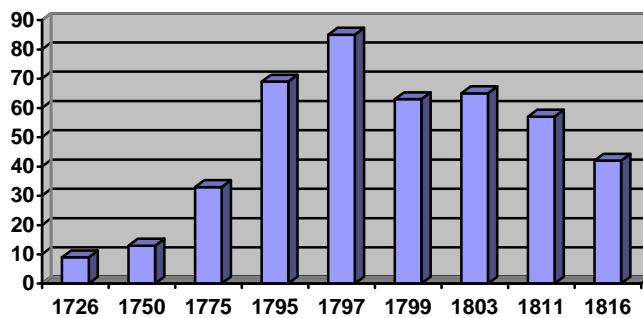
El document ens aporta l'edat, que tot i ser aproximada, amb algunes xifres arrodonides, ens mostra una gran homogeneïtat i, per tant, un envelliment de l'ofici, en un moment en què la crisi començava a notar-se després d'uns anys de màxima expansió. Vegem un gràfic il·lustratiu per quinquennis:



El màxim de treballadors de la construcció tenen entre 36 i 40 anys, 16, el mateix nombre que de menors de 20 anys. La mitjana és exacta: dos paletes de cada edat. Si observem bé la gràfica, la dent dels qui tenen entre 41 i 45 anys caldria omplir-la per una assignació errònia d'edat als 40, com a xifra arrodonida. Així també disminuiria el pic dels anteriors. El que és indiscutible és l'elevada presència de menors de 20 anys, joves alguns dels quals serien aprenents.

Aquell mateix any, n'estaven agremiats 69 (99 menys els 13 peons i els menors de 20 anys), dels quals 54 pagaven contribució com a empresaris (Gort, 1985, p.89). El màxim del registre arriba dos anys més tard, el 1797, passada la guerra gran, amb 85 mestres de cases, 6 fadrins, 19 aprenents i 70 peons.

Vegem l'evolució dels agremiats al llarg del segle XVIII, segons recull Ezequiel Gort (1985, p. 96):



La gràfica no és gaire correcte donada les diferents distàncies entre anys: de més de vint entre algunes barres i de només dos en altres, però són les dades amb què comptem. L'increment és notable a partir de la meitat de segle, i segurament a partir del 1760. El 1750 només són 13, i el 1775, gairebé es triplica el nombre, amb 33 individus registrats. El 1795 el nombre es dobla,

passant a 69. Tret del 1797 en què s'enregistren 85 mestres de cases. Els anys següents es torna a una mitjana de 60.

Disposem de la relació dels mestres de cases de Reus, dins la “Relació dels individus que constitueixen els gremis”, realitzada l'any 1811 per l'ajuntament reusenc (ACBC FMR reg. 542). En total, a 31 de juliol d'aquell any, sumen 57. Cal destacar que la diferència amb l'anterior llistat denota la forta crisi en el sector constructiu, a banda que alguns dels paletes ja no es registraven al gremi. La davallada continuarà, i el 1816 ja només són 42 els mestres de cases del gremi de Reus (3% de la població activa). Per ordre alfabètic del cognom, els del 1811 són els següents:

### **Llista dels membres del gremi de mestres de cases de Reus del 1811**

Anton del Rourell  
Argilaga, Josep  
Arnau, Francesc  
Ascado, Vicenç  
Bacardí, Francesc  
Barrat, Cristòfor  
Barringola, Francesc  
Barringola, Ramon  
Blanc, Ventura  
Bo, Boi  
Borràs, Pere  
Calella, Joan  
Castellví, Francesc  
Figuerola, Rafel  
Golarons, Francesc  
Llagostera, Francesc  
Llauradó, Pere  
Llobera, Pere  
Llorenç, Josep  
Martorell, Anton  
Martorell, menor, Anton  
Masó, Anton  
Masó, menor, Anton  
Monner, Josep  
Montserrat, Anton  
Monner, Francesc  
Monner, Bernat  
Monner, Josep Anton  
Murtra, Francesc  
Murtra, Mateu  
Oriol, Jaume  
Pàmies, Anton

Pámies, menor, Anton  
Pàmies, Pau  
Ras, Ponç  
Ribot, Anton  
Rodríguez, Miquel  
Rovira, Jaume  
Salat, Pere  
Salvat, Francesc  
Salvat, Josep  
Salvat, menor, Francesc  
Santacana, Joan  
Santgenís, Francesc  
Sardà Llauradó, Josep  
Sardà, Josep  
Sardà, menor, Josep  
Solà, Salvador  
Taixes, Josep  
Targa, Josep  
Tomàs, Josep  
Trill, Esteve  
Vallès, Tomàs  
Vallès, Narcís  
Vallmoll, Ramon de  
Vaquer, Joan  
Vilaseca, Josep

Molts dels cognoms presenten la grafia no normativa, i dos d'ells, Rourell i Vallmoll, fan referència segurament als pobles de vinguda dels dos paletes i no del cognom. Respecte el 1795, 30 encara estan actius, 15 repeteixen cognom (és possible que el seu fill els hagi rellevat) i 12 (21%) són incorporacions noves al gremi, 4 dels quals amb un mateix cognom, Monner, procedents d'Alcover.

### ***La feina dels mestres de cases***

L'inventari dels béns d'un mestre de cases, Miquel Sardà, realitzat el 18 d'abril del 1785 per la seva muller (AHT FNR 5158, ff.201-204v) ens mostra les eines que necessitava un mestre de cases a finals del mil setcents. Vivia en una casa nova, amb corral, situada al carrer "vulgarment dit de Sant Vicens". Part dels guanys obtinguts els havia invertit, a més de la casa, amb una peça de terra de vinya rodejada d'olivers arbequins, un garrofer i algunes figueres, de 4 jornals d'extensió situada a la partida de Blancafort, prop del santuari de

Misericòrdia. A més tenia una altra peça de terra de la mateixa grandària, a Constantí. A la golfa de la casa hi guardava les eines de l'ofici:

“Primo, dos gavetas de fusta de mestre de cases, usadas.  
Item, dos paletas de ferro per trevallar los mestres de cases ab son mànech de fusta, tot usat.  
Item, un broqué, usat.  
Item, un adresadó, usat.  
Item, unas grapiolas de ferro ab mànech de fusta, usat.  
Item, una escala de fusta, usada.  
Item, un barret, usat.  
Item, una capa de panyo, usada.  
Item, diferentes fustas consernents al ofici de mestre de cases, usadas.”

A l'estable hi tenia un ruquet petit, amb “alvarda y singla”, i al seller sis bótes i dotze portadores. El mobiliari, roba de casa, vestuari de la muller i propi, denoten un nivell econòmic mitjà-baix. Com exemple, detallem la roba del difunt:

“Primo, una casaca de panyo, usada.  
Item, unas calsas de panyo, usadas.  
Item, una jupa de sempredura, usada.  
Item, sis camisas, usadas.  
Item, unas calsas de cuixa, usadas.  
Item, un parell de mitjas obscuras.”

Miquel Sardà fou enterrat el 29 de març del 1785, i consta que era originari de l'Esplugu Calba (les Garrigues), o sigui que era un dels molts immigrants que havien fet gran la ciutat (APR Òbits 10). Fill d'un pagès, s'havia casat el 4 de maig del 1755 amb Manuela Nolla Manresa, filla de Pere Nolla, mestre de cases, i en el matrimoni havia d'actuat de testimoni un altre paleta, Enric Marca (APR Matrimonis 4, f.366v). Tenia un fill també mestre de cases, Miquel Sardà Nolla, que moria setze mesos més tard, el 2 d'agost del 1786 també sense haver fet testament, i, possiblement, d'accident laboral (APR Òbits 10 f. 295). Segons una visura realitzada el 31 d'agost del 1782 dels fonaments i una paret de la partida Colomer, a les cases de Francesca, difunta Correig, i Francesc Marca, que donaven a la bassa de les vinasses de Gornals, i a requeriment de Lluís Gornals i Rosa, viuda del ciutadà honrat Gabriel Simó, tenia només en el moment de la mort 30 anys (AHT FNR 5089, ff.548-548v). Tot i la seva joventut, s'havia casat dos cops, el 1777 i el 1784, en haver-se quedat viudo.

Hem transcrit part de l'inventari del Miquel Sardà pare pel seu detall i raresa. Hem trobat altres inventaris de mestres de cases, però cap no és tan explícit. Així, el 1784 prenen inventari dels béns de Tomàs Cugat, major i menor, les seves viudes, Maria Casanoves i Teresa Serra, respectivament, però no relacionen cap eina de l'ofici, tot i tractar-se de dos reconeguts membres del gremi de mestres de cases de Reus (AHT FNR 196, ff.31-33). Només coneixem la seva adreça: una casa situada al Raval de Jesús, on obre porta, que llinda per darrera amb el corredor de les Basses, limita al costat amb el xocolater Sebastià Nogués i per l'altre amb el veler Francesc Gil. Havien mort amb pocs mesos de diferència: el pare, Tomàs Cugat Cortès, fill d'un manescal, moria el 21 de març del 1784 (APR Obits 10, f.234); i el fill, Tomàs Cugat Casanoves, moria l'11 de juny del 1784 (ibid., f. 239).

Quatre mestres de cases morts en poc temps, dos de cada família. Aquest fet ens fa esmentar la perillositat de l'ofici, en unes tècniques constructives que la feien arriscada. El 1778 el govern central fa un edicte pel qual els jutges han de reconèixer els morts per accident d'obra, i inspeccionar si hi ha hagut negligència per part del mestre d'obres. L'edicte fou repetit quatre anys més tard.

Una època davant notari, del 1781, del rajoler Manel Soler al metge Josep Rabassa ens indica els preus del material ceràmic: les rajoles dobles i senzilles a 3,75 lliures/1.000, les toves a 5 lliures/1.000, les toves primes a 5,5 lliures/1.000, les teules a 10 lliures/1.000. Mercès un deute de 100 lliures del rajoler i pagès Ramon Soler a un mestre de cases, Pau Pàmies, protocolitzat davant notari el 10 d'abril del 1785 (AHT FNR 5158, ff.175-175v), coneixem el preu de les rajoles aquell any: les toves anaven a 6,5 lliures/1.000 i les rajoles dobles i senzilles a 4,8 lliures/1.000. Veiem una diferència de preu molt gran. En quatre anys el preu passa a ser del 128% (rajoles) i del 118% (toves). El repàs a comptabilitats dels gremis de pagesos i de blanquers, conservades a l'ACBC, ens mostren grans variacions de preus un mateix any. El 1781 els blanquers pagaren les toves a 6,3 lliures/1.000, un 26% més que el que havia satisfet el metge Rabassa.

El 1767, el transport de 1.600 rajoles de Castellvell havien costat 1,2 lliures: 0,75 lliures/1.000. El 1755 les rajoles que compraren els pagesos

ascendiren a 4 ll./1.000 i les teules a 8,25 ll./1.000. Se'ns diu que el guix es comprava als Garidells, a Alcover i a Vilaverd. El 1744 el guix es pagava a 6 sous la càrrega i el 1780 a 7 sous. A Vilallonga del Camp també compraren el guix per a les obres d'església parroquial als Garidells i a Alcover, a més de Puigdelfí (Serra, p. 178).

A Castellvell del Camp, a Alcover i a Riudecanyes s'hi anava a buscar pedres per a la construcció. L'import era d'11 sous la carretada, un 63,6% dels quals eren per pagar el transport, segons el llibre de comptes de la confraria dels pagesos de Reus del 1743. Aquell any un picapedrer cobrava el mateix jornal que un mestre de cases, 12 sous per dia.

La calç provenia de Montroig del Camp, segons diversos documents consultats. Una portadora de calç costava el 1781, 6 sous. Un jornal de pastar la calç es pagava el 1755, a 6 o 7 sous, o sigui, el que cobrava un manobre, que era l'encarregat de fer-ho.

La fusta utilitzada en la construcció és generalment de pi. Joan Monner, fuster, i Martí Sardà, mestre de cases, declaren davant notari, que dins la llenya que Josep Carreres Bages, comerciant, va comprar al pagès de Botarell, Francesc Cabrer, hi han vist « *pinos buenos y abtos para construcción de casas, que a corta diferencia serán algunos treynta* », que utilitzarà el Carreres, en les obres que fa a la seva casa (AHT FNR 5158 ff. 327-328, 28-VIII-1785). A Altafulla la fusta més utilitzada també era la de pi. Albert Boronat n'ha estudiat els detalls artístics, així com les tècniques constructives i l'arquitectura de les cases populars de la població marinera al segle XVIII<sup>6</sup>.

A través de comptes privats coneixem els sous dels mestres de cases. El 1766 un mestre de cases cobra 10 sous i un manobre, 7. L'any següent, el mestre de cases ja en cobra 12, el fadrí, 10, l'aprenent, 8 i el manobre 6 sous i 6 diners. A Girona els preus marcats pel gremi són iguals el 1759 que el 1781: mestre de cases, 12 sous; fadrí, 10 sous; aprenent, 8 sous i manobre, 6 sous (Domènech, p. 107). A Figueres, el 1770 són una mica més baixos : 10 sous el mestre i 6 el manobre (Egea, p. 91). A Barcelona, del 1751 al 1773 el jornal esmanté estable en 14 sous, superiors a la resta. Gaspar Feliu veu que a partir del 1785 es disparen i passen a 20 sous, i el 1787 ja a 22 sous. El 1795 torna a 20 sous i el 1797 s'incrementa fins arribar al màxim del segle : 26 sous per dia, gairebé el doble que vint-i-cinc anys abans. Els fusters segueixen una evolució

semblant, passen de 12 sous del 1756 al 1783, a incrementar-se el 1786 a 18 i el 1795 ja arriben als 20 sous de salari diari.

En el segle XV, Sandrine Victor, que ha estudiat els preus dels mestres de cases de Girona, observa que el preu variava segons l'estació de l'any, ja que les hores realitzades a l'hivern (14 hores) eren inferiors a les de l'estiu (12 hores) (p. 370). Al segle XVIII aquesta distinció sabem que encara es realitza a Lleida, on de maig a setembre es cobrava fins un 20% menys. L'Audiència dictamina, el 1781, que l'horari dels mestres de cases havia de ser el mateix tot l'any: 12 hores diàries (Arranz, p. 125). Ara bé, en aquestes 12 hores, generalment de 5 del matí a 7 de la tarda, hi havia dret a tres pauses: una hora per esmorzar, una altra per dinar i mitja per berenar.

Coneixem el preu d'una paret mitjanera per una època notarial. Una paret que fa 129 pams de llarg i 19 pams d'alta, fou judicada pels paletes Francesc Santgenís i Francesc Duran, per 57 lliures 9 sous 6 diners (AHT FNR 4995, ff. 10-10v), el 29 de gener del 1781. El preu de pam quadrat de paret surt per 0,47 sous. Un altre mur que dividia dues cases, també de 19 pams d'alta, situada a la plaça de la Sang, es valora per 23 ll. 15 s. (AHT FNR 5090, f.62, 26-I-1783).

Els drets sobre les parets mitjaneres comportava que quan s'adquiria un pati, el primer que es feia era tancar-lo, aixecar les parets mitjaneres i sovint la portalada principal. Els mestres de cases no només treballen edificant cases de nova construcció sinó que també troben demanda en les reformes o reconstrucció de cases velles. El 1785 Francesc Calanda i Maria Bages compren a la viuda Maria Amonet una casa i corral situada al carrer Vallroquetes, per 800 lliures. Hi hauran de fer obres, ja que la situació de la casa és ruïnosa: « Una porció a la part de darrera obrada en un trespol y un quarto que's puja ab una escala de fusta, y la restant casa sens ningun trespol, sols cuberta de taulada ».

En algunes permutes s'adjunta una relació d'experts, en què s'especifica el valor edificatiu de la casa, separant el de la fusta i el de la feina de mestre de cases. Podem veure quina era la relació. Una casa valorada el 1785 per 1.657 ll. 17 s. 8 d., la part de fusta s'establia en 275 ll. 3 s., és a dir, un 16%. El mateix any, una altra edificació, molt més senzilla, de 837 ll. 3 s. 2 d., la part de fusta

representava el 7%. En un cas també se separa el treball de serralleria. El 23 d'octubre del 1784 es demana a 5 visuradors, dos fusters, dos mestres de cases i un serraller, de valorar dues cases que es volen permutar, una situada al raval de Santa Anna i l'altra al carrer de Sant Pere més Alt. La primera es valora per 976 ll. 2 s. 9 d., desglossada de la següent manera : 873,55 ll. d'obra (89%), 98,46 ll. de fusta (10%) i 4,1 ll. de serralleria (1%). La segona per 805 ll. 4 s. 6 d. : 664,05 ll. d'obra (83%), 130,8 ll. de fusta (16%) i 10,4 ll. de serralleria (1%). (AHT FNR 5091 ff. 652v-653)<sup>7</sup>. Són poques les notícies obtingudes, però podem afirmar que el ferro era molt poc present a les cases del XVIII. La serralleria només era un 1% del preu de la construcció. La fusta, segons el tipus d'immoble, si hom volia bastiments i portes a totes les obertures, o no, representava entre el 10 i el 16% del cost. El gruix corresponia a la feina del mestre de cases que quan feia de promotor es feia càrrec de tot el procés. Per aquest motiu en el nostre estudi només hem aprofundit en aquest ofici. Altres vegades era el propietari qui contractava directament el paleta, el fuster i el serraller.

En les obres de manteniment de la casa, oficina d'aiguarent, molí d'oli i adoberia del gremi de pagesos, del 1743, les despeses de material i salaris del mestre de cases suposa un 87,7% del total de les despeses per obres. El 12,3% restant es paga al fuster i serraller. Els valors es mantenen.

El botiguer de draps, Josep Sales, s'endeuta per 500 lliures al ciutadà honorat de Tarragona, veí de Reus, Pere Carreres i Benavent i a la seva muller M. Teresa Pastells, les quals pagarà en 6 mesos i "han de servir per obras de la casa que habitan en la Plassa del Castell" (AHT FNR 5048, ff. 53-53v, 8-VI-1779).

No sempre els mestres de cases fan la feina ben feta. El 28 d'abril del 1782 (AHT FNR 5134, ff.102-102v) Tomàs Cugat, menor, i altres membres del gremi de mestres de cases, han de fer obres en una casa del ciutadà honorat de Barcelona, Joan Oller, no "per adorno ni abelliment de la casa, sí que foren precisas per la conservació de ella". Han de fer de nou la paret mestra que separa "lo tarrat y la cuyna de dit senyor y casa Joseph Juncosa, botiguer" amb rajola de pla. L'havia desfet el Juncosa davant la desgràcia que havia fet Pere

Besora, mestre de cases, en fer un arc a preu fet. Van haver de desfer l'aigüera de la cuina i l'arc, apuntalar el terrat, posar un cairat sota el trespol de l'establia i altres dos a la teulada, encaironar el terrat, desfer i reedificar els tinells, i desfer el pilar entre la casa de l'Oller i la casa del veler Joan Pagès. Molta feina a fer per tal d'esmenar una desgràcia d'un mestre de cases no membre del gremi, segons recalquen els agremiats. L'intrusisme és viu en un moment en què no manca feina.

Les relacions de veïnatge i els drets dels propietaris regulats molts d'ells per les regles de Santa Ceclina, també són motiu de conflicte. Dues famílies veïnes van mantenir un plet que va durar gairebé deu anys, per dues cases que en origen havien estat una de sola, propietat de Rosa de Barberà i el seu fill Josep Marsal de Barberà, situada al carrer de les Galanes, i que tenia porta al darrera, al carrer de la Vaqueria. El 1771 havien venut la casa gran al pagès Josep Torrents i a la seva muller, Rosa Toda; i la petita, al paleta Pere-Joan Perera i Clara Carbonell. Aquesta enviudà el 1776 i es casà amb el veler Josep Duran Glaudis. El motiu de l'enfrontament és la paret mitjanera. En l'acte de compravenda de la casa gran quedà especificat que la paret mitjanera era de la casa petita, però que els compradors de la gran havien de tapar el pas que hi havia entre el rebost de les dues cases amb una paret a la línia de la seva casa. Els Torrents-Toda no ho van fer així, i aixecaren la separació a la línia de l'altra casa i van fer obres a la paret. En una primera reclamació davant del batlle se'ls sancionà amb 25 lliures de multa. Però continuaren les obres. El 1780 s'arriba a una concòrdia entre les parts després de l'arbitratge d'un doctor en teologia i un passant d'advocat. Els Torrents-Toda no hauran de destruir les obres que han fet des de la paret del carrer de les Galanes en 70 pams, però hauran de pagar pel dret 250 lliures. La resta de l'espai, fins al corredor de la Vaqueria, queda per als Duran-Carbonell, i per tant, els Torrents-Toda hauran d'enderrocar la paret divisòria i aixecar una paret més forta. (AHT FNR 4956, ff.503-508v).

Un altre dels motius de conflictes més usuals són les obertures de finestres. Pere Carreres promet davant notari, el 22 de desembre del 1785, a Pere Selma, el següent: "Sia notori, com jo, Pere Carreras, mestre boté de dita vila, de mon grat y certa sciència, prometo a vós, Pere Selma, pagès de dita vila present, y als vostres hereus y successors qualsevols que sian

perpètuament, tancar la reixa de la finestra que me haveu permès obrir en la cunya que dóna al corral de vós, dit Selma, sempre que vos vullau y los vostres voldran podreu tancar-la y en qualsevol temps que vullau tancar la casa” (AHT FNR 5047 f.94).

La mateixa promesa fa Joan Rincon, botiguer de draps, al comerciant Francesc Comes i Freixa, el qual li ha concedit “de paraula lo obrir una finestra o òvull de tres palms i mitg de llargària y dos palms de alsada poch més o menos en la paret de ma pròpia casa, que dóna al corral” del Comes, situada al Raval de Monterols o de “las Monjas”. En aquest cas el qui ha obtingut la concessió s’obliga a fer-se càrrec de tapar la finestra quan sigui requerit pel Comes o als seus hereus (AHT FNR 5165 ff.296-296v, 30-XI-1785). També prometen córrer amb les despeses de tapiar les finestres Tecla Vallver, viuda de Josep Simó i el seu fill Pau Simó, que de paraula Jacint Batlle els ha jurat que podien obrir finestres en la paret mitjanera de les dues cases per damunt la teulada de la casa del Batlle. Ells diuen creure amb la paraula donada, però van al notari (AHT FNR 5048 ff.80-80v, 27-VII-1778).

El més habitual era comprar la servitud. Poder tenir una finestra oberta damunt del corral del veí de forma perpètua a canvi de diners. La concedeix Francesc Vilanova, fuster a Pau Cailà Caixés, barreter “*para remunerar y en algún modo satisfacer ...algunas obras y reparos que ha mandado hacer a costa suya en una casa mía... y una libra y diez sueldos ardites que me ha entregado con dinero*”. Les proporcions de la finestra són reduïdes: un pam quadrat, que donen llum al primer pis de la casa del Cailà des del corral del Vilanova, situats al carrer de la Galera o de les Basses. (AHT FNR 4960 ff.610-610v, 20-XI-1784).

### ***Aspectes constructius***

A través de les clàusules de compravendes de patis i cases tenim notícies de com eren els edificis que construïren aquests mestres de cases del Reus de finals de segle. Ampliem l’apartat que hem dedicat a la morfologia de l’habitatge (2.4), amb notícies més constructives.

Les parts de casa o reclaus d'un pis en un altre no eren infreqüents, sinó al contrari, l'aprofitament de l'espai era gran en les cases antigues, les del nucli antic, que ja comptaven amb anys d'antiguitat. El comerciant Pere Aixemús compra una part de casa al corder Miquel Blai, al carrer de la Presó el febrer del 1784, per només 25 lliures. Obtenia des del primer pis, sense el menjador, fins dalt, on tindria un reclau de 4,08 m<sup>2</sup> aproximadament (de 4/8 pams per 14,5/20 pams).

L'abril del 1780 Francesc Bellver venia una habitació de la casa on vivia, al carrer de Jesús, al seu veí, el ferrer Josep Sardà, per 60 lliures, per a regularitzar una situació anòmala anterior. Es tracta d'"*un quarto que se halla metido en el primer piso y dentro de la casa de vos el comprador, y tiene su puerta y entrada por la nuestra*". Les mides són d'uns 13 m<sup>2</sup> (8,5/9,75 pams per 22,75/45 pams).

En les cases que s'han d'aixecar de peu, sovint hi ha les indicacions de com han de ser. Francesc Miró Roig, quan ven els patis de la seva closa, al carrer del Sol, especifica l'aspecte exterior de les cases. Quan en ven un al torcedor de seda Francesc Clariana, el juny del 1780, aquest té 6 mesos per a tancar el terreny amb una paret de pedra de 14 pams d'alt. Les portalades de la casa les haurà de fer de pedra picada i amb "arch escassà", com la del veí. El frontís de la casa tindrà 2 pisos com a mínim (més de 38 pams d'alt) i la teulada la farà construir amb ràfec. En altres vendes afegeix que cal rebossar la paret del davant fins el primer pis. En la transacció efectuada al pagès i rajoler Manuel Soler especifica la mida de la portalada: 8x12 pams, i la doblada de les parets de la casa: 2,25 pams.

### ***El paper del municipi***

L'edificació es considera a l'època moderna, a l'igual que en la medieval, un dret privat, qualsevol podia aixecar una construcció emparant-se amb el *ius aedificandi* del dret romà, només limitat per les institucions civils o l'interès públic (Günzbert, 1999, p. 763). En principi, qualsevol ciutadà podia construir un edifici sense limitacions de profunditat o alçada o densitat; i podia fer obres de reforma i ampliació. Les normes s'aniran creant amb les ordinacions municipals i amb els acords presos per l'ajuntament. La Nova Planta dóna

major potestat als ajuntaments, que cada cop actuen amb major fermesa i exigeixen que se'ls demani autorització.

Hem resseguit l'actuació de l'ajuntament en la construcció a través del llibre d'actes de Reus en l'anterior capítol. En els primers anys no hi apareix cap referència a les iniciatives particulars: només a propietats municipals, a establiments del Comú i als serveis públics, vials i recs d'aigües. En aquest darrer aspecte, el municipi reusenc té més clares les seves competències que altres consistoris. Tot el que fa referència als vials: alineació, balcons, porxos, obertura de places, neteja, clavegueram, recs d'aigua potable, obertura de portals a la muralla, és competència pròpia i cal demanar permís, ja abans del 1714.

El 1725 ja manifesten la voluntat de procurar l'embelliment i el creixement de la població. A mesura que avança el temps, i les urbanitzacions particulars són més nombroses, el control sembla més important, però només pel que fa referència a competències públiques. No trobem decisions municipals sobre aspectes interns o constructius dels edificis, sinó que ja són conegudes, i les fan seves els particulars. Les normes de construcció més aviat les posa la iniciativa privada que urbanitza els carrers. En els contractes de compravenda de patis, el venedor pacta les clàusules constructives: que tindrà la mateixa alçada que les cases del costat, que la façana seguirà igual estructura o utilitzarà semblants materials, com els de la porta principal, amb un arc de pedra, etc.

Una de les poques intervencions sobre les cases particulars s'acorda el 1750: El comú lloga un mestre de cases, un tal Pons, perquè escuri les xemeneies de les cases com es fa a València, degut als molts accidents i incidents ocorreguts per la descara d'alguns veïns. S'imposa una multa de 10 lliures a qui provoqui un incendi per tenir la fumera bruta i a pagar els danys causats a les cases veïnes. Si bé no disposem de registre de demanda de permís d'obres, els acords ens mostren com per a qualsevol intervenció en la via pública, per petita que fos, calia demanar-ne, però no per a obres particulars. Un veí sempre es podia emparar en el dret de denunciar una obra nova, associat al dret de lliure edificació. La queixa no arribava a l'ajuntament, sinó que es canalitzava a través de la justícia ordinària.

A partir de mitjan segle XVIII, quan el creixement urbanístic es desvetlla més, trobem que quan no es veu clar, es demana un croquis de la zona a edificar. És la seva missió vetllar perquè “lo carrer que allí deu formarse quedàs ab la més vistosa forma, deguda a rectitud, proporció y amplària”. Aquests són els ideals, els criteris que manifesten que els guien: l’embelliment o vistositat, la rectitud i proporció i l’amplària, terminologia que apareix en les disposicions reials, i que ells, com a bons súbdits, segueixen.

No podem precisar a partir de quin any, però a mitja centúria, els nous carrers els marquen amb estaques els arquitectes municipals a partir de les indicacions del projecte i el seu parer com a experts. El seu paper és rellevant. El 1762, per una alineació d’una casa a la plaça de les monges, es decideix que donaran el vist i plau el mestre de cases del comú, Josep Verdala i Josep Prat « subjecte hàbil y pèrit en estas casas », que es troba a Reus<sup>8</sup>. Tot i l’expert foraster, la solució no és bona. El 1763 els veïns denuncien problemes amb la línia marcada. Cal desfer part de l’obra nova d’un edifici, i es demana que l’ajuntament col.labori en la despesa. Els errors, intencionats o no, donada la gran feina que tenen, causen diversos conflictes. El 1766 s’ordena al mestre de cases municipal que arregli els camins, “yntransitables”, començant pel cantó del convent de Sant Francesc cap els camins de Salou i Misericòrdia; la teulada de la casa del Comú, feta malbé per les pluges, i la de l’ermita del Roser.

Els conflictes també creixen amb el pas del temps, i s’aturen alguns projectes uns quants anys a l’espera d’una solució. No sempre les intencions són clares, sinó que les antipaties i els favoritismes suren, com veurem més endavant en el cas dels Gornals (apartat 4.3).

A més de la funció policial també es prendran mesures cara a millorar la ciutat. Dedicuen molta atenció a l’aigua potable, la seva conducció i la construcció de fonts públiques perquè arribi a tota la població, cada cop més extensa en superfície<sup>9</sup>. L’empedrat i la neteja dels carrers és un tema sempre recurrent i que rep les queixes de les autoritats superiors, com hem vist. La neteja, manteniment i construcció dels recs de l’aigua són obres importants. Obres d’infraestructura majors, com el canvi d’ubicació de les pletes perquè havien quedat al costat dels habitatges, o el trasllat del cementiri, o a finals de segle, la inauguració dels amples passejos de Misericòrdia i de Mata o la carretera de Salou, que conformaran una ciutat moderna.

## 4.2. ELS FREIXA

La documentació privada ens forneix de dades complementàries a les que ofereixen els registres oficials i també, com en aquest cas, agrupa informació referent a un mateix fet o família que ens clarifica un procés. En aquest apartat tractarem de la venda o, el que és el mateix, la urbanització, del terreny o hort que posseïa la família Freixa a Reus, a la zona del convent de Sant Francesc, que passa de rústica a urbana gràcies el desig dels propietaris. De fet, es tracta d'una operació d'especulació de sòl important, ja que el terreny, 2 horts d'una extensió de 6 jornals, els havia adquirit la família el 1742 a Josep Baget per 7.100 lliures. Catorze anys més tard el comencen a vendre i n'obtindran una elevada renda<sup>10</sup>.

En els fons patrimonials de l'ACBC hem localitzat dos llibres mestres pertanyents a l'arxiu patrimonial de Francesc Freixa Veciana, ciutadà honrat de Barcelona veí de Reus, on es recullen les transcripcions de la creació i els canvis de propietat dels censals que posseïa i dels quals cobrava pensió o renda. En tots els casos queda molt clar qui s'ha de fer càrrec de la pensió en cada moment. De fet, manca un dels tres volums de què constava la sèrie original: disposem del primer, que abarca els censals creats -i per tant que es cobraven- els mesos de gener a abril; i del segon, que conté els del segon quadrimestre, faltant el corresponent als mesos de setembre a desembre. És a dir, comptem amb dues terceres parts de l'any, circumstància que no ens ha fet desestimar la font, donada la riquesa de dades que aporta per al tema que investiguem.

El títol literal dels volums és "Especulo dels actes de censals ab sos encarregaments tant en llurs propietats com en sas respectives pencions al for de 3 per cent segons real reducció...". De mida foli, enquadrnat amb pell, manuscrit, inclou un acurat índex alfabètic dels censataris amb la data, nom i cognom, ofici, naturalesa, preu del censal i pensió que ha de pagar. A més de la transcripció dels actes d'encarregament de censals s'inclouen notes dels canvis de propietat del censal per defunció o canvi de propietat. L'objectiu era saber en tot moment qui era el responsable de fer efectiu el deute.

Disposem a més d'un llibre complementari de comptabilitat, "Llibre major de les rendas...", on consten els noms dels qui paguen el censal, el seu preu i l'interès, on hi manca la causa de creació del censal: el pagament de propietats o la demanda de diners en metàl·lic. El que sí que podem afirmar és que durant els darrers mesos de l'any segueix la tònica dels altres, no notant-se canvis especials segons l'època.

Abans d'analitzar el resultat del nostre buidatge volem fer esment dels protagonistes de la documentació treballada. El llibre, realitzat uns anys després que Francesc Freixa Veciana s'hagués fet càrrec de la seva herència, anota la trajectòria efectuada pel seu pare i avi. Els primers actes foren signats per Francesc Freixa Cases i el seu fill Jaume Freixa Giol, però en realitat és el segon el qui sembla que té la iniciativa, ja que en algunes escriptures diu que actua en el seu nom i com a procurador del seu pare. Aquest havia signat testament davant del notari reusenc Carles Claveria el 18 d'abril del 1753, donat el seu mal estat de salut, i en ell nomenava hereu el seu fill Jaume. Era enterrat al convent de Sant Francesc, a la tomba familiar, el 28 de febrer del 1757 (APR òbits 9 (1754-1775), foli 61). El ciutadà honrat Jaume Freixa serà el màxim responsable de la urbanització de l'hort de la família Freixa, tot i morir molt jove, vuit anys després del seu pare. Era enterrat el 6 de desembre del 1765 (idem foli 227v) havent signat testament davant de Joaquim Genovès. Els curadors del seu fill Francesc, sobretot el seu padrastre i sogre Francesc Sunyer (vidu de Maria Gener i casat el 15 de juny del 1767 amb la viuda de Jaume Freixa, Tecla Veciana Docet. APR matrimonis 5 (1762-1778), foli 52), familiar del sant Ofici, obriran un nou carrer, el de Sant Bonaventura, el 1772, uns anys després de la mort prematura de Jaume. Francesc Freixa Veciana es casa el 30 de juny del 1771 amb Teresa Sunyer Gener, filla del seu padrastre (APR matrimonis 5, f. 108v), però aviat quedarà vidu (Teresa mor el 12 de juny del 1776. APR òbits 10, f.33v), ja amb nova muller, a partir del 1777, es farà càrrec d'un nou carrer, el de Sant Benet, i vendrà algunes parcel·les que tenia encara la família. El 1775 havia heretat els béns del seu oncle Francesc Freixa Giol, mort a Barcelona el desembre del 1761, casat amb M. Àngela Porcià, el fill i hereu del qual, Casimir, moria com albat el 12 d'abril del 1775 a la ciutat comtal. El 28 de juliol del 1776 s'havia maridat, un cop vidu de Teresa Sunyer,

amb Juliana de Bofarull i Miquel (APR, matrimonis 5 (1762-1778), foli 203v). Uns dies abans havia tornat el dot de la seva primera esposa, de 12.000 lliures, pagats amb encarregaments de censals, al seu sogre, padrastre i tutor. L'11 de juliol del 1776 féu efectiva la concòrdia a què s'havia arribat el 15 de setembre del 1775 sobre els capítols matrimonials del 6 d'agost del 1767 entre Francesc Freixa i Teresa Sunyer. El seu sogre i tutor moria el 4 d'agost del 1778 (APR Obits 10, ff. 82v-83) i era enterrat a la sepultura de Sant Narcís, a l'església de la Sang.

La història familiar ens ajuda a entendre la història econòmica de la família i, en aquest cas, l'evolució de la urbanització de les propietats.

Un interessant document titulat "*Estado de los bienes que posee el sr. don Francisco Freixa y de Veciana y su valor*", ens apropa a la realitat del patrimoni: Un 50% de les 178.294,75 lliures en què estava valorat ho tenia en béns immobles: un 25% en cases i terrenys per a edificar, i el 75% restant en set peces de terra. Cal destacar l'elevat valor de la casa familiar, situada a la plaça de Sant Miquel, i valorada en 11.500 lliures. A banda només conserva quatre cases a la plaça de Sant Francesc. Un 36% de la renda li ve dels establiments realitzats en les vendes dels patis. Els censals actius només representen un 5% de l'actiu. Finalment, un 9% el té en vals reials (deute de l'estat). De fet, Francesc Freixa és el màxim contribuent reusenc el 1790 amb 196 lliures (Pagarolas, 1990, 21). El seu avi era, el 1750, era el 9è. Francesc Freixa Cases va ser un dels primers comerciants reusencs ennoblits: el 8 de maig del 1753 obtenia el títol de ciutadà honorat de Barcelona. Altres, com el sogre del seu nét, Francesc Sunyer, no l'obtindran fins el 1775.

El manuscrit anota un catàleg dels documents del patrimoni de Francesc Freixa. El primer és l'acte de compra realitzat el 22 de desembre del 1742 per Francesc Freixa Cases, davant del notari Carles Claveria, de l'hort que vendrà per a patis de casa a censal.

El segon és un important deute, de gairebé 15.000 lliures, que tenia Pere Cabestany envers Francesc Freixa, que passaren per notari el 28 de juny del 1743. Sembla que Francesc Sunyer, curador del Freixa Veciana, va cobrar 3.000 lliures del deute, però no se sap on han anat a parar. Altres 3.000 lliures les va pagar amb la creació d'un censal. També s'ignora on és el censal i

l'època de les 6.000 lliures pagades pel Cabestany. Cabestany era el segon cognom del seu pare, Jaume Freixa Cabestany.

El 30 de març del 1778 Francesc Freixa Veciana ven una casa a la plaça de les Garrofes protocolitzada davant del notari de Reus Joaquim Genovès Ribes. El 5 de gener del 1795 va vendre dues cases a l'argenter Miquel Arandes, pels quals va crear un censal de 5.000 lliures i en va cobrar 2.000 en efectiu. El 30 d'agost del 1811 va vendre a Joan Vilanova (a) Diego ferrer, una peça de terra per 1.500 lliures, 1.000 en forma de censal i les 500 lliures restants cobrades en metàl·lic. El ritme de vida que portava és intens. El 27 d'abril del 1815 llueix un censal de 7.000 lliures creat per 17 vals reials que va entregar el comerciant Joan Larrard. El 4 d'octubre del 1816 ven a Anton Sales una casa amb oficina d'aiguardent, situades al carrer Sant Jaume, pagades part en censal i part en efectiu.

Tirem enrere en el temps. Un ingrès del primer noble de la nissaga, que no cobrarà ell, sinó el seu fill, Jaume Freixa Giol, són 2.000 lliures de l'ajuntament de Miralcamp (Segrià) pel dret de les herbes el 15 d'octubre del 1765, i 5.000 lliures del mateix comú pel trentè dels fruits. El seu avi, Jaume Freixa Cabestany ja havia arrendat els delmes de l'arquebisbe a Alforja a la dècada dels vint per 2.200 lliures (Rovira, 1994, p. 96). El seu fill invertirà en negocis marítims de matriculats de Sitges per un valor de més de 7.000 lliures (ibídem, p. 117). Els importants beneficis obtinguts en els negocis els invertiren en nous negocis, censals i compra de terres i cases. El 1765, a la mort de Francesc Freixa Cases, el valor dels capitals dels censals que posseïa ascendia a gairebé 48.000 lliures (ibídem, p. 155).

El Jaume Freixa Cabestany, nascut el 1670, el primer de la nissaga, fill de paraires i casat amb una filla d'un paraire, es dedicà plenament al comerç, comprava i venia grans a la menuda, oli, fruits secs (avellanes), i feia i venia aiguardent en la seva fàbrica que embarcava a Salou cap a Cadis i altres indrets peninsulars. No intervingué en el mercat immobiliari, però començà a fer fortuna. Va ser membre de l'ajuntament. És jurat el 1711 i síndic el 1735.

En el cadastre del 1729 declara posseir dues cases, una a la plaça de Sant Miquel i una altra al carrer del Mar, per les quals paga el mateix, 2,3 lliures per cadascuna. A més té una fàbrica d'aiguardent. El 1738, construeix cases a l'antiga closa de Pau Miró del carrer Monterols, a la part de la closa immediata

al convent de les monges carmelites descalces. Compra al comú el terreny que hi ha entre les seves cases i el convent, i part de la pleta del Majoral per a aixecar cases sense finestres al convent, per no atemptar contra la intimitat de les monges. És la casa dita de la mulassa. El 1739, en el cadastre, ja paga per 7 cases en aquesta zona de l'actual plaça del Prim. El seu hereu, Francesc Freixa Cases, encara negociant, el 1749, paga per 18 cases i una fàbrica d'aiguardent, un total de 25 lliures 12 sous<sup>11</sup>. És el primer contribuent i és quan la família assoleix la màxima acumulació d'habitatges. A la mort prematura del seu fill, Jaume Freixa Giol, ciutadà, en el cadastre del 1769, els hereus ja només paguen per 10 cases i la fàbrica, la qual ha estat edificada de nou. L'import puja a 18 lliures<sup>12</sup>. Deu anys després, quan Francesc Freixa Veciana ja és major d'edat, tributa per 12 cases, ja que n'ha heretat dues del seu oncle, Francesc Freixa Giol, situades al Baluart i al carrer Major<sup>13</sup>. El cadastre li suma 19 lliures 14 sous. Continua amb la política de l'avi, de vendre propietats i convertir-les en censals: el 1789 ja només té 8 cases, un cop venuda l'oficina d'aiguardent i tres cases més<sup>14</sup>. El 1799 ja només en té sis, per les quals els impostos a pagar descendeixen a 8 lliures 12 sous<sup>15</sup>.

Francesc Freixa Veciana serà el darrer de la nissaga, en morir el 1835 sense descendència, nissaga que havia passat a mitjan segle XVII de pagesos a paraires per esdevenir ràpidament a l'activitat mercantil, assolint a mitjan segle XVIII la noblesa, en una carrera força meteòrica basada en el comerç de productes agraris del Camp de Tarragona i el Priorat, exportats a través de Salou, que amb el temps s'especialitzaren amb l'exportació de l'aiguardent, a banda d'arrendaments de delmes senyorials i préstecs de diners (censals) (Andreu 1988, pp. 57-66). No descuraren tampoc la inversió a llarg termini, com la compra de terres i immobles urbans, incrementant el patrimoni.

### *Les vendes de patis urbans*

Més de la meitat dels censals que cobraven la família Freixa, és a dir, de la seva renda, tenia relació directa amb la propietat urbana: havien estat creats a partir de la cessió d'un pati per a construir o per a cobrar part d'una casa a Reus en la segona meitat del segle XVIII.

Com hem comentat a la metodologia, a partir dels censals podem reconstruir en primer lloc la cronologia, les mides, els preus, la ubicació, els compradors dels terrenys d'una zona de la ciutat, l'antic hort dels Freixa, a les afores de la muralla, entre la Raval de Jesús i el convent de Sant Francesc, que va suposar per als propietaris el canvi d'una renda agrària a una renda de capital urbà.

En segon lloc, el fet que el censal vagi lligat i hipotequi una propietat, fa que la història del censal ens permeti conèixer els canvis de mans d'aquell solar on més aviat o més tard s'aixecarà una casa. Ens ajuda a reconstruir la història de les cases, facilitant-nos enormement una tasca més àrdua cercant en altres fonts, com la notarial o la registral.

En total, els patis venuts els 8 mesos de l'any des del 1756 al 1799 són 94, que ocuparen una extensió de 217.912,75 pams quadrats per un import de 21.684 lliures. El buidatge notarial efectuat per Salvador Rovira Gómez ens facilita algunes diferències i ens completa els que ens falten per la manca del tercer volum. El 1756 n'aporta 10 més, el 1757: 4 més, el 1758: 5 més, el 1759: 1 més, el 1761: 1 menys, el 1764: 1 més, el 1772: 4 menys, el 1773: 1 menys, el 1776: 9 més, el 1778: 1 més, el 1779: 2 menys, el 1792: 1 més, el 1793, 1794 i 1796: 1 menys, el 1795: 2 més. En total, 22 més. Ens faltarien, per tant, un 20% dels contractes.

La documentació ens permet establir l'evolució de la urbanització o establiments. Els anys 1756-57 es venen els patis del carrer de Sant Antoni, els dos anys següents el carrer de Sant Francesc, i segueix el de Sant Jaume. L'activitat s'atura, sota la cura d'Esteve Guget, i es recupera amb Francesc Sunyer el 1772 amb el carrer de Sant Bonaventura. Després la venda ja és residual, amb el carrer de Sant Benet, molt lentament.

CARRER	EXTENSIÓ	ANYS URB.
Sant Antoni	38.233 pams qua.	1756-57
Sant Francesc	67.644	1758-59
Sant Jaume	60.927,75	1760-64
Sant Bonaventura	25.873	1772
Sant Benet	23.300	1778/1794

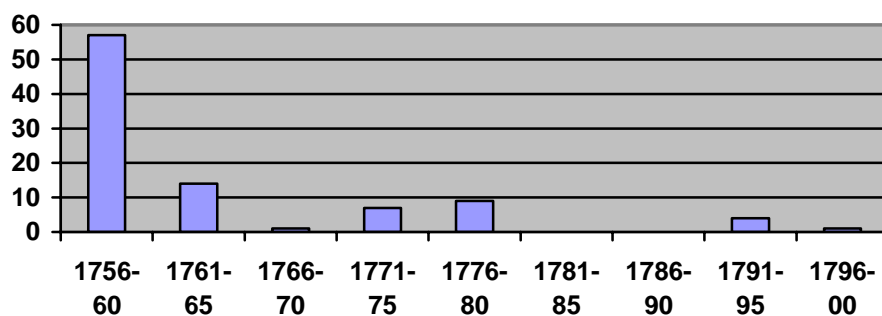
La mida de les parcel·les venudes s'incrementa: al carrer de Sant Antoni la mitjana de mida dels patis venuts és de 1.911,65 pams quadrats, menys de 2.000 pams quadrats. El de Sant Francesc, de Sant Jaume i Sant Benet la mitjana és d'uns 2.300 pams quadrats: 2.332,55, 2.256,58 i 2.330 respectivament.

El 56% dels actes es realitzaren, i un 53% del terreny fou venut per un valor d'un 48% del total d'ingressos, del 1756 al 1759. Els percentatges ens diuen que les parcel·les cada cop són més grans i més cares. Any per any, la cronologia de la venda de patis fou la següent:

### Cronologia venda patis Freixa (1756-1799)

ANYS	N.TOTAL	LLIURES	EXTENSIÓ
1756	17	2.377,4	30.993 pams <sup>2</sup>
1757	13	2.698,2	26.575
1758	8	1.861	21.190,75
1759	15	3.398,8	35.987,5
1760	5	715	8.597
1761	5	953,4	8.507
1764	9	2.166,7	11.460
1766	1	233,3	2.800
1772	6	935	17.704,5
1773	1	282,5	5.028,5
1776	1	400	4.032
1778	2	587,5	4.700
1779	6	1.937,5	14.520
1792	1	348,3	1.540
1793	1	833,6	5.250
1794	1	350	1.970
1795	1	450	1.935
1799	1	1.156,3	3.400
<b>TOTAL</b>	<b>94</b>	<b>21.684</b>	<b>217.912,75</b>

### Cronologia per quinquennis



Pel que fa a l'evolució del preu, trobem poques variacions fins la dècada dels noranta, quan les vendes són escasses. En els anys cinquanta es manté el cost per sota de 2 sous/pam<sup>2</sup>, que és la mitjana general a la ciutat. Els anys setanta passa a 2,5 i els noranta més de 3. El preu més baix obtingut és el 1772 en la venda dels patis del carrer Sant Bonaventura, venuts per molt baix import. Es ven un terreny gran, de 6.090 pams quadrats, per només 300 lliures, és a dir, a 0,99 sous/pam<sup>2</sup>. L'any següent es realitza una operació semblant: es venen 5.028,5 pams quadrats a 1,12 sous/pam<sup>2</sup>.

El preu més elevat obtingut és el 1799, quan es ven un pati gran, de 34x100 pams per 1.156,25 lliures (6,8 sous/pam<sup>2</sup>) al carrer de Sant Francesc, quan ja estava urbanitzat. Han passat més de quaranta anys des de l'inici de la venda dels horts per patis de cases i estem en plena inflació. El 1792 un pati de 1.540 pams quadrats es paga a 4,52 sous/pam<sup>2</sup> al mateix carrer, gairebé el mateix que el 1795 cobren per un pati de 1.935 pams quadrats (4,65 s/p<sup>2</sup>). És el darrer que en tenim constància.

Les mides dels patis són petites, per a construir un sol habitatge: un 54% tenen entre 1.000 i 2.000 pams quadrats. El més menut és una llenca de terra de 6 per 80 pams venuts al carrer de Sant Benet el 1779 a un pagès per 75 lliures. Els de més de 4.000 pams cal pensar que es compraren per a construir més d'una casa. Les majors vendes en superfície foren el 1772 (6.090) i el 1773 (5.028,5) al carrer de Sant Bonaventura i el 1793 al carrer de Sant Benet (5.250 pams).

### Mides dels patis venuts pels Freixa (1756-1799)

PAMS QUADRATS	N.TOTAL	%
MENYS 1000	1	1.06
1000-1500	17	18.09
1501-2000	33	35.11
2001-2500	13	13.83
2501-3000	8	8.51
3001-3500	9	9.57
3501-4000	5	5.32
4001-4500	2	2.13
4501-5000	3	3.19
MÉS 5000	3	3.19
total	94	100

Entre els compradors podem distingir dos grups principals, els qui adquireixen un terreny per accedir a una vivenda pròpia, tot i tenir pocs recursos, i els qui hi veuen una inversió futura, en edificar el terreny i vendre la casa a un tercer. Entre els primers, alguns, 7 de 74, fins i tot reben entre el 1756 i el 1764 50 lliures en metàl·lic per a endagar la construcció. Entre els segons trobem els mestres de casa concentrats en una època determinada (10 sobre 40 compradors entre els anys 1759-72). I la majoria són pagesos: un 61%, als quals caldria afegir els qui compraren les cases construïdes pels mestres de cases i fusters que adquireixen patis per a edificar cases i vendre-les. La situació, fora raval, propera als camps i de baix cost, beneficiaria la compra per part dels qui es dediquen a l'agricultura.

### Compradors de patis a la Closa d'en Freixa (1756-1799)

OFICI		%
I. AGRICULTURA.Pagès	57	60.6
II.ARTESANIA	31	33
Metall	1	
Construcció	10	
Fusta	10	
Calçat	1	
Textil	6	
Pell	3	
III. SERVEIS	2	2.1
Comerç alimentació	2	
IV.ALTRES	4	4.3
Viudes	3	
Prevere	1	

En un 53% de les compravendes de patis coneixem quan es varen construir, perquè el document ens aporta la informació. El resultat és sorprenent: en un 12% dels casos (24% dels coneguts) es tardà entre 20 i 24 anys a edificar-se. Hem de ser conscients, per tant, que quan parlem d'obertura de nous carrers, no parlem de construcció de nous habitatges de forma automàtica, sinó que la urbanització és un procés, molts cops, lent.

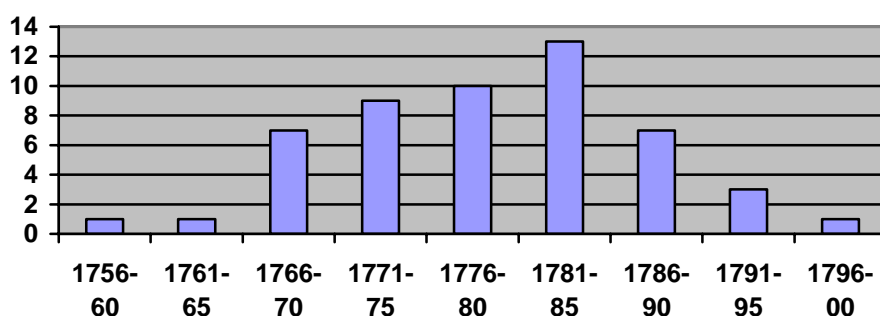
### Temps transcorregut entre la compra del pati i l'edificació de l'immoble

ANYS	TOTAL	%
-1	0	0
1-4	4	8
5-9	7	14
10-14	8	16
15-19	8	16
20-24	12	24
25-29	4	8
+29	7	14
desconegut	44	-
TOTAL	94	100

Les dades dels patis dels Freixa ens confirmen una de les fórmules més habituals de construcció: la presència d'una tercera persona entre el propietari del sòl i el possessor final de la casa. D'aquesta forma podien accedir a un habitatge construït els de menys recursos, la gran majoria dels habitants, que no podien fer front a 500 o 700 lliures de cop. L'opció era comprar una casa ja construïda a canvi de pagar dos censals, un sobre el sòl i un altre sobre l'immoble.

L'eufòria constructiva se centra en els anys 1775-1785, quan s'aixequen un 28% dels patis. La punta màxima, del 1781 al 1785, coincideix amb els anys escollits per a buidar el fons notarial de Reus. A partir d'aquell any, vénen uns anys de crisi econòmica, però no de crisi constructiva, que arribarà uns anys més tard, a partir del 1797, punt d'inflexió del negoci de la construcció al segle estudiat. Recordem que a finals de segle, davant la forta crisi generada per les guerres amb Anglaterra i França, en especial la Guerra Gran, i l'aturada en les exportacions, que generà una forta inflació i un gran atur, es provocaren aldarulls. Una de les solucions per a donar treball i sous als jornalers, fou la construcció, ja fos en obra pública (a Reus es fan els passeigs i s'arreglen carrers i camins) o en embelliment de cases pels propis burgesos que tenien el capital retingut, i als quals no interessava el malestar social. En aquelles dates, els patis dels Freixa ja estaven gairebé completament edificats.

#### Any edificació patis Closa Freixa



Presentem, a continuació, el llistat general de les compravendes dels patis dels carrers oberts pels Freixa. Aportem l'any de venda, l'ofici del comprador, la mida del pati, en pams i en pams quadrats, el preu total i el valor, en sous, del pam quadrat, el nom del carrer i l'any d'edificació, quan el coneixem. L'ordre seguit és alfabètic per carrers.

### *Les vendes de cases dels Freixa*

Els Freixa també venen en aquest període unes quantes cases, d'algunes de les quals no coneixem amb exactitud el preu total, però sí el censal creat. En total, els diners obtinguts per la seva venda no són gens menyspreables: 35.197 lliures en 12 vendes. Algunes són grans transaccions, d'elevat capital, on intervenen membres de l'alta burgesia reusenca. Per ordre cronològic són les següents:

L'11 de febrer del 1759 Jaume Freixa Giol venia dues cases al raval de Jesús. Una de petita per 400 lliures al sabater Mateu Briansó i la seva muller Teresa Ferrer. L'altra, valorada en 850 lliures al matrimoni format pel peller Benet Auger i Maria Boada.

El 27 de febrer del 1759 la casa era al raval de la Font. Els compradors eren Josep Sants, blanquer i la seva muller Antònia Cardona. El censal creat, part del preu total, era de 250 lliures.

L'any 1761, el mes de juliol, el Freixa ven també dues cases, una per 1.200 lliures i l'altra per 1.500, totes emprades en la creació de censals. Estaven situades a la plaça de les monges "part del terreny que el Comú ha cedit al Freixa de pertinença plaça de les Monges". Totes dues tenien un corral d'uns 256 pams quadrats. La primera era comprada per Magdalena Arbonès, viuda del torner Pere Garrell. La segona pel boter Antoni Domènec.

El 28 de març del 1763 Jaume Freixa ven per 1.200 lliures (en forma de censal) una casa i un pati al comerciant Josep Guàrdia, situada al costat d'un pati del Guàrdia, a la plaça de les Monges, a la cruïlla entre el camí de Riudoms i el "carrer que es va fent de la plaça de les Monges al convent de Carmelites Descalços", és a dir, l'actual carrer de Sant Joan.

Una de les últimes transaccions fetes pel Jaume Freixa Giol fou la venda d'una illa de cases, formada per 4 cases amb tres corrals i un pati contigu, delimitada per la placeta de sant Francesc i la carretera de Cambrils o camí de Misericòrdia. Els compradors foren els socis Joan Larrard, francès, i Robert Herries (sic), anglès, cònsol de Dinamarca a Barcelona. El preu acordat, transformat en censal, fou de 6.800 lliures i les dimensions eren: 268 pams al sud, 276 a l'est, 304 al nord i 325 a l'oest.

El 30 de març del 1778 Francesc Freixa Veciana ven una casa a la plaça de les Garrofes o del Baluard al blanquer Antoni Baiget. Una part del preu, 1.200 lliures es transformen en censal. El 5 de juliol del 1778 ven una casa i un pati situats al carrer sant Benet, de 6.500 pams quadrats als pagesos pare i fill Joan i Joan Soler. El preu total estipulat és de 1.297 lliures 1 sou, pagats en forma de censal.

El 23 de febrer del 1779 el comerciant Sebastià Martí, casat amb Teresa Pastells, comprava la casa, magatzem, pati, sínia, cup, olles d'aiguarent i tots els altres accessoris de l'hort dels Freixa per 7.500 lliures, al carrer sant Jaume, pagades íntegrament en forma de censal. Dos dies més tard el Martí venia una part de la propietat a Adrià Prats, pagès, i al seu fill Ramon Prats Martí.

Encara el 1784 ven una casa gran al carrer del Mar, al costat de la placeta de les carnisseries, sota del pis principal de la qual hi ha el carrer que va del carrer del Mar a la plaça, per 8.000 lliures, encarregades en forma de censal i venudes al patró Josep Sariol casat amb Josepa Massó. Quatre mesos més tard la revenen pel mateix preu a l'adroguer Domènec Vila.

El 5 de gener del 1795 Francesc Freixa Veciana venia dues cases unides al carrer Major. Els compradors eren l'argenter Miquel Arandes i la seva muller, Maria Grases. El censal creat, per part del preu, fou de 5.000 lliures.

Finalment, anotem algunes compravendes no efectuades pels Freixa, però el censal que gravava la propietat fou comprat per la família de ciutadans honrats i així repercutí en el seu patrimoni. Són les següents:

El 16 d'abril del 1682 Sebastià Mestre, pagès de Reus, comprava una casa al raval de Jesús al doctor en medicina Francisco Granada. Per una part del preu, 200 lliures, signava un censal. El 1745 la neboda del venedor, Teresa Granada, viuda de l'argenter Pau Carreres, i hereva del reverent Joan Granada (feu testament el 1701), hereu a la vegada del seu germà, el doctor Francisco (signà testament el 1701), traspassava el censal als Freixa per a pagar un deute en diners.

El 4 de gener del 1730 Pere Pau Nogués, pagès, comprava una casa al Raval de la Font a Joan i Pere Espuny, també pagesos, que mesurava 42 pams d'ample per 54 de fons (2.268 pams quadrats) i pagava en censal 240 lliures.

El 1735 el pagès Francesc Cases venia un pati de 3.375 pams quadrats per 137,5 lliures (0,8 sous/pam) a la plaça de la Sang, al costat de l'església al també pagès Mateu Sabater (a) sardo. El 1749 els hereus del Cases venen al censal als Freixa.

L'any 1773 Josep Gil Martí venia una casa amb un corralet al carrer sant Jaume a M. Rosa Ferrer, viuda del serraller Joan Mateu. Part de la venda, 400 lliures, servien per encarregar un censal que el 1788 serà venut al Freixa.

### *Vendes de patis de Francesc Sunyer*

Tenim les compra-vendes de patis que realitzà Francesc Sunyer, com a curador de Francesc Freixa Veciana, el 24 de desembre del 1776, del carrer "travesser que comensa al carrer sant Francesch, dins de l'hort pubill Freixa", on obren la porta. A la part de darrere tenen les instal·lacions de Joan Larrard i companyia. Es tracta de 10 contractes el preu dels quals, com era la pràctica habitual de la família, és l'encarregament en forma de censal. Tots tenen les mateixes clàusules, referents a la construcció: hauran d'aixecar dos pisos o trespols com a mínim i la teulada tindrà ràfec. La porta s'ha de fer de pedra picada. Finalment, s'ignora si el terreny suporta càrregues, però el venedor es cura amb salut: si surt lluïme, el pagarà el comprador

### COMPRADORS DELS PATIS DEL CARRER SANT BENET A FRANCESC SUNYER, CURADOR FRANCESC FREIXA VECIANA. DESEMBRE DEL 1776

COMPRADOR	MIDES (pam <sup>2</sup> )	PREU (LLIURES) SOUS/PAM <sup>2</sup>	AFRONTACIONS
Joan Mateu, serraller	2742,75	2,42 (331,25)	Esteve Verges, retorcedor
Tomàs Roca, retorcedor seda	3710	2,36 (437,50)	Salvador Pallejà, pagès
Francesc Sans, mestre de cases	2373,75	2,37 (281,25)	Tomàs Roca
Josep Porta, pagès	2373,75	2,37 (281,25)	Francesc Sans
Pere Argilaga, fuster	2749,375	2,41 (331,25)	Josep Porta
Esteve Vergés, retorcedor seda	3657,50	2,39 (437,50)	Pere Argilaga
Joan Sala, perxer	2742,75	2,42 (331,25)	Joan Mateu
Pere Roig, pover	2328,75	2,42 (281,25)	Joan Sala
Josep Ramírez, boter	2742,75	2,42 (331,25)	Pere Roig
Baptista Maseres, negociant	2935,50	2,43 (356,25)	Josep Ramirez
TOTAL	28356,875	2,40 (3400)	

En aquest cas la majoria de compradors pertanyen al sector secundari, amb només un pagès i un negociant. El preu escriturat és de 2,40 sous/pam<sup>2</sup>. El 1778 i el 1779 les vendes de la resta de patis es faran per 2,5 s/p<sup>2</sup>. Les dimensions són totes elles molt iguals, les més grans són les de dos retorcedors de seda, que ocupen entorn 3.700 pams quadrats. La resta són entre 2.300 i 2.800 pams quadrats. El terreny venut són gairebé 30.000 pams quadrats i el guany obtingut 3.400 lliures.

### *Arrendaments de cases*

Pel canvi de curador de Francesc Freixa Veciana, coneixem la participació de la família en el negoci dels lloguers de cases. El 7 d'agost del 1771 el Freixa declara que "*hallándose ya casado (...) y hábil para el gobierno y administración de su casa y hallarse el exponente de crecida edad (...) renuncia a la dita curacia*", tutoria d'Esteve Guget<sup>16</sup>. A la seva mort, ocorreguda un any més tard, el seu fill i hereu universal, Magí Guget, presenta els comptes de l'administració des del 26 de desembre del 1765 fins a la seva mort: obtingué una renda de 38.686 lliures 2 sous 3 diners, davant notari, a requeriment del Freixa i del seu sogre i nou curador: Francesc Sunyer (AHT FNR 5079 ff. 636 i següents, 24-XII-1772). La part corresponent a lloguers de cases és d'un 3% dels ingressos: 1.369 lliures 4 sous per 7 cases i un pati: 4 cases i un pati a la plaça de Sant Francesc, una casa al carrer del Mar i dues a la plaça de Sant Miquel.

El preu és molt diferent segons la ubicació. La casa del carrer del Mar ja la posseïa la família el 1729, i, com llegim en la seva venda, efectuada el 1784, era seva per antiga possessió. Del 26 de desembre del 1765, quan comença al curacia, i fins el 14 de setembre del 1768, la té llogada Sebastià Aixalà, per 50 lliures trimestrals, que suposa 8,33 lliures cada mes, preu alt, que s'entén per les característiques de la casa, de primera qualitat. Tributa al cadastre 4 lliures 8 sous, més que la residència dels Freixa. La casa fa reclau entre el carrer del Mar i la placeta de les Carniceries. Al costat tenia una botiga de draps de Ramon Romeu, a l'altra hi vivien els hereus del veler Salvador Rosselló i darrera el botiguer de draps Joan Querol.

El 15 de setembre en pren possessió el nou llogater, Jaume Canga, al qual se li rebaixa el preu en 10 lliures anuals: passarà a pagar 7,5 lliures mensuals. La mantindrà quan s'acaba la tutoria, el 1772. Desconeixem els anys següents, però el 28 d'agost del 1784, el Francesc ven la casa per 8.000 lliures al patró sitgetà Josep Sariol Colom, veí de Reus, i a la seva muller, Josepa Massó. Ells la revenen, pel mateix preu, a l'adroguer Domènec Vilar i la muller, Isabel Porta (AHT FNR 5165 ff. 75v-76v), el 24 de desembre del mateix any. El 1766 la casa donava una renda de 100 lliures, el 1770 baixà a 80 lliures anuals. Sabem que a Reus el costum era que el valor del lloguer fos l'interès del censal, a partir del 1750, el 3%. La casa estaria valorada el 1766 per 3.333 lliures. La inflació de finals de segle, farà augmentar el valor de la casa en el moment de la seva venda, el 1784, a 8.000 lliures. Passarà de cobrar 80 lliures a cobrar-ne 240: un 300% d'increment en la renda. Un bon negoci. Ignorem si hi hagué obres de millora que explicarien també l'elevada plusvàlua, o tot es deu a la forta pressió del mercat immobiliari reusenc de finals de segle.

Una altra casa llogada en el moment de la tutoria, el 26 de desembre del 1765, era una situada a la plaça de Sant Miquel, que continuarà tenint el Freixa el 1799 i que havien comprat abans del 1749. Hi viu Teresa Serra, la qual paga un lloguer molt baix, de 0,60 lliures mensuals. A partir del 7 de juliol del 1771 la casa se separa en dos, i la Teresa veu augmentat, però, el seu lloguer, passa a 0,833 lliures cada mes. L'altra part s'arrenda a Pere Fort, el qual, per mig any del febrer a l'agost del 1772, paga 6 lliures (1 lliura/mes). Abans pagava 0,66 lliures mensuals. El 1772 veiem un increment del lloguer als dos estadants.

De les quatre cases aixecades a la plaça de Sant Francesc entre el 1749 i el 1769, n'obtenen una major renda, pel fet de ser noves, i segurament de majors dimensions. A la que feia xamfrà hi viu durant tota la curacia (7 anys) Rosa Simó, i en paga 2,5 lliures cada mes. El mateix import paga Josep Besora per la casa del costat. Jaume Padreny viu cinc mesos (de gener a juny 1766) a una altra casa, però en paga 3 lliures. El substituirà Josep Macaia, que veurà reduït el lloguer a també 2,5 lliures.

A la casa de la fassina d'aiguardent hi viu dos anys el comerciant francès Joan Larrard i en paga 2,33 lliures mensuals. Finalment, lloguen un pati a Josep Besora per 0,6 lliures fins el 1770 i del 1770 al 1772 en cobren 1,7 lliures.

Podem concloure, gràcies a aquesta interessantíssima comptabilitat, que el cadastre no té gaire valor -o té una baixa fiabilitat- per a establir el valor real dels immobles: dues cases que tributen el mateix import, tenen un valor de mercat molt dispar. Una mateixa casa tributa la mateixa quantitat durant més de 50 anys, sense que li afecti el pas del temps o les obres que s'hi hagin efectuat. Dues cases que tributen 1 lliura anual, estarien valorades una amb 1.000 lliures i l'altra amb 400.

Una segona evidència és que no sempre el canvi d'arrendador representa un increment de la renda, sinó que pot passar el contrari. Podem pensar en un deteriorament de la vivenda a causa del seu mal ús. En canvi, apreciem augments de la renda, passats els anys, en un mateix llogater, dos circumstàncies que la bibliografia consultada obvia.

## 4.3. LLUÍS GORNALS

L'any 1783 Antònia Blanxart Duboi, prenia inventari dels béns del seu difunt marit, el comerciant Lluís Gornals Serrei (AHT FNR 5047 ff. 49-53). La mort prematura del qui fou vicecònsul de França a Reus ens aproxima al patrimoni que havia acumulat. El matrimoni havia signat capítols matrimonials el 26 de maig del 1760 i s'havia casat el mateix dia (APR matrimonis vol. 4, f. 426). El pare de Gornals era reusenc, però la seva mare era de Tolosa de Llenguadoc. La mare de l'Antònia, casada amb el notari reusenc Josep Blanxart, també portava un cognom occità. Actuaren de testimonis el prevere reusenc Francesc Gornals<sup>17</sup> i Anton Santgenís, de Cambrils. L'avi del Lluís era el pagès Josep Gornals, homònim del pare. El matrimoni vivia en una casa que s'havien construït al carrer de la Creu Vermella (actual carrer del Vent). El pare actua de regidor els anys 1734, 1755 i 1763. Aquest o el seu pare, és denunciat pel municipi reusenc el 1728, obrint-se causa a la Reial Audiència de Barcelona, juntament amb el Dr. Gavaldà, perquè havien començat a aixecar parets en el camí de la dressera de les corterades, entre el convent de Sant Francesc i els terrenys dels denunciats. Se'ls obliga a deixar lliure el camí, ja que es considera "de conveniència comuna", tal com llegim al llibre d'acords.

Lluís Gornals moria el 5 de desembre del 1782 (APR Òbits 10, f. 205), havent signat testament davant del notari reusenc Josep Valdès l'1 d'octubre del 1782. Deixava diferents fills, el primer, molt rebel. L'agost del 1785 la mare i el tutor dels fills, el metge Josep Prats, casat amb Teresa Duboi, mare de l'Antònia, en segones núpcies, venien una casa amb corral que tenien al carrer del Vent per 1.200 lliures per a crear un censal de 1.000 lliures, la pensió del qual serviria "per los presisos e indispensables gastos"... per posar a estudiar el primogènit al col·legi dels escolapis de Mataró, a causa del seu mal comportament: "per los presisos e indispensables gastos que de pròxim deuen impendir y emportar los expressats venedors per lo fi y efecte de col·locar a Ramon Gornals y Blanxart, menor de edat y fill primogènit, en lo col·legi de Pares Escolapis de la ciutat de Mataró (...) y reprimir lo jeni insoportable de dit puvill i avitar de est modo las fatals conseqüèncias que en lo succesiu podrian

seguir-se sinó se'l donava a dit puvill la restrecció y una ensenyansa com és educativa en dits escolapios" (AHT FNR 5158 ff. 315-316v).

Els béns immobles que recull l'inventari són nombrosos. En primer lloc, una peça de terra a la partida Colomer de 12 jornals, on tenia una era i "forns de reijoles, que són nou o deu mil pessas las que existeixen, entre cairons, teulas y reijolas". En aquests 12 jornals s'inclouen "los quatre o sinch jornals poch més o menos que té empenyats lo dr. Anton de Gavaldà de Reus". Són més nombroses les cases:

- 1.- Una casa al carrer de Jesús que obre dues portes en aquest i sis al carrer Nou. Una part de la casa, uns baixos o celler d'una de les portes del carrer nou, està empenyada a carta de gràcia al veí Vidal, calderer.
- 2.- Una casa al camí de Riudoms, amb cup i magatzem.
- 3.- Una pallissa al camí de Riudoms, al costat d'una oficina d'apotecari.
- 4.- Una casa "que està per obrar, si sols cuberta de teulada". Afronta pels tres costats amb ells mateixos.
- 5.- Una caseta al carrer de Sant Martí.
- 6.- Una caseta que encara no està acabada de construir, al carrer de Sant Martí.
- 7.- Una caseta al carrer de Sant Martí.
- 8.- Una casa al carrer de Sant Carles.
- 9.- Una casa al carrer de la Creu Vermella.
- 10.- Una caseta al carrer de Sant Lluís.
- 11.- Una caseta als Forns vells.

També posseeix una puja d'una dotzena part del forn del carrer de Jesús. Mig cortà de pa de dit forn cada dia de l'any a donar pel forner ("vuy Paleijà"), a canvi que el Gornals li va lliurar el censal que dit forn li feia a ell fins que esitigui lluit, i que puja 2 sous 6 diners cada dia.

Deutes a favor del Gornals (585 lliures 16 sous 2 diners):

- 1.- Francesc Oliver, adroguer de la Selva, li deu 10 lliures 7 sous.
- 2.- Josep Urgell, procurador de Tarragona, li deu 56 lliures.
- 3.- Sebastià Martí, comerciant de Reus, li deu 100 lliures.
- 4.- Jacint Carniser, fideuer de Reus, 16 - 1 - 3.

- 5.- Marià Aleu, cirurgià d'Alforja, 27 - 7 - 6.
- 6.- Domènec Vila, adroguer de Reus, 16 - 18 - 4
- 7.- Joan Judas, capità del vaixell Unai de Unquera, 158 - 5 - 6.
- 8.- Francesc Freixa, ciutadà de Reus, 18 - 2 - 6.
- 9.- Pere Besora, mestre de cases, 54 - 9 - 9.
- 10.- Dr. Joan Santacruz, enginyer, 128 - 4 - 4.

Censals a favor:

NOM CENSALISTA	OFICI	CARRER	PREU	PENSIO
Agràs, viuda Josep			147	4,41
Aimemí, Josep	fuster		256,73	7,5
Barbonès, Francesc			150	4,5
Bertran, Pere Joan	cec		100	3
Blanc, Pau	boter		167	5,01
Borràs, Pere	pagès	Carme	150	4,5
Bové, Baptista			108,5	3,26
Bové, Pau i Josep			120	3,6
Carbonell, Francesc	pagès		150	4,5
Carbonell, Gabriel			150	4,5
Cases, Joan	mestre de cases		250	7,5
Comte, Rafel	sabater		125	3,75
Contijoc, Gregori	fuster		256	7,7
Estapar, Francesc			128	3,85
Estapar, Gregori			500	15
Estivill, Francesc			150	4,5
Estivill, viuda Pau			80	2,4
Farré, Josep	pagès	S.Lluís	150	4,5
Figa, Martí		Amargura	225	6,75
Flores, viuda Joan			200	6
Fontanet, Joan	barreter		113,47	3,41
Gibert, Sebastià			250	7,5
Guasc, Josep	oller		130	3,9
Llobera, Francesc	mestre de cases	S.Lluís	144,57	4,3

Llobera, Francesc	mestre de cases		150	4,5
Llobet, Pere	espardenyer		96,5	2,89
Llobet, viuda Marià			50	1,5
Llopis, Pere (corista)			200	6
Macip, Josep	mestre de cases	S.Lluís	150	4,5
Marca, Llorenç (Llorensa)			250	7,5
Martí, Jeroni (diabló)	pagès	S.Lluís	200	6
Martorell, Ramon			150	4,5
Montaner, Jaume	barreter		116	3,5
Murtra, Mateu	mestre de cases	S.Llúcia	75	2,25
Nuell, Josep (ramallets)			100,26	3,46
Ollé, Pau			300	9
Ollé, Pere	pagès		300	9
Pallejà, Llorenç	boter		146	4,4
Rull, Josep	pagès	S.Carles	400	12
Rull, Manuel			150	4,5
Salvat, Francesc			114	3,42
Salvat, Joan			107	3,21
Sans, Josep	esparter		165	4,95
Sardà, Pere (serrillas)		Aguila	33,33	1
Sardà, Pere (serrillas)			200	6
Solé, Francesc	pagès		100	3
Vendrell, Joan			117	3,51
Vernís, Josep	pagès		300	9
Vilaltella, viuda Domènec			134	4,2
TOTAL			8.305,36	249,63

La majoria d'aquests censals provenien de la venda dels terrenys familiars. En els sis anys de buidatge notarial, hem trobat 16 vendes de patis i d'una casa del Gornals els anys 1780-1782, per un total de 3.902 lliures. El 1783-85 la seva viuda i el tutor dels hereus, el metge Josep Prats, continua les vendes, amb menor intensitat i per necessitat, per un valor de 2.782 lliures. Si en vida del Gornals el motiu de venda exposat, els pocs cops que s'esmenta, és crear un censal, és a dir, establir un pati per a treure'n una renda monetària

del 3%; un cop finat, a aquest motiu, s'hi afegeix el pagament de deutes, aliments i escola. S'arriba a la subhasta del magatzem i cups que tenien al Camí de Riudoms, per només 646,04 lliures.

No només cobra en censals, sinó que també signa deutoris. Mateu Murtra, mestre de cases, li paga una part del pati de casa amb la signatura d'un deute de 88 ll. 6 s. 8 d. a pagar en tres anys "tots los dias que treballarà lo dit Murtra de mestre de cases per dit Gornals, deurà pagar-li dit Gornals a Murtra la meitat del jornal y la altra meitat se aplicarà a bon compte de ditas" lliures. Si passats tres anys, encara no s'ha saldat el deute, pagarà en metàl·lic la diferència. L'acte se signava l'1 de març del 1781. En la venda a un fuster d'un altre pati, el preu d'una paret que ja està construïda, Gornals diu que la pagarà el comprador amb la seva feina quan li ho demani el venedor.

Molts dels compradors són mestres de cases. El desembre del 1781 el paleta Josep Puig (a) forès, redimeix un censal de 525 lliures que feia al Gornals, des del 1780, creat pel sabater Salvador Toda el 1779. El Puig li ven un terreny de 1.000 pams quadrats (10x100), del camí de Riudoms, que afrontava amb altre terreny del Puig, altre terreny del Gornals i la casa de Joan Calera (a) venecià, mestre de cases.

Vegem el detall de les vendes en el quadre de la pàgina següent.

Cal destacar la partió de parcel·les exactes en uns terrenys que s'alineen de nou. La mesura dels solars del carrer que es va obrint de Sant Lluís és de 20 per 64 (i en dos casos per 84). En canvi, al carrer sant Carles, l'any següent, l'amplada s'estipula en 22 pams, i la fondària menor: 62, 60 i en un cas 100 pams. Els compradors dels terrenys són en aquesta zona de la ciutat majoritàriament mestres de cases.

## Venda patis Lluís Gornals i viuda, Antònia Blanxart (1780-1785)

DATA VENDA	CARRER	OFICI C.	MESURA (Pams )	PREU (ll.)	PREU (SOU/PAM2)
29-02-1780	S.Lluís	pagès	casa	400	-
12-04-1780	S.Lluís	mestre cases	1280	150	2.34
24-04-1780	S.Lluís	pagès	1280	150	2.34
26-07-1780	S.Lluís	pagès	1280	135	2.10
26-07-1780	S.Lluís	pagès	1680	200	2.38
26-07-1780	S.Lluís	pagès	1680	200	2.38
30-09-1780	S.Lluís	mestre cases	1089	144.58	2.66
01-03-1781	S.Llúcia	mestre cases	1554	163.38	2.10
03-06-1781	S.Carles	fuster	1364	256.68	3.76
14-06-1781	S.Carles	mestre cases	1364	256.68	3.76
14-06-1781	S.Carles	pagès	-	400	-
26-06-1781	S.Carles	fuster	1320	156.68	2.37
26-06-1781	S.Llúcia	mestre cases	1628	175	2.15
01-07-1781	S.Carles	mestre cases	2200	358.68	3.26
31-08-1782	p.Colomer	viuda neg.	-	193.7	-
27-10-1782	S.Lluís	mestre cases	1600	187.5	2.34
<b>total</b>				<b>3.903</b>	
14-04-1783	C.Riudoms	sabater	casa	646.04	-
12-10-1783	S.Lluís	pagès	-	217.95	
15-11-1783	S.Lluís	pagès	756	112	2.96
16-11-1783	S.Lluís	pagès	casa	131	-
28-12-1784	S.Lluís	esparter	-	150	-
05-03-1785	S.Carles	mariner	1200	325.13	5.42
12-08-1785	Vent	boter	casa	1200	-
<b>total</b>				<b>2.782.12</b>	

Lluís Gornals és un opositor a l'elit governant del Reus de finals de segle, en especial és molt poc amic de Salvador de Marc, del qual diu que té mal

humor i caràcter. Sempre que hi ha algun motiu de crítica, ell es posa al davant i demana que el municipi actuï igual per a tothom, en benefici de tots els reusencs. El 18 d'agost del 1778 signa un memorial contra l'abús del bestiar en els camps de conreu al costat de Ramon Munter, Bernat Bellveny, Joan Pedret, Lluís Brocà, Josep i Francesc Serra, Ramon Martí, Josep Anton Cases, Francesc Freixa Veciana, Francesc Grases, Jeroni Gil, Josep Batlle i Josep Andreu (ACBC FM correspondència 1776-1789 registre 521).

L'enfrontament amb l'ajuntament és tal, que els regidors es neguen a rebre'l i se li demana que faci les queixes per escrit. Ell no s'està de res i mou plets contra les decisions dels edils.

Un memorial molt extens que presentà al municipi el 1779 explica tots els passos que realitzà perquè l'ajuntament no actuà bé en la fitació d'un carrer que estava obrint (ibídem). El dirigeix a la meitat dels regidors: a Salvador de Marc, a Sebastià Torroja, a Antoni Cases Virgili i a Francesc Martí. Exposa que des del 1770 "*se halla estableciendo, vendiendo y edificando varias calles y casas en terreno propio*", i com encara té molt de terreny, vol obrir més carrers. El 1770 va vendre a Joan Antoni Aragonès un solar de 300 pams de llarg a "*la calle del cónsul*", amb promesa d'obrir carrer. El 1777 la venda era, a l'altra banda de carrer, a Joan Foguet, però només de 150 pams de llarg per 45 d'ample, amb xamfrà "*carrer de san Archibaldo*". S'estipulà que el carrer seria de 24 pams i es van fixar les estaques. Més tard es va seguir la normativa municipal, i el Foguet canvià les fites fins a 30 pams. Però ara hi ha nous problemes amb els terrenys veïns que edifiquen els Miró, que li exigeixen 12, 14 i 16 pams perquè el carrer que es fa a l'antic Camí de Riudoms sigui de 45 pams. Ell diu que està disposat a vendre'ls, però no a regalar-los.

Es queixa de la diferència en el tracte segons l'individu. Les preguntes són incisives: "*pretendió que Francisco Freixa no deviese seguir el recto de la casa de Juan Baptista Montagut en la calle de San Benito, que era del ancho de 24 palmos y quería interrumpirlo con la amplificación asta 30, sólo porque se empezava isla nueva; y en el camino de Riudoms, porqué intenta lo contrario? Lo que procuró privar con tanto esfuerzo al nombrado Freixa, por qué lo permitió azer durante los debates a Baldirio Ribot, alnañil del común, en su casa que empezó en la nueva isla de la calle del Sol, sin embargo de no estar a 30 palmos? Porque no obliga al decano (que es el verdadero sustentor de que*

*las calles se formen de 30 palmos) a que no cause en el pueblo la nota que lo que intenta para los demás no quiere él seguir, dando exemplo contrario, con edificar sin recto alguno y a orilla del camino público que va a Villaseca y a distancia de 12 o 13 palmos de ancho las paredes y casas de sus huertos?.*

Continua fent veure que els carrers oberts els últims anys no tenen 30 pams: Sant Carles, Carme, Sant Antoni, els carrers oberts en terrenys de Francesc Miró, en el de Josep Gatell, en el del Dr. Miquel Marca, i altres.

Reclama que s'executi la sentència de la Reial Audiència, segons la qual l'ajuntament ha de pagar el terreny expropiat per a fer el carrer de Riudoms (ara Sant Llorenç) de 45 pams d'amplada.

Tants disgustos potser deterioraren la seva salut. El 28 de novembre del 1782 (8 dies abans de morir), signava un conveni amb el fuster Joan Foguet pels dos plets iniciats a la cúria de Reus i al tribunal del jutge local, perquè no havia seguit l'alineació del carrer manada pel qui li havia venut el terreny on edificar la casa, en un "procés de judici denunciació de nova obra". (AHT FNR 4958 ff.531-535v). La denúncia d'obra nova és un dret que tenia tot ciutadà a denunciar una construcció que el perjudiqués, que té l'origen en el dret romà i el *ius aedificandi*. També el trobem en els costums de Tortosa (Günzberg, 1999, p. 773).

Per part del Gornals actua com a procurador el Dr. Josep Grases Sabater. El Lluís, vicecònsul de França, li havia concedit la servitud de la conducció de l'aigua des de la seva casa, a la Creu vermella, fins a la séquia del carrer el 28 de juliol del 1781(AHT FNR 4957 ff. 395-395v). En Grases estava casat amb Maria Boronat.

L'activitat constructiva i l'enemistat amb el govern local ja l'havia heretat del seu avi. El 1728 l'ajuntament obre causa a la Reial Audiència de Barcelona contra Josep Gornals i el dr. Gavaldà (cunyat d'un Antoni Gavaldà regidor). El motiu és que han aixecat parets en el camí de la dressera de les corterades, entre el convent de Sant Francesc i terrenys dels denunciats, amb finalitat constructiva. Els regidors manen que les retirin, perquè ocupen el camí, el qual és "de conveniència comuna". Josep Gornals apareix en el consell del 1711, és a dir, que seria austriacista. Tot i això, el 1755 i el 1760 el trobem com a regidor (Morell 1990, p. 196).

## 4.4. GASPARD BALDRIC-TERESA DE VALDÈS

Maria Teresa de Valdès Baldric es va casar amb Urbano Cao de Benós, baró de Lés, segon tinent d'una companyia de guàrdies valones, en el moment del matrimoni, a Reus el 16 de març del 1748 (APR vol.4 matrimonis 1728-1764, f.300). Urbano era fill de Francesc Cao de Benós i de Peguilhan, baró de Lés, al qual se li va confirmar el títol d'aquest territori de la Vall d'Aran el 1742, i d'Isabel de Beta. Els Cao eren destacats filipistes: el pare del Francesc, Gaspar Cao de Benós, havia estat nomenat governador de la Vall d'Aran el 1712, empresonat del 1719 al 1721 pels francesos, tornà a ocupar el seu càrrec, amb algunes acusacions d'abusos. El seu pare també havia estat governador, i havia estat executat per filipista el 1702. Urbano va emprendre la carrera militar i a finals de segle és tinent coronel de les forces de Barcelona, ciutat on resideix. Maria Teresa i Urbà van tenir almenys dos fills, Gaspar i Isabel, però es van separar: el 1780 en un document notarial llegim que "*de muchos años separados de la cohabitación y vivencia mía*". El 1785 la Teresa era ja viuda. La filla es casa amb un francès, Francesc Faduilhe, i també viuen a Barcelona. Era l'hereva dels béns del seu oncle, Gaspar Baldric Bages, eclesiàstic reusenc.

Gaspar Baldric Bages, oncle, germà de la mare, Maria Baldric Bages, de la Maria Teresa de Valdès, era, amb diferència, l'eclesiàstic més ric de Reus que tributa el 1760 (ACBC FM Cadastre 1760, reg 1453, p. 314). Viu en una gran casa situada al carrer de les Galanes (de primera categoria) i té una casa a un dels horts que té (per la qual paga 16 sous). A la casa del carrer de les Galanes moria la seva àvia paterna, Maria Enveja, l'11 d'abril del 1715. Posseeix tretze peces de terra en 6 partides diferents: 5,53 jornals d'hort i regadiu a la partida de Sant Roc (tributa 12 ll. 9 s. 5 d.), 5 jornals de vinya al Colomer (4 ll. 14 s. 5 d.), 2,65 jornals al Cos de regadiu (6 ll. 15 s. 6 d.), 2,34 jornals de vinya i olivers a l'Hospitalera (2 ll. 13 s. 3 d.), i dos petits trossos de vinya al Camí de Riudoms (1 ll. 6 s. 8 d.) i a les Planes (1 ll. 11s. 5d.); tots ells rebuts en herència, per títols "antics". En total tributa 34 lliures 6 sous 8 diners, gairebé el doble que el convent dels Carmelites Descalços (19 lliures 18 sous) i

igual que la comunitat de preveres de Reus (35 lliures 13 sous), que obtenen la renda de censals i una casa del Carrer Major, donació d'Agustí Estapar.

Era fill de Francesc Baldric Enveja i Maria Bages Baget, casats a Reus l'1 de febrer del 1688 (APR matrimonis 2, f. 142). El seu pare formava part dels jurats i del consell municipal l'any 1712. El 18 de juliol del 1700, la mare, viuda, es casa amb el noble Melcior de Colón i de Portugal i de Cabrera, comandant de cavalleria natural de Badajoz (APR matrimonis 2, f. 255).

En el cadastre del 1729 havia declarat les mateixes propietats, excepte 19/32 jornals més a la partida de Sant Roc. Gaspar Baldric començarà a vendre el seu patrimoni l'any següent. El 4 de setembre del 1761, llegim en el llibre d'actes municipal que ha venut diferents terrenys del seu hort al Camí de Valls per a fer cases, i ara es comencen a construir. Els regidors determinen que cal vigilar que "lo carrer que allí deu formarse quedàs ab la més vistosa forma, deguda rectitut, proporció y amplària". Perquè el carrer quedi ample, el capítol de canonges refà la casa que tenen a l'hort i la paret.

A les vendes també hi actua la seva neboda, per qüestions hereditàries. A partir del 1776 les vendes s'acceleren i es veu una determinació clara a vendre de forma ràpida els terrenys que tenen prop de la vila que va creixent i que ara passen d'hort a patis de casa. Sembla una liquidació. Una de les causes, l'edat molt avançada del mossèn, les necessitats monetàries de la neboda i la seva no residència a Reus.

L'any 1780, Urbà de Lés, com a marit, ha de ratificar o signar l'loació dels actes de venda que realitzà la seva muller els anys anteriors, juntament amb el seu oncle. Ens permeten seguir la venda del patrimoni fil per randa, en una venda precipitada i a un preu molt barat, en el que podríem posar d'exemple de mal negoci. És al contrari d'una especulació: permetran que altres especulin amb els seus terrenys, tot i haver obtingut gairebé 5.000 lliures en 17 mesos. Tornem al document. En realitat, el militar no va a Reus, sinó que actua en el seu lloc el seu fill, apoderat segons actes de poders signats a Barcelona pel notari Josep Ribes el 8 d'octubre del 1780, Gaspar Cao de Benós i de Valdès, anomenat també Gaspar de Lés o Gaspar Delez.

La primera venda s'efectuà el 3 de maig del 1776 (abans de dos anys el Gaspar ja es morirà). Era 1 jornal de sembradura per 1.000 lliures al pagès Marià Ramon i a Francesca Casals. Els mateixos, l'agost del 1777 compraren el

pati del costat per 140 lliures. Per oficis, els beneficiaris són 3 pagesos, 2 boters i 3 mestres de cases, 1 comerciant i 1 noble que en veuen el negoci. Si comparem els preus dels patis amb els que venen els Freixa al carrer Sant Benet l'any 1776, són molt inferiors, gairebé la meitat, i en el cas dels Miró el preu és simbòlic, a només 0,2 sous pam quadrat.

### Cronologia venda terreny Baldric-Valdès (1776-1777)

DATA VENDA	COMPRADORS	MESURA (Pams quadr)	PREU (ll.)	PREU (SOU/PAM2)
03-05-1776	Marià Ramon i muller	28.300	1000	0,71
29-07-1776	Francesc i Pau de Miró	61.210	840	0,27
03-08-1777	Francesc i Pau de Miró	+30.000	400	0,2 aprox.
03-08-1777	Jaume i Ramon Nolla	4.590	333,01	1,45
03-08-1777	Josep Mercader i m.	3.200	266,65	1,67
10-08-1777	Josep Roig i muller	3.400	206,65	1,22
10-08-1777	Antoni Andreu i mare	3.400	206,65	1,22
10-08-1777	Marià Ramon i muller	-	140	
17-08-1777	Francesc Vallès i m.	-	264,45	
24-08-1777	Jaume i Ramon Nolla	4.888	333,33	1,36
24-08-1777	Miquel Comte i m.	-	200	
31-08-1777	Josep Roig i muller	-	100	
31-08-1777	Antoni Andreu i mare	-	100	
31-08-1777	Boi Ribot i muller	-	200	
31-08-1777	Josep Puig i muller	-	266,65	
31-08-1777	Josep Mercader i m.	-	100	
31-09-1777	Josep Martí Virgili	-	15	
total			4.972,39	

Els grans beneficiaris, i autèntics hereus del patrimoni, seran els Miró, Francesc i Pau de Miró, pare i fill, que adquireixen gairebé 100.000 pams quadrats a un preu irrisori, de 0,2 sous/pam quadrat, deu vegades menys que el preu del sòl en aquell moment a la ciutat. Altres que en treuen negoci són Marià Ramon, i alguns mestres de cases, els que eren empresaris: Boi Ribot, els

Nolla, Miquel Comte, Francesc Vallès, Josep Martí Virgili, Josep Puig. En una segona etapa, no voldran quedar fora del negoci, o de l'expoliació, segons com es miri, rics comerciants reusencs: en les vendes fetes després de la mort de l'eclesiàstic, com veurem més endavant, hi apareixen Ventura Bofarull i el seu cunyat, Josep Grases, amb més de 100.000 pams quadrats entre els dos, Miquel Arandes i l'apotecari Benet Ferrer.

A més de les terres, també es venen les propietats urbanes. El 22 de març del 1777 la casa amb corral del carrer Aleus (o Vinyes), de 468 pams quadrats, per 1.550 lliures, a Josep Gener Carnicer, i al seu pare, Pau Gener, que eren els veïns. Situada al costat de la casa dels venedors, del carrer de les Galanes, la venen el reverent Gaspar Baldric, Teresa de Valdès i Francesc de Faudilhe (sic) i Isabel de Lés (muller del Faudilhe i filla de la Teresa), veïns de Barcelona, per pagar part del dot de la noia.

Gaspar Baldric Bages, el 18 d'abril del 1778 i era enterrat al convent dels pares franciscans (APR llibre 10 òbits 1776-1788). Un mes abans havia signat testament davant del notari Josep Bages. La Teresa continua desprenent-se de la partida de Sant Roc amb patis i obtenint diners per la urbanització. Ara actua amb el seu fill Gaspar. El 13 de setembre del 1778 ven dos patis: un de 2.112 pams<sup>2</sup> (22x96) per 143 ll. 6 s. 8 d. al fuster Josep Miret i muller i un altre de contigu, de 2.880 (30x96), per 200 lliures, al pagès Pau Vilar i Rosa Cases. En els dos casos s'especifica que es farà una portalada amb pedres bones de "saldó" i el preu es cobra totalment amb la creació d'un censal.

El 30 de desembre del 1778 fa una gran venda, de 3.000 lliures, de "tot aquell terreno per a fabricar cases" "situat immediat a la present vila y partida de Sant Roch", que els pertany per antiga possessió. La meitat dels 66.600 pams quadrats (370x180 aprox) els compren Bonaventura Bofarull i M. Antònia i l'altre meitat el comerciant Josep Grases i Paula Bofarull. Els segons creen un censal de 825 lliures i els primers un de 700 lliures. La resta la paguen en metàl·lic. El pagament dels dos censals, amb un 3% de pensió, s'estableix que es podrà anar redimint de 100 en 100 lliures, disminuint la pensió.

Quan encara no feia un any que era mort en Gaspar Baldric, la Teresa, que ja ha venut la majoria de solars, sembla que vol marxar de Reus de forma definitiva, ja que ven la casa gran, la que obria porta al carrer de les Galanes,

als mateixos compradors que la petita, els veïns Gener, per 4.500 lliures, el 18 de març del 1779. Dos dies abans havia nomenat procurador pels negocis reusencs a Josep Urgell i Pous, causídic de Tarragona (AHT FNR 5046 ff. 39v-40). Amb tot, el 20 de juliol torna a aparèixer com a veïna de Reus (viu a la casa de l'hort de la partida de Sant Roc), quan comença a vendre els censals obtinguts amb les vendes dels patis. Les dificultats monetàries són evidents. En una de les vendes d'un censal, el 14 de març del 1779, diu que venen “para subvenirnos de nostres negocis, que de present se nos ocorren” (AHT FNR 5046 f.37). Alguns dels negocis tenien a veure amb el país veí. Gaspar de Lés, per pagar a Domingo i Josep Ducuing Arreau, consigna, el 4 de maig del 1781, un debitori de 89,6 lliures que havia de cobrar de Bonaventura Bofarull el novembre del 1781. El Bofarull confessava el deute el 27 d'abril, quan el Gaspar li ven un censal mort de 295 lliures de capital.

### Cronologia de la venda dels terrenys de Valdès (1778-1785)

DATA VENDA	COMPRADORS	MESURA (Pams quadr)	PREU (ll.)	PREU (SOU/PAM2)
13-09-1778	Josep Miret i m.	2.112	143.3	1.36
13-09-1778	Pau Vilar i m.	2.880	200	1.39
06-11-1778	Josep Puig i m.	3.840	105	0.55
30-12-1778	Ventura Bofarull i m.	33.300	1.050	0.63
30-12-1778	Josep Grases i m.	33.300	1.050	0.63
11-01-1779	Pere Aixemús	9.900	220	0.44
10-02-1779	Bofarull i Grases	40.500	951.2	0.47
16-02-1779	Miquel Arandes	24.800	200	0.16
07-03-1779	Benet Ferrer	32.000	450	0.28
14-03-1779	Boi Ribot	-	150	-
08-02-1780	Boi Ribot	-	200	
28-11-1780	Josep Pla i m.	-	60	
total			4.784	
20-11-1785	Pau de Miró Sabater	casa hort	500	
22-11-1785	Josep Salvat Salvat	mitja casa	350	
24-12-1785	Josep Canals i fill	mitja casa	300	

L'any 1785 torna al notari, un cop viuda, per reclamar uns endarreriments per uns errors de mesura en els patis venuts. Quan Ventura Bofarull i Josep Grases es parteixen per la meitat el pati que havien comprat el 1779 de 40.500 pams quadrats, es veu que es van escripturar 52 pams de menys, i fa una nova venda reclamant el que se li deu. Cobra d'Isabel Gil 50 lliures i de Josep Grases 51,2 lliures. El 20 de novembre del mateix any ha de fer una altra rectificació, aquesta més greu, d'una venda d'un pati que havia fet a Josep Salvat Salvat el 1782 (que ell ja havia venut el 1783) i d'un altre terreny a Antoni Roger Bosc el 1783, també amb errors de mesura. Però a més, quan ven la casa, la mina, la sínia, la bassa i el terreny del costat, el 1785, hi comprèn els dos patis venuts amb anterioritat. Fan una escriptura on recupera els patis venuts i els ven a Pau de Miró Sabater (AHT FNR 5011 ff. 60-63v), el qual compensa els compradors defraudats. Una mostra més de la precipitació en la venda.

La relació amb la ciutat acaba el 1786, amb la venda de la casa de la partida de Sant Roc per 650 lliures, on es reserva habitació fins el 19 de novembre del 1786.

### Censals creats a favor de Valdès a partir de la venda dels terrenys

DATA	OFICI CENSATARI	CAPITAL	CLAUSULES-OBSERVAC	VENDA
22-08-77	pagès	295		27-04-81
31-08-77	boter	100		04-01-82
08-09-77	pagès	141.65		17-01-82
24-07-78	adroguer	500		04-02-79
24-08-78	mestre cases	200		26-08-79
13-09-78	fuster	143.3	total venda	
13-09-78	pagès	200	total venda	
30-10-78	noble	800		14-03-79
30-12-78	comerciant	825	Es lluirà de 100 en 100	20-07-79
30-12-78	noble	700	Es lluirà de 100 en 100	
11-01-79	comerciant	180	Es lluirà en dues pagues	
16-02-79	noble	800		26-08-79

07-03-79	apotecari	300	Es lluirà en dues pagues	16-10-80
14-03-79	mestre cases	150	Es lluirà en dues pagues	
21-06-79	apotecari	150		16-10-80
24-12-85	paraire	230		
19-11-86	paraire	250		
total		6032		

Les compravendes ens mostren les relacions de la família. Els qui es beneficien de les vendes pertanyen a un nivell de relacions socials i econòmiques comunes. Els Miró, els Bofarull, els Grases, els Arandes i l'apotecari Benet Ferrer. La conclusió més interessant és que quan hi ha possibilitats de negoci en el camp immobiliari, les famílies dominants hi participen, en aquest cas en una evident mostra d'expoliació i d'especulació urbanística. Els preus semblen d'expropiació, però el beneficiari no és l'ajuntament, sinó alguns dels seus membres, que utilitzen informació privilegiada per a obtenir-ne uns importants guanys. Els altres que participen del negoci són alguns mestres de cases que ja actuen com a empresaris; però el nivell de participació és molt diferent, les xifres en què es mouen uns i altres són molt diverses.

## 4.5. BOI RIBOT

Boi o Baldiri Ribot Planes, fill d'un pagès de Maçanet de Cabrenys, a la part més septentrional de Catalunya, es va casar el dia de Nadal del 1765 a la Prioral de Reus amb Gertrudis Cugat Casanoves, filla del mestre de cases Josep Antoni Cugat. Dos dels seus cunyats, Josep i Tomàs, també seguiran la carrera de la construcció. El seu fill, Antoni Ribot Cugat, també continuarà l'ofici familiar, a l'ombra del pare, avi i tiets; nascut l'any 1773, el 1811 apareix en la llista dels agremiats reusencs.

En el llibre dels oficis de la construcció de Girona apareix un Jaume Ribot, mestre de cases veí de Riudellots de la Selva, originari de França, que fa testament el 18 de setembre del 1629 (Domènech, p.317). La distància en el temps ens fa impossible d'establir-ne cap vincle. Més raonable, però igualment hipotètic, és relacionar-lo amb Francesc Planes, mestre de cases gironí que participa en reunions del gremi el 1728 i el 1730.

Boi Ribot és a finals de segle un dels constructors més actius, amb el major nombre d'aprenents, i present de forma habitual en els manuals notariais comprant terrenys i venent cases i també és motiu d'enveja dels altres paletes. El 17 d'octubre del 1780 li presenten una demanda, els dirigents del gremi, perquè contracta fadrins solters que no conviuen a la seva llar, i li exigeixen que ha d'agafar mestres del gremi (Puig, 1992, p. 103). Els aprenents que té al seu càrrec entre el 1771 i el 1785 són:

- 17-11-1771, Joan Figuerola (de Vilaplana)
- 04-12-1774, Marià Gras (d'Alcover)
- 13-05-1775, Joan Baptista Barberà (d'Alcover)
- 09-11-1776, Pau Martí (de Montroig)
- 12-01-1778, Ramon Vilaseca (de les Borges Blanques)
- 26-03-1778, Francesc Molner (d'Alcover)
- 24-09-1780, Jaume Gaia (dels Omellons)
- 07-03-1785, Martí Martorell (de Constantí)

L'any 1772 és mestre de cases municipal, juntament amb Josep Verdala, i el 1782 amb Tomàs Cugat. El trobem en els actes notariais com a visurador

d'obres, fet que subratlla el seu prestigi. Però el que ens interessa és que és el mestre de cases més actiu en la compra i venda de terrenys i venda de cases acabades o mig construïdes o patis amb parets, en especial els anys 1780 i 1781.

El 21 de juliol del 1776 comprava un solar gran al sombrero Esteve Gras, al carrer Sant Esteve. El 7 d'agosts en venia una part, de 52x35/33 pams a Josep González, traginer nascut a la província de Saragossa, i a la seva dona, la cambrilena Paula Canyelles per 292 lliures 13 sous 4 diners (AHT FNR 5120 ff. 188-190). El 24 de febrer del 1780 venia una part del pati, de només 726 pams quadrats, amb parets aixecades, al fuster Josep Torner per 425 lliures. El 3 de març en venia un altre fragment, de 742,5 p<sup>2</sup>, on hi havia una casa "*cubierta de texado con el primer piso hecho y enladrillado, y una porción de escalera hasta él, y lo restante enfustado la mayor parte*". El preu era de 550 lliures i els compradors eren el també fuster Joan Roig i Teresa Bellver. El 5 de març, 726 p<sup>2</sup> edificats "tal com se troba", pel mateix preu, 550 lliures, al matrimoni Gabriel Espinós i Teresa Ferrer. El 29 d'abril venia una quarta casa, pel mateix valor, al veler Salvador Camprubí i la seva muller, Maria Bosc, que feia xamfrà amb el carrer de Sant Esteve i el carrer del Sol.

El maig del 1780 feia una doble compra, aquest cop al mestre de cases tarragoní Jaume Ferrer. Es tracta de dos terrenys de 4.400 p<sup>2</sup> cadascun, situats al carrer "nou" que s'estava fent de Sant Pere més Alt, pel baix preu de 254.25 lliures i 237,5 lliures. El Ferrer els havia adquirit al carreter Josep Prats i la seva dona, Maria Mercader, un any abans, per només 55,5 lliures menys. Sembla que es tractaria d'un favor entre amics: el tarragoní hauria adquirit el terreny en nom del Ribot. El 25 d'octubre del 1781 Ribot ven els solars a un pagès, Joan Llurba, de Castellvell, per 585,25 lliures. Havia guanyat 93,50 lliures, un benefici del 14% anual.

Un negoci més rodó el fa amb la compra i venda d'un pati al carrer del Sol de Francesc de Miró Roig. El 20 de maig del 1780 li compra un pati de 28x92 pams per 400 lliures, de les quals crea un censal. El 25 de maig, cinc dies més tard, ven un part el pati, de 28x34 pams, que fa xamfrà entre el carrer del Sol i el carrer de la Girada, al ciutadà militar Joan Barreter Mestres, per 700

lliures. El compra a 3,11 sous/p2 i el ven a 14,71 s/p2, perquè en el preu s'hi inclou el solar i la casa que el Ribot construirà. La casa tindrà la mateixa alçada que la del veí, Francesc Torrabadell, tres pisos amb rajola, però el client vol la portalada igual que la de la casa de Salvador Camprubí. Els materials aniran a càrrec del constructor: fusta, ferro, calç, argamassa, rajoles, guix, etc. Reproduïm el contracte de venda en l'apèndix documental.

El Ribot, amb tants negocis, el veiem que té molts tractes amb la cúria del batlle per motius de cobrament, no deix despistar els deutors ni un moment. El 23 de juliol del 1785 fa un requeriment al comerciant Antoni Roger Bosc, de 28 lliures que li deu de les 100 lliures que li havia de pagar l'11 de juliol, segons debitori signat amb motiu de la venda d'una casa que li féu, per 300 lliures, l'11 de juliol del 1784. El Roger es defensa, dos dies més tard, dient que pagarà quan el Ribot li entregui l'autorització de la seva dona firmada i els títols "*que también prometió le entregaría al tiempo que se firmó el acto de vendā*" (AHT FNR 5158 ff.299-299v, 300-300v). El Ribot se surt amb la seva, i el 2 de desembre signa àpoca de 44 ll. 4 s. 4 d., les 28 ll. que li devia i les costes del judici. Segueix l'autorització de la dona del Ribot, Gertrudis Cugat, a vendre la casa del carrer Sant Esteve, que el matrimoni havia comprat a Josep Ferrer, Joan Vives i hereus Esquirol, en una subhasta, el 28 de maig del 1782, perquè aquests els debien diners.

També participa en altres negocis. El 29 d'agost del 1785 compra la meitat d'un molí fariner al mestre de molins de La Selva del Camp Antoni Ventura, per 75 lliures, que estava construïnt juntament amb Josep Duran (AHT FNR 5158 ff. 329-329v).

## 4.6. ELS INTERMEDIARIS I PROMOTORS

Una pràctica que es desprèn de les compravendes de cases i de patis, de primera i segona mà, és l'existència d'uns intermediaris o "agents immobiliaris", que actuen en moltes transaccions. Algunes propietats, patis i cases, canvien de mans el mateix dia, en una setmana o en menys d'un mes. Podem parlar d'intermediaris o de tercers que intervenen en el negoci de la construcció. Hipotèticament apareixen dues explicacions: 1) professionals del negoci immobiliari, coneixedors de l'oferta i la demanda, que posen en contacte dues parts, una que necessita vendre i l'altra que vol comprar, i que cobra comissió de totes dues, o almenys d'una; i 2) no professionals, amics fins i tot, que actuen en nom d'altri per a amagar la seva identitat i així afavorir la transacció, sempre cobrant a canvi.

N'hem trobat de tots dos tipus. Entre els segons, documentem el sastre Francesc Martell, que comprava una casa al pagès Josep Bigorra i la seva família, situada al carrer Nou (així es coneixia el carrer Barreres), per 725 lliures el 26 de desembre del 1783. El 9 de gener següent el Martell la revenia al retorcedor de seda Antoni Llussà pel mateix preu. En el document s'especifica que el sastre va comprar la casa, situada al costat d'una de propietat del Llussà, "*a cuenta mía en virtud del pacto entre nosotros acordado de palabra antes de la firma de dicha escritura de venta*", moment en què li havia lliurat les 225 lliures en metàl·lic necessàries per a la primera compra. En aquest cas, podria tractar-se d'un favor perquè els veïns potser no li havien volgut vendre la propietat a ell directament. El sastre no actua en cap altra escriptura notarial del període estudiat.

Un cas semblant és el del pagès Josep Tondo. Compra a Josep Guasc Pinaluba un pati de casa amb porta de 20x64 pams per 150 lliures, les mateixes que havia pagat a Lluís Gornals per la seva adquisició. Està situat al carrer de Sant Lluís, "carrer que novament se va construhint". La recompra es fa el 2 de gener del 1781. El mateix dia el ven al també pagès Josep Salvat, pel mateix preu, que són 150 lliures en un censal creat a favor del Gornals. Les condicions són les mateixes en tots tres actes: el preu inclou, quan s'hagi de construir el pati, 1.000 toves petites, 1.000 rajoles dobles o primes i 500 teules.

Els professionals no sempre juguen net, com hem vist amb el mestre de cases Francesc Duran i el sabater Agustí Savall (apartat 3.4.2.). La figura del comitent ja la veiem a principis de segle, i creiem que ha de ser anterior. El 1737 Jaume Nolla, mestre de cases, demana i obté la fadiga d'una casa situada al carrer de la Racona, propietat de la comunitat de preveres de Tarragona, que volia vendre al francès Pere Florí. La casa havia estat de Joan Bosc (a) racot, boter.

Entre els grups dels intermediaris-agents immobiliaris hi trobem negociants, mestres de cases, fusters i notaris. És a dir, individus dedicats al comerç, individus dedicats a la construcció de cases, i individus coneixedors d'informació privilegiada i amb gran reputació. Alguns dels personatges són els comerciants Sebastià Martí, Josep Salvat Carreres (comerciant i perxer), Pau Reinalt, Josep Salvat Salvat (comerciant i paraire); els mestres de cases Baldiri Ribot, Josep Cugat Casanoves; els notaris Joaquim Genovès i Ambròs Clavell; entre molts d'altres, com el passamaner Josep Pla Bages, el comerciant Antoni Tuxenc, el veler Antoni Clariana i els Carmelites Descalços.

En els sis anys de buidatge notarial realitzat, els casos de mediadors en pocs dies de diferència són dotze. D'aquests, cinc casos són del segon grup, de relacions d'amistat, que no incrementen el preu del bé traspasat. El pagès Josep Llaurador actua en dues vendes de poc valor, però no incrementa el seu cost, com tampoc el pagès Josep Tondo o el corder Rafel Sugranyes. El mariner de Sitges Josep Pinto actua en nom del Freixa per tal d'adquirir una propietat sense afegir cap benefici. Una participació moderada és la del comerciant Marià Alegre Besora, que només incrementa el preu en un 5,6%, o encara menor la del sastre Llorenç Esteve, que hi posa el 4,8%

Els cinc contractes restants pertanyen al primer grup, al dels professionals. Ja hem comentat el 16,25% de guany que obtenen per a fer de comitents d'una venda d'una casa els Carmelites Descalços, intermediari ocasional. Els altres quatre els podem considerar professionals, en especial els dos primers: Sebastià Martí, Josep Pla Bages, Antoni Clariana i Antoni Tuxenc. La seva comissió està en el 33,33%, és a dir, que incrementen en un terç el preu. Antoni Tuixenc rebaixa al 30,52% de guany. La part comercial del sector

constructiu, sense necessitat de cap inversió per la pràctica del traspàs de censals, és un negoci rodó a Reus a finals del XVIII.

A Mataró s'aprecia un increment dels intermediaris entre el propietari de la terra i el qui usarà la casa definitivament. Entre el 1570 i el 1600 el percentatge d'establiments amb intermediari són un 36% del total. Entre el 1679 i el 1731, etapa de creixement constructiu, són del 46% i del 1752 al 1797, del 60%. La tendència és clarament a l'augment. En el XVIII la presència dels intermediaris mestres de cases i fusters són el 40% dels establiments, i els comerciants i inversors, el 25% (García-Guàrdia, p. 66). A Reus no podem establir els percentatges exactes, però entre el 1780 i el 1785, un 66% dels patis i un 67% de les cases venuts canviaren de mans entre 1 i 5 anys. En un 14% de les cases, el venedor havia edificat el pati, és a dir, que actuà de promotor. L'11% dels patis i el 10% de les cases que es vengueren, van permanèixer menys d'un any en l'anterior propietari.

Un altre concepte és el de promotor, no menys estès i que algun investigador confon. El terme és prou clar: un individu que compra un pati urbà, l'edifica al seu càrrec, i ven la casa o la lloga, o espera per a especular. Trobem estesa la figura del petit promotor: molts petits inversors que compren un terreny amb censal, l'edifiquen i el venen construït, traspasant el censal i creant-ne un de nou pel valor de la inversió feta, o lloguen la casa resultant. N'hem anat mostrant exemples al llarg de l'estudi. L'any 1785 Salvador Ramon i Rafel Belló compren un pati tancat de parets de 6.400 pams quadrats, situat al carrer del Roser, a l'oller Josep Carreres, per 533,35 lliures. Aquest havia actuat d'intermediari, comprant un pati gran a Jeroni Clariana i ara el repartia perquè no podia pagar les pensions endarrerides. Els compradors es reparteixen el terreny en tres trossos: en dos hi construiran la casa pròpia i el tercer aixecaran una casa per a vendre i obtenir-ne un benefici a mitges que els servirà per a pagar part de la despesa. El Carreres no havia pagat de moment cap lliura: la compra del pati l'havia fet tota amb un censal, i no n'havia pagat cap paga des de la seva possessió.

L'avantatge de la compra mitjançant un censal és la gairebé gratuïtat del sòl: si en menys d'un any edificuen el pati, no caldrà que desembossin cap lliura per aquest. El traspàs de censals i debitoris és una de les característiques

de l'economia del XVIII a Reus, molt definitòria del mercat immobiliari. Un exemple és Pau Sardà, ferrer que compra un terreny al costat est de la vila a Francesc Sardà el 1760 i obre carrers i aixeca cases. El 1780 encara ven patis per a construir.

No totes les promocions acaben com tenien previst. Alguns acaben venent el terreny sense construir, o a mig construir, o amb materials de construcció inclosos.

A part d'aquests petits promotors, que amplien el negoci de la construcció a tot aquell que té un esperit capitalista, hi ha promotors professionals, podríem dir-ne, mestres de cases, fusters, negociants, que els trobem en molts dels contractes de compravenda de cases. Un mestre de cases és Miquel Comte. El 1780 havia venut dos patis als boters Pere-Joan Salvador i Joan Serra. Passats uns mesos signa una època d'unes 38 lliures rebudes en metàl·lic pel cost de fer la "paret que vos he fet y fabricat y vosaltres dos junts estàveu obligats se fes a vostres costes en los patis que jo, dit Comte, vos venguí, descontant dos palms de terreno que en dits patis se trobaven de menos de la porció vos vení" (AHT FNR 5027 f. 77). Ja hem conegut a Boi Ribot, que intervé en major nombre d'ocasions, i que també fa d'intermediari.

Un altre exemple d'individu que fa a la vegada les dues funcions, però participa en operacions de major volum, és Pau Reinalt.

### ***Pau Reinalt***

Aquest comerciant, casat amb Teresa Gil, es presenta com un intermediari de grans operacions i també com a promotor. Compra sòl urbà per a la posterior venda de cases. El trobem en múltiples operacions immobiliàries, moltes d'elles de moltes lliures i complicades.

El 17 de juliol del 1781 compra, per 2.000 lliures, de les quals només paga 38,33 lliures en metàl·lic, un pati per a construir amb "*varios portales principados*", de 7.370 pams quadrats al carrer de Sant Josep, al costat de la seva casa. El venedor és el confiter Benet Rubió, un altre comitent que trobem de forma repetida. Havia adquirit el pati a Josep Salvat Carreres feia just un any, i aquest havia adquirit el terreny als Miró-Sabater el 1774. En el document se'ns diu que la casa del Reinalt l'havia adquirida a Sebastià Martí i aquest a Josep Salvat (AHT FNR 5134 ff.197-198v).

L'1 de desembre del 1781 "*para facilitar medios a nuestros negocios*", és a dir, per a disposar de líquid, el matrimoni crea un censal de 2.500 lliures (pensió de 75 ll.), al comerciant Francesc Borràs, amb el terreny per a construir cases que tenen al carrer de sant Josep i carrer de sant Llorenç, al costat de la plaça de les pletes (AHT FNR 5134 ff.260-262v). L'havia comprat feia pocs mesos: una part al comerciant Sebastià Martí, l'11 d'abril, i una altra al confiter Benet Rubió, el 17 de juliol.

El terreny comprat a Sebastià Martí, al carrer Sant Llorenç, feia 5.680 pams quadrats (71x80) i el preu fou de 1862,95 lliures (AHT FNR 5134 ff. 117-118). El Martí havia escripturat la seva compra el dia abans, al comerciant Josep Salvat Carreres, per 1.400 lliures. Aquest l'havia adquirit a Francesc de Miró Roig i al seu fill Pau el 30 de juny del 1774.

El terreny comprat a Benet Rubió, al carrer de Sant Josep, tenia unes dimensions de 7.973 pams quadrats (119x67) i en va pagar 2.000 lliures. El confiter exposa en l'escriptura que ven el pati "*siéndome de poco provecho la finca que estoy poseyendo... tenerlo hiermo des del día que lo compré*". Benet Rubió l'havia comprat el 26 de juny del 1780 a Josep Salvat Carreres per 1.487,14 lliures. És a dir, que no havia estat gaire temps erm.

Però el tema no s'acaba aquí. El 18 d'agost del 1783, el Reynal revèn de nou el pati al Martí, el que li havia comprat dos anys abans, per 1.926,983 euros, segons relació d'experts (AHT FNR 5143, ff. 276-277). Li ven per a pagar-li el deutor creat en la venda, el 1781. Ja no és tot un pati, sinó que hi ha una casa gairebé acabada "*con sus maderas en sus pisos para edificar estos, junto con diez-y-siete palmos y quarto de tierra, circuída de paredes por delante y por detrás, en la que se halla un arco de cal y canto*".

El 8 de març del 1785 venia, juntament amb tres petits inversors, al notari Ambrós Clavell i un altre del col·legi de Tarragona, segurament comitents, "*a fin de aligerar nuestros bienes y de las cargas están sugetos*", un gran terreny de 1.060x35 pams, és a dir, de 37.100 pams quadrats, amb un edifici, situat al carrer Sant Jaume, entre els carrers de Sant Julià i Sant Bonaventura. La part del Reinalt, "*casa con su almasén, noria, lagar, alambiques, su patio, con todas las obras subterráneas mías propias*", l'havia adquirit al se company de negocis, Josep Salvat Carreres, el 9 de maig del

1782 per 7.729,75 lliures, preu judicat per dos paletes, dos mestres de cases i un calderer experts (AHT FNR 5134, ff. 123-124v)<sup>18</sup>. Aquest l'havia comprat al Sebastià Martí i Teresa Pastells dos anys abans. Trobem els mateixos actors que en l'anterior contracte, però amb diferents papers. El Martí havia comprat tota la propietat a Francesc Freixa Veciana, mitjançant la creació d'un censal de 7.500 lliures el 23 de febrer del 1779. L'endemà ja en va vendre una part a Adrià Prats, Maria Martí i Ramon Prats Martí; i l'altra el 28 d'abril del 1780 la va permutar amb Josep Salvat Carreres.

Els Prats Martí van començar a repartir el terreny. El 1779 en venien una part al pagès Ramon Llopis, i el 1780 una altra al carreter Francesc Turalles. El 1780, el Llopis, va vendre'n la meitat al pagès Isidre Florentino. Ara, el 1785, arriba algú que està interessat en reagrupar el terreny i, amb la intervenció del notari Ambrós Clavell, clar comitent, ara veí de Tarragona però durant molts anys notari municipal, és al qui se li encomana la missió. Primer compra de paraula als petits propietaris la seva part, i, quan ha convençut el qui té el major tros, el Reinalt, realitzen les escriptures en un sol document. El motiu és clar: *“por proceder de un edificio que a salido de un solo posesor, cuya posesión en nosotros ha sido solamente precaria por corresponder al senyor de Freixa su propiedad mientras que permanesca el todo o parte del censal de capital siete mil quinientas libras y réddito ducientas veinte y cinco, que en beneficio suyo crearon los consortes Martí y Pastells”* (AHT FNR 5135, f.15v).

Per a convèncer els petits inversors els promet diners en metàl·lic. A més de la reagrupació del censal de 7.500 lliures, paga un percentatge en diners: el Turalles haurà guanyat un 4% net amb l'operació i el Llopis un 12%.

Es tracta d'un terreny molt gran i a punt per urbanitzar. Té 1.060 pams quadrats al llarg del carrer Sant Jaume. Si se'n fan parcel·les quadrades, de 35x35, d'una mida mitjana, en poden sortir 30 cases. Es tracta d'una operació financera d'alta volada. Com ho és el traspàs de mans, realment vertiginós: Francesc Freixa, possessor, ven la fàbrica i pati el 1779 a un intermediari conegut, Sebastià Martí. L'endemà mateix en ven una part al cunyat i germana, els Prats - Martí, i una altra a un altre comitent famós, Josep Salvat Carreres. Els Prats comencen a repartir el terreny el mateix any i el següent. Un dels compradors en ven una part el 1780. El 1782 és el Salvat qui troba l'oportunitat de vendre l'edifici i terreny del costat al Pau Reinalt. Després de moltes

negociacions, i amb la intervenció del notari Ambrós Clavell, el terreny torna al Freixa, per tal que en continuï l'explotació Joan Larrard i companyia. El 4 d'octubre del 1816 venia la fassina del carrer Sant Jaume a Anton Sales.

### *Pau Miró Clavaguera*

Alguns dels patis negociats pel Salvat Carreres havien estat comprats als Miró Sabater el 1774. Són dues les famílies Miró més importants del segle XVIII. Pau Miró Clavaguera és el pare de Pau Miró Marc. El ciutadà honrat Pau Miró és el principal censalista del municipi, seguit dels Folc, els Aixemús, Bellveny o Josep Antoni Mestre.

Una altra família és la formada per Francesc Miró Roig, casat el 22 de maig del 1729 amb Marianna Sabater Cases, filla del comerciant Joan Sabater (APR, matrimonis vol. 4 f.17). El seu fill, Pau de Miró Sabater, es maridarà amb Tecla Veciana. De Francesc Miró Roig, Morell en diu que és una "persona molt vinculada a operacions immobiliàries i negocis públics o privats del Reus setcentista" (Morell 1990, 99). El seu pare, el pagès Pau Miró, ja participa en la construcció el 1734, quan demana l'establiment d'un terreny al Baluard, on està construïnt cases, segons llegim al llibre d'acords.

Totes dues famílies s'impliquen en negocis immobiliaris. Nosaltres ens referirem de forma breu, als primers, els qui s'emparentaran amb els Marc. Pau Miró Clavaguera acumula propietats en un sentiment patrimonial de l'economia i del prestigi social, per a ell molt important i reconegut amb l'ennobliment obtingut el 1755. La seva participació en el negoci constructiu arriba de forma tardana, en la figura del fill, Pau Miró Marc que urbanitzarà la zona nord de les basses del Pedró, un cop mort el pare, filipista convençut i bon negociant.

A més de la reinversió en els negocis, condueix el seu imput en els riquesa immoble. En el cadastre del 1760 tributa per 18 cases, tres al Mercadal, comprades a Pauló (comprada el 1748 per 3.450 lliures), a Arandes (adquirida el 1752 per 3.500 lliures) i a Fina.

El 1739 Pau Miró és denunciat per un grup de veïns a l'ajuntament perquè intenta fer una paret que taparia un passeig on des de temps immemorial passegen els reusencs, situat al Vilar, en un terreny que el Miró ha

comprat al Dr. Josep Bages. L'ajuntament nega al Miró que aixequi la paret i l'obliga a pagar una multa. El tema de l'hort i la seva privacitat portarà cua durant molts anys. El 1742 vol posar-hi portes. Ara ja com a botiguer, demana tancar l'hort que va comprar a Josep Bages amb dues portes perquè li causa greu perjudici que sigui un passeig públic. Se li concedeix que posi les portes però se li estableix un horari d'obertura: de l'1 d'abril al 30 de setembre de les 4 del matí a les 10 de la nit; i de l'1 d'octubre al 31 de març de les 6 del matí a les 8 del vespre. De moment, el tema queda solucionat o almenys no apareix en el llibre d'acords, però el 1765 el seu fill torna a posar fil a l'agulla.

Hi ha un gruixut memorial presentat per Pau de Miró i Marc sobre "*la pretención del magnífico ayuntamiento de dicha villa acerca la facultad que pretende competir a los vecinos de entrar a pasear al huerto del expresado Don Pablo de Miró, en la partida del Vilar del término de la misma villa*". El memorial dóna la raó al propietari, i l'ajuntament, assessorat pel seu advocat, Tomàs Figuerola, ha de reconèixer que el Miró pot obrir i tancar la porta que comunica el seu hort amb el del Francesc de Miró, quan ell vulgui. En aquest moment, a l'ajuntament mana el seu sogre, Salvador de Marc.

Encara el pare, Pau de Miró i Clavaguera, el 1763, juntament amb Jaume Martí Coll i altres, proposen obrir un carrer des del Raval de Monterols a la placeta que hi ha al capdamunt dels carrers Galió i Pubill Oriol. Miró i el Coll comprarien la casa de Salvador Marc, que cal demolir. Demanen al Comú que estableixin la placeta una part al Miró i l'altre al Martí. Se'ls concedeix la petició i es fa l'establiment el mateix dia davant del notari Gaietà Simó, notari del comú, per 300 lliures i cens de 6 diners al Miró, i 200 ll. I cens de 6 diners al Dr. Martí.

Una de les propietats subjectes a urbanitzar que posseeixen està situada prop de la bassa del Pedró. El 1734 es concedeix a Felip Folc, comerciant, el dret de cobrir un rec del Comú que tenia a la seva propietat, partida del Pedró, a canvi d'un altre rec i camí. Hi ha conflicte amb Pau de Miró i Clavaguera perquè ha tapat l'altre rec amb una paret sense demanar permís...

Cinquanta anys més tard, el 1787, el tema del rec torna a l'ajuntament. Pau de Miró i Marc sol·licita permís, concedit, per a refer-lo, ja que "ha

determinat lo suplicant que se edificuen cases en lo espay de son terreno y causarie diformitat al públich per las que estarien a la part del rech, per trobar-se aquest de major altura que lo pis del terreno”. El farà igual com el que passa pel raval de Jesús, a mesura que es vagin edificant les cases. L’ajuntament li fa pagar 30 lliures per ajudar a construir una font a la placeta del Pedró. El tema no està solucionat. El 1789 demana edificar en el terreny que té “en seguida de las basas ditas del Padró, (que en el dia ja són derruhidas)”. i hi ha disputes entre el Miró i l’ajuntament per l’aigua dels rentadors i el rec. La situació de privilegi li ha permès esperar.

### Josep Rabassa

Tornem a un petit promotor. Josep Rabassa, un metge segurament d’origen selvatà, ja que porta el cognom d’una família benestant de la vila veïna, el 1793 declara posseir 4 cases: una, en la qual viu, al carrer Barreres, i tres al carrer Sant Pancràs. Sabem quan les va construir, ja que el 9 d’octubre del 1780 pagava 147 lliures 13 sous 3 diners al rajoler Manuel Soler, de les quals signaven època notarial el 15 de juliol del 1781, de material d’obra: 1.550 toves, 4.550 toves primes, 4.300 rajoles primes, 4.050 rajoles dobles, 1.250 teules i una portadora de calç, que serviren per a la construcció de la tercera casa del carrer Sant Pancràs, de les tres “*que ha hecho de su propia cuenta*”, el doctor.

Una d’aquestes cases la venia, el 22 de setembre del 1784 al comerciant Josep Salvat Carreres, juntament amb una peça de terra de 2,5 jornals a la partida Blancafort, per 1.400 lliures, pagades 1.200 en metàl·lic i les 200 ll. per encarregar-se del censal sobre el pati, adquirit als Miró el 1774. La casa limita per tres costats amb cases del venedor. Un any més tard, el Rabassa recompra la casa i la terra al Salvat. Trobem de nou l’intermediari Josep Salvat Carreres.

El 18 de juny del 1785 té l’oportunitat de comprar una casa al carrer Barreres xamfrà Raval de Jesús, per 1.750 lliures, a Josep Manresa, procurador de la viuda Juncosa, Teresa Canals, i les seves filles, Gertrudis i M. Àngela Coixet, que per motiu de dos plets, un del 1783 i el definitiu, del 1785, havien de rebre així la llegítima de l’herència del difunt. Aquest immoble, comprat el mes de maig, havia estat de l’administrador del Port de Salou, Francesc Cobo Navarro (ara veí de Torredembarra). El marit de la M.Àngela és Esteve Vitxeto, peraire, els quals els trobarem d’hostalers, el 1782, a l’hostal de

Sant Esteve, al raval de la Sang. Inverteixen els guanys obtinguts de la venda anterior de nou en activitats immobiliàries. Els negocis li han resultat.

### Josep Prats

El carreter Josep Prats participa de forma activa en la urbanització de la ciutat, almenys amb un carrer, en ser la seva muller, Maria Mercader, hereva del seu pare, el pagès Josep Mercader, propietari d'un terreny que esdevindrà el carrer de Sant Pere més alt. El 22 de febrer del 1774 demana permís per tal d'obrir el nou vial, encara sense nom, i que ofereix serà de 40 pams d'amplada. Recordem que en aquell moment encara no estava establerta la normativa de 30 pams com a mínim i n'hi havia que preferien fer-los de 24 pams, l'espai just per a passar un carro. Ell, que és carreter, sap que 40 són millor que 30. Diu que el carrer que vol obrir anirà des de la raseta al camí principal de la Selva, a la zona del filador dels corders i hort de Pere Joan Clariana. Els regidors li demanen que presenti un projecte amb dibuix. Li donen permís per a edificar cases en línia recta en tota l'extensió del seu terreny fins arribar als corrals del bestiar del comú (edificats damunt terreny abans del Prats), i ha de quedar un espai davant del carrer d'en Sardà, perquè aquest ha de continuar cap a tramuntana. Ha de cedir 20 pams de terreny al costat del camí per fer un carrer. Els que construeixen a l'altra banda posaran els altres 20 pams. Pot edificar damunt del rec de la vila.

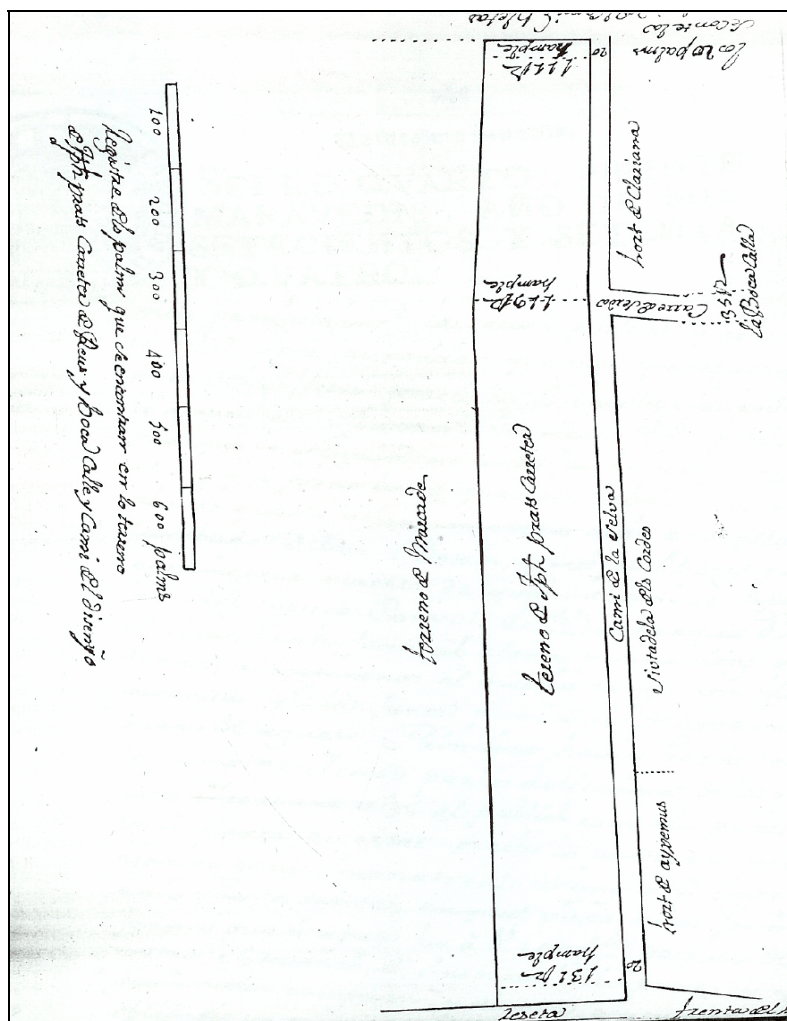
Hi ha el memorial i el plànol. Val la pena la transcripció:

“Magnífichs senyors regidors y ple ajuntament.

Joseph Prats, de ofici carrater, de la present vila de Reus, ab la més attenta veneració, expossa y representa que, havensa resolt lo vendrer per patis son propi terreno que té y possaheix cerca los murs de dita vila, anomenat o afrontant en lo camí de la Selva y filador dels corders; ofereix a més de la emplària del nomenat camí, deixar de son propi terreno vint palms comuns, com va figurar en la mapa que acompanya; en la intel·ligència, que si en lo futur los dueños del suposat filador, per lo mateix efecte y per formar allí carrer y part del magnífich Anton Ayxemús, estos quedien obligats en satisfer a esta part lo valor dels deu palms que de justície deurien deixar per lo suposat carrer. Y en

quant a la boca calle del capdemunt, afrontant en Francisco Serdà, convé deixar son terreno en lo menos dany o perjudici que lo il.lustre ajuntament regonega convenient, en la rezerva que si per temps algun se fabrica sobre lo expressat terreno y que degan usar de dita boca calle, los que (falta ratlla) en lo exemplar de haver paga lo suposat Francisco Serdà frontis a Geroni Clariana y regonèixer v. Mag, de justícia. Y finalment exposa que per aixir de totas disputas desitja y requireix se li declara lo poder fabricar sobre lo rech regular que allí vuy se encontra donant pas a la aygua per dins de son terreno o patis fehadors, sens que ninguna persona puga molestar-lo.

Per tot lo ponderat, recorre y suplica sia del agrado de tot lo ple Ajuntament decretar lo permís y prenerrats punts per lo esdevenidor, gràcie, favor y justície que espera marèixer de la rectitut y bon zel de tot lo il.lustre ajuntament Reus, y abril, a 23 de 1774. Josep Prats, carrater.” (acords 1774-1777, registre 20).



Tenim referències de vendes de patis del 1776 al 1780. Dos dels primers compradors són promotors, els mestres de cases Boi Ribot i Jaume Ferrer (de Tarragona). La majoria dels que hi aniran a viure seran pagesos, alguns de Castellvell.

Una de les vendes és d'una part gran de terreny a un sol comprador. El 6 d'abril del 1779 venia 10.000 pams quadrats al pagès Josep Llaurador per 583,86 lliures, a pagar en forma de censal. El preu és baix, d'1,17 sous/pam<sup>2</sup>. El 15 d'abril del 1782 el Llaurador i la seva muller, Francesc Elies, venen una casa que han fet construir en aquest terreny, d'uns 2.000 pams quadrats, per 530 lliures, a un altre pagès, Manuel Marca. No són gaires els pagesos que trobem en el negoci de la construcció, però no hi ha un ofici clar, el que es necessita és possibilitats econòmiques, risc i esperit capitalista. L'activitat agrícola està bastant lluny d'aquests factors. En aquest cas, degué afavorir l'operació la coneixença entre comprador i venedor. Les relacions familiars i personals són un dels engranatges més importants en els negocis del segle XVIII, de difícil quantificació, però que es palpen contínuament.

Els Prats-Mercader és un dels pocs casos on la família propietària obté directament el benefici de la venda. De fet, no és el qui ven el que ha disfrutat de la terra, sinó que li ve per herència de la seva muller.

### *Francesc Aleu*

Porta en el seu cognom el nom d'un carrer antic de Reus, cognom que és a Reus des del segle XIV. És un negociant, casat amb Teresa Madico. No figura, com els anteriors, entre els principals contribuents de la ciutat, sinó que tenia una renda mitjana. El 1774 compra un espai urbà a Francesc Miró Roig i Pau de Miró Sabater, que venia definit pels carrers de Sant Pançaç, del Sol, Sant Josep. Comença a construir cases. Una la compra el pagès Pere Bellver. Però li arriba la mort i l'operació queda truncada. El 10 de març del 1781 la seva viuda i el seu fill, el perxer Salvador Aleu, i la seva jove, Tecla Martorell, venen tot el pati "dins del qual pati ja hi ha construhidas dos casas (...) la una ja

del tot feta y la altre ja cuberta y enfustada; y lo restant pati ab vuyt portalades a més de las dos de ditas dos casas” (AHT FNR 5027 ff. 178-180).

El projecte era construir 10 cases, que donaven al carrer de Sant Josep, des de Sant Pancraç al carrer del Sol. Ara, mort el promotor, els hereus opten per la venda, per “pagar y satisfacer a diferents acrehedors diferents quantitats a què nostre patrimoni està tingut y obligat”. El deute no és del censal que han de pagar als Miró, només de 175 lliures, sinó al botiguer de draps Joan Forès i a l’adroguer Josep Suquer, als quals deuen més de 2.000 lliures, en un debitori signat el 1778.

El negoci els surt rodó a curt termini: a més d’eixugar el deute i treure’s el censal, reben 1.420,99 lliures en metàl·lic. Tot i que no sabem quan els duraren. Els compradors són una família benestant, l’adroguer Jaume Vidal i Maria Arandes. La mort del promotor frustra l’operació immobiliària. Seran uns altres els qui se’n beneficiaran.

## 4.7. ELS ESTABLIMENTS

En un 39% dels patis venuts entre el 1780 i el 1785, el 100% del preu va unit a la creació d'un censal. En un 56% dels solars, més del 80% de l'import es paga mitjançant el censal. La pràctica del segle XVIII a Reus, d'utilitzar el censal enlloc de l'establiment emfitèutic, fa que els censals que afecten sobre un terreny ens parlin dels reusencs que establiren el sòl urbà i participaren de l'expansió constructiva del segle XVIII que continuarà en els segles posteriors.

Un cop d'ull als censals traspassats en les compravendes analitzades, del 1780 al 1785, ens aporten els censalistes que apareixen en més documents. Hem elaborat una taula amb els censalistes de 3 o més escriptures i els carrers on apareixen, dels que establiren a partir del 1750. Hi hem afegit, quan apareix, la data de la venda o creació del censal.

NOM CENSALISTES	ANY ESTABLIMENT	CARRER
Alegre, Marià i hereus	1779-1780	Alegre, Sant Vicenç, Sant Magí
Andreu, Josep	1761-1773	Carme
Bofarull, Josep de	1777-1779	Roser
Camps, Jaume	1779	Sant Jaume
Carmelites Descalces		S.Pere Alcàntara
Carmelites Descalços	1762-1768	S.Joan, S.Elies, S.Teresa, Recs
Carreres Bages, Josep	1784	Camí Salou
Clariana, Jeroni	1773-1777	Roser
Freixa, Francesc i Jaume	1756-1784	Sant Francesc, Sant Jaume, Sant Bonaventura, Sant Antoni, plaça S.Francesc, plaça monges
Gatell, Josep	1780-1781	Raseta Assens
Gil, Jeroni	1774	Camí Misericòrdia

Gornals, Lluís, i hereus	1777-1785	Sant Lluís, Sant Carles
Gras, Esteve	1776	Sant Esteve
Miró Marc, Pau de	1760-1774	Camí Aleixar
Miró Roig, Francesc de i Miró Sabater, Pau	1774-1777	Sol, Estrella, Girada, Sant Josep, Vent, camí Riudoms, sant Pancraç, Sant Pau
Pastells, Antoni		Pedró, ans Pastells
Poquet, Josep		Girada
Prats, Josep	1776-1779	Sant Pere més alt
Rabassa, Josep		Sant Pancràs
Sardà, Josep		Sardà o Soledat
Sardà, Pau	1760	Sardà

Altres censals associats a cases més antigues pertanyen a institucions de la ciutat, la majoria eclesiàstiques: a la Comunitat de Preveres de Reus, situades al carrer Barreres, Montserrat, Aleus; al Comú de Reus, a cases del raval de Monterols i de Santa Anna; a la confraria del Cordó o de Sant Francesc, al carrer del Galió i a la plaça de Sant Francesc; a l'Hospital de pobres de Reus, al carrer Lleona, etc. L'estudi dels establiments emfitèutics anteriors al 1750 queda fora de la nostra anàlisi.

En les cases comprades i venudes entre el 1780 i el 1785 a Reus, només un 6% pagaven cens. A Tortosa, al segle XVII, els habitatges vinculats a cens representaven més del 60%<sup>19</sup>. La poca vigència de la emfiteusi al Reus de finals de segle ho denoten els molts contractes de compravenda en què s'ignora o no es diu res, segons el notari, només en un 50% llegim que el bé traspasat està franc de càrregues. El 1782, en la venda d'un corral de la plaça de la Sang es diu que s'ignoren les càrregues, però que la Sagristia de la Prioral ha iniciat una causa per a capbrevar la terra (AHT FNR 5089, ff. 521-522v. Venda del pagès Josep Martí al comerciant Baltasar Gil, per un valor de 300 lliures, pagades en metàl·lic). Quan apareix el senyor directe, sovint es diu que es desconeix el cens anual que es paga, és a dir, que fa feia temps que s'havia deixat de pagar. I és que el cens anual era més aviat simbòlic, l'important era el dret de lluisme, com hem comentat en parlar de les clàusules

dels contractes de compravenda (apartat 3.1.1). A més de la Sagristia de la Prioral, els administradors de l'Hospital posen en ordre els títols antics i reclamen a la reial audiència la seva senyoria, amb sentència del 1782 reclamen els lluismes que havien deixat de percebre.

És un moment en què tothom es posa al dia. En una compravenda d'una gran casa i corral del carrer Galera, al casc antic, proper al Mercadal, de 4.300 lliures, s'hi relacionen tres senyors: l'Hospital de Reus, que cobra 3 sous de cens per Sant Joan, la Comunitat de preveres de la Prioral, que no se sap quan cobra, i el convent de Sant Domènec de Tarragona, que tampoc no se sap de quan és el cens (AHT FNR 5134, ff. 214v-216v, 24-VIII-1782).

Amb els immobles estudiats hem pogut definir alguns dels emfiteutes reusencs i els terrenys que establiren, el que desconeixem és la data d'establiment.

NOM EMFITEUTA	CARRER ESTABLERT
Benefici Sant Ambrós de la Catedral de Tarragona	Racona
Benefici altar de Sant Lluc de la Catedral Tarragona	Font
Benefici Sant Joan B. de l'hospital de pobres (el 1784 Gaspar de Barberà)	Raval Santa Anna
Benefici Corpus Christi (el 1780 Pau Camprodon)	Casals
Cartoixa d'Escaladei	Vallroquetes
Convent de Sant Domènec Tarragona	Galera
Hospital de Pobres de Reus	Concepció, Martí Napolità
Hospital de Pobres de Tarragona (el 1780 família Potau)	Rosic
Comunitat de preveres de Reus	Sant Pere d'Alcàntara
Capítol de Canonges de Tarragona	Sant Joan, pl.Castell, Major (al costat Prioral)
Benefici (sense nom)	Pubill Oriol

Sagristia de la Prioral	Raval de la Sang, raval de Monterols
Sagristia de Castellvell	Santa Anna (terme de Castellvell)
Comú de Reus	Barreres, Martorell, raval Robuster, raval Monterols, raval Santa Anna, coreadors muralla.

Trobem diversos emfiteutes eclesiàstics de Tarragona. El que apareix en més ocasions és el Comú, el qual va establir tot el terreny públic, situat a la muralla, en especial corredors i parets.

Tenim notícia dels establiments del Comú del segle XVIII a través del llibre d'acords. El 1713 estableixen els corredors del costat de la muralla a membres del mateix Consell. La dècada dels vint continuen els establiments, i es decideix que se signaran davant del notari municipal, Claveria. Continuen els anys trenta, quan el 1734 s'estableix a Gabriel Anguera, blanquer, un terreny al raval de Sant Pere o Robuster davant de la casa que han comprat, perquè així podran obrir portal al raval. L'entrada és de 60 lliures i el cens de 6 sous anuals.

L'any 1751, el Comú cedeix en establiment els darrers terrenys de la muralla, situats al darrere de les cases del raval. Els beneficiats en són: Josep Cases, 23 ll., Joan Amorós, 36 ll., Bernat Arnau: 22 ll., Rosa Montseny: 80 ll., Maria Barberà: 42,5 ll. i Jeroni Gornals: 22,5 ll. Són els darrers establiments emfitèutics que hem trobat. En canvi, a altres viles els establiments són ben vius fins a finals de segle<sup>20</sup>.

Uns anys més tard, el 1762, essent regidor Pau Miró, aquest es treu de la màniga un establiment, i es fa establir un terreny situat al carrer del Galió, a ell i al doctor Jaume Martí Coll, per part de l'ajuntament, en una zona no hi ha cap casa habitada, només algunes de derruïdes, darrere de casa seva. Pertanyia a l'antiga muralla. L'entrada establerta és elevada perquè s'hi inclouen els censos perpetus: 300 lliures a pagar el Miró i 200 lliures a satisfer el Coll, però la fan efectiva amb l'encarregament d'un censal (AHT FNR 5039, f.103, 1-XII-1762). Observem un canvi de model: es parla de cens emfitèutic però en realitat no ho és.

A Mataró, García-Guàrdia han establert el cens emfitèutic com la base del procés de construcció urbana de la ciutat des del 1500 al 1900: “el contracte emfitèutic va lligat a usos de molt divers abast, a tècniques legals, urbanístiques i constructives, i a un determinat tipus de client: tot contribueix a conformar un model que s’aplicarà exhaustivament, amb una durada extraordinària, i que definirà, amb caràcter estructural, la forma de fer ciutat i la ciutat mateixa” (pp. 118-119).

## 4.8. PRINCIPALS PROPIETARIS

En el segle XVIII es posen les bases del segle XIX, quan la renda immobiliària serà vista com una bona inversió i un valor refugi. Les desamortitzacions afavoriran el procés a tot Espanya, i també accelerarà el procés de canvi de mans: la propietat passarà de les classes lligades a l'Antic Règim (clergat, noblesa, burgesia ennoblida, mestres gremis) a una nova classe emergent: comerciants, banquers. A València, el 1866, respecte el 1812, hi ha major concentració de la riquesa però menor concentració de la propietat; és a dir que el segle XIX porta a menys finques però més cares (Azagra, p. 413).

Els majors propietaris d'immobles urbans declarats en el cadastre del 1780 de Reus, any d'inici de la nostra microanàlisi, són els següents:

CIUTADANS HONRATS, NOBLES I CAVALLERS: 11 individus/97 cases

Aixemús, Antoni	CHB	28
Gavaldà, Antoni	Doctor i cavaller	16
Marc, Salvador de	Noble	13
Freixa, Francesc	CHB	12
Miró i Marc, Pau de	Cavaller	12
Miró i Roig, Francesc de	Cavaller	9
Sabater, Bonaventura	CHB	8
Nicolau, viuda Ramon de	CHB	6
Nadal, Francesc Antoni	Cavaller	5,5
Sunyer, hereus Francesc	CHB	5
Grau i de Sunyer, Josep	CHB	5

SECTOR TERCIARI: 5 individus/ 44 cases

Munter, Ramon	Comerciant	12
Gener, Joan	Comerciant	12
Querl, Josep	Metge	9
Mercader, Rafel	Comerciant	6
Vilar, Domènec	Adroguer	5

Sales, viuda Josep	Comerciant	5
Simó, Josep	Reverent	5

PAGESOS I ARTESANS: 3 individus/18 cases

Cases, Josep	Pagès	8
Sever, Manuel	Pagès	5
Bellver, Celdoni	Veler	5

La propietat de cases se'ns presenta, clarament, com una mostra del poder econòmic i de prestigi social dels recentment ennoblits, que han buscat l'obtenció de renda majoritàriament a través de l'acumulació de terres i censals. Pel que fa a les cases, més que quantitat, és motiu d'ostentació social de la nova categoria assolida a canvi de diners<sup>21</sup>. Tenen les cases millor situades, en especial les que viuen. El ciutadà honrat Gabriel Simó, tenia el 1729 tres cases, un hort i una fàbrica. Les cases, una a la plaça del Mercadal, una altra al carrer Galera i la tercera al carrer de Monterols.

La ratio de cases per propietari dels burgesos ennoblits i dels comerciants, és la mateixa, 8,8. En els pagesos propietaris i artesans, només 3 representants, baixa a 6.

Podem comparar l'evolució de les seves propietats, segons els cadastres, i veiem com es mantenen força estables al llarg dels anys, amb una tendència a la baixa, més accentuada en algunes famílies:

NOM PROPIETARI		1749	1769	1780	1789	1799
Aixemús, Antoni	CHB	30	32	28	28	28
Gavaldà, Antoni	Doctor i cavaller	20	17	16	7	6
Marc, Salvador de	Noble	10	13	13	14	9
Freixa, Francesc	CHB	18	12	12	8	6
Miró i Marc, Pau de	Cavaller	12	13	12	11	12
Miró i Roig, Francesc de	Cavallers	7	9	9	10	9
Sabater, Bonaventura	CHB	9		8		
Nadal, Francesc Antoni	Cavaller		5	5.5		7
Nicolau, viuda Ramon de	CHB	3	5	6		
Sunyer, hereus Francesc	CHB	6	9	5	5	5
Grau i de Sunyer, Josep	CHB	5	5	5	5	5

Adquireixen cases més com a sinònim de prestigi social que no pas com a negoci, a diferència del que passa amb els terrenys urbans. L'ascensió social es tradueix en augment de cases. Els guanys es fan amb la terra comprada i la seva urbanització. A la llista hi trobem els Freixa, els Miró-Marc, els Miró-Sabater i els Sunyer, tots ells actius establidors. En menor grau, també participen Antoni Gavaldà i Bonaventura Sabater. L'única família que té una política clarament rendista són els Aixemús, que ja des de principis de segle, inverteixen els diners en la construcció de 25 cases al raval de Robuster, que mantenen durant tot el segle. A més, és el tercer censalista del municipi reusenc. És dels primers comerciants ennoblits, ja el 1752, un any més tard que els Marc i el mateix que els Miró.

## NOTES AL CAPÍTOL 4: EL NEGOCI DE LA CONSTRUCCIÓ

1.- El preu del cens anual a Mataró es manté en 50 sous fins el 1770, quan, a tenor de la inflació, creix fins a 200 sous el 1797 (García-Guàrdia, p. 114). Parlem de 10 lliures anuals en el moment més car, una càrrega realment baixa si la comparem amb el censal. El contracte emfiteutic, però, feia més car el traspàs de propietat, en haver de pagar el lluisme. mentre el censal afavoria el canvi de mans.

2.- Com troba Pere Molas a Barcelona. Els primers són els mestres de cases, els segons, que “no treballen”, els arquitectes. A València Hernández tampoc no troba la distinció (1987 pp. 422-427).

3.- Sobre els aprenentatges a Europa vegeu el dossier “Apprentissages (XVI-XXe siècles)”, de la revista *Revue d'histoire moderne et contemporaine*, tome 40-3 (1993). Destaquem l'article de d'Steven L. Kaplan, “L'apprentissage au XVIIIe siècle. Le cas de Paris”, ps. 436-479. Allà la figura de l'aprenent sobreviu a la desaparició dels gremis i les corporacions de treballadors del febrer del 1776. Desapareix com a institució pública, però després d'un temps en la penombra administrativo-legislativa, “*resurgit dans l'arène publique pendant le Directoire*”. Es recomana als artesans que tinguin un aprenent, en un intent de control sobre el món del treball. Les condicions i disposicions dels aprenents parisencs abans del 1776 són molt semblants a les del Reus contemporani.

4.- Es refereixen a Francesc Bertran, casat amb Antònia Borrell Duc, néta del botxí Josep Duc. Per aquest remot parentiu diuen que no té puresa de sang segons les ordinacions del gremi per a esdenir-ne membre (AHT FNR 5045, ff. 136-137v).

5.- “*no pueden valerese en las empresas de sus respectivos oficios de mancebos solteros que no constituyan de su familia y que se mantengan a costas y disposición de los mismos y que cuando necessiten de otros operarios deban elegirlos precisamente de los individuos maestros de dicho gremio*” (AHT FNR 5048 ff. 86-89).

6.- Us remetem a aquest treball pel que fa a arquitectura i detalls constructius. Acompanya el text d'interessants dibuixos a ploma molt descriptius. Vegeu Albert Boronat- Salvador J.Rovira: “Els habitatges de les classes populars altafullenques (segles XVIII i XIX)”, a *Estudis Altafullencs*, 8(1984): 53-89.

7.- La permuta es va fer entre el fuster Manel Prats i el pagès Josep Mas, la seva muller, Maria Pinaluba i la seva mare, Susanna Font, viuda, el 29 de setembre del 1781. En les clàusules, el Prats s'obligava a construir, en el termini de 3 anys, una casa en el pati, “de dos trosejadas de fondo y quatre pisos de alsada”, el primer de 14 pams, el segon i el tercer, de 12 pams i el quart, de 9 pams (AHT FNR 5088 ff. 552-554v). I així es fa, passats tres anys, el 23 d'octubre del 1784, els cinc experts avaluen les obres fetes i la casa permutada.

8.- Sobre Josep Prat, arquitecte barceloní que va dirigir la construcció de la capella de Santa Tecla de Tarragona i altres església de la diòcesi, vegeu Manuel Arranz, “Notes sobre l'arquitecte Josep Prat (1726-1790)”, a *Aplec de Treballs* (Montblanc), 1 (1978): 129-134.

9.- Sobre les fonts públiques, vegeu el capítol 4.2. del llibre de Jordi Morelló i Daniel Pinyol, *La lluita per l'aigua a Reus*. Reus 2006, pp. 287-292.

10.- Segons Rovira Gómez, 27.157 lliures (p. 108), és a dir, gairebé un 300 % de benefici.

11.- Les divuit cases es trobaven a la plaça de Sant Miquel (2), al carrer del Mar (1), carrer Barreres (1), Carrer Major (1), Raval Robuster (1), Raval Monterols (7), Raval de Jesús (3), hort raval Jesús (abans Baget, 2), La més cara era la del carrer del Mar, que tributà del 1749 fins la seva venda, el 1784, 4 lliures 8 sous. La pròpia, també de primera categoria, tributava 3 lliures 12 sous. ACBC, FM reg. 1421.

12.- Les cases del raval ja no apareixen i n'hi ha 4 de noves, les aixecades a la plaça de Sant Francesc, en els terrenys urbanitzats. La fàbrica d'aiguarent, aixecada al carrer Sant Jaume, té una casa associada. ACBC, FM reg. 1479. Les altres cases tributen 1 lliura cadascuna, tant les 4 de la plaça de Sant Francesc com les 2 de la plaça de Sant Miquel i la de l'hort.

13.- ACBC, FMR reg, 1552. La casa del Baluart tributa 1,5 lliures i la del carrer Major 1 lliura 14 sous. La fàbrica d'aiguarent, 3 lliures.

14.- Ja ha venut l'oficina i la casa associada, la casa del carrer Baluart, la casa del carrer del Mar i la de l'hort, ACBC, FMR, reg. 1528.

15.- Les cases que posseeix, i que té en arrendament, són les 4 de la plaça de Sant Francesc, per les quals paga de cadastre 1 lliura anual per cadascuna, i les 2 de la plaça de Sant Miquel, la pròpia i una altra. ACBC, FMR, reg. 1359.

16.- Esteve Guget o Guguet, advocat, va ser batlle de Reus el 1770 i regidor el 1766 (MORELL, 196).

17.- Francesc Gornals Gil moria el 17 de setembre del 1777 a Reus de sobte (no signà testament). APR Obits vol. 10, f. 61

18.- Era una compra que anava relacionada amb una altra, efectuada el mateix dia, com una mena de permuta, la d'una casa que el Reinalt venia al Salvat, situada als carrers Sant Joan i Sant Elies (AHT FNR 5134 ff. 125-126v). Hi ha un tercer en discòrdia, l'antic propietari de la casa del carrer de Sant Joan, el pagès de l'Espluga Josep Micó, al qual havia comprat la casa en dues parts: el 1778 i el 1780. Els experts que actuen són Josep Verdala, Joan Calero (mestres de cases), Pere Argilaga, Joan Foguet (fusters) i Josep Vidal (calderer). Visuren les dues obres. Pel que fa a la casa, molt gran, la valoren en 4.439 lliures. Obria dos portals a Sant Elies i la principal a Sant Joan.

19.- Muñoz Sebastià, Joan Hilari: *Alguns aspectes de la vida material a Tortosa durant l'edat moderna (1553-1642)*. Tortosa 1997, p. 41.

20.- Montblanc és un clar exemple, on les propietats de terra en mans de l'ajuntament, a l'entorn de la muralla, i de les institucions eclesiàstiques, fan que l'establiment emfitèutic sigui la forma més habitual d'accés al sòl urbà, que el trobem dins la muralla, en tenir un perímetre de dos quilòmetres. Això permeté als seus habitants aixecar cases per una entrada de 7 lliures i un cens anual d'1 sou (Grau, 1988, p. 29).

21.- Salvador-J. Rovira Gómez relaciona l'ennobliment d'aquests negociants i doctors de Reus, entre el 1751 i el 1796, a "Els nobles del Camp de Tarragona al segle XVIII", a *Pedralbes* (Barcelona), 23-I (2003): 579-590.

## 5. ELS ARRENDAMENTS

### 5.1. PROPIETAT O LLOGUER?

Una de les hipòtesis de treball va ser conèixer la importància que representà la inversió immobiliària urbana com una de les vies de sortida de l'acumulació de capital de l'Antic Règim i d'obtenció d'una renda amb el seu arrendament. El resultat ha estat que no va ser un camí escollit en el seu conjunt, a excepció d'algunes individualitats. Al contrari de la compra i arrendament de terres, realment important, on va anar a parar una part important del benefici comercial, no es considerà un bon negoci al Reus setcentista l'arrendament d'habitatges. La renda d'origen urbà s'extreu de la venda dels terrenys o cases i de les pensions dels censals que es creen en la transacció, a finals de segle amb l'obligació d'anar redimint també el capital, a més de fer efectiu l'interès o pensió.

Podem fer nostra la frase de Franch Benavent quan parla dels valencians: "*La burguesía comercial valenciana se dirigía principalmente hacia la inversión en fincas rústicas, sobre todo cuando la desviación de capitales del tráfico era decidida y se disponía, además, de un cierto grado de riqueza*" (Franch, p. 257). Es nota un lleuger increment de la inversió a mesura que augmenta la capacitat acumulativa del negociant. El comportament difereix d'altres llocs de la península, com Andalusia. Ell afirma que es deu a la fertilitat de l'horta valenciana, que ofereix majors possibilitats de negoci. Nosaltres, en el cas de Reus, observem que la inversió en terra té l'atractiu de convertir els negociants en dominadors de tot el procés econòmic, des de la producció a la comercialització, però creiem que cal entendre el diferent comportament, a València i a Reus, pel control de la propietat urbana abans de l'aparició de la burgesia comercial.

A Madrid, per exemple, cas molt estudiat per les excel·lents fonts documentals existents, tant municipals com eclesiàstiques, la incorporació de l'aristocràcia i dels negociants rics al mercat de la vivenda és una forma d'integració a l'èlite de la ciutat i un símptoma d'ascens social (Cruz, p. 240). Allí la propietat està concentrada en els nobles (45%) i l'església (33%), que tenen

en els arrendaments una de les principals vies d'obtenció de capital. L'aristocràcia titulada controlava el 24% de la renda dels lloguers madrilenys, ja que disposava de les cases més cares, i aquestes suposaven una important font d'ingressos<sup>1</sup>. A Cadis i Sevilla la inversió en immobles urbans era també motiu d'interès per la burgesia comercial, que veia en ella una forma d'aconseguir una renda en contínua revalorització (López Martínez). Juan Ignacio Carmona ha estudiat en detall els lloguers a Sevilla a l'època moderna, des del segle XVI al 1798, any en què la desamortització de Carles IV va fer vendre la majoria de finques. La propietat urbana estava des d'època medieval concentrada en mans eclesiàstiques: Catedral, monestirs i hospitals. Ell estudia la valuosa documentació de l'Hospital de l'Esperit Sant, que li permet una anàlisi quantitativa i qualitativa de més de 200 anys. El panorama que dibuixa no té res a veure amb Reus. En els segles XVI i XVII els lloguers són a llarg termini, per una o diverses generacions, però a partir del primer terç del segle XVIII, la situació canvia: els contractes són a curt termini i es busca per part del propietari una major rendabilitat i control. i podríem continuar amb altres exemples de la geografia hispànica<sup>2</sup>. Més propera en l'espai hi ha la ciutat de Girona, on els diferents convents controlaven més del 20% de la propietat urbana, essent el grup majoritari amb molta diferència<sup>3</sup>.

Però el fenomen no només l'hem d'entendre pels possibles inversors, sinó també en un diferent comportament de la societat davant la vivenda, en el control del sòl urbà, en la política municipal i en general amb el model socioeconòmic. Mentre a la resta de península el lloguer és la forma més habitual d'accedir a l'habitatge, a Reus l'objectiu de la població, molta d'ella nouvinguda, és accedir a la vivenda en propietat. El pare francescà Josep Rius escrivia el 1801 que entre *"las nuevas casas que incesantemente se construyen en Reus (...) una gran parte de sus casas son muy triste cosa, y esto proviene, de que en Reus, qualquiera quiere tener casa propia y ésto aunque no tenga más finca que sus brazos, de que resulta forzosamente, que no pueden levantarse sino unas pequeñas y desaliñadas chozas"* (citada per Anguera, 1988, p. 76), És a dir, no és un negoci perquè no hi ha demanda, el negoci està en la venda de cases, i en especial les de baix preu o de petites proporcions, que és el que volen els qui arriben a Reus o els joves que es casen. S'ha dit que l'origen d'aquesta mentalitat sobre la propietat urbana, present a moltes

poblacions catalanes, podria estar en el fet que l'obtenció d'un habitatge, des dels privilegis medievals de les cartes de població, donava pas a la condició de ciutadà de ple dret, amb tots els privilegis, als nouvinguts<sup>4</sup>.

L'interès per la propietat és general a tot Catalunya. A Vilanova i la Geltrú, en la resposta al qüestionari de Francisco de Zamora, Papiol remarca l'interès dels mariners i dels comerciants per a tenir una casa pròpia (Orriols, p. 44). La majoria de pagesos, més arrelats al municipi, ja la posseeixen. Un dels drets que té un ciutadà és, per exemple, el de poder entrar a formar part dels gremis. La casa esdevé més que una possessió econòmica, una legitimació, *“una scelta soprattutto politica, tesa a legittimare e rivestire di valori giurisdizionali la presenza di una famiglia”* (Ago, p. 300). D'aquest esperit de la llei, que fa de la propietat urbana un instrument d'afirmació social i un ciutadà de ple dret, caldria buscar la importància que té per als nous reusencs l'adquirir un habitatge. Per als immigrants, es fa una diferència entre els qui tenen casa i els qui no, que determina una estratificació social. Qui té casa esdevé un membre més del cos cívic, qui no en té, almenys ha de tenir una casa de lloguer estable, una adreça que el faci veí, per a tenir cert estatus social.

Si a Reus, el 1816, el percentatge de propietaris se situa entorn el 70% (Andreu, 1986, p.139), a Madrid és del 30%. A Barcelona, el 1716 també és del 70% (García Cárcel, p.315). A Tarragona ciutat, el 1736, sempre segons el cadastre, els llogaters se xifren en un 33%<sup>5</sup>. A Mataró, el 1716, la propietat urbana representa el 68% (Costa, p. 35).

Si a Madrid, capital de la Cort, la noblesa veu en la propietat de les cases i posterior administració una de les formes d'obtenció de renda, a Reus aquesta l'obté bàsicament dels censals, seguits de l'explotació de la terra, i, a gran distància, dels lloguers de cases. No troben el terreny propici per a l'acumulació d'immobles. El mateix passa amb els primers propietaris tarragonins, que deixen en tercer lloc la inversió en habitatge (Jordà, pp. 79-114), molt minoritària respecte terres i censals. A Igualada, la família Padró, estudiada per Josep M. Torras Ribé, també inverteix en l'adquisició de terres més que no de cases: entre el 1747 i el 1768 passen de 158 jornals a 210, i de 6 a 8 cases, cases que mantenen el 1862, mentre que de terra ja arriben als 472 jornals de terra (1976, p. 104).

Per un plet davant la Reial Audiència, es demanà a deu testimonis reusencs, el 1779, que declaressin sobre el valor del lloguer a la ciutat. Respongueren tots ells que el preu de l'arrendament es regulava pel valor intrínsec de la casa i la pensió del censal. És a dir, abans del 1750 el lloguer equivalia a un 5% anual del valor de mercat de l'habitatge. A partir d'aquell any, només un 3%. Sembla prou evident que es treia major benefici econòmic de vendre la casa, i crear i cobrar la pensió del censal cada any, que no córrer amb les despeses de manteniment de la casa, de l'administració, o dels possibles conflictes i problemes de cobrament del lloguer. i ens permet una lectura a la inversa. El 1797 el gremi de blanquers de Reus, propietaris de nou cases de lloguer, es planteja vendre-les "per les moltes despeses que ocasionaven"<sup>6</sup>. Un individu que aspira a tenir una casa pròpia, per mentalitat, troba en l'expansió urbana del XVIII, la possibilitat de fer realitat la seva il·lusió, encara que sigui endeutant-se de per vida. Si el lloguer equival a la pensió del censal, pel mateix preu que pagaria de lloguer, obté una casa en propietat, que pot transmetre en herència. La disjuntiva es posa clarament a favor de la compra. El mercat immobiliari, amb tanta oferta de cases de baix cost, i l'interès reduït, del 3% anual, afavoreixen l'augment de la demanda de cases, i, en contrapartida, la disminució del mercat d'arrendaments, on el preu es manté estable al llarg del segle, i fins i tot baixa en alguns casos. Només es dispara amb la inflació de finals del XVIII, quan augmenten tots els preus, i la crisi econòmica i l'atur són tan elevats, que fan impossible l'adquisició d'un habitatge.

Els burgesos, com ja hem vist, sí que apareixen en el negoci de la construcció: en compravendes de cases d'elevat preu i en vendes de solars. No participen en els arrendaments urbans, però sí que especulen amb el sòl per a construir. En un moment en què s'enderroquen les muralles i es realitza una espectacular expansió urbanística, els propietaris de les terres susceptibles de ser urbanitzades en treuen el màxim profit, més ben dit, en treuen els negociants que els compren els horts agrícoles amb vista a la imminent plusvàlua, per la transformació de l'hort en pati urbà. Podem parlar dels Miró, que obtenen grans guanys de la venda dels patis sense construir, sovint convertint-los en censals i hipoteques sobre les futures construccions. Es canvia terra per censal i s'obvia la possibilitat de construir i llogar les edificacions. Hi ha algunes excepcions, com els Aixemús, que edificuen 25

cases al raval de Robuster i les mantenen al llarg dels anys, segurament amb els mateixos llogaters, amb els quals creen un vincle de clientelisme.

Quan les possibilitats de negoci són altes, la mentalitat mercantil de la burgesia reusenca, fa que s'opti per la venda. El manteniment del lloguer es fa en cases de difícil venda, per les males condicions en què es troben; de forma momentània, a l'espera d'una millor plusvàlua per una casa obtinguda per herència o per pagament de deutes; o pel prestigi i reconeixement social, un valor en alça que no es pot mesurar estadísticament. En èpoques de crisi, com la de finals de segle, també s'incrementa l'acumulació de cases en mans dels comerciants, com un valor refugi, per la davallada de la demanda i l'augment de l'oferta.

Un exemple del comportament de la burgesia ennoblida són els Freixa, que venen les cases adquirides i rebudes en herència a principis del segle divuit, convertint-les en censals, excepte quatre cases de la plaça Sant Francesc, que mantenen pel reconeixement social d'unes quantes famílies (vegeu apartat 4.2).

## 5.2. ELS ARRENDADORS

La tipologia dels arrendadors de cases al Reus setcentista es divideix en dos grans grups: els qui lloguen per a aconseguir un benefici econòmic, i els qui lloguen per necessitat, forçats per les dificultats econòmiques. Entre els primers hi ha els propietaris de cases: comerciants, nobles, professionals..., les persones amb major benestar econòmic. Un grup que també cerca reconeixement social i relacions de clientelisme i dependència. A Itàlia la “*relazione clientelare*” és una de les prioritats dels grans propietaris (Chauvard, p. 306). Entre els segons, viudes majoritàriament, impedits, persones que no tenen cap altra possibilitat d’obtenir una renda en metàl·lic per a sobreviure. Es tracta sovint d’una part de casa. També persones endeutades, que tenen la casa com a únic capital, i la divideixen per a procurar-se renda, i llogaters pobres, que practiquen el relloguer o sotsarrendament.

A Venècia la situació és la mateixa, però a més trobem un tercer grup entre els privilegiats, els qui actuen “*offrendo alloggio ai poveri*”, “*per amore Dei*”. Aquesta tipologia, amarada de la ideologia cristiana, no és molt extesa al Reus de finals de segle, tot i que en tenim un cas a Tarragona i un que s’hi aproxima al segle XIX: quan a una dona se li dóna una caritat que li permet pagar el lloguer, com veurem.

Els primers no fan el negoci del segle. Els segons, a voltes acaben perdent la casa. Sigui d’un tipus o d’un altre el que sempre existeix és una relació personal i social entre arrendador i arrendatari. La relació personal en ocasions no és directa, ja que qui cobra el lloguer és un administrador, però sempre hi ha algun lligam, més o menys llunyà que fa que el lloguer sigui un fet. Les relacions socials incidien directament en les relacions contractuals i en especial en el cobrament del lloguer. Existia la possibilitat de la rebaixa, de l’espera en un mal moment, en situacions de bones relacions: o al contrari, de l’expulsió o el conflicte, en cas de males relacions.

## 5.2.1. LLOGAR PER NECESSITAT

Una de les causes d'arrendar una casa o una habitació és clarament l'econòmic. En moments de dificultat econòmica, viudes (la majoria), persones sense feina, famílies endeutades i administradors de patrimonis d'hereus, opten per l'arrendament com una forma d'obtenir diners en metàl·lic, una renda mínima, sense perdre la propietat del bé, ja sigui de tot un immoble o només d'una part d'ell, el que coneixíem a mitjan segle XX, com el rellogat. A vegades també es practica el sotsarrendament, és a dir, que un arrendatari fa d'arrendador d'una part de la casa que té llogada; tot i que aquesta pràctica era prohibida per la legislació. Era una sortida per a l'arrendatari, que obtenia uns diners, i per al sotsarrendatari, que només així podia accedir a un sostre<sup>7</sup>.

Són molts els exemples que podríem donar. N'hem escollit tres per la seva particularitat. Un on es cobren per avançat 5 anys de lloguer, un altre en què el lloguer serveix per pagar un deute i el tercer en què l'arrendament és l'únic ingrès de què disposa una viuda.

Tenim el cas d'una senyora, Maria Móra, que en quedar-se viuda del seu marit, el pagès Josep Martí, lloga la casa on vivia, al perxer Mateu Martí, al carrer devall Roquetes, per 100 lliures rebudes en metàl·lic per avançat, que corresponen al pagament de 5 anys (20 lliures/any), durada de l'arrendament: de l'1 d'abril del 1782 al 31 de març del 1787. L'acte, formalitzat el 8 de gener del 1782 (AHT, FNR 5155, ff. 13-14v), conté diverses clàusules: La Maria es reserva el rebost i part del corral, situats a l'entrada de la casa "per lo ús de son ofici o tràfech de revenderia", tot i que els fems seran per a l'arrendatari, el qual tindrà el dret de prelació si en un futur la Maria o els seus hereus volen vendre la propietat. Finalment, l'arrendadora es farà una clau de la porta principal per entrar i sortir quan li sembli. Ella va a viure amb els seus fills.

Joan Carner, mestre de cases reusenc promet al pagès Francesc Soler donar-li "franca y còmoda habitació" en la casa que té al carrer de la Girada i que afronta al carrer del Sol, per pagar les 60 lliures que li deu. Un cop hagi satisfet el deute, donarà al Soler un mes de termini per trobar casa (AHT FNR 5153 ff. 269v-270). Paga el deute cedint l'úsdefruit de casa seva.

En l'inventari dels béns d'Antònia Clergue, esposa de Josep Canals, aguller reusenc, hi consta una casa situada al carrer de la Concepció, la qual la té llogada al fuster Josep Llaberia per 30 lliures anuals. En dóna les afrontacions: casa del reverent Pere Elies, corredor del Forn i casa del ferrer Jaume Boada (AHT FNR 4863, ff.141-142). Ella viu en una casa molt pobra situada als quatre cantons.

## 5.2.2. LLOGAR COM A NEGOCI

Són pocs els lloguers per a fer negoci, ja que fins a finals de segle no hi ha possibilitats de guany, sinó que aquestes es troben en la compravenda de patis i cases, com hem vist. Dins de les classes dominants, hem de distingir entre els arrendadors privats i els arrendadors públics o institucionals, convents o gremis que posseeixen propietats immobiliàries i les lloguen a canvi d'una renda. No podem deslligar el paper del suposat benefici, del prestigi social i la redistribució de la renda, seguint el principi de la justícia distributiva, que s'aprecia en alguns casos.

Per a conèixer el negoci dels arrendaments hem de cercar la documentació patrimonial. En un llevador de censals del patrimoni de la família Càncer de Valls que data del 1775 al 1791 i conservat a l'arxiu reusenc (ACBC, fons patrimonial Peirí, signatura 14), hi trobem la notícia dels arrendaments de les terres i les cases que posseïen en el terme vallenc, forma que utilitzaven per la seva explotació mitjançant administradors, des de la seva casa de Barcelona. Pel que fa als immobles urbans, el 1788, van obtenir les rendes següents:

- Un forn, arrendat per 5 anys, del 25 de desembre del 1783 al 24 de desembre del 1788, a Joan Jaume Joan, pel preu de 55 lliures anuals.
- Una casa al carrer de la Cort, per la qual rebien un pagament anual, el dia de Nadal, de 21 lliures. La tenia Magdalena Güell.
- Una casa al mateix carrer de la Cort, que es cobrava anualment el 8 d'agost, per 30 lliures, i la disfrutava el sr. Anton "Saló".
- Una casa que estava damunt una botiga al mateix carrer, que tenia com a llogater Francesc Martí, el qual pagava 18 lliures anuals el dia 15 de novembre.
- Una casa "sota lo terrat", llogada per 5 anys a Ramon Pomés, del 17 d'abril del 1785 al 16 d'abril del 1790, pel preu de 16 lliures anuals.

En aquest cas, els llogaters són molt estables. Els propietaris mantenen d'aquesta forma el seu vincle amb la vila nadiua i mantenen el seu prestigi, en

tenir propietats, però no suposava una renda gaire important. El pagament s'efectuava de forma anual i els nous contractes se signaren per 5 anys. A Reus, el més habitual era que el pagament es fes semestralment i que els contractes se signessin o pactessin per quatre anys. La figura de l'administrador de les propietats era habitual per al control dels patrimonis existents fora del lloc de residència, però també era contractada com a tranquil·litat dels propietaris, en el cas de famílies nobles. A París i Lió existia una figura molt particular: el llogater principal, una barreja entre administrador i porter d'una casa de veïns. El propietari deixava sobre aquest tota la responsabilitat: recerca de llogaters, cobrament dels lloguers, neteja, vigilància, obres de reparació..., i a canvi, en rebia el preu pactat de forma regular. El llogater principal obtenia una vivenda estable i gratuïta (repartia el seu lloguer entre els altres veïns), a canvi de la feina encomanada. Aquest personatge era força habitual a Lió a l'Antic Règim, segon Zeller, "*un nombre tout à fait important*" (p. 36), sobretot pels propietaris de la noblesa.

D'uns anys abans hem consultat la documentació patrimonial de la família Montguió, també de Valls (Alt Camp), i conservada a l'Arxiu Històric de Tarragona. Una llibreta, titulada "Llibreta per los arrendaments terras y casas y demás cosas" (AHT, fons Moragas, registre 1270), que data del 1738 al 1765, registra les rendes obtingudes del lloguer de diverses cases a Valls que són exemples de diversos comportaments: arrendament que té molts anys un mateix llogater, que podríem anomenar de llarg termini, un lloguer que es transforma en una venda, un arrendament a curt termini, un lloguer que es trenca abans d'acabar el contracte, etc. En aquesta administració, el cobrament de la renda es fa cada mig any en la majoria de casos, com a Reus. Vegem els exemples en detall.

- 1) **Casa de lloguer que es ven.** El 2 de febrer del 1740 consta que Ramon Pàmies tenia llogada per tres anys una casa al carrer del Bestiar. El preu, pagat anualment, era de 8 lliures. El 2 d'agost del 1740 sembla que rebia un nou arrendatari, Sebastià "cusinero", aquest cop per 8 lliures 10 sous, el qual va pagant cada sis mesos 4 lliures i 5 sous, fins el 7 de gener del 1743, quan la casa es ven a Jaume Domingo, pagès. Jaume Domingo havia estat un anterior llogater de la

casa, a partir del 6 de gener del 1731, per la qual havia abonat 8 lliures 10 sous. No consta el preu de venda. Del 1731 al 1743 ocupen l'habitatge 3 arrendataris diferents: el 1r. i el 3. paguen el mateix preu: 8,5 lliures anuals, i el del mig, del 1737 al 1740, només en satisfà 8. Al final, els propietaris opten per la venda, davant l'oferta d'un dels llogaters que es decideix per la propietat plena. A Catalunya no existia dret a tanteig per part dels llogaters (Vives, p. 1335).

- 2) **Arrendament a llarg termini.** El 28 de desembre del 1738, quan comença la llibreta, Joan Ferrer, mestre de cases, és arrendatari d'una casa del carrer Sant Francesc, propietat de la família Montguió, i paga per ella 8 lliures 10 sous. Va pagant cada any el 26 de desembre, fins l'any 1749, en què no liquida la quota fins el desembre del 1750, retardant-se un any. Va saldant els deutes a terminis fins que el 25 de juny del 1751 paga la mitja anualitat que li falta i es dona per extingit l'arrendament. El següent llogater és Bernat Ferrer, pagès, del qual ignorem el parentiu amb l'anterior, però podria ser el fill, l'1 de setembre del 1754 paga per la casa 9 lliures anuals que desembossa de forma regular cada mig any (4 lliures 10 sous). El 1764 continua cotitzant el mateix i vivint a la mateixa casa. Durant tota la cronologia del document comptable (1738-1764) el lloguer el té una mateixa família, que ja n'ha fet casa seva. El canvi de titular fa incrementar el preu en mitja lliura anual.
- 3) **Arrendament amb canvis d'arrendatari.** El 28 de setembre del 1742, el pagès de Valls, Josep Llac, lloga una casa al carrer Sant Francesc per 3 anys i un preu de 9 lliures cada any. Els dos primers anys paga regularment la quota anual, el tercer paga amb verema i treball personal a compte. L'1 de setembre del 1746 el Llac deix la casa, és a dir, quatre anys més tard, i el seu lloc l'ocupa la viuda Teresa Soler. El preu acordat és el mateix, però aquesta paga per mensualitats de 15 sous. A mitjan 1748 se li rebaixa el lloguer a 8 lliures perquè se li pren el celler, però ja l'abandona o mor. El gener del 1749 el nou arrendatari és Isidre Serra, que va pagant com pot, a compte, entre 1 i 4 lliures, fins el 15 d'abril del 1752, quan la deix. El nou arrendatari és bon pagador: el mosso d'esquadra Pau Subietas paga cada mig any

religiosament 4 lliures 15 sous; és a dir, que el lloguer s'ha incrementat a 9 lliures 10 sous. Dos anys més tard, el 15 d'abril del 1754 l'administrador anota "li he tornat arrendar la sobredita casa per termini de un any per lo preu de 11 lliures 10 sous", és a dir, un increment del 20%. L'arrendament es prorroga uns quants anys amb aquest nou preu, que continua pagant de forma totalment regular fins el 1760, quan en nom seu paga Rosa Cantó. L'administrador va adaptant el preu segons les possibilitats econòmiques del llogater entorn les 9 lliures que és el preu raonable. El rebaixa un 11% per una dona sola que té dificultats, el puja fins un 20% per un mosso d'esquadra, que té un sou fix. Un altre cas d'arrendament curt és el de Francesc Plant, pagès, el qual comença l'arrendament d'una casa al darrera del carrer Sant Francesc l'1 de novembre del 1757, valorada en 11 lliures. Paga mig any i la deix. L'1 de juny del 1758 ocupa la casa el també pagès vallenc, Joan Bofarull, el qual l'ocupa fins l'1 de juny del 1766.

- 4) **Arrendament que es trenca**. El 24 de juny del 1755 Sebastià Ferrer, mestre de cases, lloga una casa situada prop del portal de Sant Francesc per un termini de 3 anys i pel preu d'11 lliures anuals. Paga la primera anyada i marxa justament després d'un any. El 24 de juny del 1756 la casa és llogada a Jaume Fuster, pagès, per 12 lliures 10 sous. El canvi de llogater comporta un important augment de preu. Aquest segon arrendatari paga de forma regular cada sis mesos fins que marxa, el 1763.
- 5) **Rebaixa del preu**. Si en els casos vistos fins ara el més habitual era l'increment del preu, tenim un cas en què aquest es veu força rebaixat. Pau Domènec, pagès, lloga una casa dels Moragues situada darrera del carrer de Sant Francesc de Valls, el 6 de gener del 1757, per 13,5 lliures cada any. El 6 de gener del 1758 se li rebaixa el lloguer a 11 lliures, les quals va pagant de forma irregular. El 1767 encara és vigent.
- 6) **Arrendatari que deix deutes pendents**. El 6 de setembre del 1757 Bernat Soler, pagès, llogava una casa ubicada darrera del carrer de Sant Francesc, per 11 lliures anuals. Pagava un any i el 25 de febrer del 1759 la deixava amb mig any pendent de pagament. L'1 de març

del 1759 l'arrendava Antoni Soler, també pagès (fill de l'anterior?), que  
marxa l'1 de juliol del 1761 deixant deutes que va pagant amb jornals.  
L'1 d'agost ocupa la casa la viuda Antònia Pocurull pel mateix import.  
Aquesta encara l'ocupa el 1763 i paga per anyades vençudes.

## 5.3. ELS ARRENDATARIS

Els arrendataris reusencs també tenen diverses categories, que podem englobar en els mateixos dos grups que els arrendadors: els qui lloguen per necessitat i els qui són llogaters per negoci.

Comencem pels segons. Entre els llogaters per negoci diferenciem un grup molt definit, els pagesos que viuen en els masos del terme, fent d'arrendadors o parcers de tota l'heretat. Són vint-i-vuit a principi de segle i vint al final. Alguns són, a la vegada, propietaris d'un habitatge dins del nucli, que arrenden a un tercer per tal d'obtenir una renda. Els analitzem al final de l'apartat. També tenen el mateix comportament els hostalers, els quals mentre tenen l'arrendament de l'hostal, viuen en aquest; o els forners del forn municipal, o el cafeter, o els funcionaris que tenen dret a un habitatge.

El gruix dels arrendataris per negoci el formen els comerciants al detall, els artesans que venen directament els seus productes per al consum particular i algun professional que també atén directament el públic. Per a ells la ubicació del negoci és molt important, ja que en depèn directament el "calaix" que puguin obtenir. i les cases més ben situades, al centre, a l'entorn del Mercadal, estan en propietat dels més privilegiats: els burgesos ennoblits o famílies reusenques de fa anys. Els adroguers, els comerciants i negociants sense especificar són els qui lloguen en major nombre dins el sector terciari, lloguen negoci i casa. Els sabaters, sastres i argeners els qui ho fan en el sector secundari. Els apotecaris, cirurgians i notaris els qui més arrenden el lloc on exercir dins el grup de professionals. i encara els comerciants estrangers que passen un temps a la ciutat o alts funcionaris, del tabac o les rendes.

Encara hi ha un altre grup, dins dels arrendataris per negoci, els qui necessiten unes instal·lacions adequades i no sempre les poden tenir en propietat, sinó que han d'optar per l'arrendament. Entre aquests destaquen els boters, els blanquers i els fusters, i, a finals de segle, els carreters.

Els qui lloguen per necessitat és un grup més heterogeni pel que fa a oficis però més homogeni pel que fa a disponibilitats econòmiques: lloga una casa o una part de casa el qui no té opcions, per la migradesa de la seva economia, a la propietat. Fins i tot veiem que alguns que no hi tindrien opcions,

s'arrisquen i es carreguen amb una pensió de censal per tal de fer realitat la possessió del propi habitatge. Per oficis, en primer lloc, hi trobem els jornalers, els velers, i a finals de segle, perxers. En menor mesura, cardadors, teixidors, paraires, passamaners, corders i esparters. En el sector primari, pastors i serradors.

Finalment, l'arrendament també és un estadi per al qual passa sovint l'immigrant quan arriba a la ciutat, que té com objectiu adquirir la propietat. Com hem explicat en les pàgines anteriors, la gran oferta d'obra nova, d'habitatge popular, que s'ofereix a Reus al segle XVIII, farà possible que puguin assolir-lo, més tard o més d'hora. Després arribaran més immigrants del camp circundant, atrets per les possibilitats que ofereix una ciutat, cada cop més gran, per la qual havien vingut a mercat, i en un moment determinat decideixen quedar-se. Perquè una de les principals funcions de la ciutat és la intersecció de processos socials: *“La gente viene a las ciudades, en forma ocasional o permanente, para interactuar con otra gente (...) la vida, por tanto, no es realmente diferente dentro de la ciudad que la que se vive fuera de su perímetro; sólo es más intensa”* (Herlihy, p. 118). La vida, però, els canviarà, i afectarà les relacions familiars (lluny del poble d'origen), les formes de treball (del camp a la indústria o al peonatge) i el cicle vital en general.

### ***Els arrendataris de masos***

Tot sovint, l'arrendament de terres implica un canvi d'habitatge: anar a viure al mas de l'explotació agrícola. Ja hem vist com els comerciants, professionals i mestres artesans reusencs havien dirigit la seva inversió immoble en terres, a dins i fora del terme. Aquest fet porta associat el contracte d'arrendament d'aquest terreny agrícola a un treballador especialitzat. Sovint hi havia una masia, que oferia i obligava a l'habitatge al parcer i la seva família. Els qui ja disposaven de casa, llogaven la que tenien i esdevenien, a la vegada, arrendataris i arrendadors.

En el cadastre del 1739 ens apareixen vint-i-vuit masos habitats. Resseguint les llibretes de compliment pasqual, el nombre augmenta considerablement. Alguns dels arrendataris potser no eren de Reus, sinó de poblacions veïnes. Entre els anys 1740-1756 hem resseguit els habitants de les masies reusenques. En total hem trobat quatre masies on viu la família

propietària: Mas Badia, Mas Benet, Hort Sabater i Mas Tàrrac. I cinquanta-una explotacions on el nom del propietari del mas no coincideix amb el de la família resident. Els noms dels amos dels masos o horts són els dels màxims contribuents de la ciutat: comerciants, negociants, nobles, doctors i algun mestre artesà, que són els qui posseeixen la terra. Des dels Barbarà o Nicolau als Marc, Bofarull, Miró, Freixa, Gavaldà, Rigolf, Sales, Simó, etc.

Entre els arrendataris, alguns tenen una estabilitat clara i d'altres fan una rotació. Entre els més estables hi ha els masovers del Mas Freixa, que són, del 1740 al 1756, la família de Josep Montserrat; o la de Joan Martí, que ocupa en el mateix període el Mas gran Aixemús. Del 1746 al 1756 Joan Llorenç viu a l'hort del Dr. Pau Gil, Francesc Miró a l'hort de la Marquesa de Tamarit, i Josep Rull al Mas petit Gavaldà.

Entre els masos que veuen passar més famílies hi ha el Mas Claveria: Josep Carbó (1740), Josep Garbet (1741), Josep Oliver (1746-47), Pau Fontgibell (1748-50), Antoni Duran (1746-52 i 1756) i Bartomeu Canyelles (1752 i 1756).

No només hi conviu una família, en ocasions n'hi trobem dues o mossos, homes solters, que ajuden a les feines del camp. El 1756 al Mas Borràs hi vivia el mosso Fomingo, amb la família de Jaume Lleonart, per exemple. A l'Hort Bofarull el 1756 hi ha dues famílies: la dels masovers del 1749, Joan Sugranyes i la de Josep Molner. Al Mas Robuster gran sempre hi trobem dues llars: la d'un pagès i la d'un pastor. Aportem a continuació la llista dels arrendataris per masos. Les dates entre parèntesi són les llibretes de combregants on apareixen.

#### Habitants dels masos, horts i ermites del terme de Reus (1740-1756)

##### **Mas Aixemús petit**

Isidre Ramon, pagès i família (1740-1741)

Joan Colom (1746-1749)

Gabriel Montserrat i família (1750-1756). El 1756 consta que té un mosso.

##### **Mas gran Aixemús**

Joan Martí, pagès i família (1740-1756). El 1740 consta que té un mosso.

##### **Mas Badia**

Jaume Martorell (1749-1752)

Pere Badia, vidu i família (1756)

### **Hort Baldric**

Pere-Joan Vilanova (1746-1747)  
Bonaventura Benac (1748-1749)  
Pere-Joan Vilanova (1750-1751)  
Francesc Mallol i família (1756)  
Ramon Figuerola i esposa (1756)

### **Mas Barberà**

Josep Figuerola i família (1756)

### **Mas Rafael Bellvei**

Gabriel Cases (1740-1747). El 1740 també hi habitaven Francesc Guasc, pagès i Josep Tell. El 1741 hi residia també Pere-Joan Gassull i esposa.  
Josep Marca (1749-1750).  
Jeroni Giner i família (1756).

### **Mas Benet**

Manel Benet i família (1752-1756)

### **Hort Bofarull**

Jaume Rosselló (1747-1748)  
Joan Sugranyes i família (1749-1756), amb ells el 1756 hi convivia el matrimoni format per Josep Molner i Teresa.

### **Mas Borràs**

Bonaventura Benac (1750)  
Joan Solanes (1751)  
Jaume Lleonart (a) xut i família (1756). El 1756 tenien un mosso anomenat Domingo.

### **Hort Canonges Tarragona**

Joan Duran i família (1756).

### **Hort Cases**

Josep Roig (1746-1747)

### **Mas Cassot**

Vicenç Parés (1746)  
Antoni Duran (1749)

### **Mas Claveria**

Josep Carbó, pagès (1740)  
Josep Garbet i família (1741)  
Josep Oliver (1746-1747)  
Pau Fontgibell (1748-1750)  
Antoni Duran (1746-1752 i 1756)  
Bartomeu Canyelles i família (1752 i 1756)

### **Mas de Jaume Martí Coll**

Ramon Carbonell i família (1740-1752)

### **Hort Conesa**

Pere-Joan Mallorca (1746)  
Josep Tondo (1747)  
Sebastià Garcia (1746-1749)  
Elisabet, vídua de Fort (1750-1752)

**Francesc Carbonell (1750-1752)**

Francesc Colom i família, amb ells hi viu el seu fill Josep (1756).

### **Hort Folc**

Josep (a) maricas, pagès i família (1740).

Joan Roig (1746)

Anton Capdevila (1747-1752)

### **Mas Folc**

Isidre Llaurador (1746)

Josep Alcaine (1748-1750)

Pere Sardà (1752)

### **Hort Freixa**

Llúcia, vídua Cases (1749-1752)

Josep Tondo (1756)

### **Mas Freixa**

Josep Montserrat i família (1740-1756)

### **Hort Garcia**

Pere-Joan Vilanova (1746)

Marià Parés (1747)

Sebastià Miró (1748-1752)

Pere Rosselló i família (1756)

### **Hort Gavaldà**

Josep Colom (1746-1748)

Pere Benac (1749)

Pere Llaurador (1750)

Francesc Cort (1756)

### **Mas petit Gavaldà**

Josep Rull i família (1746-1756)

### **Mas Gran Gavaldà**

Joan Colom (1746)

Salvador Llaurador (1747-1756)

### **Hort Doctor Pau Gil**

Joan Llorenç i família (1746-1756)

### **Mas Gil**

Josep[Capdevila] (1746-1747)

Jaume Tost (1751)

Josep Macaia i família (1756)

### **Mas Grases**

Francesc Martí (1746, 1750-1751)

El 1756 era deshabitat.

### **Mas Marc**

Francesc Cort (1750-56)

Jaume Torroja i família (1756), en el darrer cas sembla que sigui un altre mas dels Marc.

### **Mas Marcó**

Josep Serra (1746-1747)  
Josep Macaia (1748-1751)  
El 1756 era deshabitat.

### **Hort Sebastià Martí**

Jeroni Aragonés (1746-1752)  
El 1756 hi viu la seva vídua en companyia del seu fill Jeroni i la família de Pere Figuerola.

### **Hort Marquesa de Tamarit**

Francesc Miró i família (1746-1756)

### **Mas Jaume Mestres**

Josep Colom, pagès i família (1740-1741)  
? Vidal (1746-1747)  
Joan Mateu (1748)  
Caterina, vídua Rull (1749-1752)  
Francesc Carbonell i família (1756)

### **Hort Pau Miró**

Jacint Tost (1746-1752)

### **Hort Pau Miró**

Francesc Cases (1746)  
Joan Colom (1747-1750)  
Josepa, vídua Colom (1751)  
Francesc Tondo (1752)  
Francesc Rocamora i esposa (1756) amb ell hi viu un mosso (Pere Ros).

### **Hort Francesc Miró**

Pere-Joan Torroja (1746-1748)  
Francesc Rocamora (1749-1751)  
Josep Bertran i família (1756)

### **Hort petit Miró**

Joan Duran (1746-1751)

### **Mas Munter**

Pere Sardà i família (1756)

### **Hort Marià Nicolau**

Josep Colom i muller (1756)

### **Hort Noguera xicarró**

Joan Sugranyes (1746-1748)  
Josep Bertran (1749)  
Cristòfor Ferrer (1750-1751)

### **Hort gran Olives**

Josep Cort (1741 (mort aquest any) i família (els fills seus es diuen Francesc i Bernat).  
Pere Cort (1746)  
Josep Cort (1747)  
Vídua Cort (1748-1750)  
Francesc Cort (1752)

### **Mas Prats**

Jaume Mota (1746-1747)  
Cristòfor Ferrer (1748-1749)  
Josep Mallorca (1750)  
El 1756 és deshabitad.

### **Mas Pere Puig**

Francesc Turralles, pagès i família (1740-1746)  
Josep Salvat i família (1747-1752-1756)

### **Hort Queri**

Francesc Mallol (1746-1751)  
Pere Llaurador i la seva mare (1756)

### **Mas Rigolf**

Pere Martí (1746-1756). El 1740 a l'hort de Rigolf hi vivia Joan Mallol i família a més de Mariano Pérez.

### **Mas Rigolf**

Manuel Cort (1746-1747)  
Pere-Joan Badia (1748-1749)  
Pau Aragonés (1750)  
Bonaventura Llaurador i família (1756).

### **Mas Robuster gran**

Josep Ripoll, pagès i família (1740-1752), amb ells hi conviu Jaume Ripoll, pastor i família.  
Josep Rull i família (1756) en aquesta data amb ells hi conviu el pastor Esteve Martorell i família.

### **Mas Robuster petit (també anomenat hort Reboster)**

Pau Miró (1740-1750)  
Joan Fort (1752-1756)

### **Mas Roca**

Pere-Joan Badia (1750)

### **Hort Sabater**

Josep Sabater i família (1741-1750)  
Pau Miró (1752)  
Josep Fàbregas i família (1756)

### **Mas Sabater, petit**

Francesc Ximenes, gitano (1752)

### **Mas Sales**

Nicolau Focs (1746-1748)  
Joan Roig (1749-1750)  
Joan Urgellés (1752)  
Pere-Joan Torroja i família (1756)

### **Hort Simó**

Joan Carbonell (1749)

### **Mas Tàrrrec**

Joan Guitart, pagès i família (1740).

Josep Tàrrrec, vidu i el seu fill homònim amb la corresponent família (1741) a més hi trobem a Joan Pons i esposa junt amb el mosso Josep Guitart.

Josep Pellicer (1750)

### **Hort de Francesc Torroja**

Manel Banús i família (1746-1756)

### **Mas Valls**

Sebastià Carreres, pagès i família (1740-1747 i 1756)

Pere-Joan Aragonés, de Riudecols (1748-1749)

Salvador Porta (1750)

Sebastià Carreres (1752)

### **Escaleta**

Josep Pubill (1749)

Pau Domènec (1750)

Francesc Carbonell (1752)

Josep Guinovart (1752)

### **Molí**

Llorenç Font, moliner i la seva família (1740)

Francesc Vallès (1746-1750)

Martí Font (1752)

Josep Grau i família (1756)

### **Corrals Nous**

Josep Domingo i família (1756)

Jaume Rusca i família (1756)

Esteve Marsal i família (1756)

### **Ermita Misericòrdia**

Ramon Lladó i família, ermità (1740). El 1740 amb ells també hi convivia Joan-Batista Plana.

Josep Filloi (1746-1747)

Silvestre Ferrer (1748-1756), ermità i esposa

Joan Pàmies, segon ermità i família (1749-1756).

El 1756 també residia a l'ermita el pintor Joan Albornar juntament amb la seva família.

### **Ermita del Roser**

Joan Martí i família (1746-1756)

Font: ACBC, Fons parròquia de Sant Pere de Reus, Llibretes de compliment pasqual de Reus.

Per contrastar les diferències amb els documents fiscals, hem cercat en el cadastre de 1747 els arrendataris dels masos i horts:

Pere-Joan Torroja [**Hort Francesc Miró**] (paga per la casa, el propi personal, el del seu fill i el d'un fadrí, i per un ruc).

Salvador Llaurador (a) Benac (té un ruc). [**Mas gran Gavaldà**]  
Bonaventura Llaurador (té un ruc). [**Mas Rigolf**]  
Vídua de Francesc Cases i fill (**Hort Jaume Freixa**) (té una mula i diverses parcel·les de terra: regadiu i vinya ).  
Pere Tomàs (a) capità, absent (té dues vinyes).  
Joan Martí (a) Vinyolets, (**Hort Dr. Rigolf**) (té una somera).  
Jeroni Aragonés (**Hort Sebastià Martí**) (tenia una casa al carrer Concepció i un matxo).  
Josep Cort (**Hort Olives**).  
Manuel Cort, hortolà (paga per una casa i una mula i consta com a resident al raval Reboster). [**Mas Rigolf**]  
Joan Mallol (**Mas Baldric**).  
Ramon Carbonell (**Mas Coll**).  
Josep Rull (**Hort Dr. Gavaldà**).  
Joan Colom (**Hort Dr. Gavaldà**) (té una mula).  
Manuel Banús (**Hort Torroja**) (paga per una casa davant l'església de la Sang i per una mula).  
Jacint Tost, pagès (**Hort Miró**) (té una mula ).  
Francesc Sats (**Hort Claveria**).  
Joan Llorenç (**Hort Pau Gil**) (té una mula).  
Francesc Turalles (**Mas Puig**), consta que va anar a viure al carrer Barreres. Tenia una somera i dues mules.  
Joan Carbonell (**Hort Baldric**).  
Josep Sabater (**Mas Sabater**). Té una mula.  
Isidre Llaurador (**Hort Folc**).  
Joan Sugranyes, de Castellvell (**Hort vídua Josep Nogués**), té terres pròpies i una mula.  
Jaume Rosselló (**Hort Bofarull**). Té un matxo.

En total, vint-i-tres masovers. El mateix any, en les llibretes de combregants, n'hem localitzat vint-i-tres de més. Fem un pas en el temps, i anem a finals de segle, als compliments pasquals del 1780 i del 1794. El nombre de masos habitats s'ha reduït sensiblement, un 30%, ara només són 41 (a mitjan segle 54) i encara més els propietaris, amb una concentració de la propietat: 6 persones tenen més del 50% de les masies. Es tracta de Salvador Marc (que passa de dos masos el 1750 a vuit), Bofarull (d'un a dos), Pedret (de zero a dos), i tres que mantenen el nombre: Gavaldà (3), Aixemús (dos) i Freixa (dos). Entre es qui han desaparegut trobem els dos masos dels Sabater, els dos dels Robuster, els dos dels Folc, els tres dels Miró, el del Baldric, i un dels dos del Rigolf. Alguns, com el del Baldric, han estat absorbits per la nova ciutat, han estat urbanitzats. Vegem la llista dels masos de finals de segle:

### Habitants dels masos, horts i ermites del terme de Reus (1780/1794)

#### **Mas gran Aixemús**

Josep Martí, pagès i família (1782-1794)

#### **Mas xiquet Aixemús**

Anton Auquer, pagès i esposa (1782-1794)

**Hort Anguera**

Pau Roig i família (1794)

**Mas Bellveny**

Deshabitat (1782)

Sebastià Soler i esposa (1794)

**Hort Bonaventura Bofarull**

Josep Roig i família (1794)

**Hort Francesc Bofarull**

Manuel Tondo i família (1794)

**Hort Jaume Borràs**

Josep Miró i família(1794)

**Mas Cipriana**

Domènec Ferrando (1794)

**Hort Claveria**

Deshabitat (1782)

Joan Llançà i família (1794)

Pau Llac (1794)

Manuel Raull i esposa (1794)

**Hort Dr. Coll**

Josep Focs, pagès i família (1782)

Tomàs Benet i família (1794)

**Mas de l'Esparter**

Josep Miró, pagès i família (1782)

**Hort Francesc Freixa**

Pere Gavaldà, pagès i esposa (1782)

Josep Martorell i família (1794)

**Mas Francesc Freixa**

Andreu Llaurador, pagès i esposa (1782)

Isidre Llaurador i família (1794)

Benet Pagès i família (1794)

**Hort xiquet Gavaldà ( al camí de Salou)**

Josep Raull, pagès i família (1782-1794)

**Hort gran Gavaldà (dit la Torra)**

Joan Sardà, pagès i muller (1782-1794)

**Hort Garcia**

Pau Pérez, pagès i esposa (1782)

Josep Vilaltella, pagès i família (1782)

**Mas Gener**

Vicenç Sugranyes (1794)

### **Hort Hospitaler**

Manuel Benet, pagès i família (1782-1794), el 1794 hi convivia un "montanyés" (Bonaventura Ponsa).

### **Hort Joaquim**

Josep Colom, pagès i família (1782)  
Ramon Mestre i família (1794)

### **Hort de Marc (Camí de Salou)**

Paula, vídua Llorenç i família (1794)

### **Horts de Salvador Marc:**

#### **Primer (de la Font)**

Jaume Torroja, pagès i família (1782)  
Josep Corts i família (1794)

#### **Segon (de les Olives)**

Pere Cort i família (1782-1794)

#### **Tercer (de l'era)**

Josep Agramunt, pagès, i esposa (1782) amb ells hi viu Joan Mallol, pagès i la seva muller (1782).

Magdalena, vídua d'Agramunt i el seu gendre Josep Molner (1794)

#### **Quart (darrer o sota l'era)**

Jaume Tost, pagès i família (1782-1794)

#### **Cinquè (dit gutas)**

Josep Salvat, pagès i família (1782)  
Joan Salvat i família (1794)

#### **Sisè**

Josep Vidal, pagès i esposa, té un mosso (Josep Tost) (1782)  
Francesc Ferrer i família (1794)

#### **Setè (dit Hort Nou)**

Josep Marca, pagès i esposa (1782-1794)

#### **Hort Jaume Mestres**

Pau Artiga (1794)

#### **Hort Monter**

Deshabitat (1782)  
Felip Canyelles i família (1794)

#### **Hort Mn. Pau**

Deshabitat (1782)  
Josep Tondo i família (1794)

#### **Hort Pedret**

Salvador Marsal, pagès i família (1782)  
Joan Marsal i família (1794)

#### **Mas Pedret**

Pau Bover, pagès i esposa (1782)  
Francesc Mas i esposa (1794)

#### **Prat d'Indianes**

Francesc Sales i esposa (en companyia de dos mossos, Francesc Castany i Josep Bonet) (1794)

#### **Hort d'En Puig**

Josep Sugranyes (a) Ros i família (1782-94)

#### **Hort Rigolf (o Mas Corps)**

Gabriel Montserrat, pagès i família (1782)

Miquel López i família (1794)

#### **Hort Sales (al camí de Salou)**

Deshabitat (1782)

Anton Garcia i família (1794)

#### **Hort Simó**

Francesc Martí i família (1794)

#### **Mas Tàrrac**

Josep Pallicer, pagès i esposa (1782)

Baltasar Ferrando i esposa (1794)

#### **Mas Torroja**

Ambrós Carbonell, pagès i esposa (1782)

Joan Freixa i esposa (1794)

#### **Mas Valls**

Llorenç Maleres i família (1782-1794)

#### **Mas Vermell**

Josep Tondo, pagès i muller (1782)

#### **Molí**

Josep Blanc, moliner i família (1782-1794).

El 1794 hi habita Josep Roig, fadrí d'Arbolí.

#### **Molí i Hort de Marc**

Pere Ferrater, moliner i família (1794)

#### **Ermita Misericòrdia**

Josep Llagostera, ermità i família (1782-1794)

Font: ACBC, Fons Parròquia de Sant Pere, llibretes de compliment pasqual (1782-1794), reg. 1801 i 1817.

## **5.4. CONTRACTES DE LLOGUER**

Els contractes escrits d'arrendaments cal considerar-los com a documents privats que en ocasions passen davant la fe pública d'un notari per

decisió expressa de les dues parts contractants, però no perquè sigui indispensable per a la seva aplicació. La majoria de lleis catalanes vigents en el segle XVIII sobre arrendaments procedien del dret romà, adaptades pels tractadistes del país, com bé exposà Elisa Badosa en el seu article sobre els lloguers de cases a Barcelona, al qual us remetem pels aspectes d'història del dret. Destaca el paper de Jaume de Càncer. El mateix esdevé a Itàlia, hereva directa del dret romà, on molt pocs contractes s'escriuren per notari, segons Chauvard per a evitar-ne les despeses (p. 308). Un estudi realitzat a València entorn el 1800 estableix que només un 20% passaren pel notari (Andrés, p.150). En el cas de Reus no podem establir el percentatge exacte, però sens dubte, estaria per sota d'aquesta cinquena part.

Entenem el lloguer com la cessió d'un bé a canvi d'un preu i per un temps determinat. És a dir, que és un contracte entre dues parts, l'arrendador i l'arrendatari, el propietari del bé i el qui obté la cessió, generalment persones físiques, sobre un bé, en el nostre cas un immoble urbà, que estableix un valor i una durada del canvi d'usdefructuari.

El contracte conté jurídicament un conjunt de normes:

- 1) l'arrendador ha d'entregar l'objecte de lloguer en bon estat (si no es manifesta explícitament). Si no està a punt per a complir la funció per la qual es lloga, l'habitatge, queda estipulat qui i com s'acondirà per a restablir la seva finalitat.
- 2) El bé es lliura en un lloc i temps pactat.
- 3) L'arrendatari ha de pagar el preu acordat (en la majoria de casos diners en metàl·lic), en els terminis convinguts (a Reus en el segle XVIII la norma era cada sis mesos a l'avançada) i durant el temps pactat (el més habitual quatre anys).
- 4) L'arrendatari ha d'usar diligentment de l'immoble, complir les clàusules del contracte i l'ha de tornar en bon estat de conservació.

El contracte finalitza quan ha passat el temps pactat, però algunes circumstàncies el poden fer finir abans d'hora o prorrogar-lo. Són situacions de trencament de pacte el no pagament de l'import, l'incompliment de les clàusules contractuals, destinar la finca a altres usos, necessitat del bé per part de l'arrendador, mal ús o deteriorament per part de l'inquilí, que calgui fer obres

imprescindibles per a la seva conservació, etc. L'allargament del lloguer amb consentiment de les dues parts es coneix en dret com a *tacita reconductio* (Günzberg, p. 3), tot i que jurídicament no és una pròrroga sinó un nou contracte.

Els apartats que apareixen en els contractes de lloguer, siguin privats o públics, són els següents:

parts contractants: nom arrendador i arrendatari

data inici i data final lloguer

durada total

tipus d'immoble

situació de l'immoble

preu

forma de pagament

si està subjecte a càrregues senyorials

motiu del lloguer (no sempre)

clàusules: normalment es refereixen a les obres, a la conservació de l'immoble, a alguns drets que es reserva l'arrendador (com els fems), qui es farà càrrec del pagament del cadastre, inventari (si l'immoble es lloga amb béns mobles), etc.

El fet que la majoria de contractes de lloguer es realitzaven de forma particular, mitjançant un document privat, o de forma oral, incrementava la indefensió del llogater, però en contrapartida, podia abaratir-ne el cost. Els qui es formalitzaven davant notari eren pocs, només en els casos de magatzems, oficines, botigues, és a dir, que hi hagués una activitat econòmica relacionada, i en cases molt cares. També apareixen en els protocols quan hi ha un plet judicial. En el buidatge exhaustiu que hem realitzat de tots els manuals notariais reusencs del 1780 al 1785 no hem trobat ni una vintena de contractes de lloguer d'habitatges, davant de més de quatre-cents de compravendes d'immobles urbans. A més dels contractes específics d'arrendaments, trobem notícies de lloguers en altres tipologies notariales, com són àpoques, debitoris, inventaris o concòrdies. Passem a analitzar-les.

1) **Casa i negoci**. La meitat dels arrendaments autenticats davant notari, a més de l'habitació, tenen un negoci associat. Els més cars es corresponen a casa, magatzems i oficines d'aiguarent. El 13 de setembre del 1783, Ramon Monter Freixa, familiar de la Inquisició, lloga per 5 anys a Joan Andreu Gautier, Beigbeder i companyia, el segon pis de la casa que té al raval Santa Anna, més dues oficines d'aiguarent amb quatre olles i l'ús de l'aigua del pou, més dos magatzems (el més gran enrajolat) i un terreny, més un tros d'hort, més els edificis per les premses d'oli, més l'estable i el rebost. El preu estipulat és de 750 lliures anuals: 150 lliures per la casa i 600 lliures per les fàbriques i magatzems, a pagar cada semestre a l'avançada (375 lliures). Per la importància del lloguer es posen una sèrie de clàusules molt interessants, que hem reproduït en l'apèndix documental (vegeu 9.9) (AHT FNR 4959 ff.554-556v).

2) **Casa-hostal**. El 16 de gener del 1780 Josepa Sanabre, viuda d'un comerciant, protocolitza el lloguer per 4 anys (1-XII-1779 a 30-XI-1783) d'una "*casa mesón con una porción de corral*" que posseeix al carrer Galió, al costat de la casa on viu. El preu estipulat és de 140 lliures anuals, és a dir, un total de 560 lliures, a pagar per semestres anticipadament per l'arrendatari, el pare Josep Bru, nascut a Capellades (Anoia). El pagament del cadastre i les obres que siguin necessàries, aniran a càrrec de la venedora. (AHT, FNR 4956 ff. 25-25v).

Menor preu cobra Josep Batlle Gil, negociant de Reus, pel lloguer del seu hostal, situat al carrer de les Galanes, que al darrera tenia el carreró que no passa, dit de la Vaqueria, i afrontava als costats amb les cases del veler Josep Glaudis i del perxer Francesc Guitart. L'arrendatari és un pagès natural de Maspujols, Isidre Cervera, el qual pagarà pels quatre anys del lloguer, de l'1 d'abril del 1783 al 31 de març del 1787, 300 lliures, és a dir, 75 lliures anuals, pagades el dia 30 de setembre de cada any. A més del preu, l'arrendador es reserva tots els fems, tant de l'estable com de l'"alforgas dels pallusos" com de l'entrada de les portes. Vindrà qualsevol dia, menys el dilluns i

els dies de mercat, a buscar-los, a “ses costes”. (AHT FNR 4864, ff.182-182v, 26-IX-1782).

- 3) **Casa gran**. Marià Grau lloga una casa molt ben situada, amb porta principal a la plaça Mercadal, i que fa xamfrà amb el carrer Major, darrera de la casa on viu, al pare i fill Manuel Pérez, borsaguiners (sabaters) de Reus, per 4 anys i per un preu de 520 lliures. A pagar cada sis mesos, 65 lliures. L'arrendador es reserva un balcó dels que donen a la plaça pel que li sembli i quan vulgui. Els arrendataris no poden fer cap obra sense previ consentiment del propietari, i han de portar la casa “a àrbitre de bon baró”, i deixar encerats els finestrals tal com es troben (AHT FNR 5089 ff.569v-571, 9-X-1782).
  
- 4) **Casa senzilla**. De lloguers d'habitatges normals n'hem trobat molt pocs de protocolitzats, ja que era una despesa afegida i inútil si no es preveïen problemes. El 20 de març del 1780 Francesc Vallès, veler, arrenda a Antoni Papiol, fuster, la casa que té al carrer de Sant Pere d'Alcàntara, situada al costat de la casa de la mare de l'arrendador, per 4 anys, a partir del dia de l'escriptura i per un total de 120 lliures. Les farà efectives cada semestre anticipadament (15 lliures) (AHT FNR 4956, ff. 197-198v). El preu és quatre vegades inferior a l'anterior edifici, i és la mitjana del que costava un lloguer d'un habitatge a Reus a finals del setcents: 30 lliures anuals.
  
- 5) **Part de casa**. Joan Pallarès, veler de Reus, lloga una “*habitación y entresuelos de su propia casa*”, situada en la “*casa que de antigua e immemorial posesión continuada des de mis primeros ascendientes tengo y posed*”, fa més de quatre-cents anys, situada al carrer dels Aleus. Ja l'ocupa el confiter Josep Aixalà, ara simplement ho formalitzen davant notari, per quatre anys més, per un total de 320 lliures, a pagar semestralment a l'avançada (40 lliures). El motiu és que l'arrendatari es vol assegurar la permanència, que no el treuran fora sense cap motiu, i es vol posar a l'empara de la llei. Així, s'estableix que les clàusules seran les que regeixen els contractes de

*“arriendo o locación”* (AHT FNR 5134 ff.220v-221v, 5-IX-1781). Set dies més tard, i davant d'un altre notari, l'Aixalà signava un contracte d'arrendament per 4 anys a partir de l'1 de gener de l'any següent, amb el sastre Joan Font, d'una part de casa (botiga, cuina, segon pis i part de les golfes) situada al carrer del metge Fortuny, i del primer pis de la mateixa casa, que mira al darrera amb el carrer dels Aleus (i que habita en règim de lloguer Josep Props, argenter de Reus). El lloguer s'estableix per només 4 anys, a partir dels quals deixarà la casa lliure, i per un import de 312 lliures: 200 lliures ja les ha rebudes en metàl·lic i les altres les pagarà en quatre pagues anuals de 28 lliures. Els impostos aniran a càrrec del propietari. Es tracta d'un doble arrendament, ell lloga casa seva a un tercer i va de lloguer: per 8 lliures de més, millora la ubicació del negoci, que en el cas d'un venedor, com un confiter, és bàsic per al seu calaix. A més, abans d'anar al notari ja ha vist que li era profitós.

- 6) **Un cas particular: lloguer per 3 mesos.** Es tracta de l'arrendament fet a l'italià Giuseppe Croce, empresari de l'“*ópera que el día existen en esta dicha villa*”. L'empresari lloga a la companyia de Joan Rosselló, “*la habitación principal que traye un balcón a la calle, de las cassas propias de dicha compañía*”. El preu estipulat és de “*dos doblones de a ocho, pagaderas en esta forma, a saber, un doblón de a ocho*” per Pasqua (15 d'abril), quan comencen les funcions, i l'altre el 30 de maig. El lloguer es fa del 30 de març del 1780 al 30 de juny, just per la temporada en què són a Reus. L'arrendador, en aquesta ocasió una companyia i no una persona física, remarca que l'arrendatari ho ha de deixar tot tal com ho ha trobat, en especial les tres vidrieres llargues amb cinc vidres concentits i tres de trencats; una vidriera rodona gran amb un vidre trencat; dues vidrieres petites; tres mampares; sis ferros de la cortina i dos llistons del cortinatge; i les claus de la porta. Si fa obres, seran a càrrec de l'arrendatari, i si no agraden a l'arrendador, el primer les haurà de desfer. Fan un breu inventari dels béns mobles que hi ha en el moment del lloguer (AHT FNR 5153 ff.107-108v).

- 7) **Lloguer per dificultats econòmiques del propietari.** Josep Roig, sastre veí de Cornudella del Montsant, per pagar les 124 lliures que deu al comerciant de Reus Pere Milà, consigna “tots los arrendaments y productos de la casa pròpia que tinch” a Reus. Situada al raval de Santa Anna, la lloga el mateix dia a l’espardenyer Pau Torner per 45 lliures anuals, a pagar per semestres a l’avançada fins a saldar el deute. (AHT FNR 5046 ff.86-86v, 1-III-1782).
- 8) **Lloguer *ad meliorandum*.** És quan l’arrendatari millora la finca amb obres en lloc de pagar diners en metàl·lic. Seguiren aquesta legalitat Marià Grau i Rigolf i els seus pares, quan llogaren una casa al carrer Major a Francesc Ballester i altres argentens del col·legi reusenc. Signen el 1781 un debitori de 747 lliures 11 sous 11 diners, part de les 1.100 lliures “*que de mi orden y de la de Dn. Joseph Grau y Dna. Geltrudis Grau i Rigolf, empleásteis y costeásteis para las obras y abellimientos hechos en la casa que habitáis y otra al lado nuestras propias que están sitas en la calle mayor*”. Les 352 lliures 8 sous 1 diners empleats en les obres, es resten en concepte del lloguer de la casa des del 8 de desembre del 1774, és a dir, per unes 60 lliures anuals. Aquest fou un dels pactes del lloguer (AHT FNR 5134 ff. 109-109v). Un cas mixte és el que pactaren, però després no signaren, i en conseqüència, no realitzaren, Francesc de Llarç i Pere Alo, retorcedor (AHT FNR 5011, ff.78-78v). L’arrendatari pagaria uns diners, a canvi, se li atorgà la “*facultad de hacer las obras sean necessarias en ella para toda cómoda habitación*”. La normativa estableix el contrari, que les obres realitzades són a càrrec del propietari i per això ell se n’ha de fer càrrec.
- 9) **Notícies diverses.** El 30 de juny del 1781 (AHT FNR 5088, ff.409v-413v), en la definició de comptes dels curadors de Jaume Mestres Benetfita, estudiant de 17 anys, fill i hereu del pagès Jaume Mestres, llegim entre els ingressos 80 lliures corresponents a dues “anyades de lloguer de casa cobrades de Llorens Macià”; i com a despeses dos parells de sabates que costaren 7 lliures 12 sous i 5 lliures 3 sous 1

diner respectivament. El 25 d'agost del 1782 es declara que Adrià Prats i Ramon Prats Martí havien entregat una íntima dirigida al matrimoni Turalles que fou donada pel porter reial a Caterina Gils, "*inquilina*", dels Turalles. En una concòrdia signada el 28 de juny del 1782 entre Jaume Clariana, menor sabater, i la seva mare, Magdalena Anguera, hi apareixen dos lloguers de dues cases, una de gran, per la qual Jaume i Domènec Hernández paguen 145,5 lliures anuals i una altra de petita per la qual els Clariana cobren 19 lliures (AHT FNR 4958, ff.287-290). Una època que signa Magdalena Arbonès, casada amb el corder de Reus, Francesc Remogosa, a Joaquim Borràs, teixidor de lli, de 19 lliures, a compliment de les 50 lliures que la seva mare li deixà, ens aporta notícia d'un altre lloguer. En aquesta quantitat s'hi comprèn "la habitació y estada de casa", quan la difunta estigué a casa del Borràs (AHT FNR 4862, ff.185-185v, 11 de setembre del 1780).

En el testament d'Antònia Sabater Cases, casada amb el comerciant Felip Folc, signat l'11 de febrer del 1780, aquesta nomena set marmessors i deix a la seva filla Caterina, casada amb un Aixalà "per los bons serveis que de ella tinch rebuts y en lo venider espero de rebre", 400 lliures en censals, molta roba i mobles, i "lo ús y habitació per tots los dies de sa vida natural de la caseta que vuy habita Joan Clos, botiguer de draps de Reus". Aquesta casa, força malmesa, "cuberta solament ab les parets mestres", i situada al carrer Montserrat, afronta amb Miquel Vidal (a) guineu, i per dues parts amb la testadora. Quan ella morí, la casa passarà a la filla de la Caterina, Raimunda Aixalà Folc. (AHT FNR 5087, ff.106-107v).

Els curadors d'Antoni i Maria Estivill Montaner, fills dels difunts Antoni Estivill, fuster, i Antònia Montaner, passen comptes el 1784 de la seva tutoria i entre les entrades s'hi troba el lloguer d'una casa. Destaquen dos aspectes: la durada dels estadants i l'evolució del preu. El 1772 entra un mestre de cases, que hi viu 4,5 anys i paga 15 lliures anuals. Segueix un llogater que paga el mateix, però només hi resideix 2 anys i mig. En tercer lloc un boter, al qual se li puja el preu

a 21 lliures (1779), i hi resta 2 anys. Un altre només s'hi està 6 mesos al mateix preu. Finalment, el 1784, hi habita un serraller, que paga 18,5 lliures anuals, és a dir, la mitjana entre els primers i els segons (AHT FNR 5144 ff.159-161).

Com en la majoria de casos no se signaven papers públics, hem de recórrer als fons privats per a trobar dades. En el llibre major de l'hospital de Reus (1773-1811), com a entrada en la comptabilitat trobem tres lloguers. El 1777 es parla del lloguer d'una casa situada al carrer de les Comèdies que pagava Marià Serra a raó de 9 lliures anuals, la meitat del que reberen de Salvador Llagostera el 1776 per mitja anyada de la caseta del forn, situada al carrer dels Recs. El següent llogater d'aquesta darrera casa serà Felip Monjo, jornalero, el qual l'habità dos anys (15-VIII-1777 a 17-VIII-1778), per les mateixes 18 lliures anuals, i l'any 1783 fou Joan Ferrer l'arrendatari, per un preu una mica inferior, 11 lliures 5 sous. Però els principals ingressos per arrendament que tenia l'Hospital procedien del joc de "trucos" i habitacions, damunt del forn del carrer de Santa Teresa i carrer dels Recs. El 1776 l'arrenden a Jaume Xarrac per 212,5 lliures.

Un llibre de notes de l'argenter reusenc Josep Arandes i Simó, conservat al Museu de Reus, i iniciat el 23 de juny del 1759, aporta la comptabilitat d'un interessant lloguer d'una habitació (Fons documental Institut Municipal de Museus de Reus, 22.2). Per ella hi passen Pau Elies, botiguer, Benet Rubió (1771-1773), Josep Espinós, veler (1773-1777), Bernat Baldric (1777-1780), Joan Porta, passamaner (1792-1795...). El preu inicial (1770-1777) és de 75 lliures anuals (37,5 lliures cada sis mesos), quantitat que rebaixa a 65 lliures per Bernat Baldric, quan el contracte passa a ser oral. El 1792 fa un salt important, resultat de la inflació existent, i el preu demanat és de 85 lliures anuals, un 30% superior.

El contracte es fa primer oficial i més tard de forma oral, com consta explícitament en el llibre, amb la presència d'un testimoni. Les condicions de pagament són les mateixes, cada sis mesos a l'avançada. El termini varia: primer dins la llei, per 4 anys, més tard sense termini, a condició que cada mig any es pugui decidir si marxa o no, o bé sempre que l'amo vulgui. En contrapartida, disminueix el preu un 14%.

UNIVERSITAT ROVIRA I VIRGILI  
PROPIETAT IMMOBILIÀRIA I ACCÉS A LA VIVENDA EN UNA CIUTAT EN PLENA EXPANSIÓ DEMOGRÀFICA I ECONÒMICA.  
REUS A SEGONA MEITAT DEL SEGLE XVIII.  
Roser Puig i Tàrrach  
ISBN: 978-84-690-7785-6 / DL: T.1291-2007

## 5.5. CONFLICTIVITAT

Un llarg plet, de gairebé 150 anys, entre un notari galleg, Diego Clemente Toledo, i els marmessors de Pere Juncosa (els comerciants Rafel Mercader, Joan Molins i Josep Guàrdia), ens aporta notícies molt interessants dels lloguers a Reus. En nom del notari actua el seu fill, Ignasi Toledo, habitant a Barcelona. El maig del 1780 notifica a Josep Grases, batlle de Reus, la situació del plet que mantenen a la Reial Audiència les dues parts (AHT FNR 5153, ff. 182-188v).

Segons una sentència del 14 de desembre del 1770 el Toledo té dret a una casa i un hort a Reus, la qual estava ocupada per Pere Juncosa, al qual se li va exigir que deixés la propietat "*junto con la oficina en él construida junto con los alquileres percibidos y podidos percibir desde el año*" 1632. La sentència, confirmada el 14 de juliol del 1779, suposa haver de cobrar un import de 6.863 lliures, import de la renda de les instal·lacions des de l'1 d'abril del 1632 al maig del 1780. Molt interessant és com es calcula el valor de l'edifici: segons deu testimonis reusencs consultats el novembre del 1779, "*los alquileres de las casas en la villa de Reus se regulan por el valor intrínseco de ellas mismas, según y a proporción de los censales*".

Del 1701 al 1730 es va establir que es podia llogar per 50 lliures, 5% del valor, el mateix que una pensió de censal i, per tant, ha de rebre 1.730 lliures. Del 1730 al 1760, per les millors fetes i la construcció de l'oficina d'aiguarent, es va pujar l'import a 80 lliures anuals (2.400 lliures). Del 1760 al 1780 s'estableix en 100 lliures (2.000 lliures).

Els Toledo disposen d'un acte d'arrendament de l'1 d'abril del 1632 a l'octubre del 1688, "*año en que se interpuso la demanda de la referida casa ante el bayle*" de Reus, pel qual calia pagar 610,2 lliures, a raó de 10,8 lliures anuals. Del 1688 al 1701, any en què se signà una primera concòrdia entre Gabriel Toledo i Teresa Ferriol Vidal i Paulí (ara nul·la), es va establir el lloguer en 402,8 lliures, o sia, 31,8 lliures anuals.

Els demandats, per la seva part, diuen que el valor de la casa el 1779 és de 4.500 lliures. i que el valor de la casa entre el 1760 i el 1780, quan la pensió

del censal era del 3%, suposa un rèdit anual de 135 lliures (3% de 4.500), i que suma un total de 2.700 lliures.

La Reial Audiència dictamina que el Toledo ha de prendre possessió de l'heretat (Ibídem, ff.191-198v). i així ho fa (Ibídem ff.189-191). L'edificació està situada a la raval de la Font, on té la porta (oest), i afronta a un costat amb la casa i oficina del gremi de pagesos (sud), a l'altre amb la casa del ciutadà honrat Bonaventura Sabater (nord) i al darrere amb la casa de Ramon Mestres, batxiller en lleis (est).

L'actual llogater de la casa i l'hort és Rafel de Llanza y de Rocada, administrador del tabac. El magatzem de les bótes el té llogat a Josep Rovellat, negociant i arrendatari de l'immoble del gremi de pagesos, i a Josep Borràs, pagès, majordom de l'anterior. Se'ls comunica que a partir d'ara han de pagar el lloguer al Toledo. El Llanza pagava el lloguer a Pau Miró i Vergés, segrestador dels béns.

La situació encara no es normalitza. Quatre mesos més tard, Toledo fa un requeriment notarial a l'administrador de tabac reusenc perquè havien acordat que deixaria l'edifici en un termini de sis mesos, i ja en fa quatre i no ha fet cap moviment per a buscar una nova casa, i li comunica que n'hi ha una d'apta per l'ús de la seva administració, la d'un tal Ferrater. Li recorda de nou que ha d'abandonar la casa el 18 de novembre del 1780 i pagar-li 23 lliures (lloguer de mig any), sota amenaça de portar-lo als tribunals (Ibídem, ff. 322-324v).

La resposta de l'afectat arriba el mateix dia (ff.325-326v). Exposa quatre punts: 1) que el termini s'acaba el 23 de desembre; 2) que només ha de marxar si l'ocupa el demandant, cosa que posa en dubte, perquè és solter i té una casa a Barcelona des d'on segueix les causes i plets que té pendents davant la Reial Audiència; 3) que té dificultats per trobar un lloc idoni per a guardar el tabac; i 4) que no pot deixar la mercaderia reial al carrer.

Realment el Toledo és un expert en causes judicials i no deix passar un minut per a reclamar el que creu just. Quan arriba a Reus posa un plet a la confraria dels pagesos que acaba amb una concòrdia el juliol del 1780 perquè les cases i oficines de la veïna confraria deixen caure l'aigua de les teulades en el terreny del Toledo i a l'inrevés (AHT FNR 5048 ff. 64-65).

Aquest llarg memorial ens aporta dades interessants: en primer lloc que el valor intrínsec de les cases s'equipara al valor dels censals, i això explicaria que els inversors preferissin vendre la casa i cobrar-ne la renda en censal que no llogar la casa directament. A Catalunya el cost del lloguer s'equiparava al del censal, per tant, a partir de la llei del 1750, es podia cobrar un 3% anual del valor de la casa, al qual calia restar l'amortització de la casa. Com deia un prevere de Cervera, el 1776, és millor vendre dues cases i crear un censal, pel qual cobrarà un 3% d'interès anual, que no llogar-les, ja que només n'obtidria un 2,4% (Tello, pp. 137-138).

També esmenta que el canvi de llogater no implica un canvi de preu, sinó que el valor és el de la casa. Finalment, porta la pràctica de la legislació: queda clarament estipular que si el llogater paga la quantitat establerta i el termini de l'arrendament està vigent, aquest només ha de deixar la casa si hi vol anar a viure el propietari.

Molt diferent és si no es paguen els lloguers. Automàticament es perd el dret a continuar gaudint de l'habitatge. Tenim l'exemple d'un requeriment de lloguer. Pere Aulés, comerciant reusenc, requereix als llogaters que viuen a la casa que posseeix al raval de la Sang, que o bé paguin els terminis endarrerits o bé la desocupin "*para poderla alquilar a quien gustase*". Els arrendataris són el matrimoni format per Pau Argilaga, retorcedor de seda, i Ramona Mas. Van signar el contracte l'1 d'agost del 1776 per 4 anys per un import de 45 lliures anuals (total de 180 lliures). Només han pagat 54 lliures i en deuen 126. Fa la reclamació el 8 d'agost del 1780 (AHT FNR 5087 ff.417v-418v).

També es perd el lloguer quan acaba el termini establert, generalment quatre anys, si alguna de les dues parts no el vol renovar. Així li passa, l'any 1785, al ferrer Esteve Llorac, el qual pagava 19 lliures anuals per una part de casa situada al carrer de l'Hospital i propietat de Pau Arnau. Per un plet de la Reial Audiència els béns d'aquest passaren a Cristòfor Baget, el qual els posà en subhasta per a millorar la hisenda. Requereix al Llorac que marxi perquè el contracte ja fa quinze dies que es va concloure (AHT FNR 5092 ff. 353-354v).

No és rar, sinó usual, però, la venda de la casa amb el llogater a dins. En aquest cas, es notifica a l'arrendatari a qui ha de pagar a partir d'aquell moment el lloguer. Com quan es realitzava una compravenda de censals. Tenim el cas de la venda d'una casa amb oficines i magatzems, llogats al comerciant francès Benjamí Tresca: el 1783 passa de pagar a Marià Alegre Besora per fer-ho a la companyia barcelonina de Miquel Alegre, Antoni Puget i Rafel Puget (AHT FNR 5135 ff.102-102v). El contracte d'arrendament entre el francès i els Alegre l'havien signat l'1 d'octubre del 1781 i per a 4 anys per preu de 1.400 lliures, a pagar cada sis mesos a l'avançada. Les instal·lacions estaven situades al carrer Sant Vicenç (al darrere carrer de l'Amargura) (AHT FNR 5088 ff.580-581v). Una de les clàusules del contracte és prou gràfica: "*los otorgantes ni otra persona alguna puede echar aguas, ni inmundicias, ni otra cosa alguna por las ventanas que dan al patio de dichos almacenes; si sólo podrán usar de dichas ventanas para tomar claror*". El mateix dia, Carles Tresca (parent de l'anterior?) i Joan Lluís Pichon, comerciants francesos lloguen un altre magatzem i olles d'aiguarent a Salvador de Marc, pel mateix import, situat a la Riera i pel darrere amb el camí vell de Tarragona (AHT FNR 5088 ff.544-545v). Entre les nacionalitats dels comerciants estrangers, a Reus predominaven els francesos, també al País Valencià, on el 1773 representaven el 76% dels matriculats estrangers (Gil, 1987, p. 584). A Reus, en el padró del 1820 encara apareixen set comerciants francesos, dos d'italians i un d'anglès. (ACBC FMR, Padró 1820, reg. 1666).

Però si el nou propietari vol, i el contracte no està vigent o ell ha comprat la casa per a viure-hi, en pot demanar la desocupació. Pere Dutrem comprava una casa al pagès Pere Rodríguez per 300 lliures el maig del 1781. L'11 de juny el Pere feia una notificació notarial al llogater de la casa, Josep Tost, comunicant la compra i amenaçant-lo de portar-lo als tribunals si no desallotjava l'habitatge. La llei otorgava als llogaters només 10 dies per a abandonar la casa quan n'era requerit<sup>8</sup>.

Domènec Nolla, quan venen una casa que havien construït al costat de la seva, al carrer del Sol, en un pati comprat als Miró Sabater, al veler Joan Barrater, es reserva un mes d'habitació "*por despedir a los inquilinos*".

Un canvi de propietari, amb motiu d'herència, no afectava els llogaters, segons hem pogut comprovar en dues escriptures notariales, del 1782 i del 1785.

En totes dues el nou hereu pren possessió de la casa que ha rebut i comunica “*a los inquilinos de ella (...) que para en adelante habían de pagar el alquiler como dueño*” (AHT FNR 4958, f. 507, 22-XI-1782). En un cas és de tota la casa i en l’altre només d’una part, des del primer pis en amunt. El causídic reusenc Josep Tries, com a hereu, juntament amb la seva muller, Maria Jover, prenen possessió d’una part de casa situada al raval de Robuster o Sant Pere, en la qual vivien el pagès Josep Cervera i la seva família (AHT FNR 5029 ff. 195-196, 25-VI-1785).

## 5.6. EL COST

Establir el cost mitjà dels lloguers al Reus setcentista és un impossible perquè són moltes les variables que intervenen en l'establiment d'aquest. Les anotarem en forma esquemàtica.

1. **Valor de mercat de la casa.** El valor de mercat ve determinat per l'oferta i la demanda, el volum d'intercanvi econòmic, la inflació, el preu del diner, etc. Una elevada demanda i una baixa oferta encarirà el preu. En moments de crisi, el preu es reduirà. La inflació, l'augment general de preus, el dispararà, com passa a la dècada dels noranta. La pressió demogràfica, sigui l'increment de la natalitat o l'arribada de la immigració serà un dels factors principals en fer pujar la demanda. La urbanització d'iniciativa privada fora dels ravals, que ofereix cases de baix preu amb unes condicions molt favorables, com el pagament de la pensió d'un censal, que s'equipara al preu del lloguer, n'augmenta l'oferta i en disminueix la demanda i, en conseqüència, manté o fa disminuir el preu.
2. **Valor intrínsec.** Segons les dimensions, la ubicació, la zona de la ciutat en què es trobi, l'estat de conservació, el mobiliari, la claror, les finestres i balcons, l'estable, el pati, si es tracta d'una casa unifamiliar o d'un pis o part de casa. És evident, que com més gran, més clara, més ben conservada, més còmoda i més ben ubicada, el preu serà més crescut. És la que defineix el producte de la casa, la categoria cadastral.
3. **Forma del contracte.** Si es fa davant notari, si es fa un contracte privat escrit o de forma oral. El darrer rebaixa el preu, en deixar l'arrendatari sense cap força legal per a ser expulsat quan vulgués l'arrendador, i sense cap altre dret.
4. **Termini del lloguer.** Un termini llarg fa que el preu no sigui tan elevat. El termini mitjà dels contractes és entre 3 i 5 anys. Un termini curt, de mesos o setmanes, fa encarir el preu. La manca

d'un termini, és a dir, estar indefens davant les necessitats de l'arrendador, fora de la llei, rebaixa el preu.

5. **Forma de pagament.** La forma més habitual era 6 mesos per endavant, però en els documents apareixen les excepcions. La documentació privada ens informa que molts pagaven quan podien a l'administrador i el deute s'anava restant. Podia ser anual, semestral o mensual. i es podia pagar en metàl·lic, però també amb treball personal o espècie, si es pactava amb l'arrendatari.
6. **Llogater.** Segons les possibilitats econòmiques dels arrendataris els lloguers podien variar. Es podia tenir compassió d'una viuda o d'un pobre. Es podia sobrevalorar el lloguer si qui l'havia de pagar no tenia cap problema per a fer-lo efectiu. Un canvi d'arrendatari suposa sovint un canvi en el preu, però no necessàriament superior, sinó que pot disminuir.
7. **Arrendador.** L'arrendador podia llogar per obtenir un lucre, i demanà el preu més alt. Podia veure's obligat a llogar, o podia arrendar com a forma d'ajut social, abaratint el preu.

Són tantes les variables que es fa difícil fer quadres comparatius i treure'n alegrement conclusions sense tenir-les en compte. Farem només unes quantes reflexions qualitatives i particulars.

Ja hem dit que el costum era cobrar el mateix que l'interès del censal. A la dècada dels vuitanta, un lloguer a Valls d'una casa popular, ascendia a unes 20 lliures anuals. A Reus, entorn les 30 (més d'un 50%), tot i que podíem trobar una habitació per 9 lliures, una casa petita per 15 o 18 lliures, i de més grans, entre 40 i 45. A l'altra banda, una casa al Mercadal o un altre carrer cèntric de Reus, podia ascendir a 150 lliures cada any, és a dir, cinc vegades més, com ho era també el seu valor de compravenda.

A Barcelona, el 1784, un alt funcionari pagava 318 lliures anuals per una casa. Un magistrat de l'audiència, que cobrava 1.735 lliures anuals, pagava de lloguer més de 212 lliures anuals (12-18% del sou). El 1788, per un pis de 74 metres quadrats al carrer de la Petxina de la capital catalana, es pagava entre

60 i 80 lliures el primer pis, entre 50 i 90 lliures, el segon pis i entre 45 i 75 lliures el tercer (Badosa, p. 146). Per a un artesà el cost del lloguer suposava entre el 14 i el 30% del salari. Els preus de Barcelona eren molt més crescuts que a Reus. El motiu és el diferent sistema de creixement urbà de les dues ciutats: mentre a Reus a principis de segle ja s'inicia una ocupació horitzontal de la construcció, a Barcelona la pressió dins la muralla és molt forta, i el creixement en el XVIII es fa de forma vertical, arribant a la casa de veïns. L'oferta és molt limitada i la demanda, amb l'arribada de nouvinguts i l'augment de la natalitat és molt elevada, i això encareix fortament el preu.

A Bilbao, el preu dels lloguers es dispara a partir del 1786 per l'expulsió dels jesuïtes i el pas de les seves propietats a l'alta burgesia, que inverteix en béns urbans expropiats i en vol obtenir un major benefici. S'observa una relació directa entre la natalitat i l'increment dels preus dels lloguers (González, p. 177). A Tarragona, Recasens veu un increment molt considerable dels lloguers amb motiu de la guerra del francès que porta al govern de l'il·lustrat O'Donnell a establir un pla contra el corrent inflacionista, que no funciona (Recasens, 1964, pp. 82-83).

A Chartres, el 1791, els preus variaven molt segons la ubicació: *"l'examen des loyers par rue fait ressortir le contraste le plus net, entre la basse ville, où les moyennes sont toujours inférieurs à 100 livres par an, et la ville haute, où les loyers sont nettement plus élevés, davantage encore au nord qu'au sud"* (Garnot, p. 188). També observa diferència segons qui n'era l'arrendatari: els lloguers més baixos corresponen a les dones soles i als pagesos (22 i 23 lliures), i els més alts, als dels mestres artesans (89 lliures) (ibidem, p. 192).

L'anàlisi del preu dels lloguers de Reus coneguts fa que apreciem un manteniment dels preus des de mitjans segle XVIII fins a la dècada dels noranta, quan la inflació és evident, amb un increment del 30%<sup>9</sup>. Pierre Vilar va establir que la crisi arriba el 1786, però la cojuntura és plenament desfavorable a partir de l'any següent. Recasens també observa per a Tarragona un increment dels preus els anys 1789 i 1790. Gaspar Feliu estableix l'índex del cost de la vida a Barcelona (1781-1800= 100), del 1750 al 1800 està per damunt excepte una bonança entre els anys 1770-1780, per a trobar una

primera punta el 1787 i una segona, de més del 150, el 1798 (Feliu, 2004, quadre 6)<sup>10</sup>.

A Sevilla el preu del lloguer puja, en el segle XVIII, un 60-80% de mitjana, però alguns ho fan en un 200% (López, p, 82). A Cadis es revaloritza un 5% anual, essent una inversió molt rendible. L'augment de la població portarà a les poblacions en què el lloguer és la forma principal d'accés a l'habitatge, a augmentar-ne la pressió, en forma d'increment de preu i de disminució de la durada dels contractes. López Martínez ha pogut establir, mitjançant l'estudi dels lloguers de les comunitats religioses andaluses, una evolució en relació la temporalitat: del 1620 al 1689 és majoritària la cessió de la casa de per vida, del 1690 al 1729 el cens perpetu, del 1730 al 1749 s'imposa el lloguer temporal (quatre anys), que continua del 1750 al 1829, en un 50,53% de les cases.

Un llibre de comptes de Josep Cases, de Reus, que abasta del 1734 al 1751 (ACBC reg. 560), ens porta notícies per la banda de l'arrendatari. El qui paga anota, entre les seves despeses, el lloguer d'una casa al raval de les Monges pel preu de 16 lliures anuals, on estigué un mes pagant a Pau Miró, i 3 anys fent efectiu el lloguer a Salvador Marc, entre el juny del 1745 i el juliol del 1748. És curiosa la forma de pagament: del total de 48 lliures que ha de pagar al Marc, més de la meitat, 28,5 lliures, ho fa amb encarregaments de misses: 24 lliures són el pagament de 80 misses que realitza el germà de l'arrendatari, un monjo de Poblet, amb intenció de l'arrendador, i altres 15 misses les ha pagades al pare Francesc Borràs, de Poblet (4,5 lliures).

El mateix manuscrit ens aporta una dada que queda una mica lluny del nostre estudi però que ens indica una forma de relació econòmica interessant. Onofre Arandes, argenter, entra a casa de Josep Cases, "a despessa, ajustat en 5 lliures 5 sous cada mes, que ve lo dia a 3 sous 6 diners". Ens indica el cost de la vida l'any 1742. A la mateixa casa una minyona cobrava 6 lliures anuals, o 10 sous cada mes, o 4 diners cada dia, se suposa que menjada i vestida. Si el lloguer d'una casa el 1742 és d'1,33 lliures mensuals, veiem que en la despesa d'una persona, la vivenda representa un 25%. Ara bé, és una despesa prohibitiva per a una minyona, que amb un salari de 10 sous mensuals no podia accedir a l'habitatge<sup>11</sup>.

El gremi de blanquers arrendava, el 1800, deu cases, segons Lluïsa Vilaseca, per un termini de 3 anys (1801-1803) a pagar a l'avançada cada sis mesos, com era habitual a Reus, i a "cuidar dita casa a bon pare de família". El preu és molt elevat: set cases les arrenden entre 75 i 85 lliures anuals, i tres entre 35 i 50 lliures. La més barata, a la viuda Maria Fernàndez. La més cara, al boter Josep Baró (p. 102).

L'elevat cost de l'habitatge, en especial a partir de la inflació de finals de segle XVIII, es traduirà amb la impossibilitat de molts d'accedir-hi. Vivia de la caritat el pagès tarragoní Bartomeu Mateu, el qual demana el 18 de setembre del 1797 estar exempt del pagament dels miquelets perquè viu de "*la piedad de S.S. Illmo. no sólo no podría comer sino que no tendría con qué pagar el alquiler de casa*". En el mateix registre de miquelets un pescador gran, Josep Basses, demana que se'l consideri pobre i no jornalier, perquè del que treu de la seva feina no pot menjar "*y mucho menos para pagar los alquileres de casa, habiéndoseles havisado para pagar quatro pecetas que es los dos quadrimestres*" (AHT Miquelets 16, f. 44 i 155 respectivament). En la venda d'una peça de terra que fa Gertrudis Dufe, viuda del pagès Antoni Capdevila, tots de Reus, explica que la fa per a fer front a dos censals i "per a pagar a Joseph Casas, pagès de dita vila, la quantitat de trenta-y-sis lliuras (...) per tres anys de lloguer de una casa me llogà en lo carrer de l'Hospital de la mencionada vila" (AHT FNR 5165, f.189).

Una nota trobada a l'Arxiu Comarcal del Baix Camp, datada el 1836, ens parla de les dificultats per accedir a la vivenda de la viuda Maria Martí, dita "la tiana". Escriu una breu nota als hereus de Gertrudis Comte de Borràs, prou explícita, on els demana que continuïn amb el que ella feia "me lea la caridad de tres pesetas cada mes per pegar lo llogé de la casa que abito en lo carré del Carmen. Espero de Vms. que segiran fen-ma ygual caridad y bé quedere mol agraïda, esta sa servidora".



## **5.7. EVOLUCIÓ LLOGUERS AL SEGLE XVIII**

Per tal de situar el mercat d'arrendaments de cases al segle XVIII i possibilitar un estudi diacrònic, hem analitzat amb detall dos cadastres: el del 1739 i el del 1793. El del 1739 perquè té un annex on relaciona els productes o renda de tots els habitatges de la ciutat, i aporta gairebé les mateixes cases que la llibreta de compliment pasqual del 1742. El del 1793, perquè el mateix any hi ha un Padró d'habitants que ens permet diferenciar propietaris i llogaters. Han estat triats després de revisar diferents cadastres conservats a l'ACBC, i buscant una cronologia que permeti seguir l'evolució: un d'abans del 1750 i l'altre del tombant de segle. Uns cinquanta anys en què, com hem vist, Reus canvia de fesomia.

En l'apèndix estadístic aportem el llistat dels habitatges de lloguer de Reus el 1739 per carrers per ordre alfabètic, on consta el propietari, la renda de la casa i els llogaters. Del 1793 podeu consultar els habitatges de lloguer, ordenats també per ordre alfabètic del carrer, amb el nom del llogater i l'ofici; i també les cases de propietat, amb el nom del propietari, ofici, número de cases en aquest carrer i altres cases que posseeix.

## 5.7.1. ELS ARRENDAMENTS EL 1739

Hem escollit el cadastre del 1739 (ACBC registre 1389) perquè anota en detall la propietat de la casa i qui l'habita. Hem processat informàticament les dades de la *“Relación de las casas y demás edificios que se han hallado en la villa y término de Reus del corregimiento de Tarragona, al tiempo de la revista que en el presente año de 1739 ha executado Dn. Juan Bautista de Bellver en virtud de orden del señor intendente”*. A la primera part de la relació es compten 657 immobles classificats per carrers a partir del Mercadal i seguint un ordre geogràfic. De cada casa s'anota la renda o valor, com correspon al tipus de document, de caràcter fiscal. Es defineixen quatre categories: les de primera qualitat estan valorades en 20 lliures, les de segona en 15 lliures, les de tercera en 8 lliures i les de quarta en 4 lliures. A la segona part, encetada pel següent títol: *“síguense las casas que exceden de los productos”*, es torna a passar llista de les cases no relacionades en el primer quadern, de nou a partir de la plaça del Mercadal, valorades amb xifres diferents. En concret, el valor màxim donat de producte anual als edificis és de 80 lliures (4 en total), i d'altres valors són 60 lliures, 50 lliures, 44 lliures, 40 lliures, 36 lliures, 34 lliures, 30 lliures, 25 lliures; i també menors: 15 lliures, 12 lliures, 10 lliures i 6 lliures. D'aquests productes se'n relacionen 535 cases més, a les quals cal afegir-ne onze més, comptabilitzades al final, *“casas que faltan en el cuerpo de esta relación”*. Els valors són alts. A Mataró, ciutat amb una dinàmica semblant a la reusenca, el 1716 els immobles s'estimen entre les 2 i les 60 lliures (Llovet, p. 17).

El producte anual que apareix en el document, equival al 5% del valor de l'immoble, perquè en aquell any l'interès dels censals era aquest. Per tant, un producte de 4 lliures representa que la casa s'avalua en 80 lliures; un de 6 lliures en 120 lliures, i així successivament, fins a les 1.600 lliures que representa un producte de 80 lliures. Observem com el valor estimat, en tractar-se d'un document fiscal, sempre tendirà a la baixa. Tot i així, les cases populars, de quarta categoria, es valoren 200 vegades menys que els grans edificis de la vila. A la renda així obtinguda se li aplicava un 10% d'impost. El valor

representava la renda o lloguer, en el cas de propietaris, lloguer consumit, en el cas d'arrendadors, lloguer efectiu (Navarro, 1981, p. 277).

De forma separada es registren les fàbriques d'aiguarent, i altres indústries, en total 33, les quals no es localitzen geogràficament i que deixem fora del nostre estudi. Hem contrastat i complementat les dades amb el personal o "*Relación que comprehende a todos los individuos particulares que se an encontrado en la villa de Reus del corregimiento de Tarragona al tiempo de la revista que en el año de 1739 a executado Dn. Juan Bautista de Bellver y Fàbrega en virtud de orden del señor intendente*". Es torna a copiar de nou el propietari de la casa i el qui hi viu. La relació es fa per carrers, indicant el nombre dels qui han de pagar personal. En total sumen 1.519 personals: 619 a 45 rals (art mecànica) i 550 a 25 rals (jornalers); repartits per 1.225 immobles. Hi hem trobat poques diferències, i les anotem en els corresponents llistats. Recordem que si el pagament del Reial cadastre sobre béns immobles era obligatori, a excepció dels béns obtinguts pels eclesiàstics abans del 1716 ; el personal tenia molts exempts: des dels mateixos eclesiàstics, als nobles, ciutadans honrats, funcionaris, regidors, notaris, estudiants, viudes, menors de 15 anys, majors de 60, pares de més de 12 fills i forasters<sup>12</sup>. El nombre d'habitatges valorats, 1.225, supera els declarats en el cadastre del mateix any en un 17%, però la llibreta de combregants del 1742 relaciona 1.263 cases, i valida, per tant, les xifres de la relació del 1739. Per aquest motiu les hem analitzat en profunditat.

En total hem comptabilitzat 1.225 habitatges repartits en 46 carrers, un 37% dels quals, 452, no estaven ocupats pels seus propietaris, i 24, un 2%, estaven deshabitats. La resta, el 61%, eren immobles on vivien els seus amos. Ens centrarem en els primers, en els que estan ocupats pels qui no en tenen la propietat, més d'una tercera part. N'analitzarem diferents aspectes: la distribució geogràfica, la renda, els propietaris i els llogaters. Abans, relacionarem les cases deshabitades. Són, per renda, les següents:

### Cases deshabitades a Reus segons el cadastre del 1739

NOM CARRER	RENDA
Racona (1)	25 lliures

Font (1)	20 ll.
Galanes (1)	20 ll.
Hospital (1)	20 ll.
Major (3)	15 ll.
Jesús (1)	15 ll.
Forn (1)	15 ll.
Pedró (1)	12 ll.
Rv.Sta. Anna (1)	8 ll.
Font (1)	6 ll.
Horts (2)	6 ll.
Canterers (1)	6 ll.
Rv. Sta. Anna (2)	4 ll.
Pedró (2)	4 ll.
Martí Napolità (1)	4 ll.
Horts (4)	4 ll.
Mitjana	10 ll.
total cases	24

Es tracta de 24 edificis, de renda variable, amb una mitjana de 10 lliures justes, situades al nucli antic i als horts. Destaca l'elevat nombre de cases buides al carrer Major, 3, totes elles d'un producte elevat, 15 lliures. 3 s'ubiquen al Pedró, però de valor molt baix. Es tracta de cases del casc antic, segurament en estat ruïnós. Sis masos apareixen com a buits.

### ***Renda de les cases***

Dels 1.225 habitatges estudiats, repartits en 1.094 edificis, en 452, un 36,90%, no hi residien els seus propietaris, sinó que estaven cedits en arrendament.

El cadastre ens confirma que els habitatges reusencs, el 1739, eren en la seva majoria cases unifamiliars, un 81,85%, cosa que no significa que tinguessin una sola planta, sinó que hi vivia una unitat familiar. D'aquestes, un 33,87% no estaven habitades pels seus propietaris, sinó que s'hi accedia a través del pagament d'una renda.

Els edificis on hi conviuen dues unitats familiars, representaven el 14,19% dels habitatges (7,86% dels immobles). En ells hi habitaven o bé dos llogaters o bé un propietari i un llogater. Els arrendataris representen un 70,35% d'aquest tipus d'edifici, és a dir que era la forma més extesa d'habitatge de lloguer: conviure en un mateix edifici amb el propietari.

Finalment, les cases on hi resideixen tres famílies són residuals, no arriben al 5% del total. Set edificis estan ocupats per llogaters exclusivament i nou comparteixen casa amb el propietari.

Hem elaborat un quadre amb els diferents tipus d'immobles, separats per carrers. Distingim sis tipologies: les cases unifamiliars de propietat (54,13%); les cases unifamiliars de lloguer (27,72%); les cases de dos pisos: un de propietat (8,42%) i un altre de lloguer (5,77%), les de dos pisos de lloguer; i els de tres habitatges: un de propietat i dos de lloguer (2,23%), i tots tres arrendats (1,73%).

Per carrers, l'oferta d'arrendaments es concentra al raval de Robuster, carrer del Forn, de la Font, d'en Bages, Plaça Peixateria i carrer Major. Un cas a banda són els horts urbans, gairebé tots ells habitats per l'arrendatari de les terres, és a dir, no pel seu propietari, que les treballa en forma de parceria. Els vials on la propietat és majoritària posseeixen cases unifamiliars, i són Aleus, Hospital, Montserrat, Pedró, Pubill Oriol i plaça de les Basses. Carrers amb una clara funció residencial.

Les cases de dos pisos llogats estan situades al raval de Robuster i de Jesús. Les de dos habitatges en els qui conviuen propietari i llogater, també són als ravals (Jesús, Robuster, Santa Anna) i al nucli comercial: Mercadal, Monterols i Jesús. Els immobles de tres pisos s'ubiquen a carrers del nucli (Monterols, Jesús, Osset, Galió, Concepció, Bages) i al raval de Jesús, segurament immobles que han dividit l'espai. Les de tres tipus de lloguer estan en dos tipus de carrers: centrals i marginals, on cal fer rendir més l'espai.

#### TIPUS DE CASES DE REUS EL 1739

	A	B	C	D	E	F	
Abadia		8	0	1	1	0	0
Aleus		10	2	0	0	0	0
Bages		13	12	2	0	1	0
Barreres		26	12	1	1	0	0
Basses, pl.		9	2	0	0	0	0
Canterers		8	4	0	1	0	0
Casals		12	3	3	1	0	1

Castell, pl.	11	2	0	0	0	0
Concepció	15	7	0	1	1	0
Enveja Pujol	14	7	1	0	0	0
Font	7	7	1	1	0	0
Forn	14	16	1	2	0	1
Fortuny	2	2	0	0	0	0
Galanes	12	6	0	1	0	0
Galera	7	3	1	0	0	0
Galió	14	6	0	0	1	0
Horts	1	30	1	0	0	0
Hospital	17	2	2	0	0	0
Jesús	19	9	3	2	1	0
Jesús, raval	33	19	3	3	2	1
Major	13	12	0	2	0	1
Mar	12	5	0	1	0	0
Martí Napolità	7	1	0	1	0	0
Martorell	4	1	1	0	0	0
Mercadal	11	8	4	0	0	1
Merceria	11	5	0	2	0	0
Monterols	28	7	4	0	2	0
Monterols, rv.	58	25	1	1	0	0
Montserrat	18	2	0	1	0	0
Osset	5	2	3	0	1	0
Pedró	25	6	0	0	0	0
Pescateria, pl.	8	7	0	1	0	0
Pubill Oriol	21	2	1	0	0	0
Racona	24	3	2	1	0	0
Robuster, rv.	38	50	6	7	0	0
Rosic	5	3	0	1	0	0
Rosselló	4	2	0	1	0	0
S.Miquel, pl.	13	4	2	0	0	0
S.Pere	5	2	0	0	0	0
Sta. Anna	13	8	1	1	0	0
Sta. Anna, rv.	54	15	4	0	0	0
Singles	10	6	0	1	0	1
Vallroquetes	9	5	1	0	0	0
Vidre	4	2	0	0	0	0
Vilar	4	2	1	0	0	1
<b>TOTAL</b>	<b>656</b>	<b>336</b>	<b>51</b>	<b>35</b>	<b>9</b>	<b>7</b>
<b>%</b>	<b>54,13</b>	<b>27,72</b>	<b>8,42</b>	<b>5,77</b>	<b>2,23</b>	<b>1,73</b>

A= Cases unifamiliars de propietat

B=Cases unifamiliars de lloguer

C=Cases de dos pisos: un de propietat i un de lloguer

D= Cases de dos pisos de lloguer

E= Cases de tres pisos: un de propietat i dos pisos de lloguer

F= Cases de tres pisos de lloguer

La renda que assigna la relació a cada habitatge, tot i que no sigui fiable ni correspongui al preu real de mercat, defineix quines condicions oferia l'habitatge al Reus de principis de segle. Hem elaborat tres quadres resum: en el primer analitzem la renda del total dels immobles reusencs del 1739, en el segon diferenciem les cases en règim de propietat, i en el tercer les de lloguer, per apreciar-ne possibles divergències, i poder establir com eren les que s'arrendaven, si de major o menor renda que el conjunt del mercat immobiliari, entre les 16 categories diferents: de 4 a 80 lliures. Hem pogut establir la renda per carrers mercès el buidatge nominal i particular de cada casa i el seu posterior procés informàtic. El document ens aporta la informació de forma separada. Els cadastres normalment anoten de cada declarant les diferents propietats de què disposa, sigui en un carrer o en altres. Només un laboriós treball, fent una fitxa de cada habitatge, permet establir la renda immoble de cada carrer de forma fidedigna, és a dir, no el que paguen els que hi viuen per propietat urbana, o pel total de contribució, sinó la suma de la renda de les cases de cada vial. El procés informàtic ens hi ha ajudat.

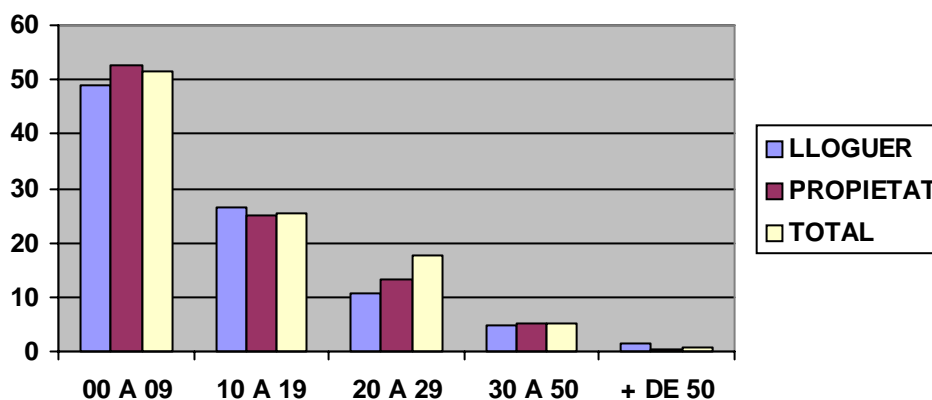
De forma global, un 61,96% s'avaluen entre 4 i 10 lliures, un 21,47% es consignen de quarta categoria. A la banda alta, un 0,82% estan valorades entre 60 i 80 lliures, és a dir, 15 i 20 vegades més que les més baixes; i les superiors a la primera categoria del cadastre, que són 20 lliures, són un 5,96%. La dualitat està servida i ens mostra ja la polarització de la societat, que a Reus arriba abans que a d'altres poblacions catalanes, sinònim del progrés de la societat burgesa, i que s'anirà accentuant al llarg del segle, arribant el 1816 a Reus a tenir una base molt àmplia de petits contribuents amb pocs recursos, una franja intermèdia estreta i un vèrtex pronunciat de grans propietaris<sup>13</sup>. El 1739, pel que fa a la propietat urbana, s'aprecia una gran base, amb moltes cases unifamiliars petites, de baixa renda, i una cúspide elevada amb edificis molt superiors.

Les diferències també són molt acusades entre carrers. El vèrtex de la piràmide o l'eix sobre el qual gira l'economia urbana del 1739 és, de forma marcada, la plaça del Mercadal, amb 1.157 lliures de valor (8,5% del total), el que suposa una mitjana de 42,85 lliures per casa. La mitjana global de renda d'un habitatge al Reus del 1739 és d'11,72 lliures. El Mercadal el supera 3,7 vegades. És el veritable centre neuràlgic, on s'acumulen 11 de les 15 cases valorades per més de 50 lliures (73,3%). És on es realitza el mercat que atreu milers de veïns de poblacions més o menys properes, i que dona cada setmana influx a l'economia local. La seva influència s'escampa pels quatre carrers que marquen la creu amb el Mercadal al centre: Carrer Major (23,55 lliures de mitjana), Galanes (19,63 lliures), Monterols (19,35 lliures) i Jesús (18,18 lliures). És on es concentren els edificis més nobles però sobretot les millors botigues. Fora d'aquests carrers només trobem una casa de 80 lliures a la plaça del Castell i una de 60 al carrer Barreres. En els carrers de l'eix del Mercadal no hi ha cap casa quantificada de tercera o quarta categoria. Tampoc n'hi ha al carrer Metge Fortuny o Sant Pere, molt poc poblats en aquell moment. La renda ens mostra el centre econòmic de la ciutat: el Mercadal.

Els vials més pobres se situen en els carrers transversals, allunyats de les artèries principals i el Mercadal. Tenen una renda mitjana inferior a 6 lliures el Pedró, Vallroquetes, Pubill Oriol, Martorell i Enveja Pujol. Els que inclouen una majoria de cases de quarta categoria els ravals: Jesús, Santa Anna, Monterols i Robuster, la plaça de les Basses i el Galió; tots ells amb rendes inferiors a la mitjana.

D'aquests edificis valorats del Reus del 1739, quins van ser els qui entraren en el mercat de l'arrendament, que és l'interrogant que intentem respondre? Tenim una resposta clara: els més cars, que portaven associat un negoci, sovint un comerç, i que disposaven d'una ubicació privilegiada i d'un espai suficient; i els d'una renda mitjana. Els habitatges de menor renda són propietat dels qui hi viuen, que ho fan en un 23,54% dels casos; mentre que només representen un 17,92% dels qui van de lloguer. Les que es valoren per 8, 10, 12 o 15 lliures suposen el 42,25 % dels lloguers i el 37,12% de les cases de propietat. El gràfic de barres ens ho il·lustra:

## Renda de les cases de Reus el 1739, segons siguin de lloguer, de propietat i total, en percentatges i lliures



Els lloguers avantatgen les cases de propietat en els immobles valorats en un producte superior a les 50 lliures i en els que van de 0 a 19 lliures. En canvi, les de propietat són les benestants, entre 20 i 29 lliures, i les més pobres.

### *Ubicació dels habitatges de lloguer*

Els habitatges de lloguer no estan ubicats homogèniament per tota la vila, sinó que es concentren en alguns carrers, tot i que no formen espais geogràfics. En sis vies els lloguers superen més de la meitat del total de cases que hi ha: Font, Forn, Jesús, Raval de Robuster, Osset i Singles. En altres nou carrers el percentatge d'arrendaments s'acosta al 50%: Bages, Barreres, Cantereres, Raval de Jesús, Rosic, Rosselló, Vilar, Major i Mercadal.

En nombres absoluts, un nouvingut a Reus tenia més probabilitats de trobar una vivenda per llogar als ravals: de Robuster, 69 habitatges, Monterols, 30 h., Jesús, 28 h. i Santa Anna, 22 h. És a dir, en les cases de recent edificació. Les més barates les trobaria als ravals de Jesús i Santa Anna, amb 11 i 9 cases, respectivament, estimades en 4 lliures. Seguirien les de Robuster, amb 37 cases valorades entre 6 i 8 lliures; i les de més categoria, al de Monterols, amb 18 cases entre 8 i 10 lliures. Si buscava una casa de lloguer tenia un percentatge del 33% d'anar a viure a un dels quatre ravals, en una casa unifamiliar.

Si disposava de més mitjans o volia millorar el negoci familiar, podia accedir al mercat d'arrendaments de les cases del Mercadal i carrer Major, això sí, pagant el valor afegit de la seva ubicació. Coneixem els vint-i-quatre veïns de Reus que van optar per llogar una altra casa, tot i tenir-ne una en propietat, el 1739. Tots ells tenien una altra casa en un altre carrer de la ciutat, però es decidiren per pagar una millor situació geogràfica per a acostar-se a la clientela, excepte en el cas de l'hostaler, dels pagesos, que viuen en una casa que no és la seva perquè han obtingut l'arrendament d'un mas i les terres que l'envolten, i viuen en aquest. Els altres són comerciants o artesans que comercialitzen directament els seus productes. Per ordre alfabètic del cognom, són els següents:

Aragonès, Jeroni, pagès  
Arbonès, Ramon, paraire  
Balart, Salvador, corder  
Barber, Joan, pagès  
Blai, Miquel, corder  
Boix, Hipòlit, revenedor  
Bruno, Pau, sastre  
Carbonell, Francesc, pagès  
Carbonell, Joan, hortolà  
Febrós, Pere, forner  
Figuerola, Isidre  
Fortuny, Josep, pagès  
Guspiera, Jaume, saboner  
Llagostera, Josep, argenter  
Monner, Francesc, adroguer  
Montseny, Josep, hortolà  
Nin, Francesc, hortolà  
Pons, Joan, saboner  
Puig, Pere, negociant  
Romeu, Ramon, negociant  
Sabater, Joan, hortolà  
Sardà, Agustí, pagès  
Tarragó, Isidre, hostaler  
Vilar, Celdoni, argenter

### *Els arrendadors*

Els arrendadors, com hem explicat en la introducció, formen dos grups principals, els qui lloguen per necessitat i els qui ho fan per negoci. Tots busquen un benefici, però les necessitats són molt diferents. Entre els segons trobem els grans propietaris, els qui inicien el negoci de la construcció al Reus

setcentista, amb els beneficis obtinguts amb altres operacions comercials i arrendaments de drets senyorials, ja des de finals del segle XVII.

Els propietaris de més de cinc cases al Reus del 1739, sempre segons el document estudiat, són vuit, de major a menor nombre d'immobles: Gabriel Aixemús, mercader (26 cases), Jaume Freixa, negociant, Pau Miró, botiguer de draps i Teresa, viuda de Joan Sabater, negociant, (10 cases cadascun), Josep Baget, doctor i Joan Queri, cavaller (8 cases), Antoni Gavaldà, doctor en medicina i Francesc Grases, doctor en drets (7 cases). Quatre comerciants, tres doctors i un cavaller.

Entre tots sumen la propietat de 86 habitatges. 56 estan situats fora de la muralla, als ravals, que ja han començat a establir-se: 38 al raval de Robuster, 15 al de Monterols i 3 al de Jesús. Són cases que han aixecat ells mateixos, actuant com a promotors immobiliaris, després d'obtenir terrenys, sovint per establiments atorgats pel municipi, ajuntament al qual pertanyen directament o estan vinculats per relacions familiars directes. Les altres trenta són cases ben situades. Ja hem parlat d'ells en analitzar els principals propietaris (apartat 4.8).

No són els únics que lloguen, tot i que sumen un 19% de l'oferta de cases en arrendament, suposen només un 2,7% dels 293 propietaris. La mitjana és d'1,5 cases arrendades per propietari, sense comptar, per tant, la seva residència. Hem elaborat un quadre socioprofessional per tal de conèixer qui són aquests propietaris. El resultat ens diu que el 1739 els qui lloguen més cases, en nombres absoluts, ho fan per necessitat; són les viudes i els pagesos. Les viudes tenen en el lloguer o relloguer una de les úniques formes d'obtenir una renda. Representen un 23,55% dels arrendadors. Una part són les viudes de classe alta, que tot i disposar de patrimoni necessiten líquid i el troben en el lloguer. La seva situació no és tan crítica, com a punt de partida, però sovint una dona sola tenia dificultats per continuar amb les activitats comercials o professionals del difunt marit, i podia veure com la seva posició econòmica perillava. Una solució era tornar-se a casar, com ja hem vist.

Els pagesos (13,99% dels arrendadors) formen part dels pobladors més antics i tenen cases que poden subdividir en parts, alguns viuen en els masos on fan de parcers i lloguen mentrestant la seva casa pròpia.

Altres dos grups destaquen en la seva participació, passant per davant dels pagesos si comparem el seu pes en la societat, són les classes passives (8,87%) i els comerciants i negociants (8,19%), sense oblidar els advocats i metges (3,41%). Entre els comerciants cal destacar els adroguers, alguns dels quals havien aconseguit grans fortunes. A Tarragona ciutat els adroguers també són alguns dels principals contribuents.

Els artesans, tot i ser el 64% de la població activa segons el cadastre del 1731, només representa el 20,14% dels arrendadors. Els qui més lloguen són els paraires, en puixança a principis de segle i ara en crisi, per veure substituïda la seva indústria llanera per la de la seda. En conjunt, el nombre d'arrendadors artesans per oficis és molt baix: només trobem 21 oficis, davant de les 34 ocupacions dels artesans arrendataris. Els qui més ho fan, darrera els paraires, són els argenters, els boters i els terrissaires.

## OFICIS PROPIETARIS CASES DE LLOGUER REUS1739

1. AGRICULTURA i RAMADERIA	41	13,99%
Pagès	35	
Hortolà	6	
2. ACTIVITATS ARTESANALS i INDUSTRIALS	59	20,14%
ARTS PLÀSTIQUES	3,00	
Argenter	3	
METALL	4,00	
Ferrer	1	
Serraller	3	
CONSTRUCCIÓ	2,00	
Mestre cases	2	
FUSTA	6,00	
Boter	5	
Carreter	1	

CALÇAT		1,00	
Sabater	1		
TEXTIL		24,00	
Cardador	2		
Corder	2		
Esparter	1		
Paraire	12		
Sastre	4		
Teixidor	2		
Veler	1		
PELL		5,00	
Blanquer	3		
Seller	2		
PRODUCCIÓ DIVERSA		14,00	
Candeler cera	2		
Escudeller	1		
Taconer	1		
Saboner	4		
Terrissaire	6		
3. COMERÇ i SERVEIS		40	13,65%
TRANSPORT		0,00	
COMERÇ		19,00	
Botiguer	2		
Comerciant	1		
Negociant	12		
Revenedor grans	2		
Traficant	1		
Mercader	1		
ALIMENTACIÓ		5,00	
Adroguer	4		
Forner	1		
PROFESSIONALS		14,00	
Advocat	7		

Apotecari	1		
Cirurgià	1		
Músic	1		
Metge	3		
Notari	1		
SERVEIS DIVERSOS		2,00	
Hostaler	2		
4. CLASSES PASSIVES		26	8,87%
Noble	13		
Eclesiàstic	9		
Militar	4		
5. VIUDES i HEREUS		69	23,55%
Hereus	7		
Viudes	62		
5. ALTRES		11	3,75%
Absent	4		
Donzella	1		
Institucions	6		
DESCONEGUT	47	47	16,04%
TOTAL	293		

### ***Els arrendataris***

El perfil dels arrendataris és molt diferent al dels propietaris. Majoritàriament són jornalers, en un 30%. Jornalers sense especificar, que hem inclòs en el sector d'activitats artesanals i industrials. Els segueixen els artesans del tèxtil i del calçat. Les classes passives hi són molt poc representades, i només trobem tres viudes. També hem elaborat un quadre per tal de mostrar qui eren els llogaters.

**QUADRE SOCIO-PROFESSIONAL LLOGATERS D'IMMOBLES URBANS A REUS EL 1739**

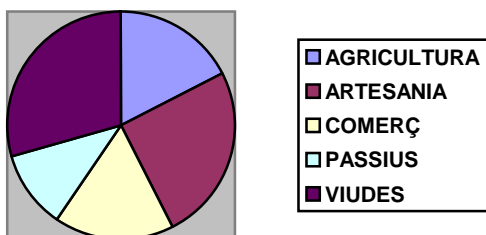
1. AGRICULTURA i RAMADERIA	44	9,73%
Pagès	28	
Hortolà	7	
Ramader	7	
Serrador	2	
2. ACTIVITATS ARTESANALS i INDUSTRIALS	310,00	68,58%
ARTS PLÀSTIQUES	5	
Argenter	4	
Pintor	1	
METALL	6	
Calderer	1	
Daguer	2	
Ferrer	2	
Serraller	1	
CONSTRUCCIÓ	4	
Mestre cases	4	
FUSTA	23	
Boter	15 (1 jornaler)	
Fuster	6	
Torner	2	
CALÇAT	37	
Sabater	25 (1 jornaler)	
Espardenyer	9 (1 jornaler)	
Sabater de vell	3	
TEXTIL	83	
Barretaire	1 (1 jornaler)	
Cardador	8	
Corder	7 (1 jornaler)	
Esparter	2	
Passamaner	4 (2 a més músics)	
Paraire	10	
Sastre	17 (1 jornaler)	

Teixidor	8		
Teixidor lli	7		
Tintorer	1		
Torcedor seda	4		
Veler	14		
PELL		14	
Assaonador	12		
Baster	1		
Seller	1		
PRODUCCIÓ DIVERSA		138	
Corder viola	1		
Pouer	1		
Saboner	1		
Vidrier			
Jornaler	135		
3. COMERÇ i SERVEIS		74,00	16,37%
TRANSPORT		5	
Traginer	5		
COMERÇ		25	
Botiguer	5		
Negociant	9		
Revenedor	6		
Traficant	3		
Quincallaire	2		
ALIMENTACIÓ		15	
Adroguer	7		
Flequer	1		
Peixater	2		
Semoler	1		
Taller	3		
Xocolater	1		
PROFESSIONALS		20	
Apotecari	1		

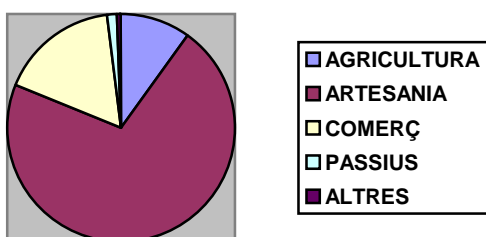
Cirurgià	5		
Doctor	6		
Manescal	1		
Mestre	4		
Metge	1		
Notari	1		
Orguener	1		
SERVEIS DIVERSOS		9	
Adm. Tabac	1		
Emp. Rendes	2		
Funcionari municipal	1		
Hostaler	3		
Perruquer	2		
4. CLASSES PASSIVES		8	1,77%
Noble	5		
Militar	1		
Invàlid	2		
5. VIUDES i HEREUS			
Viudes	3		
5. ALTRES		16	3,54%
Pobre	3		
Desconegut	13		
TOTAL	452		

La comparació entre els dos grups, els arrendadors i els arrendataris, ens mostra diferències clares. Una gràfica circular ens ho visualitza. Hem elaborat un gràfic de cada distribució socioprofessional d'arrendadors i arrendataris estudiats. En els gràfics no s'han considerat els desconeguts i s'han establert cinc categories: agricultura o sector primari, artesania o sector secundari, comerç o sector terciari, nobles i rendistes, i viudes. La categoria de viudes la destaquem perquè és un important grup d'arrendadors que ho són no, per l'ofici del marit, sinó pel seu estat civil.

### OFICIS ARRENDADORS 1739



### OFICIS ARRENDATARIS 1739



La majoria de llogaters de Reus el 1739 són artesans, un grup emergent que ocupa cada cop més mà d'obra i ofereix una oportunitat a nouvinguts de l'àrea d'atracció de la vila: Camp de Tarragona, Priorat i la Conca de Barberà, als excedents de mà d'obra agraris, en un moment en què s'inicia una important eclosió demogràfica a tota la zona, artesans que comencen a convertir-se en personal a jornal, assalariats o jornalers. Són el 68,58% del sector secundari. Per sectors econòmics, a banda dels jornalers, els de major demanda són els del tèxtil i confecció: 14 velers, 10 paraies, 8 cardadors i 17 sastres. No menys important és en el calçat: 25 sabaters i 9 espadenyers i la fusta, amb 15 boters i 6 fusters. Ja hem explicat el perquè, cadascun respon a diferents motius, però el resultat és el mateix: paguen uns diners per l'usdefruit d'un immoble urbà.

Els comerciants ofereixen i demanden vivenda en igual percentatge i participen activament. Els negociants, com els adroguers, i professionals que serveixen al públic, cerquen la millor ubicació per a oferir els seus serveis al màxim de clients possibles, i sovint han de pagar per accedir al centre neuràlgic de la ciutat.

Els pagesos n'ofereixen més que no pas en demanden. Les classes passives i les viudes són els dos grups socials que troben en l'arrendament d'una casa o part de casa, una forma d'obtenció de renda. Són arrendadors, però no arrendataris.

En definitiva, un mercat dels lloguers centrat en dos col·lectius, els jornalers artesans que arriben a la ciutat, i els comerciants i professionals, els dos sectors que emergeixen amb força a la població i que tenen el pes de l'economia i n'agrupen tot el cicle: des de la manufactura, a la comercialització, alimentació i serveis. A mesura que avanci el segle, com veurem, la seva primacia encara serà més clara, davant el retrocès evident de l'agricultura.

## 5.7.2. ELS ARRENDAMENTS EL 1793

L'altre document escollit per a establir l'evolució dels lloguers al Reus del segle XVIII, ha estat el cadastre per menor de Reus del 1793 (registre 1538), conservat a l'arxiu comarcal. Hem processat les dades informàticament, separant els propietaris de cases i els no propietaris. Tot i que apareixen les propietats immobles per cada declarant, hem fet una fitxa de cada edifici per a poder conèixer quantes cases hi havia per cada carrer. En l'apèndix estadístic podeu trobar, per carrers, la relació de propietaris i llogaters de les cases de Reus el 1793.

L'hem comparat amb un volum del Padró d'habitants que porta per títol "Nou registre practicat en lo mes de novembre de 1793, sent batlle lo dr. Joseph Grases y Sabater y alcalde de est barri, Vicents Sable, mestre veler". Anota de forma detallada i per carrers els habitants a cada casa del barri format "des del cantó de la botiga de Pau Serra en la Plaça Mercadal, sera esquerra carrer de Jesús avall, carrer Creu Vermella o Vent fins als forns de la viuda Antònia Gornals, també a la esquerra, y des del propi cantó, carrer Major avall, carrer de la Font, y Casas Aixemús qui va a la fàbrica indianas de Don Francisco March, sempre a mà dreta de dits carrers". De cada edifici hi consta el número i els estadants: nom, cognom i ofici del cap de casa, nom i relació de parentiu amb el propietari (muller, fill, criada...) i l'edat dels fills mascles, aprenents, fadrins o mossos de la casa. La relació té un clar objectiu de cara a fer les llistes de lleves, i cal emmarcar-lo en el moment en què fou redactat: a l'inici de la Guerra Gran. El document està escrit per diferents escrivents, segons s'aprecia pels canvis de lletra, però la majoria està fet per una mateixa mà.

El document distingeix clarament propietaris i llogaters, i podem establir la presència real dels arrendaments. També anota les cases deshabitades, patis, magatzems, adoberies, corrals i altres, és a dir, edificacions no dedicades a la residència. És interessant perquè, tot i no ser complet, inclou una part del casc antic i una part de les cases de fora muralla.

A continuació, a manera de mostra, per tal de veure la riquesa d'informació de què ens forneix el padró, oferim el buidatge realitzat dels edificis

destinats a la indústria i al comerç que apareixen en el padró, les cases deshabitades, els patis i les cases que no tributen fiscalment.

### **Edificis destinats a la indústria i comerç (1793)**

Carrer Barreres

Magatzem de Josep Marsal, comerciant.

Magatzem de Rosa, vídua Miró.

Magatzem de Joan Carey.

Carrer Font Vella

Magatzem de Francesc Marc (al costat hi havia una casa on residia el comerciant francès Joan Lacomme).

Casa i fàbrica de Francesc Marc.

3 Magatzems i un hort d' Antoni Aixemús.

2 Adoberies d'Antoni Aixemús.

1 adoberia vídua Maria Garcia.

Carrer Sant Francesc

Fàbrica Gallissà.

Magatzem de JoanBaptista Montagut, negociant.

Magatzem de Joan Larrat i companyia.

Raval Robuster

Oficina d'aiguardent del gremi dels pagesos (al costat tenien també una casa i una adoberia).

Magatzem de Sabater (CHB).

Adoberia de Ventura Sabater.

Raval Sant Pere

2 Magatzems de Gavaldà.

Adoberia del gremi dels blanquers.

Magatzem de Salvador Marc.

Raval de la Sang

Adoberia del gremi dels blanquers.

Abeurador de Gavaldà.

Carrer del Roser

Premses de Pere Aulés.

Magatzem de Macià Sunyer.

Carrer Sant Jaume

Fàbrica de Francesc Gallissà, adroguer.

Magatzem de Pau Parés.

Raval de Jesús

1 adoberia

1 celler de Joan Carey, negociant.

Nota: El concepte fàbrica es refereix a oficines d'aiguardent.

### **Cases deshabitades (1793)**

Carrer d'En Bages: 1

Carrer Barreres: 1

Carrer Font Vella: 1

Carrer Pujol: 5

Carrer Sant Pere: 1

Plaça i carrer de Sant Francesc: 1

Carrer Sant Jaume: 2

Carrer Sant Antoni: 2

Carre Major: 3  
Carrer Concepció: 2  
Carrer Racona: 2  
Corredor de Virgili: 1  
Raval de Robuster: 1  
Raval de la Sang: 4 (una és una botiga).  
Camí Misericòrdia: 2  
Total cases: 29

### **Patis no edificats situats en zona urbana segons el padró d'habitants de 1793**

Camí Misericòrdia: 1  
Carrer Barreres: 1  
Carrer del Roser: 2  
Camí de Valls: 1  
Placeta Freixes i carrer contigu que surt a Sant Francesc: 1  
Plaça i carrer Sant Francesc: 2  
Carrer Sant Antoni: 2 (un pati i una casa per obrar)

### **Cases que no tributen fiscalment (propietat de l'ajuntament o de l'església)**

Carrer Abadia

Abadia, hi resideix el prior Mn. Joan Cases, un prebender, una vídua amb tres filles i un escolà.

Carrer Barreres

Casa de Mn. Joan Pastells, prevere (convivia amb un nebot i majordoma).  
Casa pròpia de Mn. Pere Elies, prevere (ell no hi habita ho fa una germana seva).  
Casa pròpia de Joan Carey, prebender (conviu amb un germà casat).  
Placeta del Campanar i Peixateria

Casa del Comú que habita el campaner i la seva família.  
Casa del Comú que habita el mestre de primeres lletres.

Carrer Merceria

Casa del Comú on antigament habitava el porter, hi viu Francesc Nogués, sabater.  
Casa de Tomàs Pedreny, prebender, amb ell hi conviuen dues vidues.

Carrer Hospital

Casa de l'hospitaler dins l'hospital de pobres, en aquesta data ho era Llorenç Vellet, espartenyer.

Casa del capellà de l'hospital, Mn. Bonaventura Casals (tenia un criat).  
Casa i forn propietat de l'hospital (hi habitava un ferrer i la seva família).  
Raval de la Sang

Aules de gramàtica (del Comú), no hi viu ningú.  
Casa del Joc de la Pilota (del Comú) no hi vivia ningú.  
Casa i hort del capítol de canonges (de Tarragona).  
Carrer del Roser

Hort i casa dels Canonges  
Carrer de la Presó

Casa a les presons públiques, hi vivia un sabater i la seva família.  
Raval de Sant Pere

Casa pròpia de la Cartoixa d'Escala Dei, hi residia el comerciant Joan Boix i família.  
Carrer Sant Francesc

3 Cases dels parciers del forn (una era buida).  
Raval de Robuster

Casa de la Cartoixa d'Escala Dei (hi habita el veler Josep Macaia i la seva família).

### Camí de Valls

1 casa i hort dels canonges de Tarragona.  
Total cases: 22

Nota: A banda hi havia els convents de religiosos i les ermites, també exempts.

Font: ACBC, FMR, Padró d'habitants de Reus, barri segon i barri tercer (1793), sign. 16511652.

### *Ubicació habitatges de lloguer*

Per carrers, si comparem amb el 1739, veiem una estabilitat dels arrendaments: en divuit carrers (40% dels de 1739), l'oferta d'habitatges de lloguer són els mateixos o un de diferència. És a dir, que el carrer de les Galanes, sempre segons la documentació consultada, tenia 7 pisos per llogar el 1739 i 7 el 1793. També mantenen els mateixos el carrer del Mar (6), Santa Anna (8), Concepció (9), Vidre (2) i Vilar (4). Amb cinc o més cases de diferència trobem onze vials. En només tres els lloguers s'han incrementat: plaça del Castell (de 2 el 1739 es passa a 7 el 1793), carrer de Jesús (de 15 el 1739, a 21) i el Mercadal (de 13 el 1739 a 20 el 1793). Els arrendaments que han augmentat són els que estan en relació a l'activitat comercial. Una explicació seria que els antics comerciants, ara ennoblits, lloguen els seus negocis a nous comerciants.

En els altres carrers del casc antic, els lloguers han disminuït. Si en el conjunt global es mantenen (452 el 1739 i 443 el 1793), és perquè disminueixen en els carrers del nucli i apareixen en els nous carrers urbanitzats. Així passa al carrer d'en Bages (baixa de 12 el 1739 a 1), al Barreres (de 16 el 1739 a 10 el 1793), i Forn (de 17 el 1739 a 5), tres carrers no centrals, on potser els antics llogaters havien accedit ja a la propietat. On hi ha oferta nova és en els carrers recentment urbanitzats. Al costat de la venda de patis, alguns promotors es reserven cases per a arrendar. Algunes les han obtingut per falta de pagament dels censals dels compradors dels patis. Els carrers de major oferta són, amb més de 6 cases, Sant Francesc (14), Sant Pere d'Alcàntara (12), Sant Antoni (10), Raval de la Sang (9), Camí d'Aleixar, Creu Vermella, Pletes i Sant Esteve (tots quatre amb 7 cadascun). Tots ells són carrers que el 1739 encara no existien. En el quadre comparatiu per ordre alfabètic de carrers, hem situat

primer els carrers existents el 1739 i seguidament, tornant a començar per la lletra A, els de nova creació.

Hem buidat també el cadastre del 1769, per establir l'evolució diacrònica dels lloguers de Reus, perquè al costat dels qui només paguen personal, és a dir, que no disposen de casa pròpia, se'ns anota el nom del propietari de l'edifici on viuen. Tot i que apareix un nombre molt baix de lloguers, només 145, és orientatiu. Els lloguers es concentren, com el 1739, en els ravals: Monterols (14), Font i Robuster (13), Santa Anna (14), Sang (6) i en el carrer Jesús (14).

Hi apareixen dotze carrers més, en diferents punts cardinals. Ja s'ha començat la urbanització de l'est, amb el carrer del Roser i la raval de la Sang, el sudoest, amb els carrers de Sant Francesc i Sant Antoni, l'oest, amb la Creu Vermella, camí de Riudoms, Carme, i el nordoest, amb Sant Elies, Santa Teresa, Sant Pau i Sant Joan. Apareix un nou topònim dins del nucli: Forn-Carnisseries, i el raval de Robuster es diu Font-Robuster.

L'hem afegit al llistat comparatiu perquè és un exemple de la poca fiabilitat de la font cadastral per tal de conèixer realment l'habitatge. Ens mostra una ocultació molt gran, tot i que segueix la tendència per carrers. El seu valor és testimonial, del document en sí més que per les dades que ens aporta.

## CASES DE LLOGUER SEGONS DOCUMENTS MUNICIPALS A REUS

CARRER	1739	1769	1793
Abadia	2		0
Aleus	2	2	0
Bages	12	1	1
Barreres	16	6	10
Basses, pl.	2		3
Canterers	6	1	2
Casals	8	1	4
Castell, pl.	2		7
Concepció	9	3	9
Enveja Pujol	8	1	3
Font	9		3
Forn	17	4	5
Fortuny	2	1	1
Galanes	7		7
Galera	4	1	3
Galió	7	1	6
Horts	31		12

Hospital	3	2	4
Jesús	15	14	21
Jesús, raval	28	5	11
Major	15	4	14
Mar	6	1	6
Martí Napolità	4		0
Martorell	2	1	0
Mercadal	13		20
Merceria	7		8
Monterols	14	2	18
Monterols, rv.	30	14	19
Montserrat	2	3	1
Osset	6	2	5
Pedró	8	7	7
Pescateria, pl.	9		8
Pubill Oriol	3	2	5
Racona	7	1	5
Robuster, rv.	69	13	28
Rosic	4		3
Rosselló	3		1
S.Miquel, pl.	6	1	3
S.Pere	3	2	1
Sta. Anna	8	1	8
Sta. Anna, rv.	22	14	18
Singles	9		4
Vallroquetes	6	2	4
Vidre	2	1	2
Vilar	4		4
Àliga			4
Aleixar, camí de l'			7
Carme		3	7
Carnisseries			2
Creu Vermella		5	7
Misericòrdia, camí			2
Pletes			7
Raseta			3
Recs			2
Riudoms, camí de		1	
Roser		7	16
Sang, raval		6	9
S. Antoni		2	10
S. Carles			2
S. Elies		2	5
S.Esteve			7
S.Francesc		2	14
S.Jaume			4
S.Joan		1	5

S,Pancràs			1
S.Pau	1		
S.Pere Alcàntara			12
S.Teresa	1		6
S,Vicenç			2
Sardà			3
TOTAL	452	145	441

Les xifres ens mostren que a Reus, entre el 1739 i el 1793 no hi hagué pressió d'habitatge dins els ravals. No hi ha una acceleració de lloguers prop del centre, sinó que l'oferta de cases noves també suposa una nova oferta de lloguers de cases de nova construcció.

### ***Els arrendadors***

Si el 1739 els propietaris que posseïen més de 5 cases eren vuit, el 1793, són divuit, és a dir, 2,25 vegades més, el que ens indica en nombres absoluts un increment de la concentració de la propietat. De fet, els vuit majors propietaris de principis de segle continuen estant a la llista, però no han incrementat el seu patrimoni. En canvi, apareixen molts comerciants, com adroguers, i alguns artesans, que s'hi han afegit, actuant com a promotors o per adquisició d'habitatges, que és una activitat que suposa capitalització i permet una renda a través del lloguer o una important plusvàlua amb la seva venda.

En primer lloc, hem elaborat la distribució de la propietat. La comparació entre els quadres del 1739 i del 1793 mostren una tendència a la concentració de la propietat al llarg del segle, en un procés d'expansió constructiva. El 1739 un 90,90% dels propietaris (un 70% del total de veïns) posseïen una sola casa, i en conseqüència controlaven el 75,84% dels immobles. A finals de segle els qui són unipropietaris representen el 80,24% dels propietaris (74% dels veïns) i posseeixen el 57,32% dels habitatges. Dit d'una altra manera, el 1739, un 63% dels declarants del cadastre a Reus posseeixen la casa on viuen, única i exclusivament; el 1793, ho fan un 60%.

El procés és invers en els grans propietaris: un menor nombre de persones controlen el mateix nombre d'edificis. On el canvi és més evident és en els propietaris de més de 5 cases: 0,56 punts més controlen 2,23 punts més.

Són els nous comerciants i artesans, enriquits a la segona meitat de segle XVIII, una nova generació que controla el poder econòmic i desbanca a l'elit de l'aiguardent.

### DISTRIBUCIÓ DE LA PROPIETAT URBANA REUSENCA EL 1739

propietats	total propietaris	%	Acum.	%	total cases	%	Acum.	%
1 casa	929		929	90.90	929		929	75.84
2 cases	63	67.7	992	97.06	126	42.57	1055	86.12
3 cases	13	14.0	1005	98.34	39	13.18	1094	89.31
4 cases	3	3.22	1008	98.63	12	4.05	1106	90.29
5 cases	6	6.46	1014	99.22	30	10.14	1136	92.73
6 cases	1	1.08	1015	99.32	6	2.03	1142	93.22
7 cases	0	0	1015	99.32	0	0	1142	93.22
8 cases	0	0	1015	99.32	0	0	1142	93.22
9 cases	3	3.22	1018	99.61	27	9.12	1169	95.43
més de 9	4	4.3	1022	100	56	18.92	1225	100

### DISTRIBUCIÓ DE LA PROPIETAT URBANA REUSENCA EL 1793

propietats	total propietaris	%	Acum.	%	total cases	%	Acum.	%
1 casa	1080		1080	80.24	1080		1080	57.32
2 cases	173	65.0	1253	93.09	346	43.03	1426	75.69
3 cases	43	16.2	1296	96.29	139	17.29	1565	83.07
4 cases	20	7.52	1316	97.77	80	9.95	1645	87.31

5 cases	12	4.51	1328	98.66	60	7.46	1705	90.50
6 cases	2	0.75	1330	98.81	12	1.49	1717	91.14
7 cases	2	0.75	1332	98.96	14	1.74	1731	91.88
8 cases	5	1.88	1337	99.33	40	4.98	1771	94.00
9 cases	3	1.12	1340	99.55	27	3.36	1798	95.44
més de 9	6	2.26	1346	100	86	10.70	1884	100

Abans hem vist la distribució de la propietat segons el cadastre del 1780 (apartat 2.7). El pes de la propietat dels unipropietaris va en descens progressiu: el 1739 dominen el 75,84% de les cases, el 1780 ho fan sobre el 60,50% i el 1793 sobre el 57,32%, confirmant la tendència a la concentració i, com a contrapartida, un increment de la no propietat, que analitzem en aquest capítol. La distribució de propietaris del 1780 i del 1793 és gairebé idèntica però no es correspon amb el nombre de cases per propietari: el 1780 la concentració és en els propietaris de més de 7 cases, en el 1793 entre els qui en tenen entre 3 i 9. Podríem parlar d'una certa "democratització" de la propietat, sempre entre els més potents econòmicament.

Alguns dels veïns acumulen més de tres cases en un mateix carrer. Són propietaris que busquen en la possessió de cases una forma d'invertir el capital en un valor que lluny d'estar en crisi, com d'altres formes de negoci el 1793, té el motor engegat, i que cada cop dóna una major plusvàlua, i que només té en contra la inflació. Alguns han estat els promotors de l'obertura d'un carrer, que s'han quedat algun edifici o n'han recuperat d'altres per l'impagament del censal del qui havia comprat la casa o el terreny. Són els següents:

#### PROPIETARIS DE MÉS DE 3 CASES EN UN MATEIX CARRER. 1793

NOM	OFICI	C/ON VIU	TOTAL CASES	CARRER	CASES CARRER
Aixemús, Antoni	magnífic	Forn	28	Rv. Font	25
Munter, Ramon	Familiar	Rv.S.Anna	12	Rv.S.Anna	12

Gener, Josep	comerciant	Galanes	12	Roser	9
Sabater, Ventura	magnífic	Rv.S.Pere	8	Rv.S. Pere	7
Prats, Teresa		S.Pere A.	8	Recs	7
Molins, Joan	comerciant	R.S.Anna	12	C.S.Pau	6
Andreu, vJosep	viuda	Galera	7	S.Lluís	5
Queri, v.Josep	v.doctor	Barreres	9	Creu Vermella	4
Vidal, Jaume	adroguer	Galió	5	S.Elies	4
Freixa, Francesc	Ciudadà	S.Miquel	8	S.Francesc	4
Miró Marc, Pau	don	Mercadal	11	R.S,Anna	4
Marc, Francesc	negociant	Monterols	11	Monterols	4

Tots els carrers són de nova construcció, excepte el carrer Monterols, on la família Marc, aviat veïna de Barcelona, on s'ha aixecat el seu gran palau <sup>14</sup>, té cases de veïns. El 1799 ja apareix en el cadastre com a resident a Barcelona, així com la viuda de Ramon Monter. Trobem tres grups als quals els atreu la inversió immobiliària: en primer lloc, els comerciants ennoblits, la majoria dels quals adquiriren ja fa anys les cases dels ravals: els Aixemús abans del 1739, els Monter abans del 1760, els Queri (Query o Querey), abans del 1739, quan ja tenien 8 cases, tot i que el màxim el tenen el 1760-1779, amb 10 immobles; els Freixa que ja hem vist que quan posseeixen el màxim d'edificis és abans del 1749, etc. Els Miró botiguers que s'emparentaran amb els Marc, tenen una falera compradora entre el 1740 i el 1760, quan arriben a acumular fins a 17 cases. A partir d'aquell any comencen a desprendre's del patrimoni, com altres comerciants ennoblits<sup>15</sup>.

Un segon grup són els dels nous comerciants, entre ells un adroguer, Jaume Vidal, que s'han enriquit amb l'expansió del XVIII i l'explosió demogràfica. Finalment, el tercer grup, el de les viudes, que de la mateixa manera que a principis de segle, encara troben en l'arrendament de cases una forma d'obtenir una renda. En aquest cas es tracta de viudes benestants.

Un ítem que hem introduït és el carrer on viuen els grans propietaris. Veiem que alguns d'aquests ja han marxat del nucli i viuen en els ravals, en cases més grans i més adequades a llurs noves necessitats. Moltes aixecades al costat del negoci familiar per excel·lència de les classes benestants de Reus

al XVIII: l'oficina d'aiguarent. Cap no viu, però, als nous barris urbanitzats per ells mateixos amb la idea de respondre a la demanda d'una casa unifamiliar per a la majoria de la població, els artesans, cada cop més proletaris.

Vegem el conjunt d'arrendadors a quin sector socioprofessional pertanyen, tal com hem fet amb els del 1739, per tal d'establir-ne possibles diferències o concordances.

#### OFICIS PROPIETARIS CASES DE LLOGUER A REUS EL 1793

1. AGRICULTURA i RAMADERIA		30	11,90%
Pagès	29		
Pastor	1		
	30		
2. ACTIVITATS ARTESANALS i INDUSTRIALS		94,00	37,30%
ARTS PLÀSTIQUES		4	
Argenter	3		
Daurador	1		
	4		
METALL		7	
Courer	1		
Daguer	1		
Ferrer	5		
	7		
CONSTRUCCIÓ		4	
Mestre cases	4		
	4		
FUSTA		18	
Boter	14		
Carreter	1		
Fuster	3		
	18		
CALÇAT		4	
Sabater	1		
Espardenyer	3		
	4,00		

TEXTIL		40		
Corder	1			
Esparter	2			
Paraire	2			
Passamaner	1			
Perxer	6			
Retorcedor	4			
Sastre	1			
Sombrerer	4			
Teixidor	5			
Veler	13			
Volanter	1			
	40			
PELL		9		
Blanquer	7			
Guanter	1			
Seller	1			
	9			
PRODUCCIÓ DIVERSA		8		
Candeler cera	1			
Paperer	1			
Saboner	3			
Terrissaire	1			
Vidrier	1			
Jornaler	1			
	8			
3. COMERÇ i SERVEIS			41	16,27%
COMERÇ		19		
Botiguer	5			
Comerciant	5			
Negociant	6			
Marxant	1			
Pesca salada	2			
	19			
ALIMENTACIÓ		9		
Adroguer	8			
Fornier	1			
	9			
PROFESSIONALS		11		
Cirurgià	2			
Causídic	1			

Doctor	5		
Notari	3		
	11		
SERVEIS DIVERSOS		2	
Ermità	1		
Hostaler	1		
	2		
4. CLASSES PASSIVES		21	8,33%
Noble	11		
Don	7		
Eclesiàstic	2		
Impedit	1		
	21		
5. VIUDES i HEREUS		49	19,44%
Viudes	45		
Hereus	4		
	49		
DESCONEGUT	17	17	6,75%
	17		

Hi ha una evolució en la propietat de l'habitatge. En primer lloc, el nombre absolut d'arrendadors disminueix de 293 a 252, tot i que el nombre d'immobles llogats és molt igual (452 i 443). Les viudes són les que baixen més, en passar del 23,55% al 19,44% del total. Els pagesos també disminueixen: el 1793 no arriben al 12% del total d'arrendadors. Els artesans continuen essent els qui menys arrenden i menys propietat tenen<sup>16</sup>: suposen el 44,17% dels propietaris i el 37,30% dels arrendadors. En nombres absoluts la diferència és més evident: 578 artesans posseïen la casa en propietat, però només 94 en disposaven d'altres per a arrendar. Però són els qui veuen la seva participació més incrementada: passen del 20,14% al 37,30%. Els sectors en què l'augment és més evident és en els boters (de 5 a 14 arrendadors), i en el tèxtil: els velers passen d'1 a 13 arrendadors, mentre els paraires disminueixen de 12 a 2. El mercat de lloguers és un mirall del canvi en l'economia tèxtil reusenca: la llana ha deixat el lloc a la seda. Una altra indústria en alça és la de la pell: el 1739 els arrendadors són 5, i el 1793, 9. Els qui es dediquen a treballar el ferro passen de 4 a 7 i els mestres de cases doblen la seva participació: passen de 2 a 4.

El sector terciari té major a presència a finals de segle (augmenta tres punts percentuals) gràcies a l'enriquiment dels adroguers, que doblen el seu nombre (de 4 a 8 arrendadors). Les classes passives es mantenen en el 8%. En la resposta al cens de Floridablanca, del 1786, a la demanda de distribució per oficis, es declara que hi ha 15 rendistes "*indiferentes que viven de sus rentas o agencias o bien asistidos de otro modo*" (ACBC, AM reg. 23)<sup>17</sup>.

Hem elaborat un quadre amb la distribució socioprofessional del conjunt de propietaris de cases, per tal de comparar-los amb els arrendataris i establir-ne les diferències.

#### OFICIS PROPIETARIS CASES. REUS 1793

1. AGRICULTURA i RAMADERIA	209	15.73%
Pagès	206	
Hortolà	1	
Garbellador	1	
Pastor	1	
	209	
2. ACTIVITATS ARTESANALS i INDUSTRIALS	587,00	44.17%
ARTS PLÀSTIQUES	10	
Argenter	8	
Daurador	1	
Pintor	1	
	10	
METALL	35	
Aguller	1	
Caldarer	1	
Courer	1	
Daguer	3	
Ferrer	14	
Ferrer de tall	4	
Serraller	11	
	35	
CONSTRUCCIÓ	26	
Mestre cases	26	
	26	
FUSTA	114	
Boter	84	
Cadirer	1	

Carreter	6	
Fuster	22	
Torner	1	
	114	
CALÇAT		38
Sabater	21	
Espardenyer	17	
	38,00	
TEXTIL		207
Cinter	1	
Corder	17	
Esparter	4	
Flassader	1	
Mitger de seda	1	
Paraire	14	
Passamaner	2	
Perxer	25	
Retorcedor	12	
Sastre	28	
Sombrerer	8	
Teixidor	33	
Veler	58	
Volanter	3	
	207	
PELL		41
Baster	4	
Borsaguiner	2	
Blanquer	29	
Guanter	4	
Seller	2	
	41	
PRODUCCIÓ DIVERSA		116
Candeler cera	1	
Fabricaire	4	
Guitarer	1	
Minador	1	
Paperer	2	
Pouer	1	
Relotger	1	
Saboner	3	
Terrissaire	4	

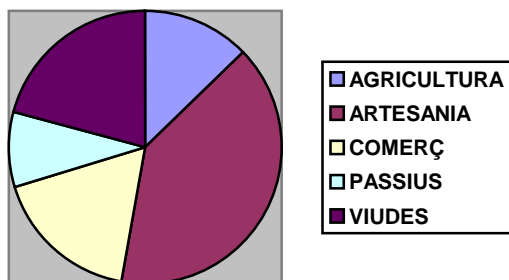
Vidrier	1		
Jornaler	97		
	116		
<b>3. COMERÇ i SERVEIS</b>		<b>132</b>	<b>9.93%</b>
<b>TRANSPORT</b>		<b>7</b>	
Traginer	7		
	7		
<b>COMERÇ</b>		<b>49</b>	
Botiguer	15		
Comerciant	13		
Negociant	10		
Matriculat	2		
Marxant	4		
Pesca salada	5		
	49		
<b>ALIMENTACIÓ</b>		<b>28</b>	
Adroguer	15		
Fariner	1		
Fideuer	2		
Fornier	5		
Pastisser	1		
Peixater	1		
Taller	1		
Xocolater	2		
	28		
<b>PROFESSIONALS</b>		<b>35</b>	
Aritmètic	2		
Apotecari	2		
Cirurgià	7		
Causídic	1		
Manescal	2		
Mestre	2		
Metge	11		
Militar	1		
Notari	6		
Orguener	1		
	35		
<b>SERVEIS DIVERSOS</b>		<b>13</b>	
Administració duana	1		
Carter	1		
Cònsol	1		

Ermità	2			
Hostaler	2			
Impressor	2			
Nunci	3			
Perruquer	1			
	13			
<b>4. CLASSES PASSIVES</b>		<b>49</b>		<b>3.69%</b>
Noble	13			
Don	11			
Eclesiàstic	12			
Impedit	13			
	49			
<b>5. VIUDES i HEREUS</b>		<b>259</b>		<b>19.49%</b>
Viudes	222			
Hereus	37			
	259			
<b>DESCONEGUT</b>	93	93	93	<b>6.99%</b>
	93			

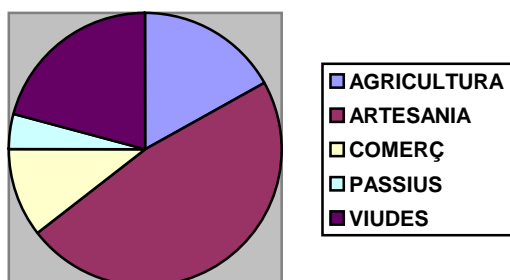
Les viudes és el grup més homogeni: representen el mateix percentatge de propietàries de cases que d'arrendadores, entorn el 18%. Tenen un major pes com arrendadores les classe passives, que suposen el 3,7% dels propietaris i el 8,3% dels qui lloguen, i el sector terciari (comerç i professionals), que només són el 9,9% de propietaris i representen el 16,27% dels arrendadors. A l'altra banda, ja hem vist que hi havia els artesans, als quals cal afegir els pagesos (11,90% de propietat per 15,7%).

Els dos quadres queden resumits en els següents gràfics circulars.

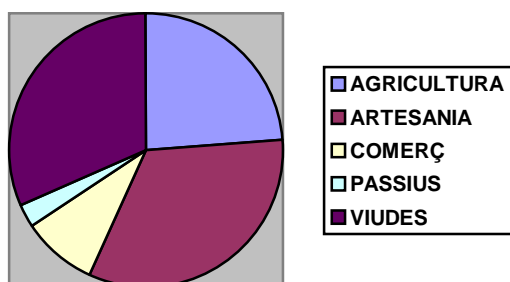
#### OFICIS DELS ARRENDADORS DE CASES A REUS EL 1793



### OFICIS DELS PROPIETARIS D'UNA O MÉS CASES A REUS EL 1793



### OFICIS DELS PROPIETARIS D'UNA O MÉS CASES A REUS EL 1714



Les diferències en percentatge mostren dos grups que participen en el mercat dels arrendaments: les classes passives i els comerciants (que inclou els serveis, com els professionals), els qui tenen en definitiva el major poder econòmic (els majors contribuents), i polític; i un col·lectiu que no en resta al marge, l'artesanat o menestral, que té cada cop una major presència, i aspira a una casa pròpia, i hi accedeix a través del censal, però que amb la força de treball que té, sovint només les seves mans, no pot acumular propietats immobiliàries. Finalment, les viudes, col·lectiu important en el mercat dels arrendaments, que sovint relloga una part o una habitació de la pròpia casa per a poder obtenir-ne una renda. Representa el mateix percentatge.

Hem comparat, arribant al final de l'estudi, els oficis dels propietaris de cases del 1793 amb els dels 1714. La societat ha variat i, per tant, la propietat ha variat. Els pagesos, el 1714, són gairebé la quarta part dels propietaris, el 1793 han baixat al 16%. Les viudes i hereus són molt més nombrosos, en tractar-se d'un moment postbèl·lic. L'artesania té menys propietats, i s'equipara

al pes que té el 1739. Els oficis que destaquen són els paraires, blanquers, corders, sabaters i ollers. Els comerciants són molt reduïts, amb només 10 botiguers, 5 negociants i 4 adroguers, tot i que el percentatge en el conjunt de propietaris es manté. A finals de segle hi ha una diversificació en els oficis molt gran, sobretot en el sector de comerç i serveis, tant de professionals com diversos. Apareixen nous oficis per a nous serveis, i moltes variants de comerciants. Finalment, les classes passives també mantenen la seva participació pel que fa a persones, pel que fa a nombre d'habitatges i renda seria superior.

Vegem la distribució socioprofessional del 1714:

DISTRIBUCIÓ SOCIOPROFESSIONAL DELS PROPIETARIS  
 REUS 1714

1. AGRICULTURA I RAMADERIA			110	23,81
Pagès	110	110		
2. ACTIVITATS ARTESANALS			152	32,90
ARTS PLÀSTIQUES		1		
Argenter	1			
METALL		13		
Calderer	2			
Clavater	1			
Daguer	2			
Ferrer	6			
Serraller	2			
CONSTRUCCIÓ		9		
Mestre cases	8			
Picapedrer	1			
FUSTA		16		
Boter	8			
Fuster	7			
Carreter	1			
CALÇAT				
Sabater	11	15		
Espardenyer	4			
TEXTIL		67		
Barretaire	6			
Calceter	1			
Corder	11			
Esparter	1			
Cinter	2			
Pentinador	2			
Paraire	26			
Sastre	5			
Teixidor	8			
Tintorer	1			
Torcedor seda	2			

Veler	2			
PELL		20		
Assaonador	1			
Blanquer	14			
Corretger	2			
Peller	2			
Seller	1			
PRODUCCIÓ DIVERSA		11		
Escudeller	2			
Oller	7			
Pouer	2			
3. COMERÇ I SERVEIS			41	8,87
COMERÇ		16		
Botiguer	10			
Mercader	1			
Negociant	5			
ALIMENTACIÓ		5		
Adroguer	4			
Forner	1			
PROFESSIONALS		20		
Apotecari	2			
Doctor	10			
Cirurgià	3			
Manescal	1			
Notari	4			
4. CLASSES PASSIVES		13	13	2,81
Noble	1			
Cavaller	5			
Eclesiàstic	6			
Militar	1			
5. VIUDES I HEREUS		146	146	31,60
Hereus	61			
Viudes	85			
	462			100,00

Tornem al 1793. Si comparem el gràfic dels arrendadors amb el del 1739, observem uns canvis lleugers. En primer lloc, el percentatge de pagesos disminueix, fruit de l'evolució de l'economia reusenca, en la qual el sector primari veu minvat el seu pes i el seu volum, tant qualitatiu com quantitatiu, amb pèrdua fins i tot, de terreny de regadiu, convertit ara en espai urbà. També disminueixen el seu pes les classes passives, més potents el 1739. Ja hem vist com els nobles no adquireixen noves cases, sinó que continuen amb les que havien comprat o construït a mitjan segle i en molts casos les venen. El sector comercial es manté i l'increment arriba des de l'artesanat. L'artesanat ha vist

com al llarg del segle es dividia en dos col·lectius molt diferenciats: uns mestres empresaris i uns jornalers i fadrins treballadors. Uns que s'enriqueixen i accedeixen de forma tímida en el poder, i uns altres que es proletaritzen. Els primers tenen prou poder adquisitiu com per a invertir en comprar una casa de la gran oferta existent o un pati i aixecar-lo per a obtenir-ne una plusvàlua elevada.

### *Els arrendataris*

Els llogaters del Reus de finals de segle, el 1793, en plena crisi econòmica, són els artesans, molts d'ells ara en atur. Si comparem la distribució socioprofessional dels inquil·lins del 1793 amb els de principi de segle, trobarem alguns canvis.

#### QUADRE SOCIO-PROFESSIONAL LLOGATERS D'IMMOBLES A REUS EL 1793

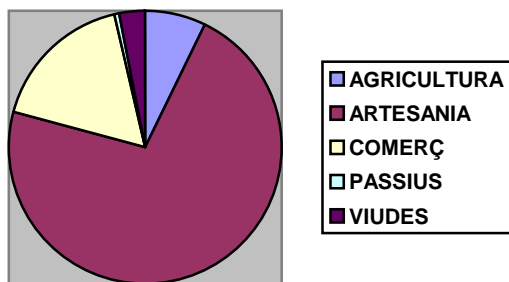
1. AGRICULTURA i RAMADERIA		31,00	7,29%
Pagès	20		
Garbellador	1		
Ramader	10		
	31		
2. ACTIVITATS ARTESANALS i INDUSTRIALS		296,00	69,65%
ARTS PLÀSTIQUES			14
Argenter	13		
Daurador	1		
	14		
METALL			16
Calderer	1		
Clavater	3		
Courer	5		
Estanyer	2		
Ferrer	3		
Serraller	2		

	16	
CONSTRUCCIÓ		9
Mestre cases	9	
	9	
FUSTA		46
Boter	29	
Cadirer	1	
Carreter	2	
Fuster	13	
Torner	1	
	46	
CALÇAT		28
Sabater	20	
Espardenyer	8	
	28	
TEXTIL		101
Barretaire	4	
Cinter	3	
Corder	9	
Esparter	6	
Mitjaire	1	
Passamaner	7	
Paraire	2	
Perxer	16	
Sastre	10	
Teixidor	7	
Tintorer	3	
Torcedor seda	2	
Veler	31	
	101	
PELL		22
Blanquer	12	
Borsaguiner	1	
Guanter	6	
Peller	3	
	22	
PRODUCCIÓ DIVERSA		60
Fabricaire	1	
Moliner	1	
Oller	1	
Paperer	1	

Jornaler	56			
	60			
<b>3. COMERÇ i SERVEIS</b>			<b>56,00</b>	<b>13,18%</b>
TRANSPORT		5		
Traginer	5			
	5			
COMERÇ		16		
Botiguer	1			
Comerciant	6			
Llibreter	1			
Negociant	6			
Revenedor	1			
Tractant	1			
	16			
ALIMENTACIÓ		17		
Adroguer	5			
Fariner	1			
Fornier	2			
Fideuer	1			
Pesca salada	4			
Taller	1			
Xocolater	3			
	17			
PROFESSIONALS		12		
Apotecari	4			
Advocat	1			
Escrivent	1			
Manescal	1			
Notari	3			
Procurador	2			
	12			
SERVEIS DIVERSOS		6		
Cafeter	1			
Carter	1			
Hostaler	2			
Impressor	1			
Perruquer	1			
	6			
<b>4. CLASSES PASSIVES</b>		3	<b>3,00</b>	<b>0,71%</b>
Noble	1			
Donzella	1			

Invàlid	1			
	3			
5. VIUDES i HEREUS		13	13,00	3,06%
Viudes	10			
Hereus	3			
	13			
5. ALTRES		26	26,00	6,12%
Desconegut	26			
	26			

### DISTRIBUCIÓ SOCIOPROFSSIONAL DELS LLOGATERS DE REUS.1793



El gràfic de la distribució socioprofessionals dels llogaters del 1793 és gairebé calcat al del 1739. El gruix dels arrendataris són els artesans, seguits dels comerciants. Els pagesos són els arrendataris dels masos del terme reusenc, que han disminuït lleugerament. Finalment, apareixen algunes viudes, més que no a principis de segle. L'explicació és el moment de crisi, que fa que

algunes dones es trobin en situació desesperada, en especial si són grans i estan soles, i hagin hagut de vendre la casa que posseïen en propietat.

En primer lloc, disminueix la presència de pagesos pel menor paper que tenen en la societat: baixa el mateix percentatge com a llogater que com a propietari, de l'ordre dels dos punts. El sector secundari, tot i que hem vist que havia crescut com a arrendador, com a arrendatari es manté com a líder en conjunt, però per sectors hi ha canvis interessants. Els jornalers disminueixen la seva presència (de 135 a 65), així com els sabaters, d'una forma no tant important (de 25 a 20). Augmenten el seu lloc els qui treballen el metall (de 6 a 16 individus), els argenters (de 4 a 14), els mestres de cases (de 4 a 9), els boters (de 15 a 29) i els qui es dediquen a la pell (de 14 a 22).

En el sector terciari el pes dels arrendataris ha disminuït respecte el 1739. Els comerciants passen de 25 a 16 llogaters.

#### DISTRIBUCIÓ PER SECTORS DELS ARRENDADORS I ARRENDATARIS DE CASES. REUS AL SEGLE XVIII (EN PERCENTATGES)

SECTOR	PROP.1739	PROP.1793	LLOG.1739	LLOG.1793
PRIMARI	13.99	11.90	9.73	7.29
SECUNDARI	20.14	37.30	68.58	69.64
TERCIARI	13.65	16.27	16.37	13.18
PASSIVES	8.87	8.33	1.77	0.71
VIUDES	23.55	19.45	0.66	3.06
ALTRES	19.80	6.75	2.89	6.12
TOTAL	100	100	100	100

## 5.7.3. ELS ARRENDAMENTS A INICIS DEL SEGLE XIX

Acabarem d'analitzar l'evolució dels lloguers a la ciutat de Reus del segle XVIII amb un document sòlt, conservat a l'ACBC amb el número de registre 1667, ens detalla els llogaters existents a Reus, 661 famílies. El document, sense datar i escrit en català, l'hem de circumscriure durant la guerra del Francès, i segurament es tractaria d'un control de les autoritats napoleòniques. Elaborat per diferents mans, sembla que haurien estat els propietaris de les cases els que haurien anat a notificar, per ordre governamental, els estadants de les seves propietats i on estaven ubicades. No segueix cap ordre i ocupa divuit pàgines no numerades. Cau fora de la nostra cronologia estricta, però la seva estreta relació amb l'estudi que realitzem, en relacionar els arrendataris de Reus, amb informació complementària única, com el seu lloc d'origen, ens han impedit deixar-lo al calaix.

Tot i tractar-se d'un document elaborat en un moment d'excepció i excepcional a la vegada, ens mostra el gran potencial d'aquest mercat i com s'estructura. Hi trobem un nombre elevat de refugiats barcelonins a Reus (116 famílies, un 17,55% del total). Ens permet apropar-nos als arrendadors i als arrendataris del final de l'Antic Règim i comparar-ho, amb prudència, amb la realitat dels anys anteriors.

El llistat és detallat. Anota el nom i el cognom del cap de casa, el seu ofici, l'origen geogràfic o naturalesa, el propietari de l'immoble on viuen i el carrer on està ubicat.

### *Ubicació dels habitatges de lloguer*

L'oferta de pisos o habitatges en arrendament no és homogènia a tot el nucli habitat, sinó que les característiques de les edificacions, les diferents etapes d'urbanització, la distància respecte el centre, etc., són causes que localitzen l'oferta en unes zones determinades. És evident que en un carrer format per cases unifamiliars hi trobarem molts menys lloguers que en un carrer on els edificis s'estructurin verticalment, en diferents pisos. En tractar-se de declaracions dels veïns, apareixen noms populars d'alguns carrers, com

Casotes, Gitanos, Grasetes, Plaça Freixa, Plaça de les Monges, Closa de  
 Mestres, corredor de la Sang, travessera de l'hortet i Vergés o Verges.

### PISOS DE LLOGUER PER CARRERS A REUS A INICIS DEL S. XIX

CARRER	N. LLOGATERS	N. PROPIETARIS	LLOG/PROP.
Abadia	9	5	1,8
Àguila	6	1	6
Aleus	6	3	2
Amargura	2	2	1
Bages	3	1	3
Barreres	13	5	2,6
Camí Aleixar	15	3	5
Camí Misericòrdia	4	2	2
Camí Riudoms	2	2	1
Camí de la Selva	1	1	1
Canterers	4	1	4
Carme	7	4	1,75
Carnisseries	1	1	1
Casals	7	3	2,33
Casotes	4	1	4
Cingles	10	7	1,43
Closa de Mestres	6	1	6
Concepció	8	5	1,6
corredor Sang	2	1	2
Font	8	4	2
Font vella	3	1	3
Galanes	7	3	2,33
Galera	11	5	2,2
Galió	14	6	2,33
Girada	5	2	2,5
Gitanos	1	1	1
Grasetes	1	1	1
Jesús	13	6	2,17
Joc pilota	8	2	4
Hospital	6	6	1
Lleona	2	1	2
Major	6	4	1,5
Mar	8	3	2,67
Martí Napolità	9	3	3
Merceria	5	4	1,25
Monterols	21	11	1,91
Montserrat	4	3	1,33
Osset	4	1	4
Pedró	17	7	2,43
Plaça	4	4	1
Plaça Baluard	1	1	1
Plaça Basses	5	3	1,67
Plaça Castell	6	4	1,5
Plaça Comèdies	11	4	2,75

Plaça Església	2	1	2
Plaça Freixa	3	1	3
Plaça Monges	9	4	2,25
Plaça Peixateria	4	3	1,33
Plaça Sant Miquel	2	1	2
Presó	2	2	1
Pubill Oriol	5	2	2,5
Pujol	3	2	1,5
Racona	3	3	1
Raseta	5	1	5
Raval Font	9	3	3
Raval Jesús	13	11	1,18
Raval Monterols	3	3	1
Raval Robuster	5	4	1,25
Raval Sang	4	2	2
Raval Santa Anna	31	14	2,21
Raval Sant Pere	4	4	1
Recs	4	2	2
Roser	34	7	4,86
Santa Anna	19	8	2,38
Santa Teresa	7	4	1,75
Sant Antoni	7	2	3,5
Sant Blai	1	1	1
S. Carles i S. Josep	2	1	2
Sant Elies	1	1	1
Sant Esteve	7	4	1,75
Sant Francesc	7	3	2,33
Sant Jaume	10	4	2,5
Sant Joan	10	3	3,33
Sant Llorenç	11	5	2,2
Sant Lluís	11	2	5,5
Sant Miquel	1	1	1
Sant Pancràs	17	3	5,67
Sant Pau	20	3	6,67
Sant Pere	4	3	1,33
Sant Pere Alcàntara	2	2	1
Sant Pere més baix	3	2	1,5
Sant Tomàs	1	1	1
Sant Vicenç	29	8	3,63
Sardà	19	6	3,17
Seminaris	13	7	1,86
Sol	8	3	2,67
travessera hortet	1	1	1
Vallroquetes	5	4	1,25
Vent	8	6	1,33
Vergés	2	1	2
<b>TOTAL</b>	<b>661</b>	<b>298</b>	<b>2,2</b>

La majoria de cases llogades no estan situades només als ravals, sinó als nous carrers urbanitzats: Roser (34) i Sant Vicenç (29), però sí que és on hi ha el major nombre d'arrendadors: raval de Santa Anna (14), raval de Jesús (11) i Monterols (11).

Altres zones amb abundants lloguers són a l'interior dels ravals: S. Anna (19), Galió (14), Barreres (13) i Galera (11); però són superats pels carrers urbanitzats al segle XVIII: S. Pau (20), Sardà (19), S.Pancràs i Pedró (17), i Camí de l'Aleixar (15).

Si comparem les xifres amb les del 1739 i del 1793, trobem moltes similituds i moltes divergències, que responen a l'excepcionalitat del moment. Alguns carrers mantenen el mateix nombre de cases de lloguer: les Galanes es manté en 7 habitatges des del 1739, el Carme i Sant Esteve, amb 7 des del 1793. Les diferències són en Sant Vicenç (2 el 1793 a 29), Sardà (3 a 19), Roser (16 a 34), Santa Anna (8 a 19) i raval Santa Anna (18 a 31).

L'aparició de les cases de veïns fa possible l'optimització del sòl urbà. La relació llogater/propietari ens transparenta la seva localització. Al carrer de l'Àliga, la relació és de 6. Al carrer de Roser és de 4,56. Sabem que hi havia 12 de 3 pisos el 1829. Però la màxima és la de Sant Pau, amb una ratio de 6,67: tres arrendadors donen habitació a vint arrendataris.

En un altre grup de carrers els lloguers disminueixen: Jesús (de 21 el 1793 a 13), Major (de 14 a 6), Mercadal (de 20 a 0), raval Monterols (de 19 a 3) i Sant Pere d'Alcàntara (de 12 a 2). Cinc carrers situats a la vora, al centre comercial de Reus. Al segle XIX la diferenciació entre vivenda productiva i no productiva ha passat ja a la història: ja no es viu al mateix lloc on es treballa i es van definint a la ciutat zones comercials, zones industrials i zones residencials, en una segregació horitzontal ja iniciada en el XVIII.

### ***Naturalesa dels arrendataris***

El document ens aporta una dada que fins ara no hem pogut analitzar, la naturalesa dels arrendataris. L'origen o naturalesa dels llogaters és plural. El 66,72% dels arrendataris són nascuts a Reus i de la resta, més de la meitat són vinguts de Barcelona per motius bèl·lics. Els estrangers són el quincallaire Teodor "Gine" (d'origen flamenc), el rellotger suís *Lluís Meroz* i el comerciant anglès "Don Estevaldó". Els nouvinguts arriben sobretot de les comarques

d'atracció: el Camp de Tarragona (23,18% dels foranis), la Conca de Barberà (5%) i el Priorat (4,09%). Destaquem cinc vilasecans, tres selvatans, tres sarraïencs i dos naturals de Porrera.

De la resta de Catalunya hi ha cinc veïns de les terres de l'Ebre, tretze de les de Ponent, des de Guissona a la Vall d'Aran (5,91% dels forasters) i només vuit de diverses poblacions de l'Anoia i resta de Principat. Finalment, un de l'Aragó i un altre de Burgos. Si restem els de Barcelona i els de Reus, els llogaters immigrants al Reus de principis de segle són 102, un 69,61% del Camp, la Conca i el Priorat, zones per a les quals Reus és el seu mercat econòmic.

## LLOC D'ORIGEN DELS LLOGATERS DE REUS A INICIS DEL S. XIX

REUS: 441 (66,72% del total)

CAMP DE TARRAGONA: 51 (23,18% dels foranis)

L'Aleixar	3
Alcover	3
Almoster	2
les Borges del C.	1
Cambrils	1
la Canonja	1
Castellvell	1
Constantí	2
Duesaigües	1
Maspujols	1
Masricard	1
el Milà	1
Mont-roig del C.	2
el Morell	1
Pont d'Armentera	1
Puigtinyós	1
la Riba	1
Riudecanyes	1
Riudoms	2
la Selva del C.	3
Tarragona	10
Torredembarra	1
Valls	4
Vila-seca	5
Vilabella	1

CONCA DE BARBERÀ: 11 (5% dels foranis)

l'Espluga de F.	1
Forès	1
la Guàrdia dels P.	1
Montblanc	2
Rocafort de Q.	1
S.Coloma de Q.	1
Saral	3
Vilanova de Prades	1

**PRIORAT i TERRA ALTA: 9 (4,09% dels foranis)**

Falset	3
Gandesa	1
Porrera	2
Prat de Comte	1
Vilalba dels Arcs	1
Vilella	1

**TERRES DE L'EBRE: 5 (2,27% dels foranis)**

Ascó	2
Ribera d'Ebre	1
Tortosa	2

**TERRES DE PONENT: 13 (5,91 % dels foranis)**

Anglesola	1
Cervera	2
Guissona	1
Llardecans	1
Lleida	2
Montgai	2
Palau d'Anglesola	1
Sarroca	1
Torres de Segre	1
Vall d'Aran	1

**BARCELONA: 116 (52,73% dels foranis)**

**RESTA DE CATALUNYA: 8 (3,64% dels foranis)**

Capellades	1
Igualada	1
Manresa	1
Montagut	1
Olot	1
Puigcerdà	1
Taià	1
Vilafranca	1

**FORA DE CATALUNYA: 5 (2,27% dels foranis)**

Anglaterra	1
Aragó	1
Castella	1
Països Baixos	1
Suïssa	1

**NO ES CONCRETA: 2 (0,91% dels foranis)**

***Els arrendataris***

Els oficis dels arrendataris ens apropen a la seva categoria socio-econòmica. N'hem elaborat un quadre analític, que és el següent:

**OFICIS DELS LLOGATERS DE REUS A INICIS DEL S. XIX**

1. AGRICULTURA i RAMADERIA	82	12,39%
----------------------------	----	--------

**AGRICULTURA: 82**

jornaler	5
hortolà	1
pagès	76

**2. ACTIVITATS ARTESANALS i INDUSTRIALS 316 47,73%**

**ARTS PLÀSTIQUES: 18**

argenter	9
dibuixant	2
escultor	2
gravador	3
pintor	2

**METALL: 17**

aguller	2
calderer	1
courer	4
daguer	1
espaser	1
estanyer	1
ferrer	2
serraller	5

**CONSTRUCCIÓ: 11**

mestre de cases	10
minador	1

**FUSTA: 44**

boter	24
carreter	8
fuster	10
tartraner	1
torner	1

**CALÇAT: 36**

espardenyer	11
sabater	25

**TÈXTIL: 133**

brodador	5
calçater	1
calçoner	1
cardador	2
cardador seda	1
draper	1
filador cotó	1
fab.mitges de seda	2
fabricant vetes	2
matalasser	2
perxer	6
pintador	7
sastre	17
sombrerer	3
teixidor	10
teixidor cotó	5
teixidor galons or	1

teixidor indianes	3
tintorer	6
torcedor	4
veler	53
PELL:25	
baster	4
blanquer	10
corretger	2
peller	4
seller	5
ESPART: 14	
corder	10
esparter	4
ALTRES: 18	
capser	1
guitarrer	1
fabricant	4
fabricant cartes	2
fabricant pintes	1
“a la factoria”	1
oller	2
rellotger	2
saboner	2
vidrier	1

### 3. COMERÇ i SERVEIS

136 20,58%

#### TRANSPORT: 14

bastaix	6
camàlic	5
estibador	1
matriculat	1
traginer	1

#### COMERÇ: 48

adroguer	8
botiguer	9
comerciant	23
quincallaire	2
revedor	5
traficant	1

#### ALIMENTACIÓ: 28

carnisser	2
fariner	4
pastisser	11
taller	3
tonyiner	1
xocolater	7

#### PROFESSIONALS: 36

admor. Duanes	2
advocat	1
aguatzil	1
apotecari	2

col·lector	1
corredor	3
escrivent	4
llibreter	1
mestre minyons	3
metge	2
ministre rendes	1
músic	1
notari	1
prevere	7
procurador	6
SERVEIS DIVERSOS:	17
barber	6
esmolador	1
guarda	1
hostaler	4
matalot	2
perruquer	2
taverner	1

4. CLASSES PASSIVES 6 1,97%

CLASSES PASSIVES: 6

noble	4
hisendat	2

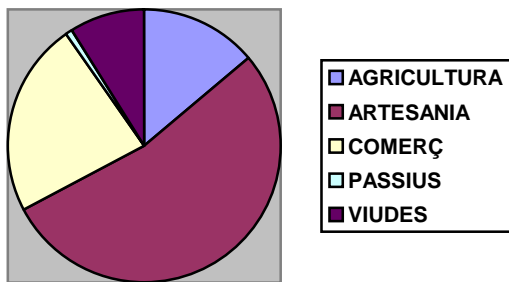
5. VIUDES: 52 52 7,87%

6. ALTRES 63 9,5%

SENSE OFICI: 115

desconegut	62
expatriat	1

## OFICIS LLOGATERS DE REUS A PRINCIPIS DE SEGLE XIX



Si el 1739 i el 1793 la gràfica per sectors dels arrendataris reusencs era gairebé calcada, en el segle XIX la situació ha canviat. L'artesania perd la seva primacia absoluta com arrendatària, i el comerç, la pagesia i les viudes s'hi afegeixen. La crisi arriba a tots els sectors, i són més els qui han d'anar de lloguer per a poder tenir un aixopluc on viure.

#### QUADRE RESUM PER SECTORS DELS OFICIS DELS ARRENDATARIS

SECTOR	%
PRIMARI	12.39
SECUNDARI	47.73
TERCIARI	21.60
PASSIUS	0.91
VIUDES	7.87
ALTRES	9.5
TOTAL	100

Hem comparat els caps de casa arrendataris amb els declarants del cadastre del 1816. Si comparem els percentatges per sectors productius amb el buidatge del cadastre del 1816, observem que els artesans mantenen el mateix percentatge, però els pagesos eviten l'arrendament i els comerciants l'afavoreixen. La diferència amb la distribució dels anteriors arrendataris, del 1739 i del 1793, és l'augment del sector terciari. Creix el transport i el comerç en general, així com els professionals i es diversifiquen els serveis, que passen a ser oficis a plena dedicació, com perruquer.

Els menestrals ja no representen el 70% dels anteriors recomptes, sinó que baixen per sota del 50%. No apareix cap jornalero, i la distribució per rames és molt igual a la del cadastre del 1816, és a dir, que no hi ha cap sector que vagi de lloguer més que els altres. Els boters són els que hi van menys, en proporció, també els ferrers, els mestres de cases, els perxers i els teixidors. Són oficis que han tingut bones possibilitats de negoci: els boters en relació a l'exportació de vi i aiguardent; ferrers i mestres de cases amb la construcció, perxers i teixidors en la indústria tèxtil. Han assolit la propietat d'una casa. Els oficis on hi ha més arrendataris són els courers, serrallers, carreters, basters, velers i corders.

### ***Els arrendadors***

Dels 92 propietaris de cases reusencs que opten per arrendar una part o una casa als qui ho demanen, 40 ho fan a cinc o més famílies. És a dir, gairebé la meitat són propietaris d'immobles que veuen en l'arrendament una forma d'obtenir una renda en metàl·lic, i que s'aprofiten de les circumstàncies bèl·liques que es viuen, i que divideixen tan com poden la propietat per tal d'obtenir-ne un màxim rendiment.

Dos propietaris lloguen més de 15 pisos: Els tutors o curadors del pubill d'Antoni Gener, 18 (situats en 3 carrers) i Josep Guàrdia, 17 (situats en 7 carrers).

El major nombre en lloguen 5 (un 35%) i un 25% representen els qui en lloguen més de 10, és a dir, podem afirmar que el negoci de l'arrendament està concentrat en poques mans. Vegem el nom i cognoms d'aquests arrendadors:

### **PROPIETARIS QUE LLOGUEN 5 O MÉS PISOS A INICIS DEL S. XIX**

<b><u>NOM i COGNOM</u></b>	<b><u>PISOS</u></b>	<b><u>CARRERS</u></b>
Pere Aixemús, xocolater	5	2
Josep Amat, peller	6	1
Marc Amfres, boter	5	2
Jaume Amorós	8	1
Josep Andreu	5	1
M. Àngela Arandes	7	2
Dr. Francesc Bofarull	11	5
Maria, vda. Carbonell	7	1
Dr. Joan Cases	6	1
Josep Cases	11	4
Maria, vda. Clariana	9	4

Gregori Estapar	7	3
Josep Gatell, cirurgià	5	2
Pubill Antoni Gener	18	3
Salvador Gil, veler	5	1
Manuel Grases	10	3
Ramona, vda. Grases	6	2
Francesc Grau	10	2
Josep Guàrdia	17	7
Manuel Jover, pagès	8	3
Josep Lletget, adroguer	5	2
Francesc Martí, pagès	8	2
Pere Martí	10	1
D. Josepa Nicolau	5	1
Pau Oriol, forner	5	4
Josep Ortega, comerciant	10	1
Joan Pàmies	13	3
Maria, vda. Pàmies	5	2
Pau Parés, esparter	5	1
Dr. Joaquim Pedret	7	1
Paula Rabassa	7	2
Josep Rovellat	5	4
Pere Rovira	5	1
Bonaventura Sabater	7	2
Pere Sardà	14	2
Francesc Tarragó	5	3
Teresa, vda. Tell	5	1
vda. Josep Trullàs	6	4
Francesca, vda. Verdala	8	2
Baltasar Vidal	13	2

La concentració màxima es dona en el cas de Pere Sardà, que acull 13 famílies en el mateix carrer de Sant Pau, ignorem en quantes cases. El segueix el màxim arrendador, el Pubill Anton Gener, que cobra lloguer de 12 habitacles al carrer del Roser (més 5 al carrer de les Galanes i 1 al carrer Sardà). Segueixen al seu darrera el comerciant Josep Ortega, que ofereix acolliment a 10 famílies en un mateix carrer, el camí de l'Aleixar, i Pere Martí, que també arrenda 10 vivendes al carrer de Sant Vicenç, desconeixem en quants immobles.

No podem parlar de la distribució socioprofessional, en no constar l'ofici de l'arrendador.

## NOTES AL CAPÍTOL 5: L'ACCÉS A LA VIVENDA SENSE PROPIETAT: ELS ARRENDAMENTS

1.- Les rendes per lloguers urbans representaven el 9,25% del total de la riquesa de Madrid segons el cadastre 1749-1774. Madrid no tindrà en el segle XVIII creixement urbanístic, a diferència de les altres ciutats europees. Segons Cruz l'explicació està en la falta de demanda de cases per la inexistència d'una classe social que la pugui pagar, i estar basat el món immobiliari en els lloguers, amb una hegemonia total de les propietats eclesiàstiques i aristocràtiques. La classe rendista veu com els preus dels lloguers es disparen i van dividint les propietats, en habitacions cada cop més petites; però no tenen la necessitat d'invertir en la construcció de nous edificis. De fet, el 35,8% del sòl urbà era de l'església, i aquesta, en el XVIII, encara no en veu l'oportunitat de construir-lo. Les desamortitzacions del XIX li prendran.

2.- A Bilbao, González ha vist com l'alta burgesia inverteix en compra de béns urbans expropiats als jesuïtes, expulsats el 1765, i els lloguers s'incrementen a partir del 1786. En aquella ciutat l'ajuntament intervé de forma decidida en els arrendaments urbans.

3.- Joan Boadas Raset, *Girona després de la guerra de Successió. Riquesa urbana i estructura social al primer quart del segle XVIII*, Girona 1986, p. 32. Els altres grans propietaris són els privilegiats (més del 9%), les viudes (més del 8%) i l'ajuntament (gairebé el 6%).

4.- El mateix passava a Itàlia. "*In età moderna la stabilità residenziale urbana era decisiva per l'acquisizione del privilegio della cittadinanza (...) era vincolato (...) alla costruzione di una casa all'interno delle mura cittadine, al pagamento dei contributi fiscali per dieci anni e anche alla certificazione della residenza stabile in città cum familia, unita alla dichiarazione di bone opinionones et fame*" (Tedoldi, p. 381).

5.- Recasens reparteix així la propietat de l'habitatge: 52,5% hi viuen els propietaris, 33% hi viuen els llogaters, 9,1% estan deshabitades i un 5,4% llogades una part.

6.- Vilaseca Borràs, Lluïsa: *El gremi de blanquers i assaonadors de Reus*, Reus 1954, p. 92.

7.- A tota la Itàlia del nord hi ha una bona oferta d'habitacions de lloguer, perquè el preu del lloguer al XVIII es dispara i molts immigrants només poden pagar una "stanza" i anar de rellogats (Tedoldi, 384).

8.- Llei llibre IV, títol VII dels usatges de Catalunya (Vives, p. 1190): primer se li notifica, i té deu dies per a comparèixer al notari i reclamar els seus drets, quan ja han passat i no ha fet cap acció. "*se expide otro cartel para que verifique el desocupo dentro de tres días; y pasados estos se decreta que sea expelido a la fuerza, y los alguaciles van a la casa y sacan los muebles a la calle*".

9.- Pere Anguera recull que Pau Simó paga al marmessor de Jerònima Sullivan Clariana 75 lliures el 1792 i 85 lliures el 1794, per la casa petita del carrer de Monterols. Anguera, p. 79.

10.- En l'evolució de la cistella de la compra observa una estabilitat de preus a la banda baixa entre el 1714 i el 1759, i a partir d'aquí un increment que es dispara l'any 1786 fins el 1800 amb els màxims el 1787 i el 1798 (quadre 4). Pel que fa al salari de manobre, es manté estable del 1720 al 1780, amb alguns alts i baixos, creixent de forma irregular a partir d'aquest any, i disparant-se a partir del 1790 (quadre 5).

11.- Sobre el treball que realitzaven les minyones al segle XVIII a les cases de Madrid, no gaire diferent del que feien a Reus, podem consultar el llibre de Carmen Sarasúa, pp. 199-212: Neteja, compra i cuina, transport de l'aigua de la font, confecció, rentat i planxa de roba, cures personals amos, alimentació i cura nens i atenció a malalts, incapacitats i vells.

12.- A l'ACBC, FM, es conserva la llista dels exempts del cadastre del 1748, dins la sèrie de correspondència dels anys 1746-1759. La *"Relación de las personas que actualmente se consideran por exemptar del Real Tributo Personal se exige en la villa de Reus por los motivos que en continuación de sus nombres y apellidos se manifiestan"*, recull 48 personals majors i 19 menors. Està signada el 28 de novembre del 1748, i fou enviada al governador de Tarragona, Melchor de Abarca. Són els següents:

Josep de Llar, per noble

Josep Grau, per noble i catedràtic universitat de Cervera

Antoni Pastells, per oficial reformat

Nicolau Trenc, per decret 1716 és "hidalgo"

=Cavallers:

Pere Joan de Barbarà i el seu fill

Josep de Barbarà

Josep de Barbarà

Rafael de Barbarà

Fill Josep de Barbarà

Josep de Barbarà

Josep de Barbarà

Joan de Barbarà

Fill de Jaume de Barbarà

Fill de Joan de Barbarà

=Ciudadans honrats de Barcelona:

Miquel Simó

Gabriel Simó

Francesc Torroja

Francesc Barrater

=Doctors en lleis:

Aleix, Francesc, i Pere Mestres

Josep Pedret

Manuel Grases

Antoni Gavaldà

=Dcctors en medicina:

Pere Batlle

Adrià Prats

Jaume Martí Coll

Pere Gavaldà

Gabriel Monter

Josep Bages

Antoni Monter

Ramon Cases

=Sant Ofici:

Rafel Bellveny i fill

Francesc Sunyer

Francesc Pauló

=Funcionaris estat:

Francesc Lemens, Vicecònsol d'Holanda

Jeroni Torner, per decret

Josep de Gri, per visitador rendes

Antoni Farlet i fill, per administrador taula bolla

Hilari Raguero, per administrador tabac

Telvi de Aguilar, per administrador Salou

Josep Roig, per oficial llibres Reus

Ignasi Maderiaga, per oficial llibres Salou

=Ministres rentes reials:

Tomàs Torner

Salvi Fitó

Francesc Brull  
Dídac Fitó  
Manuel Cortézar (ha marxat a Vic)  
Manuel Ortega, de Cambrils  
Joan Massa, de Salou  
=Notaris:  
Ambrós Clavell  
Felicià Girona  
Josep Divorra  
Josep Castany  
Pere Prats  
=Ajuntament:  
Francesc Sullivan, batlle  
Josep Grases, regidor i doctor lleis  
Francesc Ferran  
Salvador Marc, regidor i títol reial  
Antoni Sabater  
Josep Salvador  
Ramon Molins  
Josep Bofarull  
Carles Claveria, notari municipal i títol reial

El 1776 el nombre de nobles ha crescut enormement, segons la relació del 18 d'octubre anotada en el llibre d'acods municipal:  
NOBLES: Francesc de Llar, Salvador de Marc, Josep de Bofarull, Francesc de Bofarull, Gaspar Cao de Benos y de Les, hereus de Melcior de Portugal.  
CAVALLERS: Pau de Barbarà i Padreny, Rafel de Barbarà i Ossó, Josep de Barbarà, Joan de Barbarà, Josep de Barbarà i Estalella, Pau de Barbarà i Domènec, Josep de Barbarà i Domènec, Josep de Barbarà i Pellicer, Jaume de Barbarà, Francesc de Miró i Roig, Josep de Miró i Bové, Domènec de Miró, Anton de Gavaldà, Anton de Gavaldà i Rigolf, Pau de Miró i Marc, Anton de Folc, Ramon de Nicolau.  
CHB: Josep Grau, Francesc Torroja, Josep Simó i Montserrat, Francesc Freixa, Antoni Aixamús, Felip Aixamús, Francesc Barreter, Francesc Sunyer, Pere Carreres, Joan Ollé.

13.- Jordi Andreu, 1986, p. 137. Recull en la nota 6 l'afirmació de Joaquim Nadal pel que fa a la Girona d'inicis de segle, que no existien grans desnivells entre la societat "*entre la cúspide y la base de la piràmide social*". A Reus no podem afirmar el mateix, sinó que l'expansió comercial de finals del XVII ha afavorit uns pocs i ha marcat diferències clares. I en va marcant, perquè molts dels qui arriben ho fan amb només les seves mans.

14.- Arranz, Manuel - Fuguet, Joan: *El palau Marc. Els March de Reus i el seu palau a la Rambla de Barcelona*. Barcelona 1987.

15.- En el cadastre del 1749, de les 12 cases, 5 són de nova adquisició: dues al Mercadal: una comprada a Fina i l'altre a Pauló, una a Sant Pere comprada a Pla, una a la Peixateria, abans Fàbregues i un hort comprat a Baget. El 1760 les cases augmenten a 17: una casa al Galió comprada a Panxeta, un altre hort comprat a Ribes, dues als Canterers: una adquirida a Souquer i l'altra a Maseres, una altra al Mercadal, comprada a Arandes, i una última al raval de Santa Anna, abans de Torrell.

16.- A Lleida, en canvi, Ramona Huguet, observa que els artesans tenien la casa en propietat, p. 101.

17.- A la resposta a un altre informe oficial, del 1797, "*relación individual y cálculo de la población de la presente villade Reus, agricultura, artes e industria*", els rendistes han baixat a zero (ACBC, AM, reg. 24). Aquest document és molt deficient.

## 6. CONCLUSIONS

El segle XVIII, a Reus, com a Catalunya, marca la fi d'un cicle i l'inici d'un altre, és un temps on culminen els canvis encetats des de la baixa edat mitjana i afermats a finals del XVII. El món de les idees es revoluciona amb l'arribada de la Il·lustració. És un temps de creixement demogràfic i econòmic, que posa les bases de la revolució industrial i burgesa del XIX.

Aquesta expansió participa d'una conjuntura general, europea, favorable, i es beneficia de les polítiques de Madrid, en especial a partir del 1760, amb els ministres il·lustrats que es posen al costat de les iniciatives privades d'engrandiment de les ciutats. Reus destaca pel seu elevat increment poblacional, impulsat pel comerç i la manufactura. A la potent indústria de la llana dels segles XVI i XVII, li prendrà el relleu la de la seda; continuaran amb empena els barretaires, els corders, els blanquers, els saboners i els ollers; i creixeran els boters. Reus esdevé el centre comercial del sud del Principat, amb un mercat setmanal, el dilluns, cada cop més concorregut. Una nova possibilitat de negoci, molt rendible, s'imposa al setcents, serà la indústria de l'aiguardent, que canviarà el paisatge del Camp de Tarragona, amb la implantació de la vinya com a monocultiu i que porta a la roturació de terres ermes, i de la qual Reus n'esdevindrà el centre català a través de la comercialització des del port de Salou cap Europa i Amèrica.

La riquesa generada forma una oligarquia comercial local, que s'ennobleix, i concentra els poders econòmic i polític al capdavant del govern municipal, amb un clar objectiu: fer gran i moderna la ciutat. Una de les claus és oferir habitatge als nouvinguts. Els establiments emfitèutics municipals, però sobretot les operacions especulatives privades que condueixen a la urbanització de carrers a l'entorn del nucli emmurallat, fan créixer Reus convertint-la en la segona ciutat de Catalunya, com a centre econòmic del Sud de Catalunya, amb un hinterland format pel Camp de Tarragona, Priorat, Conca de Barberà, que arriba fins a la Ribera d'Ebre, l'Urgell i les Garrigues.

Reus té una expansió urbanística de ciutat oberta. Situada en una plana, no té trabes jurisdiccional ni militars, com té, per exemple, Tarragona. La capital, a més de la pressió militar, ha de carregar el poder de l'Arquebisbat i del funcionariat estatal, que limiten la iniciativa privada. Reus creix, i molt, amb l'ocupació dels horts situats al costat dels ravals, on els propietaris (alguns

antics, la majoria recents) de les terres, obren carrers de forma continuada des dels anys trenta, i de forma accelerada des de la segona meitat de segle. I ho fa de forma radial, mantenint un centre equidistant, la plaça del Mercadal i amb la importància del tomb de ravals com a nexa entre les perifèries. Reus multiplica per quatre l'oferta d'habitatge del 1697 al 1817: passa de 900 a més de 4.000 cases, de 4.000 a més de 16.000 habitants.

Les cases que sorgeixen d'aquest procés no són a Reus les cases de veïns, com a Barcelona, sinó que la nova zona urbanitzada està ocupada per cases unifamiliars, estretes de façana, amb una planta baixa i dos o tres pisos, i algunes amb un corral o pati posterior. Això no impedeix que també s'edifiquin cases amb un major nombre de pisos o es divideixin les del casc antic. El 1739 les cases unifamiliars representen el 81,85% del total. El 1782, amb el màxim impuls constructiu, les cases unifamiliars representen el 75% de l'habitatge, encara molt superior a d'altres ciutats catalanes i espanyoles. El canvi el veurem amb el canvi de segle. El 1829 les cases unifamiliars ja només són el 67,8 % del total, i de les de fora del nucli, un 65,6%. Es respon a la demanda dels treballadors, que volen accedir a l'habitatge en propietat.

Les zones d'urbanització del XVIII estan destinades a l'habitatge dels artesans jornalers, cada cop més proletaritzats, que arriben del camp circundant, cases modestes, en carrers mal dotats de serveis, socialment força homogenis, petits eixamples comunicats entre ells a través dels ravals. El centre de la ciutat, definit per la plaça del Mercadal i els carrers que hi conflueixen en els quatre punts cardinals, com el *cardus* i *decumanus* romà, és on es concentren el comerç i els serveis, les cases més cares i el preu del pam quadrat és major. L'habitatge és cada cop més diferenciat segons el poder adquisitiu i entre centre i perifèria.

El municipi promociona la construcció dins del projecte de creixement global, i en controla alguns aspectes concrets, els que fan referència a les vies públiques: amplada dels carrers, alineacions, previsió d'obrir carrers en un futur..., i a la dotació de serveis: recs d'aigües residuals, portada d'aigua potable, construcció de fonts per a fer arribar l'aigua a tota la vila, empedrat i neteja de carrers, construcció de places, formació de passeigs d'ús públic... També duu a terme algunes obres públiques d'embergadura. La caserna i

pabellons per als allotjaments militars és la major del segle, a la ment dels reusencs abans del 1731, quan alguns ciutadans ofereixen diners per a fer-la realitat (i així treure la pesada càrrega dels allotjaments a les cases particulars), que assoleix plànols el 1750 i finalitza el 1778. Al seu entorn sorgiran algunes de les operacions immobiliàries més importants del segle, sobre les quals el municipi n'exercirà control, major o menor, segons les afinitats amb els integrants del consistori.

Podem establir tres etapes de creixement: del 1714 al 1750, del 1751 al 1779 i del 1780 al 1819. La primera, del 1714 al 1750, encetada abans de la guerra de Successió amb l'inici d'ocupació dels ravals, amb les primeres urbanitzacions d'origen privat els anys trenta, fins el 1750, any dels darrers establiments de la muralla i any de l'aprovació dels plànols de la caserna militar i pabellons. A partir del 1751, i sobretot, del 1754, el creixement demogràfic i urbanístic fa un salt qualitatiu. Finalment, hem marcat una tercera etapa, a partir del 1780, fins el 1819, la fi de l'Antic Règim, quan la crisi econòmica arriba i també la divisió d'opinions entre la classe dirigent. És una etapa encara de creixement demogràfic, amb l'arribada d'immigrants, però apareixen l'atur i la inflació, els beneficis comercials no són tan alts, i la construcció esdevé un refugi de capitals i una forma de fer negoci.

El cadastre del 1731 ens mostra un increment de la densitat dins del nucli urbà, respecte el 1714, amb l'ocupació dels espais buits i la divisió de cases, tot i que no s'arriba a situacions extremes com altres poblacions. On creix més és a la dreta del Mercadal. A la zona esquerra és on es concentren les cases més valorades fiscalment, de primera categoria cadastral (Mercadal, carrer Major i Monterols), i de major densitat. Podem dividir la qualitat dels immobles reusencs aquell any en tres parts: una part de cases de quarta categoria (31,70%), una part de tercera (34,37%), i una altra, de segona (21,02%) i primera (12,90%) juntes.

Si gairebé a tots els carrers trobem cases de totes les categories, hi ha certa zonificació per oficis. Un 25% dels pagesos viuen al carrer Hospital i Montserrat. Un 40% del comerç estan al centre (Mercadal, Major i Galanes), al costat d'un 33% dels professionals i argenters (Mercadal, Major i Monterols). Els sabaters són al carrer Major, i els barretaires i paraires al de Monterols.

Entre els artesans, l'ofici més concentrat és la blanqueria, al costat de les adoberies, al raval de la Font. El 60% dels boters estaven situats als ravals i el mateix percentatge del grup del metall habitava el barri segon. Els jornalers estaven repartits per tot l'entramat urbà, només un 14% tenia casa pròpia.

El creixement interanual mitjà és de 17 cases entre el 1731 i el 1750, i de 20 cases entre el 1750 i el 1780. El 1780, el 83,86% dels propietaris ho són d'una sola casa, percentatge molt destacat, però també creix el nombre de propietaris que tenen dues cases. Les xifres ens mostren com els antics veïns de Reus, que viuen a l'interior de les muralles, opten per la compra d'una altra casa a la nova zona urbanitzada, com a forma d'inversió de capital, per a obtenir un benefici ràpid amb la seva venda, per a canviar de residència cercant espais més amplis o per a treure'n una renda a través de l'arrendament.

Hom podia accedir a la propietat d'un habitatge de diferents formes. La més habitual a finals del mil setcents a Reus és la compra d'una casa ja construïda, de segona mà, o nova, a un promotor. A poca distància hi ha la compra d'un pati o solar per a edificar-la per compte propi. De les compravendes d'immobles urbans efectuades a Reus entre el 1780 i el 1785, un 63% foren de cases i la resta de patis. Estem en un moment constructiu dinàmic: un 48% de les cases i un 77% dels patis havien canviat de mans feia menys de cinc anys, només una tercera part de les cases i els patis s'havien heretat. Un 17% dels immobles es venen per fer front als deutes (o directament als acreedors), i un 62% per a descarregar la càrrega d'un censal. Només un 7% de les cases i un 17% dels patis es venen per a crear un censal. La crisi econòmica és una ombra. Un 35% de les cases tenen una clàusula per la qual els venedors es reserven l'habitació un temps, sigui per un mes o fins a la mort, esdevenint la venda una hipoteca invertida, en alguns casos amb renda vitalícia inclosa.

Altres formes d'accedir a la propietat són les donacions o herències (37% dels patis i 30% de les cases venuts han estat aconseguïdes així), les permutes amb una altra edificació o terra (6%, un 32% de les quals s'efectuen el 1784 i sobretot entre pagesos). Finalment hi ha les compres a carta de gràcia (5,5%) i les subhastes (5%) dels béns administrats per marmessors o per ordre judicial, a la recerca d'un preu més baix.

El cost global d'una casa o d'un pati al Reus de finals de segle XVIII era elevat. Un 64% dels patis es venen per un valor entre 100 i 500 lliures. Una casa de segona mà, en un 48% dels casos, costa entre 300 i 700 lliures. Aquest és el preu mitjà, però podem trobar edificis molt més cars, de tots preus, depenent de les dimensions, la localització, l'estat de conservació, els drets, l'orientació, el mobiliari, etc. En els anys analitzats es venen un 28% de cases valuades en més de 1.000 lliures, xifra prohibitiva per a la majoria de població reusenca, jornalers o fadrins artesans.

Les dimensions mitjanes dels patis per a construir eren entre 40 i 80 metres quadrats. De les cases no apareix la mida, només quan es tracta d'una part de casa, un 33% tenen menys de 40 metres quadrats. El preu per pam quadrat resultant és entre 2 i 4 sous per pam quadrat (50% dels patis), o dit t'una altra manera, 2,5 lliures per metre quadrat. El sòl edificat augmenta el valor entre tres i cinc vegades, passa a una mitjana de 10 sous per pam quadrat, o sigui, 12,5 lliures per metre quadrat.

El preu del sòl es cotitza a un menor preu com més allunyat del centre. Els patis venuts a les zones ja urbanitzades són els més cars. Una zona revaloritzada, amb la construcció de la caserna, és la dels carrers Alegre i Sant Vicenç, on se superen els 4 sous per pam quadrat. En segon lloc, trobem dues zones amb un valor entre 2,1 i 4 sous: una situada a l'inici del carrer del Roser, Camí de Valls, Sardà; i l'altra als carrers Sant Lluís, Sant Pancraç, Sol i Estrella.

Finalment, els patis més assequibles per als reusencs a finals de segle XVIII, amb un preu inferior als 2,1 sous per pam quadrat (xifra molt elevada en comparació a altres poblacions veïnes), els trobem als carrers de Sant Elies, Sant Joan, del Vent, i del Roser.

La forma de fer efectiu el cost d'un bé immoble és generalment amb tres pagues: una part amb censal (85% dels casos), una altra amb metàl·lic (63%), i una tercera amb debitori, és a dir, a pagar uns diners en uns terminis fixats (50%, només un 22% dels patis). A més, hom podia pagar amb altres béns immobles, com terres, amb treball personal o amb vals.

El censal, en les vendes de patis, s'equipara al cens emfitèutic. En un 56% dels contractes, més del 80% del valor taxat es fa efectiu amb un censal (un 100% en un 39% dels patis). És com una emfiteusi però amb diferències significatives: a favor, no hi ha entrada, no es paga lluïsmes i té un valor

monetari, en poder-se traspassar; en contra: la pensió del censal és superior al cens anual. A finals de segle, seguint les ordres reials, s'usa com el cens castellà, unit al bé hipotecat.

En les compravendes, el debitori és el sistema menys emprat, només apareix en un 22% de les vendes de patis, i en un 65% de les de cases, per uns imports que se situen entre un 20 i un 50 per cent del total de la compra. Pel que fa al pagament en metàl·lic, en un 75% del total de contractes de béns urbans, es pagà al comptat menys de la meitat del cost.

Com a conclusió, podem afirmar que a Reus, entre els anys 1780 i 1785, la fórmula de pagament d'un immoble urbà més generalitzada era un 50% en censal, un 25% en metàl·lic i un 25% en debitori. En el cas de patis, el 100% en censal, amb la qual cosa s'equiparava a un establiment emfitèutic.

L'esforç econòmic que suposa comprar un habitatge no sempre és possible, i els compradors no poden fer front al pagament de la pensió del censal o als terminis dels deutors. En el pitjor dels casos, arriben a perdre la casa. Altres, opten per augmentar el deute amb nous censals per fer front a l'interès del que ja tenen. La solució per als creditors és fer un requeriment o una reclamació notarial o judicial, davant del batlle de la vila o davant la Reial Audiència de Barcelona. L'impagament pot acabar amb la rescissió de la venda o amb una nova venda.

Els mestres de cases creixen en nombre i ocupació durant aquesta època d'expansió urbanística. També veuen com canvia l'antic sistema gremial a un de capitalista amb assalariats i empresaris, els quals demanden mà d'obra. Aquesta arriba de fora: només un 38% dels mestres de cases maridats a Reus entre el 1760 i el 1785 havien nascut a la mateixa ciutat. Un 37% eren del mateix Camp de Tarragona, i un 11% del Priorat. De la resta de Catalunya n'arriben un 14%, elevat percentatge que assenyala la important atracció de la ciutat. En la investigació que realitzarem fa uns anys sobre els aprenents reusencs, comprovarem que els mestres de cases era un dels oficis que comptava amb més aprenents. Pel que fa a l'ofici patern, l'endogàmia és clara: un 46% dels mestres de cases són fills de paletes. Entre els immigrants arriben un bon nombre de fills de pagesos; en canvi, són molt pocs els fills de pares artesans o comerciants reusencs, que s'apunten al dur i arriscat ofici.

En les lleves dels Miquelets, del 1795, els paletes representen un 2,44% del total. El 1797 s'arriba al màxim d'agremiats en el gremi reusenc, amb 85 membres. L'increment és notable a partir de la meitat de segle: el 1750 només són 13, i el 1775, gairebé es triplica el nombre, amb 33 individus registrats. El 1795 el nombre es dobla de nou, passant a 69. De fet, cada cop hi ha més paletes que exerceixen fora del gremi. La construcció dóna feina als rajolers, molts situats a Castellvell, d'on també es porten les pedres. El guix es compra a Vilaverd i als Garidells, i la calç a Montroig del Camp.

Les expectatives del creixement urbà d'un moment econòmic favorable i les possibilitats de negoci que ofereix, fan atractives les inversions, i comportaran que la construcció vagi agafant un pes i una autonomia creixent durant el segle XVIII. Trobem en el negoci agents importants i actius, individus que promouen, compren i venen, i obtenen beneficis del que ja és una activitat econòmica.

Els principals venedors i compradors de béns immobles es poden dividir en tres grans grups, que són els qui intervenen en el negoci de la construcció: 1) urbanitzadors o establidors, 2) promotors i 3) intermediaris.

El primer grup, d'urbanitzadors, és molt heterogeni. Podem subdividir-lo en altres tres: a) pagesos, b) especuladors i c) institucions.

a) Els pagesos que tenien un terreny rústic que ara ha esdevingut urbà, poden optar per la seva venda en patis, de majors o menors dimensions, a través de la seva parcel·lació i urbanització. Veuen com disminueix el seu patrimoni a canvi de la creació d'un censal, l'interès del qual és del 3%. No és una gran notícia. Alguns seran temptats per l'oferta d'un comerciant que sí que veu el profit que se'n pot treure, amb una compra total, de molts pams quadrats, a un preu global atractiu, però a un cost per pam quadrat molt baix. I així entrem en el segon grup: els especuladors.

b) Els especuladors són grans negociants, amb contactes directes amb l'ajuntament, que tenen informació privilegiada, diners, experiència i ganes de fer negocis, el que podríem dir esperit capitalista *avant la lettre*. Els anys quaranta ja comencen a invertir els guanys obtinguts amb altres activitats, com el comerç de l'aiguardent o arrendaments senyorials, en l'adquisició de béns immobles, amb una acumulació de terres molt important. Alguns compren

terres al costat dels ravals, que ja comencen a ampliar-se, a preu de rústica. Alguns dels nous propietaris acumulen terrenys i concentren zones majors per a construir, a l'espera del millor moment.

c) Des del municipi les ganades de creixement ja apareixen des de principis de segle. I aquest és el tercer grup: les institucions. El Comú estableix les muralles i el poc terreny públic de què disposa. També ho fan altres institucions, com l'Hospital o la confraria del Cordó de Sant Francesc. A partir de l'expansió urbana, els anys seixanta, el convent dels Carmelites Descalços intervé activament com a establidor del seu hort, situat al costat de la plaça de les Monges, entre el camí de Riudoms i el de l'Aleixar.

Els establidors converteixen terra en censal, i en ser la primera part del procés constructiu, no obtenen un guany excessiu, tot i que els preus del sòl varien molt i augmenten amb el pas dels anys. El benefici depèn de la perícia i la paciència de l'establidor. Trobem urbanitzacions exitoses i d'altres de fracassades. Un èxit: els Freixa. Un fracàs: Lluís Gornals, perquè no és del grup dirigent, o Teresa de Valdès, que rep una herència i té molts deutes. Hem analitzat en detall aquests tres exemples.

El procés urbanitzador dels Freixa, família reusenca de comerciants ennoblida, el coneixem mercès el buidatge i anàlisi de dos llibres mestres conservats del seu fons patrimonial a l'ACBC. Hem pogut establir en detall la cronologia, el preu, les dimensions i els compradors dels 94 patis (217.912 pams quadrats) que venen a canvi de censals per valor de 21.684 lliures, en els carrers Sant Antoni, Sant Francesc, Sant Jaume, Sant Bonaventura i Sant Benet, entre els anys 1756-1799. El terreny havia estat comprat per Francesc Freixa Cases el 1742 a un pagès. L'establiment l'efectuarà el seu fill, Jaume Freixa Giol, entre els anys 1756-59, que continuarà amb algunes vendes fins a la seva mort, el 1769. El seu descendent, i el tutor d'aquest, vendran els patis que quedaven fins el 1799, quan documentem l'últim traspàs i de valor més elevat.

El preu de venda a la dècada dels cinquanta és de 2 sous/pam quadrat. Als setanta passa a 2,5 s/p2 i als noranta a 3 s/p2. Quan es venen terrenys de majors dimensions, el preu es rebaixa. Les mides són petites, les mateixes que en els anys vuitanta: el 54% tenen entre 1.000 i 2.000 pams quadrats.

Entre els compradors podem distingir dos grups principals, els qui adquireixen un terreny per accedir a una vivenda pròpia, tot i tenir pocs recursos, i els qui hi veuen una inversió futura, en edificar el terreny i vendre la casa a un tercer. Entre els primers, alguns, 7 de 74, fins i tot reben, entre el 1756 i el 1764, 50 lliures en metàl·lic per a endagar la construcció. Entre els segons, trobem els mestres de casa concentrats en una època determinada (deu sobre quaranta compradors entre els anys 1759-72). La majoria dels qui hi restaren a viure són pagesos. La situació, fora ravals, propera als camps i de baix cost, beneficiaria la compra per part dels qui es dediquen a l'agricultura.

El temps transcorregut entre la venda del pati i la seva construcció és tardana. Hem de ser conscients, per tant, que quan parlem d'obertura de nous carrers, no parlem de construcció de nous habitatges de forma automàtica, sinó que la urbanització és un procés que pot ser lent. L'eufòria constructiva se centra en els anys 1775-1785, quan s'aixequen un 28% dels patis. La punta màxima, del 1781 al 1785, coincideix amb els anys escollits per a buidar el fons notarial de Reus.

Un altre urbanitzador estudiat, Lluís Gornals, és l'exemple d'un opositor frontal a l'ajuntament, que intenta fer-se un espai. Continuarà la venda dels terrenys comprats pel seu pare, Josep Gornals a principis de segle, però els plets judicials seran una constant. Entre els anys 1780-1782 (any de la mort), guanya 3.903 lliures amb la venda o establiment de patis. La seva viuda i el curador dels seus fills, entre el 1783 i el 1785, n'obtenen 2.782,12. El preu de venda del terreny és de 2,6 sous/pam quadrat, preu que varia segons el carrer i el comprador: als mestres de cases els fa pagar més diners.

Però un exemple de mala gestió de venda i urbanització de terrenys és la realitzada pel prevere Gaspar Baldric Bages i la seva hereva i neboda, Teresa de Valdès Baldric, d'un hort a la partida de Sant Roc. La Valdès estava divorciada del baró de Lès. El mes d'agost del 1777 ambdós, oncle i neboda, venien uns 5.000 pams quadrats per 3.100 lliures, a una mitjana d'1,2 s/p2. Els grans beneficiaris d'aquesta primera actuació són els Miró Sabater, que els anys 1776-77 es queden amb més de 100.000 pams quadrats a 0,2 s/p2. Els anys 1778-79, mort el prevere, uns nous "voltors" es llencen damunt la neboda: Ventura Bofarull i Josep Grases, cunyats, els quals compren 107.100 pams quadrats a 0,5 s/p2. Benet Ferrer, al qual devia diners, es queda 32.000 pams

quadrats a 0,28 s/p2. El qui compra més barat és l'argenter Miquel Arandes: 24.800 pams a 0,16 s/p2.

Els preus semblen d'expropiació, però el beneficiari no és l'ajuntament, sinó alguns dels seus membres, que utilitzen informació privilegiada per a obtenir-ne uns importants guanys econòmics amb la posterior venda. Els altres que participen del negoci són alguns mestres de cases-empresaris; però el nivell de participació és molt diferent, tot i que tots compren el sòl molt barat, per sota de la meitat de la mitjana del preu de mercat.

2) Els promotors afegixen una plusvàlua al bé, però tenen un risc que assumeixen. Ells fan possible l'accés a l'habitatge als artesans reusencs, en oferir vivenda a baix cost. El sistema censalista permet als promotors d'accedir al sòl urbà sense haver de pagar res si passen menys d'un any des que compren el pati a què el venen construït (no ha vençut el termini de la primera pensió del censal). En diferenciem dos tipus: a) els promotors professionals o naturals, els mestres de cases i fusters, que són els qui, en definitiva, construeixen la casa. Trobem molts paletes que compren i venen, però alguns semblen omnipresents: Boi Ribot, Narcís Vallès i Josep Verdala, tots tres arquitectes municipals. I b) els promotors particulars, petits i mitjans inversors que veuen en l'edificació d'una casa una operació mercantil vàlida, amb dues sortides possibles: la venda o el lloguer, a l'espera d'una revalorització. A finals de segle comencem a notar com la casa esdevé un valor refugi: els petits burgesos, comerciants i artesans rics, imiten els burgesos ennoblits, i compren una segona casa, a més de la que habiten.

3) Els intermediaris o agents immobiliaris són els qui obtenen el veritable guany del procés, amb "comissions" de l'ordre del 33,33% en algunes operacions. Les elevades possibilitats de benefici i, amb poca inversió, pel sistema censalista, atreuran alguns personatges reusencs que es professionalitzaran en aquesta activitat, com Josep Salvat Carreres, Sebastià Martí o Pau Reinalt. Entre aquests no hi trobem els nobles.

A Reus, els comerciants ennoblits obtenen la renda bàsicament dels censals, seguits de l'explotació de la terra, i, a gran distància, dels lloguers de cases. El mateix passa amb els primers propietaris de la ciutat de Tarragona. I

és que el fenomen no només l'hem d'entendre pels possibles inversors, sinó que intervenen un cúmul de factors: un diferent comportament de la societat davant la vivenda, en el control del sòl urbà, en la política municipal i en general amb el model socioeconòmic. Mentre a la península el lloguer és la forma més habitual d'accedir a l'habitatge, a Reus, i a la resta de Catalunya o a València, l'objectiu de tota la població, molta d'ella nouvinguda, és accedir a la vivenda en propietat. Si a Reus el percentatge de propietaris se situa entorn el 70%, a Madrid és del 30%.

Un plet ens diu que els lloguers es calculen a Reus segons el valor intrínsec de les cases i l'interès del censal, és a dir, abans de la reducció del 1750, al 5%, i després, al 3%. L'equiparació del preu del lloguer amb la pensió de censal afavoreix encara més l'endeutament per a obtenir l'habitatge en propietat. Preu per preu, la disjuntiva es posa clarament a favor de la compra. El mercat immobiliari, amb tanta oferta de cases de baix cost, i l'interès tan baix, del 3% anual, afavoreixen l'augment de la demanda i, en contrapartida, la disminució del mercat d'arrendaments, on el preu es manté al llarg del segle i fins i tot baixa en alguns casos. Només es dispara amb la inflació de finals del XVIII, apareix la crisi econòmica i l'atur, i per a molts es fa impossible l'adquisició o el manteniment d'un habitatge.

El lloguer es defineix com la cessió d'un bé a canvi d'un preu, per un temps determinat. La majoria dels contractes no es formalitzen davant notari, sinó que es fan de forma privada, escrita o oralment. Al notari només s'hi va per autenticar arrendaments de negocis o cases d'elevat valor. La durada habitual és de 4 anys i la forma de pagament, a l'avançada cada sis mesos.

La tipologia dels arrendadors de cases al Reus setcentista es divideix en dos grans grups: els qui lloguen per a obtenir un benefici econòmic, i els qui lloguen per necessitat, forçats per la situació difícil en què es troben. Entre els primers trobarem els propietaris de cases (comerciants, nobles, professionals), un grup que també cerca reconeixement social i relacions de clientelisme. Entre els segons, viudes majoritàriament (una quarta part), persones que no tenen cap altra possibilitat d'obtenir una renda en metàl·lic per a sobreviure. Es tracta sovint d'una part de casa.

Els arrendataris o llogaters també tenen diverses categories, que podem englobar en els mateixos dos grups que els arrendadors: els qui lloguen per

necessitat i els qui són llogaters per negoci. Entre els segons, els pagesos que fan de parcers d'una explotació que inclou un mas, però el gruix el formen els comerciants al detall, els artesans que venen directament els seus productes i algun professional que també atén directament el públic, que lloguen botigues-casa al centre de la ciutat. Entre els llogaters per necessitat, persones amb molt baix poder adquisitiu, i immigrants, que tenen en l'arrendament un primer estadi quan arriben a la ciutat, fins que aconsegueixen l'objectiu final, adquirir l'habitatge en propietat.

No hem vist que el canvi de llogater modifiqui el preu, però sí la finalització del contracte. Tampoc no és un inconvenient l'existència d'un arrendatari en la transmissió d'un bé, ja sigui per compravenda o per herència, simplement es notifica al llogater a qui ha de pagar a partir d'aquell moment. Però si no fa efectius els pagaments, si el nou propietari necessita la casa per al seu ús o el contracte no està vigent, es perden tots els drets i es pot instar a la desocupació.

Establir el cost mitjà dels lloguers és un impossible per les moltes variables que intervenen: valor de mercat, valor intrínsec, forma de contracte, termini del lloguer, forma de pagament, arrendatari i arrendador. Sense oblidar la més decisiva, la manca de fonts documentals. A la dècada dels vuitanta, un lloguer a Valls d'una casa popular, ascendia a unes 20 lliures anuals. A Reus, entorn les 30 (més d'un 50%), tot i que podíem trobar una habitació per 9 lliures, una casa petita per 15 o 18 lliures anuals, i de més grans, entre 40 i 45. A l'altra banda, una casa al Mercadal o un altre carrer cèntric, podia ascendir a 150 lliures cada any, és a dir, cinc vegades més, com ho era també el seu valor de mercat. Els preus de Reus són superiors que a Valls però molt inferiors que a Barcelona, ciutat que a finals del setcents creix en vertical i té una forta pressió dins la muralla. Notem, a la dècada dels noranta, a Reus, una forta inflació que també afecta els lloguers, fins a un 30% d'increment.

La despesa que suposa al lloguer seria equiparable a la de la pensió del censal, i suposa entre un 20 i un 40% del sou d'un artesà qualificat. L'any 2004, a Espanya, la despesa per vivenda suposava el 31% del sou brut mig.

L'any 1739, els llogaters a Reus representaven el 36,90% dels declarants del cadastre. Els habitatges reusencs, el 1739, eren en la seva

majoria cases unifamiliars (81.85%), de les quals, un 33,87% no estaven habitades pels seus propietaris, sinó que s'hi accedia a través del pagament d'una renda. En els edificis on hi conviuen dues unitats familiars, els arrendataris representen un 70,35%, és a dir que era la forma més extesa d'habitatge de lloguer: conviure en un mateix edifici amb el propietari. Molts d'ells són casos de rellogats.

Per carrers, l'oferta d'arrendaments es concentra al raval de Reboster, carrer del Forn, de la Font, d'en Bages, Plaça Peixateria i carrer Major. Les cases de dos pisos en règim de lloguer són situades al raval de Reboster i de Jesús. Les de dos habitatges en els qui conviuen propietari i llogater, també.

Pel que fa al valor de les cases, el 1739, s'aprecia una gran base, amb moltes cases unifamiliars petites, de baixa renda i condicions, i una cúspide elevada amb edificis molt superiors.

Les diferències de renda també són molt acusades entre carrers. El vèrtex de la piràmide o l'eix sobre el qual gira l'economia urbana del 1739 és, de forma clara, la plaça del Mercadal, amb 1.157 lliures de valor (8,5% del total), el que suposa una mitjana de 42,85 lliures per casa. La mitjana global de renda d'un habitatge al Reus del 1739 és d'11,72 lliures. El Mercadal el supera 3,7 vegades. Els vials més pobres se situen en els carrers transversals, allunyats de les artèries principals. Tenen una renda mitjana inferior a 6 lliures.

En nombres absoluts, un nouvingut a Reus el 1739 tenia un 33% de probabilitats de trobar una vivenda unifamiliar per llogar als ravals, es a dir, en les cases de recent edificació. Les més barates les trobaria als ravals de Jesús i Santa Anna, seguirien les de Reboster, i les de més categoria, al de Monterols.

El 1793 hi ha una estabilitat geogràfica de les cases de lloguer respecte el 1739. No hi ha pressió d'habitatge dins els ravals: l'oferta de lloguers és a les cases noves. Entre els arrendadors, els vuit majors propietaris de principis de segle continuen apareixent a la llista, però no han incrementat el seu patrimoni urbà. En canvi, apareixen molts comerciants, com adroguers, i alguns artesans, que s'hi han afegit, actuant com a promotors o per adquisició d'habitatges, que és una activitat que suposa capitalització i permet una renda a través del lloguer o una important plusvàlua amb la venda. Cap no viu, però, als nous barris urbanitzats per ells mateixos amb la idea de respondre a la demanda

d'una casa unifamiliar per a la majoria de la població, els artesans, cada cop més proletaris.

Hi ha una tendència a la concentració de la propietat al llarg del segle: el pes de la propietat dels unipropietaris va en descens progressiu: el 1739 dominen el 75,84% de les cases, el 1780 ho fan sobre el 60,50% i el 1793 sobre el 57,32%. Com a contrapartida, hi ha un increment de la no propietat.

La distribució professional dels arrendataris del 1793 és a grans trets igual que la del 1739, però amb alguns canvis, com l'aparició de les viudes, que s'explica per l'impacte de la crisi econòmica de finals de segle, que les hauria portat a perdre la propietat. Un registre de lloguers del segle XIX ens mostra l'increment dels lloguers i l'aparició de forma paulatina de la casa de veïns. Es van definint zones, en una estratificació horitzontal econòmica, i una proletarització de la societat.



Després d'aquesta recapitulació, resumirem les principals conclusions. Quan vàrem començar la tesi, ja fa molts anys, preteníem respondre un seguit d'interrogants que teníem al cap. Els hem exposat a la introducció. Científicament parlant, teníem una hipòtesi o en realitat quatre, que ens ajudarien a entendre l'accés a la vivenda a Reus al segle XVIII. Ara, al final d'un llarg i intens treball d'investigació històrica, els podem respondre.

El primer feia referència al perquè creix la ciutat, al perquè l'oferta d'habitatge és cada cop més important, a partir de la realitat socioeconòmica del Reus del segle XVIII. *Quins són els condicionants que fan créixer la ciutat?* La ciutat creix demogràficament, amb l'increment de la natalitat i l'arribada d'immigrants de l'ample hinterland que té; creix econòmicament, amb una economia on el comerç té un major pes cada cop, tant l'exterior com l'interior, i

es desenvolupa una diversificada manufactura; i políticament té una clara voluntat de créixer.

*Quins habitatges demanaven i s'oferien als nousvinguts o a les noves famílies formades?* Habitatges unifamiliars, de baix cost, als quals es podia accedir a la propietat mitjançant el sistema de censals, de façana estreta i una planta baixa i dos o tres pisos, situats fora els ravals, en carrers de nova urbanització. Les cases de pisos no arribaran fins al segle següent.

*Quin paper té l'ajuntament en el creixement constructiu reusenc?* Un paper decisiu, ja que és un objectiu del seu govern. El trobem impulsant l'obertura de nous carrers, i controlant aspectes concrets de la xarxa viària, i portant a terme obres públiques.

*Com és aquesta expansió? Cap a on es dirigeix?* L'expansió és horitzontal i radial, és a dir, Reus creix en expansió, ocupant els horts dels costats dels ravals, sense carències de sòl urbà, i de forma equidistant al centre: la plaça del Mercadal. No té cap traba (geogràfica, senyorial o militar) que li impedeixi créixer en totes direccions. L'obra de la caserna militar (1750-1778) afavorirà la urbanització del seu entorn.

*Quina cronologia té, quines etapes podem establir?* Hem establert tres etapes: del 1714 al 1750, del decret de Nova Planta als últims establiments emfitèutics de la muralla i la signatura del plànol de la caserna militar. Del 1751 al 1779, època en què el creixement demogràfic i urbanístic fan un salt endavant, fins a l'inici de l'ombra de la crisi. Del 1780 al 1819, amb un moment de crisi en què la construcció continua creixent per l'impuls propi i esdevenir un refugi del capital.

*A qui beneficia?* Beneficia a uns quants, als qui s'endinsen en el negoci immobiliari, a principis de segle encara desdibuixat, però ben definit al final. Beneficia als urbanitzadors dels terrenys, als promotors dels habitatges i als intermediaris. La majoria són comerciants ben relacionats amb el govern municipal.

En segon lloc ens interessarem per l'accés a la propietat d'aquests habitatges. Hem intentat respondre a partir del buidatge notarial dels actes referits a propietat immoble urbana. *Quines són les formes d'accés, a més de la compravenda?* Aquesta última és la majoritària a finals del XVIII a Reus,

seguida de l'herència o la donació. La compra a carta de gràcia, la permuta i la compra en subhasta es presenten com a minoritàries.

*L'accés a la propietat era ampli o reduït?* Era ampli. La mentalitat del reusenc era accedir a la propietat plena de la seva vivenda, per tot el que implicava, d'integració a la ciutat (passar a ser ciutadà de ple dret) i de tenir algun bé per a donar en herència (la vivenda com a capital), tot i que suposava un gran esforç econòmic. Un 70% ho aconseguí.

*Solars per edificar o cases ja construïdes?* Cases ja construïdes era el via més habitual, en més de dues terceres parts. Només els grups de cert nivell econòmic, podien exercir de promotors i pagar les despeses de l'obra directament.

*De quines dimensions?* Les dimensions dels patis per a construir cases eren reduïdes, una tercera part tenir menys de 40 metres quadrats. Ja hem dit que l'estructura era d'una façana molt estreta. S'establien les diferents parts de la vivenda per pisos: entrada: celler, estable, primer pis: cuina, segon pis: habitacions amb una sala, i tercer pis (no sempre): esgolfa.

*Dins del casc urbà o en les noves zones urbanitzades?* En les noves zones urbanitzades. Les cases del casc antic són més cares i no canvien tant de mans.

*Quan costava?* El preu del sòl urbà era car, equiparable a Barcelona, i lluny de les poblacions rurals veïnes. La mitjana és de 2,5 lliures per metre quadrat el sòl sense construir, i l'edificat 12,5 lliures per metre quadrat, deu vegades més. Una casa de treballador costa entre 300 i 700 lliures, però n'hi ha moltes que es compren i venen per més de 1.000.

*Quines eren les formes de pagament?* Generalment l'elevat import d'una casa es dividia en quatre parts: dues es pagaven amb l'encarregament de censals, una altra amb un debitori a termini fixe (d'1 a 10 anys vista), i una darrera, en metàl·lic.

*I els mecanismes de crèdit?* El mecanisme de crèdit més important és el censal. Pel que fa als patis, la majoria es paguen íntegrament amb la creació d'un censal.

*Quan es triga a pagar una casa?* A principis de segle no s'estableix termini, en pagar-se la major part a través d'un censal. A finals de segle, s'inclouen clàusules de llució obligatòria en el censal.

*Què passa en períodes de crisi econòmica?* Del 1780 al 1785, el motiu majoritari de venda d'una casa és no poder fer front al pagament de la pensió del censal sobre la casa. També es ven per fer front a deutes o socórrer les necessitats. En total, la venda dels béns immobles urbans i les dificultats econòmiques estan associades en un 80% dels contractes.

*És una assegurança, funciona com a valor refugi?* Sí, sobretot a final de segle, quan la crisi econòmica de l'exportació (amb motiu de les guerres europees) i la inflació dels preus fan disminuir el poder adquisitiu dels salaris. Són molts els burgesos reusencs que a finals de segle tenen dues cases: la pròpia i una segona per a invertir. Hem trobat casos en què esdevé una veritable assegurança, com amb la pràctica de la "hipoteca invertida".

*Qui són els compradors i els venedors?* Els compradors són, a distància, els comerciants i professionals, el que coneixerem com a sector terciari. Els venedors, els pagesos, propietaris del sòl.

La tercera pregunta que ens plantejarem és si la vivenda genera possibilitats de negoci atractives, la casa com a valor d'inversió. *El promotor-propietari del segle XVII deix pas al constructor-mestre de cases o promotor-capitalista?* La resposta és que sí, que trobem mestres de cases promotors i capitalistes promotors, i que el promotor propietari és minoritari. La construcció va esdevenint al llarg de la centúria en un negoci independent, que pren forma definitiva en el segle següent.

*Qui són els mestres de cases que van construir la ciutat?* Creixen en nombre i ocupació fins el 1797, quan hi ha el nombre màxim d'agremiats. Mestres de cases, dels quals hem buscat noms i cognoms, que veuen com canvia el sistema gremial a un de capitalista, amb assalariats i empresaris.

*D'on arribaren? Quina era la seva feina?* Arriben de fora, i són fills de paletes (de Reus i foranis) o de pagesos (de fora). Els fills dels artesans i dels comerciants no veuen atractiu entrar al dur i arriscat ofici.

*Quin control tenia el municipi sobre l'habitatge?* El municipi, amb el seu afany d'embelliment de la ciutat, participa en els aspectes en què té competències, els que fan referència a la via pública. Cal demanar permís per obrir balcons o posar eixides al vial, i també per a la urbanització dels carrers, però a l'arxiu municipal no es conserven permisos d'obres del segle estudiat ni

se'n fa referència en els llibres d'acords. Les clàusules constructives en algunes vendes de patis fan pensar en un control municipal a través dels urbanitzadors, que són els qui exigeixen una alçada determinada, una portalada de pedra o un arrebossat fins al primer pis.

*Qui són els qui participen del creixement constructiu? Els comerciants enriquits o els burgesos ennoblits se senten atrets per la inversió immobiliària urbana? Hi ha especulació?* Els burgesos ennoblits com a grup no se sent atret per l'acumulació de propietat urbana, com sí que ho està per la rústica. Els comerciants enriquits veuen que és una forma de negoci fàcil i hi participen de forma activa, en especial a finals de segle. Els nobles inverteixen més com a prestigi social: amb grans edificis, cases ben situades i d'elevat preu. Hi ha un petit grup de negociants, amb contactes directes amb l'ajuntament, que aviat veuen les possibilitats d'especular amb els terrenys rústics que esdevindran urbans.

*Es dediquen majoritàriament a la compravenda de patis, compravenda d'habitatges o lloguer d'immobles?* El negoci es troba en la compravenda de grans terrenys i d'habitatges cars, i és aquí on els trobem majoritàriament. El lloguer és minoritari: només els trobem en arrendaments prohibitius, de cases-botiga del centre de la ciutat.

*Quin paper tenen els intermediaris?* Els intermediaris tenen un paper creixent i decisiu. Són els qui obtenen el veritable benefici, amb unes comissions del 33,33%.

En darrer terme ens interrogarem pels lloguers de vivendes. *Quina és la fórmula més extesa d'accés a un habitatge, la propietat o el lloguer?* Ja hem respost, que la propietat, tot i que a mesura que arribem al segle següent, els lloguers s'incrementen.

*Qui són els arrendadors? Perquè hi intervenen?* Cal diferenciar dos grups: els qui lloguen per a obtenir un benefici econòmic i els qui ho fan per necessitat. Entre els primers, els majors propietaris (comerciants, nobles, professionals). Entre els segons, les viudes, com a forma de supervivència, sovint d'una part de casa.

*Qui són els arrendataris?* També podem distingir els mateixos tipus: els qui lloguen per negoci (cases-botigues) i els qui ho fan per no tenir mitjans econòmics (jornalers i immigrants que acaben d'arribar).

*Quina és la tipologia contractual i les condicions establertes?* L'arrendament és la cessió d'un bé a canvi d'un preu i per un temps determinat entre dues persones. En els contractes, públics o privats, hi ha els següents apartats: parts contractants, data inici, durada (a Reus el més habitual 4 anys), tipus d'immoble, situació, preu del lloguer, forma de pagament (sis mesos a l'avançada) i alguns cops motiu arrendament i clàusules. En trobem sobre les obres, la conservació de l'immoble, drets que es reserva l'arrendador (com els fems), inventari si es lloga amb béns immobles.

*Es protocolitzen?* La majoria de contractes de lloguer de vivendes es realitzaven de forma privada, ja fos per escrit o oralment. Només arriben al notari els lloguers que porten un negoci associat, d'alt valor, o de condicions especials.

*Quina durada tenen?* A Reus, la majoria són per quatre anys, però també en trobem per 3 i per 5. S'aprecia en el mercat una gran mobilitat dels llogaters i una estabilitat del volum de les cases de lloguer al llarg del setcents.

*Quin és el seu cost?* A Reus s'establí com a preu de lloguer la pensió del censal sobre el valor intrínsec de la casa, és a dir, el 5 o el 3 per cent (abans i després de la reducció del censal el 1750) del valor. Davant l'oferta generosa de nou habitatge, els lloguers no incrementen el preu al llarg de la centúria, sinó que es mantenen molt estables fins a la inflació dels anys noranta. Si els comparem amb altres poblacions, són més a prop de Valls que no de Barcelona, entorn les 30 lliures anuals.

*Com evolucionen al llarg del segle?* Al llarg del segle XVIII trobem una gran estabilitat només alterada a l'entrada a la nova centúria, fruit de la forta inflació i crisi econòmica existent. Augmenten els lloguers i el seu preu, i hi ha alguns canvis entre els arrendadors i arrendataris: els negociants ennoblits, doctors i comerciants controlen el mercat, i els artesans i els comerciants són els grans arrendataris, entre els quals apareixen les viudes.

A més d'aquestes preguntes inicials, hem arribat a altres conclusions (ja comentades), com la renda de les cases de la ciutat, la distribució professional per carrers, la validesa del cadastre per conèixer el valor de les cases, l'evolució de la construcció quantitativament, els noms dels carrers, etc. Aspectes complementaris que ens han servit per a comprendre i configurar el creixement constructiu i l'accés a l'habitatge a Reus.

Reus arriba a finals del XVIII a ser la segona ciutat de Catalunya en nombre d'habitants mercès un creixement urbanístic i constructiu molt important a la segona meitat del segle, que dona pas a la ciutat moderna, dins d'una Europa cada cop més urbana. La seva economia, basada en el comerç, la va convertir en la capital econòmica del sud de Catalunya, centre d'atracció de l'excedent de mà d'obra rural i transformadora i comercialitzadora dels productes agraris del rerepaís. L'exportació, en especial de l'aiguardent a través del Port de Salou, va aportar importants fluxes de capital a la ciutat, una part invertits en la construcció d'una ciutat gran i moderna, amb passeigs, edificis públics, i habitatges per als treballadors, que accedeixen a la propietat d'una vivenda unifamiliar, per voluntat dels dirigents del govern municipal, l'elit comercial.

## 7. BIBLIOGRAFIA

### BIBLIOGRAFIA GENERAL

AA.VV.: *Urbanismo e historia urbana en España*. Revista de la Universidad Complutense, núm. 115. Madrid 1979.

AA.VV.: *Urbanismo e historia urbana en el mundo hispano*. Segundo Simposio. Universidad Complutense. Madrid 1985. 2 vols.

AA.VV.: *La familia en la España Mediterránea (siglos XV-XIX)*. Barcelona 1987.

*Actes del Primer Congrés d'Història del Pla de Barcelona*. Ajuntament. Barcelona 1984.

*Actes del Segon Congrés d'Història del Pla de Barcelona*. Ajuntament. Barcelona 1989. 2 vols.

AGO, Renata - DELILLE, Gérard: "Premessa", a *Quaderni storici* (Roma), 113 (2003): 299-304.

ALBERCH, Ramon i altres: *Girona a l'època moderna: Demografia i economia*. Girona 1982.

ALIÓ TORRES, M. Àngels: "Els projectes d'urbanització decimonònics de Vilafranca en el procés de creixement i estructures urbanes de la vila", a *Miscel·lània Penedesenca*, 1982, 7-23.

ALVAR EZQUERRA, Fernando: "Fuentes para la historia urbana española en la Edad Moderna", a *Actas Fuentes y Métodos de la historia local*, Zamora 1991, pp. 123-140.

D'AMAT I DE CORTADA, Ramon: *Miscel·lània de viatges i festes majors*, vol. I. Ed. crítica de Margarida Aritzeta. Barcelona 1994.

ANDRÉS ROBRES, Fernando: "Evolución de la renta urbana en la ciudad de Valencia, 1700-1850. Una primera aproximación", a *Estudis. Revista de historia moderna* 1988, 14 (1989): 145-170.

ANDRÉS ROBRES, Fernando: "Propiedad rural y propiedad urbana: reflexiones sobre las preferencias inversoras de los rentistas valencianos en el siglo XVIII", a *Revista de Historia Moderna* (Alicante), 6-7(1988): 135-149.

ARRANZ, Manuel: "De la casa artesana a la casa capitalista: l'habitatge a la Barcelona del segle XVIII", a *Terceres jornades d'Estudis Històrics Locals*. 1983.

ARRANZ, Manuel: "Entre el sistema gremial i el sistema fabril: la ciutat manufacturera (segle XVIII)", a *Història urbana del Pla de Barcelona*..vol 1, Barcelona 1989, pp. 327-338.

ARRANZ, Manuel: *Mestres d'obres i fusters. La construcció a Barcelona en el segle XVIII*. Barcelona 1991.

ARRANZ, Manuel - GRAU, Ramon: "L'economia urbana de Barcelona i la guerra de Successió", a *Recerques*, 24(1991): 115-142.

AZAGRA ROS, Joaquim: "Propietat i renda immobiliària a la València del moderantisme", a *Afers*, 16(1993): 403-417.

BADOSA COLL, Elisa: "Els lloguers de cases a la ciutat de Barcelona (1780-1834)", a *Recerques*, 10(1980): 139-156.

BAILA PALLARÉS, M.A.: *La ciutat de Tortosa. Evolució de l'espai urbà. De la Dertosa romana a la ciutat vuitcentista*. Vinaròs 1999.

*Barcelona i l'Espai català. Ciutat i articulació del territori*. IV Congrés d'Història de Barcelona. Barcelona 1995.

BARDET, Jean Pierre: *Rouen aux XVIIe et XVIIIe siècles. Les mutations d'un espace social*. Paris 1983, 2 vol.

BASTIE, J.: "Capital immobilier et marché immobilier parisiens", a *Annales de Géographie*, LXIX(1960): 225-250.

BATLLE GALLART, Carme: "Urbanisme i societat a la Catalunya medieval", a *Quaderns d'Història Econòmica de Catalunya* (Barcelona), XX (1979): 41-48.

BENAU BERENQUER, JOSEP M.: "El crèdit local en l'arrencada de la industrialització tèxtil llanera al Vallès, 1820-1836", a *Arraona. Revista d'història* (Sabadell), 12(1993): 9-26.

BERGERON, Louis: "Croissance urbaine et société à Paris au XVIIIe siècle", a *La ville au XVIIIe siècle*, Aix-en-Provence 1973, pp. 127-134.

BERTRAN MARTÍNEZ, M.Rosa: *Urbanismo y sociedad de Zaragoza en la década 1719-1728*. Universitat de Saragossa 1975.

BLANCHARD, A. - MICHEL, H. - PÉLAQUIER, E. (ed.): *Entre ville et village. Les bourgs de la France méridionale a l'époque moderne*. Montpellier 1993.

BOADAS RASET, J.: *Girona després de la Guerra de Successió. Riquesa urbana i estructura social al primer quart del segle XVIII*. Girona 1986.

BONET CORREA, A.: *Morfología y ciudad. Urbanismo y arquitectura durante el Antiguo Régimen en España*. Barcelona 1978.

BONET CORREA, A. (dir.): *Bibliografía de arquitectura, ingeniería y urbanismo en España (1498-1880)*. Madrid 1980, 2 vols.

BRAVO LOZANO, Jesús: *Familia busca vivienda. Madrid, 1670-1700*. Madrid 1992.

BROCÀ, Guillermo M.: *Historia del Derecho de 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*. Barcelona 1918. Reproducció 1985.

BURGUIÈRE, André: "Pour une typologie des formes d'organisation domestique de l'Europe moderne (XVIe-XIXe siècles)", a *Annales*, 3(1986): 639-655.

CANCERIUS, Jacobus: *Variarum Resolutionum. Juris Universalis Caesarei, Pontificii et Municipalis Principatus Cathalaniae*. Barcelona 1760.

CAPDEVILA, M. Alexandra: "La petita burgesia emrcantil al maresme als segles XVII i XVIII", a *XIX sessió d'estudis mataronins*, Mataró 2003, pp. 151-164.

CANTÓ, J. - MASCORT, A.: *Les muralles de Llagostera*. Llagostera 1999.

CARBONELL ESTELLER, Montserrat: *Sobreviure a Barcelona. Dones, pobresa i assistència al segle XVIII*. Vic 1997.

CÁRCEL ORTÍ, M. Milagros: "Vida y urbanismo en la Valencia del siglo XV. Regesta documental", a *Miscel·lània de textos medievals*, 6(1992): 255-268.

CARMONA GARCIA, J.I.: "Una fuente para el estudio de la renta urbana en Sevilla de los siglos XVI a XIX: los establecimientos de caridad pública", a *Actas del Primer Congreso de Historia de Andalucía*, vol. I. Córdoba 1978.

CARMONA GARCIA, J.I.: "Valor, rentabilidad y formas de cesión de la propiedad inmobiliaria en la Sevilla del siglo XVI", a *Archivo Hispalense*, 205 (1984): 3-38.

CARMONA GARCIA, J.I.: "La evolución de los arrendamientos en la Sevilla del siglo XVIII", a *Archivo Hispalense*, 212(1986): 57-91.

CARMONA GARCIA, J.I.: "Caserío y arrendamientos urbanos en la Sevilla del siglo XVII", a *Archivo Hispalense*, 210(1986): 3-28.

CARO LÓPEZ, Ceferino: "Casas y alquileres en el antiguo Madrid", a *Anales del Instituto de Estudios Madrileños*, 29(1983): 97-153.

CASALS COLLDECARRERA, M.: *El pacto de retro y la carta de gracia*. Barcelona 1943.

CHAUVARD, Jean-François: "Rendita, diritto e morale. Proprietari e inquilini in età moderna", a *Quaderni storici* (Roma), 113 (2003): 305-323.

CLAVERO, Bartolomé: *Usura. Del uso económico de la religión en la historia*. Madrid 1984.

CATALÁ SANZ, Jorge: *Rentas y patrimonios de la nobleza valenciana en el siglo XVIII*.

COLLANTES DE TERÁN, Antonio: "Propiedad y mercado inmobiliario en la Edad Media: Sevilla, siglos XIII-XVI", a *Hispania*, 169(1988): 493-527.

CONGOST, Rosa: *Els propietaris i els altres*. Vic 1990.

CONSTITUCIONES de Sanctacilia o costumbres de la ciudad de Barcelona sobre las servidumbres de los predios rústicos y urbanos, con la adición de algunos capítulos de los privilegios conocidos bajo el nombre de *Recognoverunt Próceres*, relativos a las mismas servidumbres y añadidas con *EL ARTE DE EDIFICAR* sin agravio del vecino. Girona 1841.

COSTA OLLER, Francesc: "Treball i habitatge al Mataró de l'Antic Règim. L'Apeo de 1716", a *III Sessió d'Estudis Mataronins*, Mataró 1987, pp. 31-46.

CRUZ, Jesús: "Propiedad urbana y sociedad en Madrid, 1749-1774", a *Revista de historia económica*, VIII(1990), núm. 2: 239-269.

CRUZ CARDIEL, Natxo: "Els models familiars en la història. Les respostes generals d'Agullana de 1771", a *AIEE* (Figueres), 33(2000): 127-145.

DANTÍ, Jaume (coord.): *Ciutats, viles i pobles a la xarxa urbana de la Catalunya moderna*. Barcelona 2005.

DAUMAR, Adeline: *Maisons de Paris et propriétaires parisiens aux XIXe siècle (1809-1880)*. Paris 1965.

DOMÈNECH, Gemma: *Els oficis de la construcció a Girona, 1419-1833. Ofici i confraria. Mestres de cases, picapedrers, fusters i escultors a Girona*. Girona 2001.

DURAN BAS, Manuel: *Memoria acerca de las instituciones del Derecho civil de Cataluña, escrita con arreglo a lo dispuesto en el artículo 40 del Real Decreto de 2 de febrero de 1880*. Barcelona 1883.

EGEA DOCINA, Antoni: "Figueres i la seva evolució urbana durant el vell règim (segles XVI, XVII i XVIII)", a *Annals de l'Institut d'Estudis Empordanesos* (Figueres), 20(1987): 85-171.

EIRAS ROEL, Antonio: *La historia social de Galicia en sus fuentes de protocolos*. Santiago de Compostela 1981.

FARON, Olivier - HUBERT, Étienne (ed.): *Le sol et l'immeuble. Les formes dissociées de propriété immobilière dans les villes de France et d'Italie (XIIe-XIXe siècle)*. Roma 1995.

FELIU, Gaspar: "El negocio de los arrendamientos de rentas señoriales: examen de un libro de cuentas", a *Revista de Historia Económica*, any III, 1(1985): 31-54.

FELIU, Gaspar: *Precios y salarios en la Cataluña Moderna*. Madrid 1991.

FELIU, Gaspar: "Aproximació a un índex del cost de la vida a Barcelona, 1501-1807", dins *Josep Fontana. Història i projecte social. Reconeixement a una trajectòria*, Barcelona 2004.

FERNANDEZ DE PINEDO, E.: *Crecimiento económico y transformaciones sociales del País Vasco, 1100-1850*. Madrid 1974.

FERRER ALÒS, Llorenç: "Censals, vendes a carta de gràcia i endeutament pagès al Bages (s.XVIII)", a *Estudis d'Història Agrària*, 4(1983): 101-128.

FERRER ALÒS, Llorenç: *Pagesos, rabassaires i industrials a la Catalunya Central (segles XVIII-XIX)*. Montserrat 1987.

FRANCH BENAVENT, Ricardo: *El capital valenciano en el siglo XVIII*. València 1989.

GARCIA, Albert - GUÀRDIA, Manuel: "L'estudi de l'espai urbà de la Barcelona de principis del s. XVIII: El cadastre de 1716", *Actes Primer Congrés d'Història Moderna de Catalunya*, vol. I, Barcelona 1984, ps. 643-674.

GARCIA, A. - GUÀRDIA, M.: "Introducció a l'estructura física de la Barcelona de principis del s. XVIII" (I) i (II). a *Primer Congrés d'Història Moderna de Catalunya*. Barcelona 1984, pp. 675-687.

GARCIA, A. - GUÀRDIA, M.: *Espai i societat a la Barcelona pre-industrial*. Barcelona 1986.

GARCIA, A. - GUÀRDIA, M.: "Transformacions urbanes a la Catalunya del segle XVIII", a *Segon Congrés d'Història Moderna de Catalunya*. Barcelona 1988, pp. 193-222.

GARCIA ESPUCHE, Albert: "Transformació econòmica i sistema urbà: Catalunya 1555-1640", a *Manuscrits*, 15(1997): 279-300.

GARNOT, Benoît: "Le logement populaire au XVIIIe siècle: l'exemple de Chartres", a *Revue d'histoire moderne et contemporaine*, XXXVI(1989): 185-210.

GIL VICENT, Vicent: "Els comerciants estrangers al País Valencià a la segona meitat del segle XVIII: Les Matricules de 1764 i 1773", a *Afers*, 5/6 (1987): 575-603.

GIMENEZ BLASCO, Joan: *Economia i societat. Mataró, 1600-1639*. Mataró 1984.

GIMENO SANFELIU, M.J.: *La oligarquía urbana de Castelló en el siglo XVIII*. Castelló 1990.

GONZÁLEZ PORTILLA, M.: "Primera aproximación al estudio de las rentas, ingresos y alquileres en Bilbao en el siglo XVIII", a *Actas del I Congreso de Metodología de las Ciencias Históricas*", vol. III, 1975, pp. 169-181.

GÓMEZ, F.L. - SOLÉ, M. DE: "Crecimiento urbano como inversión en capital fijo. El caso de Barelona (1840-1975)", a *Ciudad y territorio*, 1977.

GRAU FERNANDEZ, Ramon: "Las transformaciones urbanas de Barcelona en los orígenes de la era industrial (último tercio del siglo XVIII)", a *Estudios Geográficos* (Barcelona), XXXI(1970): 149-159.

GUAL VILÀ, Valentí, *La família moderna a la Conca de Barberà*. Tarragona 1993.

GÜELL JUNKERT, Manuel: "La casa senyorial dels Vila, a l'antic carrer de la Bassa de Barcelona", a *III Congrés d'història de Barcelona*, vol. II. Barcelona 1990, pp. 331-337.

GUNZBERG MOLL, Jordi: "Primeros arrendamientos de fincas en la Barcelona medieval", a *Miscel·lània de Textos Medievals*, 7(1994): 1-13.

GUNZBERG MOLL, Jordi: "Edificació i ordenació dels béns immobles urbans segons els Costums de Tortosa", a *El territori i les seves institucions històriques*, vol. II, Barcelona 1999:763-792.

HERLIHY, David: "Urbanización y cambio social", a *Historia económica: nuevos enfoques y nuevos problemas*. Barcelona 1981, ps. 111-143.

HERNANDEZ, Telesforo-Marcial: "Els *Novatores* i els mestres d'obra de València (1675-1740)", a *Afers*, 5/6 (1987): 421-451.

HUGUET, Ramona: *Els artesans de Lleida: 1680-1808*. Lleida 1990.

JOCILES, M.Isabel: *La casa en la Catalunya Nova*. Madrid 1989.

JORBA SERRA, Xavier: "L'aparició dels ravals rurals durant el segle XVIII. Estudi d'un cas concret: el raval de l'Aguilera d'Ódena", a *Miscel·lània Aqualentensia* (Igualada), IX (1999): 291-307.

JORDÀ FERNÁNDEZ, Antoni: "L'emfiteusi" i "El censal", dins *Valls i la seva història. Segles XVI-XVIII: Conflictes, canvis i desenvolupament*. Valls 2005, pp.367-369.

LASLETT, P.: "La famille et le ménage: approches historiques", a *Annales*, 27(1972): 847-872.

LENCINA PÉREZ, Xavier: "Activitat laboral i espai familiar en els gremis barcelonins de l'època moderna", a *Pedralbes*, 13(1993): 335-339.

LEVEROTTI, Franca: "Strutture familiari nel tardo medioevo italiano", a *Revista d'Història Medieval* (Valencia), 10(1999): 233-264.

LLOVET, Joaquim: "Les rendes de la propietat immobiliària a Mataró l'any 1716", a *Fulls del Museu Arxiu de Santa Maria* (Mataró), 31(1988): 16-19.

LÓPEZ, Marina - GRAU, Ramon: "Barcelona entre el urbanismo barroco y la revolución industrial", a *Cuadernos de Arquitectura y Urbanismo*, núm. 80(1971): 28-40.

LÓPEZ, Marina: "Una nueva fuente para la historia de Barcelona: el Registro de Hipotecas", a *Estudios históricos y documentos de los archivos de protocolos*, vol. IV(1974).

LÓPEZ GUALLAR, Marina: "Vivienda y segregación social en Barcelona, 1772/1791", a *Cau* (Barcelona), 19 (1973): 71-75.

LÓPEZ GUALLAR, Pilar: "Vivienda y sociedad en la Barcelona del setecientos", a *Estudis històrics i documents dels arxius de protocols*, VIII(1980): 305-346.

LÓPEZ GUALLAR, Pilar: "Les transformacions de l'hàbitat: la casa i la vivenda a Barcelona entre el 1693 i el 1859", a *Primer Congrés d'Història Moderna de Catalunya*, vol. 1 (1984): 111-118.

LÓPEZ GUALLAR, Pilar: "Estructura familiar i canvi demogràfic a Barcelona, 1516-1857: la gènesi de la societat urbana moderna", a *Història urbana del Pla de Barcelona*, vol. 1 (1989): 145-172.

LÓPEZ GUALLAR, Pilar: "Evolució demogràfica", dins *Història de Barcelona*, vol. 5 (1993): 143-166.

LÓPEZ MARTÍNEZ, Antonio Luís: *La economía de las órdenes religiosas en el Antiguo Régimen. Sus propiedades y rentas en el Reino de Sevilla*. Sevilla 1992.

MADOZ, Pascual: *Diccionario...*, vol. XIII. Madrid 1849

MADURELL MARIMON, J.M.: "Los contratos de obras en los protocolos notariales y su aportación a la historia de la arquitectura (siglos XIV-XVI)", a *Estudios Históricos y documentos de los archivos de protocolos*, I(1948): 105-199.

MARTÍN, J-L.: "Notas sobre les components del salari en zona rural. Los criados de Torrebuçeit y la Moraleja en 1747-1748", a *Actas de la I Jornadas de Metodología Aplicada de las ciencias históricas*, Vigo 1975, vol. III, pp. 239-250.

MARTÍNEZ MEDINA, África: "La vivienda nobiliaria en el Madrid de Carlos III", a *Fragmentos* (Madrid), 12-13-14 (1988): 5-14.

MÉNDEZ SASTRE, Rafael: "La propiedad urbana del clero regular madrileño: primeros resultados e hipótesis para una futura investigación", a *Señorío y feudalismo en la península ibérica (ss. XII-XIX)*, vol. III (1993): 173-198.

MIGUEL LÓPEZ, Isabel: "El censo de manufacturas de 1784. Una nueva fuente para el análisis de la industria catalana", a *Revista de Historia Económica* (Madrid), 14(1996) : 125-181.

MOLAS RIBALTA, Pere: *La burguesía mercantil en la España del Antiguo Régimen*. Madrid 1985.

MORENO CLAVERÍAS, B.: "La diferenciació social pagesa a partir dels inventaris post mòrtm. El Penedès, 1708-1815", a *Butlletí de la Societat Catalana d'Estudis Històrics*, VII (1996): 41-54.

MUÑOZ PRADAS, F.: "Fluctuaciones de precios y dinámica demográfica en Cataluña (1600-1850)", a *Revista de historia económica*, 3(1997): 507-543.

MUSET PONTS, Assumpta: *Catalunya i el mercat espanyol al segle XVIII: els traginers i els negociants de Calaf i Copons*. Montserrat 1997.

NADAL, Jordi - GIRALT, Emili: "Barcelona en 1717-1718. Un modelo de sociedad preindustrial", a *Homenaje a D. Ramón Carande*. Madrid 1963: 3-31.

NAVARRO MIRALLES, Luis J.: "Una fuentes fiscal: el catastro (siglo XVIII), anotaciones metodológicas", a *Actas de las II Jornadas de Metodología y Didáctica de la Historia*, Cáceres 1981, pp. 265-283.

OLIVA MELGAR, Josep M.: "Los intercambios en la Cataluña del siglo XVIII", a *Manuscripts*, 11 (1993): 85-108.

PARÍS, Sebastián: "Venta a carta de gracia en Cataluña (estudio de derecho civil catalán)", a *Revista Jurídica de Cataluña*, 16(1910): 435-453, 489-509, 563-567; 17(1911): 29-36 i 67-81.

PASCUAL RODRIGUEZ, Vicenç: *Vic: una ciutat en el decurs de la història*. Montserrat 1988.

PEREA SIMON, Eugeni: *Església i societat a l'arxidiòcesi de Tarragona durant el segle XVIII. Un estudi a través de les visites pastorals*. Tarragona 2000.

PEREA SIMON, Eugeni: *El comportament religiós a Catalunya al segle XIX a la diòcesi de Tarragona. El compliment pasqual*. Reus 1993.

PERFECTO, M.A. - MARTÍN, T.: "La estructura de la propiedad en Salamanca a mediados del siglo XVIII", a *Provincia de Salamanca. Revista de Estudio*, 2(1982): 85-140.

PERROT, Jean-Claude: *Génese d'une ville moderne. Caen en XVIIIe siècle*. París 1975, 2 vols.

PESET, Mariano: "Acerca de la propiedad en el Code", a *Revista Crítica de Derecho Inmobiliario*, 54(1976): 879-892.

PESET, Mariano: "Unes hipòtesis sobre el crèdit agrari en l'Antic Règim", a *Terra, treball i propietat*, Barcelona 1986, pp. 134-148.

PLA, Lluïsa - SERRANO, Àngels: *La societat de Lleida al set-cents (1716-1815)*. Lleida 1995.

POSTEL-VINAY, Gilles: *La terre et l'argent. L'agriculture et le crédit en France du XVIIIe au début du XXe siècle*. París 1998.

POZO CARRASCOSA, Pere del: *La venda a carta de gràcia en el dret civil de Catalunya*. Barcelona 1993.

RINGROSE, DAVID R.: "La ciudad y su entorno en la época moderna", a *Manuscrits*, 15(1997): 221-245.

RIU, Manuel: "La financiación de la vivienda, propiedad horizontal y pisos de alquiler en la Barcelona del siglo XIV", a *En la España medieval*, 7(1985): 1397-1405.

ROCA, J.-MARTINEZ, E.-GARCIA, C.: "Anàlisi de la casa de veïns. Per una quantificació de l'espai construït a Barcelona segons el registre d'obreria (1772-1840)", a *Història urbana del Pla de Barcelona*, vol. II (1989): 613-672.

ROCA SASTRE, Ramon M.: *Derecho Hipotecario*. Barcelona 1968.

ROIGÉ VENTURA, Xavier: "Herencia conflictiva y precariedad económica. Tensiones familiares en el Priorat (sigle XIX)", a *Familia y relación de parentesco. Estudios de la Antropología social*. València 1990, pp. 35-44.

ROTH-LOCHNER, Barbara: "L'évolution de l'activité notariale à Genève aux XVIIe et XVIIIe siècles", a *Révue d'histoire moderne et contemporaine*, XXXIII(1986): 96-113.

SALA PLANA, Joan: "Estudi tipològic de les cases construïdes a Olot, durant l'expansió del segle XVIII", a *Annals 1980-81*, 1982: 285-301.

SANCHIS ALFONSO, Josep R.: "Urbanisme i toponímia d'Aldaria a mitjans del segle XVIII. Anàlisi i configuració d'un nucli rural de l'Horta de València", a *Afers*, 11/12 (1991): 161-180.

SANZ DE LA HIGUERA, F.J.: "Familia, hogar y vivienda en Burgos a mediados del XVIII. Entre cuatro paredes, compartiendo armarios, camas, mesas y manteles", a *Investigaciones históricas* (Madrid), 22(2002): 165-211.

SANZ DE LA HIGUERA, F.J.: "Una estancia doméstica que se mueve. Entre las calles y las casas de Burgos a mediados del XVIII", a *Cuadernos de investigación histórica* (Madrid), 21(2004): 469-506.

SARASÚA, Carmen: *Criados, nodrizas y amos. El servicio doméstico en la formación del mercado de trabajo madrileño, 1758-1868*. Madrid 1994.

SAURA CARULLA, Magda: "Impacto del pensamiento ilustrado en la sociedad y en la historia urbana de Cataluña del siglo XVIII", a *Església i societat a la Catalunya del s.XVIII*, vol. II, Cervera 1990, pp. 445-457.

SAVELLI, Aurora: "Case e contrade a Siena in età moderna", a *Quaderni storici* (Roma), 113 (2003): 345-362.

SEGARRA, Agustí: *Aiguardent i mercat a la Catalunya del segle XVIII*. Vic 1994.

SEGURA I MAS, Antoni: "El cadastre: la seva història (1715-1845) i la seva importància com a font documental", a *Estudis d'Història Agrària*, 4(1983): 129-143.

SIMÓ, Trinitat: "Els estudis sobre urbanisme i història urbana en les últimes dècades", *L'Espill*, 26(1988): 27-33.

SUBIÑÀ, Enric: "La societat i l'habitatge d'Argentona a finals del segle XVI", a *XVIII sessió d'estudis mataronins*, Mataró 2002: 85-109.

TAFUNEL, XAVIER: "La construcción residencial barcelonesa y la economía internacional. Una interpretación sobre las fluctuaciones de la industria de la vivienda en Barcelona durante la segunda mitad del siglo XIX", a *Revista de Historia Económica*, any VII (1989), núm. 2: 389-437.

TARRAUBELLA, Xavier: *Urbanisme, arquitectura i construcció a Catalunya. Guia d'arxius i de fonts documentals*. Barcelona 1993.

TATJER MIR, Mercedes: *El Barrio de la Barcelona, 1753-1982. Mercado inmobiliario, propiedad y morfología en el centro histórico de Barcelona*. Tesi doctoral inèdita. Barcelona 1988.

TATJER MIR, Mercedes: *Burgueses, inquilinos y rentistas. Mercado inmobiliario, propiedad y morfología en el centro histórico de Barcelona: la Barceloneta, 1753-1982*. Madrid 1988.

TEDOLDI, Aurora: "Cittadinanza, locazioni e integrazione sociale nella Brescia veneta (XVII-XVIII secolo)", a *Quaderni storici* (Roma), 113 (2003): 381-398.

TORRAS ELIAS, Jaume: "Ciutat i camp", a *Manuscrits*, 15(1997): 247-256.

TORRAS RIBÉ, J.M.: *Evolució social i econòmica d'una família catalana de l'antic Règim. Els Padró d'Igualada (1642-1862)*. Barcelona 1976.

TORRAS RIBÉ, J.M.: *Els municipis catalans de l'Antic Règim*. Barcelona 1983.

TORRAS RIBÉ, J.M.: *La comarca de l'Anoia a finals del segle XVIII. Els "qüestionaris" de Francisco de Zamora*. Barcelona 1993.

TORRES, Rafael: "Estructura familiar y grupo doméstico en la España del s.XVIII", a *Cuadernos de Investigación Histórica* (Madrid), 13(1990): 189-215.

VALLS JUNYENT, Francesc: *La Catalunya atlàntica: aiguardent i teixits a l'arrencada industrial catalana*. Vic 2004.

VICTOR, Sandrine: "Les salaires des ouvriers du bâtiment à Gérone au XVème siècle", a *Anuario de estudios medievales*, 26/1 (1996):365-390.

VILAR, Pierre: "Dans Barcelona, au XVIIIe siècle. Transformations économiques, élan urbain et mouvement des salaires dans le bâtiment", a *Estudios Históricos y Documentos de los Archivos de Protocolos*, II(1950): 7-51.

VILAR, Pierre: *Catalunya dins l'Espanya moderna. Recerques sobre els fonaments econòmics de les estructures nacionals*. Barcelona 1987.

VIRÓS, Lluís (a cura de): *Organització del treball preindustrial: confraries i oficis*. Montserrat 2000.

VIVES CEBRIÀ, Pedro Nolasco: *Traducción al castellano de los Usages y demás derechos de Cataluña....* Barcelona 1832. Edició facsímil edició 1861. Barcelona 1989, 2 vols.

VRIES, Jan de: *La urbanización de Europa, 1500-1800*. Barcelona 1987.

WRIGLEY, E.A.: *Gente, ciudades y riqueza*. Barcelona 1992.

ZELLER, Olivier: "Un mode d'habiter à Lyon au XVIIIè siècle: la pratique de la location principale", a *Revue d'histoire moderne et contemporaine*, XXV(1988): 36-59.

## BIBLIOGRAFIA LOCAL (CAMP DE TARRAGONA)

ALEMANY, Joan - BLAY, Jordi - ROQUER, Santiago: *Port de Tarragona*. Tarragona 1986.

AMIGÓ ANGLÈS, Ramon: *Materials per a l'estudi dels noms de lloc i de persona, i renoms, del terme de Reus*. Reus 1988.

AMIGÓ ANGLÈS, Ramon: *De raval endins*. Tarragona 1992.

ANDREU, Jordi: "La decadència dels gremis reusencs a la fi de l'Antic Règim", a *Penell. Revista d'Història*, 2(1985)47-60.

ANDREU, Jordi: *Població i vida quotidiana a Reus durant la crisi de l'Antic Règim (1750-1850)*. Reus 1986.

ANDREU, Jordi: *Economia i societat a Reus durant la crisi de l'Antic Règim*. Reus 1986.

ANDREU, Jordi: "La burgesia catalana del segle XVIII: Els Freixa de Reus", a *Actes del Segon Congrés d'Història Moderna de Catalunya, Pedralbes*, 8(1988), vol. I: 57-66.

ANDREU, Jordi: "El segle XVIII", a *Història General de Reus*, vol IV. Reus 2003, pp.229-413.

ANGUERA, P. - MÈLICH, J.: "Immigració i matrimonis a Reus entre 1700 i 1711. Notes per a una revisió de la història demogràfica", a *Ier. Col·loqui d'història del Camp de Tarragona, Conca de Barberà i Priorat*, Tarragona 1979, pp. 85-88.

ANGUERA, P.- GORT, E. - MELICH, J.: *Aproximació a la Història de Reus*, 2 vols, Reus 1984.

ANGUERA, Pere: *Urbanisme i arquitectura de Reus*. Reus 1988.

ANGUERA, Pere: *Hospital de Sant Joan de Reus: 1240-1990*. Reus 1990.

ARAUZO CAROD, Josep M.: *L'expansió urbana de Reus. Creixement i canvis socioeconòmics al segle XVIII*. Reus 1998.

ARDÉVOL, Jaume: *Ensayo sobre la topografía y estadística de la villa de Reus en Cataluña*. Madrid 1820.

ARESTE BAGES, Jaume: *El crecimiento de Tarragona en el siglo XIX. De la nueva población del puerto al plan de ensanche*. Tarragona 1982.

BOFARULL BROCÀ, Andrés de: *Anales históricos de Reus, desde su fundación hasta nuestros días*. Reus 1866.

BUQUERAS BACH, Josep M.: *Arquitectura de Reus. Vol. I: Tomb de Ravals*. Reus 1985.

CABESTANY, J.F.: "La red viaria catalana en 1779", a *Cuadernos de historia económica de Cataluña* (Barcelona), XIX(1978): 199-205.

*Descripción topográfica de la (...) provincia de Tarragona...* Tarragona 1839.

FABREGAT, Emeteri: *Roquetes, els orígens d'un poble (1700-1860)*. Roquetes 1995.

FUENTES GASÓ, Manuel Maria: *El Castell, Vila i Terme del Catllar. Segles XII-XVIII*. El Catllar 1999.

GORT JUANPERE, Ezequiel: *L'antic gremi dels mestres de cases de Reus*. Reus 1985.

GORT JUANPERE, Ezequiel: *L'antic hospital de Reus i el seu barri*. Reus 2006.

GORT, Josep M. - GORT, Ezequiel: *Reus: la formació d'una ciutat. Reconstrucció urbanística de Reus*. Reus 1987.

GRAS ELIAS, Francisco: *Las calles de Reus. Su historia, tradiciones, fiestas populares y hombres notables que han nacido o han muerto en ellas*. Reus 1902.

GRAU PUJOL, J.M.T.: "L'expansió urbanística de Montblanc a finals del segle XVIII: l'ocupació dels espais no edificats", a *Propiedad y Urbanismo* (Reus), 5 (1988): 26-51.

GRAU PUJOL, J.M.T.: "Entorns econòmics i socials a la segona meitat del segle XVIII", dins *Valls i la seva història*, vol. IV. Valls 2005: 138-155.

GÜELL, Manel - ROVIRA, Jordi: *Tarragona el 1715. Aspectes socials de la propietat urbana i rústica a l'època d'implantació Borbònica*. Tarragona 1999.

JOCILES RUBIO, M. Isabel, *La casa en la Catalunya Nova*. Madrid 1989

JORDÀ, Anton: *Poder i comerç a la ciutat de Tarragona. S. XVIII*. Tarragona 1988.

LLOP, Josep - SAEZ, Agustín: "El capbreu de Masricart", a *La Canonja: llocs, termes i un capbreu*. La Canonja 1987, pp. 29-126.

LLOP TOUS, Josep: *El creixement urbà a través els capbreus. La Canonja al s. XVIII*. La Canonja 1993.

MADOZ, Pascual: *Diccionario....*, vol. XIII, Madrid 1849.

MARISTANY, Carles, "Els segles XVI i XVII" dins *Història General de Reus*, vol. II. Reus 2005.

MORELL TORRADEMÈ, Josep: *El port de Salou en el segle XVIII*. Tarragona 1986.

MORELL TORRADEMÈ, Josep: *El municipi reusenc en el set-cents*. Reus 1990.

MORELL TORRADEMÈ, Josep: *Aproximació al comerç marítim de Reus i de Salou al segle XVIII*. Barcelona 1993.

MORELL TORRADEMÈ, Josep: *Demografia de Reus i la seva àrea de mercat a l'època moderna*. Tarragona 1994.

MORELLÓ BAGET, Jordi: *Reus en el trànsit a la modernitat: fiscalitat i finances d'una vila en creixement*. Reus 2003.

NAVARRO, L. - ROVIRA, S.: *La població activa de Reus a les darreries del segle XVIII*. Reus 1980.

OLIVÉ OLLÉ, Francesc: *El Valls del segle XVIII i el comerciant d'aiguardents Anton Baldrich i Janer*. Valls 1981.

PAGAROLAS, Laureà: *L'aristocràcia al Baix Camp. El llinatge Torrell, Folc i Nicolau (1484-1984)*. Reus 1984.

PONZ, Antoni: *Viage de España*, Madrid 1785.

PUIG TÀRRECH, Roser: *Els aprenents de Reus al final del s.XVIII (1773-1793)*. Reus 1992.

PUIG TÀRRECH, Roser: "Els aprenents de la Conca de Barberà al Reus del segle XVII (1773-1793)", a *Recull*, (Santa Coloma de Queralt), 2 (1994): 189-198.

PUIG TÀRRECH, Roser: "Aprenents alcoverencs al Reus del darrer quart del segle XVIII", a *Butlletí. Centre d'Estudis Alcoverencs* (Alcover), 97-100 (2002): 9-11.

PUIG TÀRRECH, Roser: "La minoria gitana del Camp de Tarragona a l'Antic Règim", dins *La història dels altres. Exclusió social i marginació a les comarques tarragonines (segles XIII-XX)*. Tarragona 2003, pp. 101-126.

RECASENS COMAS, Josep M.: "La inflación del coste de los alquileres urbanos en la ciudad de Tarragona", a *Revista técnica de la propiedad urbana* (Tarragona), 10(1964): 77-83.

RECASENS COMAS, Josep M.: "La expansión urbana del lugar del Morell entre 1762 y 1782, de compra-venta de terrenos según los contratos "per a fer casa", a *Revista técnica de la propiedad urbana* (Tarragona), 25(1974): 35-43.

RECASENS COMES, Josep M.: *El municipi i el govern municipal de la ciutat de Tarragona. Segles XVI i XVII*. Tarragona 1998.

RECASENS ROVIRA, Maria: *La Selva del Camp en el segle XVIII (Població, societat i economia)*, Reus 1992.

RODRIGUEZ MAS, Antoni: *El Arzobispo urbanista. D.Joaquín de Santiyuán y Valdivielso: 1779-1783*. Tarragona 1956.

ROVIRA GÓMEZ, Salvador-J.: *La burguesia mercantil de Reus ennoblida durant el segle XVIII*. Tarragona 1994.

SEGARRA, Agustí: *L'economia de Reus al segle XVIII: el comerç de l'aiguardent*. Reus 1988.

SEGARRA, Agustí: *L'economia de l'aiguardent a la Catalunya del segle XVIII. El Camp de Tarragona i el Penedès, 1750-1820.*, 4 vols. Tesi doctoral (UB). Tarragona 1992.

SEGARRA, Agustí: *Aiguardent i mercat a la Catalunya del segle XVIII.* Vic 1994.

SERRA MASDÉU, Anna Isabel: *L'església parroquial de Sant Martí de Vilallonga del Camp.* Vilallonga, 1998.

SWINBURNE, Henri: *Voyage en Espagne, en 1775 et 1776, traduit de l'anglois.* Reus 1787.

TARRAGÓ, Maria: *El Teatre de les Comèdies de Reus. Un exemple de vitalitat ciutadana (1761-1892).* Reus 1993.

TORRAS RIBÉ, J.M.: "Aproximació metodològica a les categories socials urbanes. Els majors contribuents de Tarragona durant el segle XVIII", dins / *Col·loqui d'Història del Camp de Tarragona, Conca de Barberà i Priorat.* Tarragona 1979, pp. 95-120.

TOUS, Jordi: "Integrants i ideologia de l'ajuntament de Reus a darreries de l'Antic Règim", a *Penell* (Reus), 3 (2/1989): 149-161.

VILÀ, Celdoni: *Descripción de mi estimada patria la villa de Reus. Manuscrito inédito del año 1787.* Reus 1955.

VILASECA, Salvador: "Datos para la genealogía de los Bofarull", a *Reus*, 5-VI-1954, pp. 6 i 9.

## 9. APÈNDIX DOCUMENTAL

### 9.1. COMPRAVENDA CASA I OFICINA AIGUARDENT

*“ Sépasse por esta pública escritura como por quanto, fuera los muros de la presente villa, en sus arveales y en la nueva calle de Juan Baptista, antes camino que iva de la presente villa al collegio de los padres Carmelitas Descalsos, y a su extremo inmediatamente a la pared de la huerta de dichos padres, que mira a oriente y va a encontrar la calle de San Lorenzo, se encuentra medio jornal de tierra que está baxo dominio directo de la sacristía de san Vicente Mártir, elegida en la iglesia de su título del lugar de Castellvell, sufraganea de la parroquial iglesia de la presente villa, la que está baxo de administración secular de los regidores de dicho lugar, de cuyo medio jornal, según la relación que abaxo se expresará, parte está poseyendo Pedro Boffarull, comerciante de esta vila, y parte que sirve de calle transversal que pasa desde la esquina de la huerta de dichos padres hasta encontrar la de San Lorenzo. Cuyo conocimiento se ha podido adquirir por la descripción que de dicho terreno se hizo en la expressada relación, pues otramente era difícil la certitud, respeto que las confesiones hechas por los antiguos emphiteotas en los respectivos cabreos que pasaron ante distintos escrivanos eran discordes por ser las quatro primeras que hizo y firmó mediante juramento Juan Mana, labrador de la misma villa, tres de ellas en poder de la vicaría de dicho lugar baxo distintas épocas, la una en el primer día del mes de enero de mil quinientos siete, otra de veinte y tres de agosto de mil quinientos treinta y siete, y la otra en diez de octubre de mil quinientos sesenta y tres, y últimamente otra en poder de Juan Calera, escrivano público de la presente villa de Reus, a los seis días del mes de septiembre de mil quinientos ochenta y ocho, diferentes los lindes y confrontaciones, y día que debe corresponderse la pención de censo de las quatro últimas confesiones que hizieron el rev. padre prior y comunidad de Carmelitas Descalsos, successor en el expresado terreno de dicho Mana y Juan Benefita, labradores, padre e hijo, y Josef Benetfita, hijo y nieto de estos respectivos successors de aquellos baxo distintas fechas y escrivanos: esto es, la de los expressados... ”.*

AHT FNR 5133, ff. 441-448

## 9.2. RESILICIÓ

“En nom de Déu amèn sia a tots notori com nosaltres, Francisco Gay, boter, y Antònia Gay y Figueras, conjuges de una, Martí Fortuny major y Martí Fortuny menor, pagesos, tots en dita vila de Reus residents, de altre; atenent y considerant que nosaltres, dits cónjuges Gay y Figueras, venguérem perpètuament als sobrenomenats Martí i Martí Fortuny, pare y fill y als seus, tota aquella casa dende terra fins al cel ab son corral y un portal fora obrint, situada en la dita vila de Reus, y carrer dit del Roser, per lo preu de sis centas deu lliuras onse sous moneda barcelonesa, com éstas y altres cosas són més llargament de veurer en lo acte de dita venda, rebuda en poder del avall escrit notari als tres dias del mes de janer proppassat y corrent any mil set cents vuitanta y sinch, y com nos sia lícit apartar-nos de aquella de consentiment y aquella resilió, com la cosa sia íntegra ni lo preu pagat ni la cosa entregada,

Per çò de grat y certa siència, nos partam de la sobredita venda y aquella y tot lo que en ella està contengut, resilim y remeten tots los drets y accions que nos competeix en per rahó de dit contracte,

y nosaltres, dit Martí y Martí Fortuny, per quant en virtut de las clàusulas de constitucio en dit acte posadas podriam nosaltres haver adquirit alguna poció en dita cosa venuda, restituhim aquella als sobre nomenats Francisco Gay i Engràcia Gay y Figueras y per ells confessam la dita cosa possehir volent tingan de aquella la mateixa poció y los competescan los mateixos drets y accions com si dit contracte fee no fos,

prometent uns y altres las referidas cosas tenir per fermas y agradables y contra aquellas no fer ni venia per ninguna casuas, motiu ni rahó baix obligació de tots nostre béns mobles e immobles, aguts y per haver, y ab jurament que fem y pensam llargament...

Reus vuy que contam als diset dias del mes de octubre del any del naxament del Senyor de mil set cents vuytanta sinch...”

AHT FNR 5158, ff. 377-377v.

## 9.3. TABBA SUBHASTA CASA

“Tabba de una casa situada al carrer dels Aleus, al capdemunt del carrer del Metge Fortuny, qual casa és pròpia dels cohereus de Jaume Tàpies y Theresa Tàpies y Nicolau, despues Ayxalà, y confina de un costat ab la casa de Lluís Brocà, de altre ab lo mateix Brocà, de altre costat ab la de Joan Pallarès, valer, y de part devant ab dit carrer, ahont trau un portal obrint, y se ven ab los pactes següents:

-Primerament, sabrà qui dir-hi voldrà, que lo preu que oferirà deurà satisfer lo ters lo dia de la firma de la present venda, altre ters al cap de un any que entrada a habitar la casa, que comensarà lo altre dia después de haverla desocupada Theresa Tàpies, viuda de Agustí Tàpies, y lo altre ters en lo mateix dia del any següent; ab la advertència de que respecte que la casa està subjecte a un o dos censals de una cantitat mòdica, mentres que se averiguan sos acrehedors, se retindrà del últim pago lo que aquells importian que deurà lluir-los o encarregarsels.

-Sabrà així mateix que la dita casa se ven ab son càrrec de cens, si és cas ne fa, que se ignora, y en lo cas de fer-se serà de la obligació del comprador lo pagar lo lluisme al senyor directe per rahó de aquest traspàs.

-Sabrà també qui dir-hi voldrà, que no popdrà entrar en possessió ni a habitar la dita casa fins als últims de setembre per deurer-la ocupar fins en aquell temps la dita viuda, però si antes la desocupàs, entrarà immediatament a habitar-la lo comprador, des de qual dia comensaran a córrer los dos anys aplanats per lo respective pago de las dos terceras parts de preu ja dits.

-Finalment, sabrà qui dir-hi voldrà, que antes del preu oferirà deurà satisfer al corredor sos drets de encantar y a Anton Carreras y Pallarès, notari, en poder de qui se deuran otorgar las escripturas, sos corresponents y justos salaris, dret de hipotecas y paper sellat.

Y ab dits pactes digay qui dir-hi voldrà que al que més preu oferirà, a aquell se lliurarà.

Reus, setse agost de mil set-cents vuitanta”.

AHT FNR 5133, ff. 353v-354.

## 9.4. TABBA SUBHASTA FACINA AIGUARDENT

“Tabba de una casa, ab son magatsem, oficinas ab todas las pesas que existeixen dins la fàbrica o edifici, situat en los carrers de San Joan Batista y dels Rechts, en los arrevals de la vila de Reus, que confronta ab diferents vehiñs, entre los quals són los hereus de Jauma Clariana, sabater, lo hort de las mares monges carmelitas descalsas, Joan Auqué, Francisco Gebellí, Pere Domingo, Aleix Segura Mercader dit secalló, pagesos, y Mariano Grau, boter; i per major manifestació tot lo que poseheix lo difunt Joseph Miró Padrol, qua actualment a carta de gràcia poseheix Joseph Rovellat y Nolla, comerciant, en dits carrers, tot lo que se ven franch y libre de tota prestació de cens y señoría directa ab los pactes y circunstancias següents:

Primo, sabrà qui dir-y voldrà, que del preu oferirà, deurà satisfacer a Joseph Rovellat y Nolla de qui obtindrà lo acte de revenda, set mil sinch centas lliuras, per qual preu se li vengué a carta de gràcia; com y també si alguna cosa més acredita de obras necessàrias, salari del aacte de empeño y demás a ell consenents.

Item, sabrà així mateix que deurà del mateix preu encarregar-se tots los censals que se encontreran ser especial hypotheca las cosas que aquí se venen, que seran ...

Item, sabrà també que deurà entregar als subjectes acrehedors escriptoraris de Joseph Miró Padrol que li asenyalaran los tudorts y curadors de son puvill, fill y hereu a instància de qui se ven tot lo referit, dos mil sinch centas lliuras lo dia de la firma del acte, y del restant deurà firmar debitori a satisfacer la maitat lo dia de tots los Sants pròxim y la altra maitat per Sant Joan de juny de mil setcens vuitanta y quatre.

Sabrà igualment lo comprador que ninguna de ditas partidas podrà depositar-las en ningun banch o taula o altre paratge sinó que deurà entregarlas efectivas en poder dels marmesors, tudorts y curadors del puvill, fill y hereu del quondem Joseph Miró Padrol, y a Joseph Rovellat la partida que li deuran aquells que li correponga.

Finalment, sabrà qui dir-hi voldrà, que a més del preu oferirà darà satisfacer al corredor sos drets de subhastar y al infrascrit notari en poder de qui se dehuen otorgar todas las escripturas sos justos y corresponents salaris, paper sellat de original y còpia y dret de hipotecas.

Y ab dits pactes digui qui dir-hi voldrà que al més donant se liurarà. Reus vintiquatre abril de mil setcens vuitanta y tres. Anton Carreras y Pallarès, notari”.

AHT FNR 5135, ff. 78-79.

## 9.5. VENDA D'UN PATI AMB EL COMPROMÍS DE CONSTRUIR-HI UNA CASA

*“Sébase por esta pública escritura como yo, Baldirio Ribot, maestro albañil vecino de esta villa de Reus, de mi espontánea voluntad, por mi y todos mis herederos y sucesores, qualesquiera que sean, vendo y por título de venta real y perpétua, otorgo y concedo a Juan Barreter y Mestres, ciudadano militar vecino de dicha villa aquí presente, para sí y quien querrá, todo aquel pedazo de terreno o patio de tenida de veinte y ocho palmos de ancho y de largo o fondo treinta y quatro todos poco más o menos con todas sus entradas y salidas, derechos y pertinencias suias universales que tengo y poseo en los arravales de esta villa y calle que llaman del Sol, y confina por un lado con la casa de Francisco Torrabadell, por otro con la calle de la Girada, por detrás con terreno de mi, vendedor, y por delante con dicha calle. Consta por escritura que autorizo el presente escribano en veinte de los corrientes.*

*Cuio patio le vendo franco y libre de toda prestación de censo, haciendo la venta de él como mexor de derecho proceda con las condiciones y circunstancias siguientes, a saber:*

*que yo, el dicho vendedor, prometo y me obligo a hacer y construir en el patio que aquí vendo una casa de la misma altura que la que tiene la de Torrabadell, que está junto a él, y tendrá tres pisos todos enladrillados, debiendo poner a mis costas para su construcción toda la madera, hierros, cal y canto, argamasa, ladrillos, yeso y quanto sea menester, todo de buena calidad, para ponerla y dexarla en el estado y perfección que se va a decir:*

*La puerta, de la misma forma y figura que tiene la de la casa de Salvador Canrubí.*

*En el pizo de tierra se hará una división y repartimiento con tabique sencillo y el azaguán quedará rebozado con argamasa.*

*La escalera se construirá donde yo lo mire más conveniente, haciéndola subir hasta la cocina con su chimenea correspondiende, bazares, fregadero y otras cosas que se acostumbran hacer y poner en semexantes cocinas, y luego después un quarto correspondiente, y si acaso el lugar lo permite, haré un repuesto junto a la misma cocina.*

*En el segundo piso, dos quartos con sus alcovas, sus puertas y una ventana correspondiente en cada uno, la una que saldrá a la calle del Sol y la otra a la calle de la Girada.*

*En el tercer piso, que será el desván, sin repartimiento alguno, con dos ventanas que darán una a cada calle sin bastimiento ni puertas, y luego después el texado enllatado y encima ladrillos blanqueados de cal, y sobre ellos las tejas con sus tortugas al cabo de las canales, y dexará a más, rebozadas de yeso moreno todas las habitaciones del primero y segundo piso. Todo lo qual lo dará hecho y concluido dentro el término de dos meses y medio de hoy en adelante contaderos.*

*Otro sí, con pacto que yo el vendedor me reservo para mí y quien querré, el derecho de cargar que llaman encarregamiento, sobre la pared que confinará con el patio que alló me queda.(...)*

*El precio del patio que aquí vendo con el de la casa que en él quedo obligado a construir y edificar, es setecientas libras moneda de ardites, de las quales es mi voluntad que el dicho comprador se retenga, como se retiene, en su poder, de una parte la cantidad de ducientas libras para que en otro auto después de este hacedero, deberá encargarse la correspondencia y prestación de todo aquel censal de semexante partida en precio y seis libras moneda catalana en annuo reddito, que son parte de aquel censal muerto ya creado de principalidad en su creación quatrocientas libras que todos los años en el día veinte de maio, yo el otorgante, hago y presto a favor de Don Francisco de Miró y Roig y Don Pablo de Miró y Sabate, padre e hijo cabelleros domiciliados en la presente villa de Reus.*

*Y de otra la cantidad de ducientas y cinquenta libras, las quales deberá satisfacerme en los plazos, modo y forma que se explicará en el auto de debitorio que seguidamente firmará a mi favor.*

*Y las restantes ducientas y cinquenta libras, confieso haverlas havido y recibo del mismo comprador con dinero de contado real y efectivamente en presencia del escribano y testigos de esta escritura (...)*

AHT FNR 4856, ff. 319-320v. 23-V-1780.

## 9.6. RELACIÓ O VISURA D'EXPERTS

*“En la villa de Reus del corregimiento de Tarragona, oy que contamos a los tres días del mes de noviembre del año del señor de mil setecientos ochenta y cinco. Ante mi, el D. Joseph Bages, por la autoridad del Rey nuestro señor, notario público de dicha villa y término baxo nombraderos, comparecieron Joseph Calera llamado venesià por parte del antedicho D. Joseph Antonoï Rabert, en el nombre que allí se expresa, Francisco Bacardí por parte de dicha Doña Gerónima, y Joseph Verdala por parte del Magnífico Miquel Valls, justicia de dicha villa; los tres expertos maestros albañiles elegidos y no,brados para dar la estimación y valor tienen las dos casas situadas a la calle de Montarols, y por lo perteneciente a su officio y arte de albañil. Hazen la relación siguiente: Que habiéndoselo tenido dichos tres albañiles en dichas casas vistas y attentamente reconocidas unánimes y conformes, disen y declaran tienen su valor a pública y comuna estimación; esto es, la casa grande de la cantidad de quatro mil quinientas y sinquenta y seys libras, y la casa pequeña tiene de valor y estimación la cantidad de mil quatrocientas veynte y tres libras y seys sueldos somamente, por judicarla sin claror a la parte del detrás, si únicamente con la ancha y fundària de presente se halla, y esto es la verdad por el juramento que tienen prestado.*

*De todas las quales cosas a dicha instancia formaron el presente auto, que fue hecho como arriba pareze, siendo presentes por testimonios Juan Guardiola causídico, y Joseph Buada, clavetero, ambos de dicha villa de Reus, para esto llamados, y dichos expertos, a quienes yo, el notario infraescrito doy fee conosco lo firmaron de su letra.*

*Francisco Bacardit, Joseph Verdala, Joan Calera y Vanesià”*

AHT FNR 5047, ff. 96-96v.

## 9.7. CONTRACTE NOTARIAL D'ARRENDAMENT DE CASA

*« Sea notorio que yo, Juan Mestre, labrador de la villa de Alcatllar, en la de Reus, ambas del corregimiento de Tarragona, habitante. Por tiempo de tres años, del día veinte y cinco abril proximo pasado en adelante contaderos, concedo en arriendo a vos Joseph Duch, labrador de dicha villa de Alcatllar, presente y acetante; toda aquella casa que legítimamente tengo y poseho en la propia villa de Alcatllar y en la calle del arreal. Que linda a un lado con Manuel Tort, sastre, de otro con Juan Miró, de detrás con Bartholomé Alujias, labradores vecinos de ella y de adelante con dicha calle, en donde tiene su puerta principal. El qual arriendo os hago como mejor de derecho, prometiéndooos no echaros de él por dicho tiempo a causa de mayor o menor precio ni otra causa. El precio o mercé de dicho arriendo son treinta libras barcelonesas, a razón de diez libras por quiscun año y que confieso haver recibido de vos, dicho arrendatario, con dinero de contado realmente y de hecho a mis voluntades. Y así, renunciando a la excepción de la non numerata pecunia no havida ni recibida y demás. En fee de ello no sólo os otorgo carta de pago si que os remito el mayor valor, y os prometo (...). Y yo, el dicho Joseph Duch accepto dicho arriendo por dicho tiempo conforme va estipulado. Quedan cerciorados pro mi, el escribano de que esta auto debe hipotecarse dentro treinta días en Tarragona, según ordenanza, que fue fecho en dicha villa de Reus a los treinta y uno días del mes de agosto del año mil setecientos ochenta y cinco»*

AHT FNR caixa 661, reg. 5144.

## 9.8. CONTRACTE PRIVAT D'ARRENDAMENT DE CASA

*« Como a procurador de D. Jayme Dot, vecino de Madrid, consta de mi poder en autos del expediente que se sigue en esta curia real, arriendo a Ignacio Soler comerciante vecino de Reus una casa sita en la calle de la capilla del Rosario de la misma, que fue de los consortes Masdéu y Palleja y ahora en fuerza de escritura de venta a carta de gracia firmada por el senyor bayle de esta de consejo de su asesor en 29 marzo último en autos del escribano Joseph Fuster y Lapeyra que lo es de dicha real curia de mi principal, bajo los pactos siguientes:*

*Primo que será obligación del arrendatario pagar por medias añadas anticipadas el precio del mismo arriendo.*

*Otrosí, que devan darse dos meses de aviso el uno al otro antes de acabar el medio año para desocupar la casa sin que haya de proceder para dicho despido otra formalidad que lo simple palabra.*

*Otrosí, que el arrendatario no pueda por ningún estilo malvaratar la dicha casa, si que la deva concervar en el mismo estado que tiene en el día.*

*Y bajo dichos pactos y no sin ellos hace el presente arriendo a su favor. El precio del mismo por año es treinta libras catalanas las que se deven pagar por mitad, a saber, hoy día de su firma, quince libras, y las restantes quince de hoy a medio año, y así sucesivamente si va prosiguiendo el arriendo, sin dilación ni excusa alguna con salario de procurador y demás acostumbradas en dichas escrituras de arriendo, y del recibo de dichas quince libras por la media añada que empieza hoy, le firmo época de su recibo. Y presente dicho Ignacio Soler acepta dicho arriendo baxo los pactos que en él quedan estipulados. Y los dos firman esta escritura privada que quieren tenga fuerza de pública en Reus a trece de maio mil ochocientos diez y seis”*

*AHT, fons Moragas, plets judicials, reg. 2916*

## 9.9. CONTRACTE NOTARIAL D'ARRENDAMENT NEGOCI D'AIGUARDENT

*“Sébase como yo, Ramon Monter y Freixa, familiar de número del Santo Oficio de la Inquisición, vecino de esta villa de Reus, de mi espontánea voluntad otorgo que doy y concedo en arrendamiento a los señores Juan Andrés Gautier Beigbeder y compañía, vecinos y del comercio de dicha villa aquí presentes, por el tiempo de cinco años, que tendrán principio el día de oy, y fenezarán en igual día del de mil setecientos ochenta y ocho:*

*de una parte la entera habitación que comprende el segundo piso o quarto principal, con el desván hasta el texado de aquella casa que tengo y poseo en el Arraval de Santa Anna de esta villa, quedando a mi favor la habitación y uso de lo demás de ella de lo dicho abajo.*

*De otra, aquellas dos fábricas u ofizinas con quatro alambiques u ollas con sus cañones de cobre para hazer aguardiente junto con el uso y servidumbre de el agua del pozo con noria que tengo en las inmediaciones de dicha casa, y de la que en sus ocasiones viene de los molinos del Común como hasta aquí.*

*De otra, los dos almazenes con la plazuela y terreno que se halla enfrente de ellos para el manexo de los géneros, de los quales el mayor está enladrillado y el otro no.*

*De otra, una porción de huerto contiguo a lo arriba dicho, y tiene de largo lo mismo que el almazén que se halla en su frente y de ancho lo que comprende el emparrado.*

*De otra los edifizios donde están las prensas para sacar azeyte y los lagares, que también se hallan en dichas inmediaciones, en los tiempos que yo no los habré menester, según después se dirá.*

*De otra, la quadra o establia que se halla en el paso de las ollas,*

*Y de otra una pieza o quarto que sirve de despensa y tiene la puerta en el expresado patio.*

*Este arriendo hago y otorgo en el modo mexor que más haya lugar en derecho con los pactos y condiciones siguientes:*

*Primero. Que me obligo a construir a mis costas desde luego en dicho quarto principal, de una parte una cocina en la parte que tiene salida al terrado de dicha casa en la parte que mira al cielo habierto, de igual capacidad a la que yo tengo en mi habitacion reservada de los entresuelos, con doze hornillos en la forma regular; la chimenea con su hogar, estando en lo posible que sea humosa. De otra, un quarto pequeño con puerta y llave junto a dicha cocina para despensa o repuesto, y allí inmediato otro quarto con puerta y llave para dormir la criada. Y a fin de facilitar el manejo mandaré construir un corredor o paso cubierto y cerrado por detrás del lugar común que se halla allí contiguo.*

*Segundo. Me obligo a dar corrientes todas las puertas y ventanas de las cosas concedidas en arriendo y poner en ellas los vidrios y vidrieras que convengan en las ventanas de la habitación y quarto principal, bajo la circunstancia de haverlo de dexar de la propia suerte quando se acabe el arriendo.*

*Tercero. Prometo y me obligo mandar sacar y subministrar a los arrendatarios toda el agua que necessiten de la expresada noria a mi cargo y costas para el entero uso y servizio (de las fábricas y oficinas arrendadas) a fin de refrescar la balsa del huerto y cañones que haya en ella y demás (...) quedando a cargo de los arrendatarios el sacar el agua que hayan menester para lavar y llenar la pipería y regar la porción de huerto que les cabe a cuyos fines tendré siempre corriente y en buena disposición aquella noria.*

*Quarto. Me obligo a poner y dar corrientes las quatro ollas con sus cañones a satisfacción de los arrendatarios y a dexar desembarazado desde luego el almacén mayor y el otro por todo el mes de octubre inmediato.*

*Quinto. Que la manutención y recomposición de las paredes, tabiques, texados, puertas y demás cosas arrendadas correrá siempre de mí cuenta y a mis costas enteramente, relevando y dando por libres a los arrendatarios de qualquier caso fortuito de fuego u otro semexante que sobrevenga en las cosas arrendadas, pero quedarán obligados a la emmienda siempre que fuere acompañado con culpa.*

*Sexto. Que la escalera principal de las cosas arrendadas será común a mi y a los arrendatarios hasta que yo compre la casa inmediata, pues en ella prometo mandar construir otra escalera para mi uso y manejo, y en seguida cerraré las puertas y ventanas que dan en la actual.*

*Séptimo. Me reservo la facultad de valerme de las prensas y lugares a toda mi voluntad durante el tiempo regular de la cosecha de vino y azeite en todos los años, pero fenecido lo dexaré libre y desembazado otra vez para el uso de los arrendatarios.*

*Octavo. Que las quatro ollas y cañones (con sus arreos) que se les entregarán deverán ser estimados por péritos nombraderos por ambas partes y el mismo justiprecio se deberá hacer acabado el arriendo para que los arrendatarios me paguen y satisfagan encontinentemente lo que habrán perdido y desmerecido las cosas justipreciadas.*

*Nono. Que los arrendatarios sólo tendrán para sí el estiércol que hayan menester para estercolar el huerto arrendado de aquél que se hará y recogerá en dicha establa, quedando todo el restante para mí y a beneficio mío.*

*Y con dichas condiciones prometo tener por firme y valedero este arriendo por el mencionado tiempo y que les será seguro con emmienda de todos daños y costas. El precio es de setecientas y cinquenta libras moneda de ardites por cada uno de los años del arriendo...”*

AHT FNR 4959, ff.554-556v

## 9.10. DEMANDA AL MARQUÈS DE LA MINA, EL 1764 SOBRE SEGREST PATIS DE CASES I CASES AL COSTAT CASERNA MILITAR

*“Excelentísimo señor:*

*Joseph Roger, serero, y Joseph Carreres, negociante, ambos de la villa de Reus, con el mayor obsequio de su deuda oblicació dizen que los regidores de dicha villa, de esta parte de más de dos anyos, les han privado el us de fruto de unos pedazos de tierra y otros edificios, que confinantes a la Plaza Mayor exterior de los quarteles de la mesma villa, son verdaderos dueños y assí bien les han privado el dominio de poder alienar y beneficiarse de dichas cosas por motibo de que la villa referida las necessitaría para construhir casas en lugar de los pabellones, que de aprobacion de Su Magestad que Dios guarde, deven fabricarse a los brazos y con unió de la obra de aquella, quarteles, haviéndoles prometido la puntual satisfación para cuya aberiguación se nombraron expertos, que en efecto la declararon según consta de escritura pública y en su seguida, mandaron abrir allí las correspondientes sanxas, como lo confiesan tácitamente los mismos regidores en su respuesta a la requisición que esta parte les notificó, cuyo instrumento se acompaña, signado de número 1.*

*Ni la satisfación referida o la libertad de poder usar como de proprio de dichas cosas, nunca han podido conseguir los suplicantes, sin embargo se hauría podido conocer y correr assí por público que la dicha disposición se ha desvanecido de manera que mandaron cubrir ya las dichas sanjas, considerando que habría sucedido de superior mandato por haver entendido lo gravísimos danyos que se havien de seguir a los intereses de la causa pública a la de los suplicantes y demás que tienen explicado en el citado instrumento de requisición, sólo si que ahor han podido saber de dichos regidores que no querían ni pagar ni soltar el embargo expressado, si executar lo que les mandasen sus superiores según se lehe de su respuesta continuada en el susodicho instrumento de requisición en la que confiesan también que han privado esta parte el poder edificar casas en dichos terrenos, significando con esto que no le havían quitado el dominio de los mismos quando les consta que aquellos terrenos y edificios no pueden servir para otro, pues que la vecindad y continuación que tienen con los de la dicha Plaza Mayor les priva toda siembra y les constituye inútiles de lo demás, y con esto bien claro se dexa ver que la privativa referida queda privada esta parte del usdefruto de el dominio y poder alienarlas, pues que ninguno compra lo que pueda servirle de utilidad y sólo podría servirle de causa para pago de el Real Cathastro, como assí sucede a los suplicantes.*

*Y siendo, com es cierto, excelentísimo señor, que por causa de la privativa expresada des de su notificación, que passa de más de dos anyos, han quedado privados los suplicantes de toda utilidad como se ha explicado y que no pudiéndose valer de ella, no les permite el resto de sus entradas el poder acudir al pago de los Reales Cathastros, al de los alimentos de sus crecidas familias, a satisfacer las penciones de los censales a que están obligadas las*

*dichas tierras, y no poder acudir a la satisfacción de ciertos créditos que como a poseedores de aquellos bienes, los piden en pleyto, al de haver de sufrir rigurosas expensas por este pleyto; al de poder percibir pensiones de los censales que deberían prestarles algunos particulares de resulta de el precio de algunas porciones que de aquellas tierras les vendieron por que justamente responden que no deven pagar hasta que se les permita la construcción de casas, y de no poderse valer de muchas mil libras que valen las casas referidas, según se justifica de la relación de expertos que se ha narrado, de manera que pueden asegurar que el caso referido les está causando la mayor ruhina a sus obligaciones y alimentos de sus crecidas familias y no pareciendo justo que los suplicantes hayan de sufrir igual carga, antes si se les deven emendar los danyos les han causado los regidores con la dicha privativa, porque no es presumible que si huviessen practicado las diligencias correspondientes des de sus principios, no se els huviessen declarado superiormente o que pagassen como ofrecieron o que la parte usase de su derecho.*

*Por lo que, acudiendo a la piedad y clemencia de Vuestra Excelencia, suplican sea de su dignación mandar dichos regidores o bien que paguen a los suplicantes el justo precio de dichas cosas quedándose con ellas para los fines públicos que tengan por convenientes, o bien que lavanten el embargo susodicho, de calidad que pueden los suplicantes y sus sucessores construir casas baxo las regalias de paricia y pulcritud exterior que proceda en justicia, con emienda de todos los danyos causados y que se le causen según mejor de derecho haya lugar. Como assí lo esperan de la grande y muy conocida justicia de Vuestra Excelencia.*

ACBC Fons municipal, correspondència, reg. 520

## 9.11. REQUERIMENT JUDICIAL CONTRACTE COMPRAVENDA CASA

*“... Joseph Salas, portero real vezino de esta dicha villa, quien mediante el juramento que en el ingreso de su oficio tiene prestado ha hecho relación a mi, dicho y baxo escrito escrivano a instancia y requerimiento de Agustín Savall, sapatero de la propia villa, ha intimado y notificadouna interpellación que su thenor a la letra es como se sigue:*

*No puede ignorar V.M. Sr. Francisco Duran, albanyil vezino de esta villa de Reus, qu en el tiempo hizo el contrato V.M. de la venda de la cassa sita en la presente villa y calle del Galió que esta parte compró a los veynte y dos días del mes de agosto de mil setecientos ochenta y quatro, que antes era de Joseph Sendrós, labrador de esta villa, fue con el pacto y condición a que se le vendía por el mismo precio en que V mismo únicamente era fiador, junto con otro y esto fue en presencia de Pedro Andreu, sapatero de esa misma villa, quien fue el intermediador de dicha venda, baxo cuya promesa, pacto y condición se acudió a casa del escrivano Joseph Clot y sin entregarle título alguno, ardido todo de las siniestras intenciones (que assí se puede desir), llevava V.M., se estipularon dichos contratos de venda y censales al precio de mil libras, que dixo V.M. quedava afiansado, pero como de después de que quedaron celebrados dichos contratos y mostrados en el oficio de hipotecas, supo el requirente que se le havia engranyado (y no es de admirar) porque también enganyó a Sendrós sinquenta libras que le havia de satisfacer más del trato y estas las entendió V.M. por lo que save que por a fina dexa en puro silencio, pues su precio fue mil sinquenta libras, procuró esta parte en buscar los instrumentos en que V.M. con otro eran fiadores, y no halló más fiaduría de V.M. con su socio que por solas ochocientas sinquenta libras, de donde se manifiesta la denyada intención traxo V.M. Sr. Duran de enganyar a esta dicha parte como ya lo hizo a Cendrós en los términos y manyas de V.M. arriba dichas. Claro está que V.M. podrá reconvenir a eta pare disiendo que assí pinta el instrumento y tal vez porque el escrivano Clot no lo mirava o aconsejava antes de estipular el contrato, pero lo dirá si a casso sin verdad, porque el mismo escrivano en la estipulación de tal contrato, pidió por los andorsamientos de los censales antiguos, y V.M. saltó encontinente disiendo que no era necessario si que era assí y conforme (...) passó Clot a estipular los censales, fiado de su sola palabra, no imaginando el requirente que V.M. lo quisiese enganyar, si que procedía de buena fee y verdad, y más le prometió que le haría thomar otro censal de quinientas libras siempre que el requirente vendiesse la tierra a censal y estas en descarga de los dichos dos censales (...). Si los dos censales (...) nunca havían sido ni al día son más que de ochocientas sinquenta libras correspondientes al hermano Pedro Bellveny, porque el otro de ciento sinquenta libras es del Cordón de Sant Francesc (...) V.M. presta al dicho Cordón de San Francisco cierto censal (y tal vez callando, por ahora) se le disminuye a V.M. la pención dicha de ciento sinquenta libras, que con su manya anyadió a la venda de Sendrós, y esto lo manifiesta las dichas sinquenta libras que con sus buenas razones y tratagemas hizo pagar a Cendrós de más hasta las mil sinquenta libras que consta en dicha venda, y podría desir el mismo Sendrós los rodeos que se buscó para hazele cayer a que pagasse dichas mil sinquenta libras, quando por la venda de esta parte no són más que las mil libras” AHT FNR 5158, ff. 277-278v*