

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 notariaus 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:

NOM NOTARI	ANY MANUAL	SIGNATURA
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)¹. 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

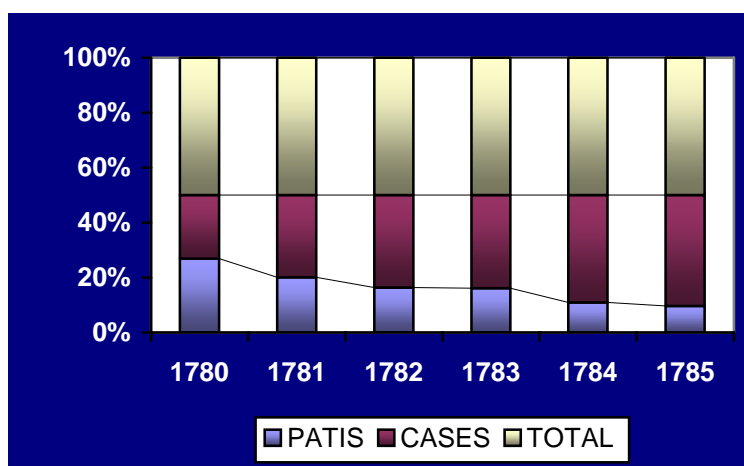
Hem d'emmarcar aquests anys en el context de l'època. Es tracta d'uns anys no gaire favorables, sinó més aviat de crisi. Del 1779 al 1784 Espanya entra en guerra contra Gran Bretanya i aquest esdeveniment repercuteix en una disminució del comerç marítim, base d'una bona part de l'economia reusenca. Recasens 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 empena 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 traspassa 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 llucidació 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.

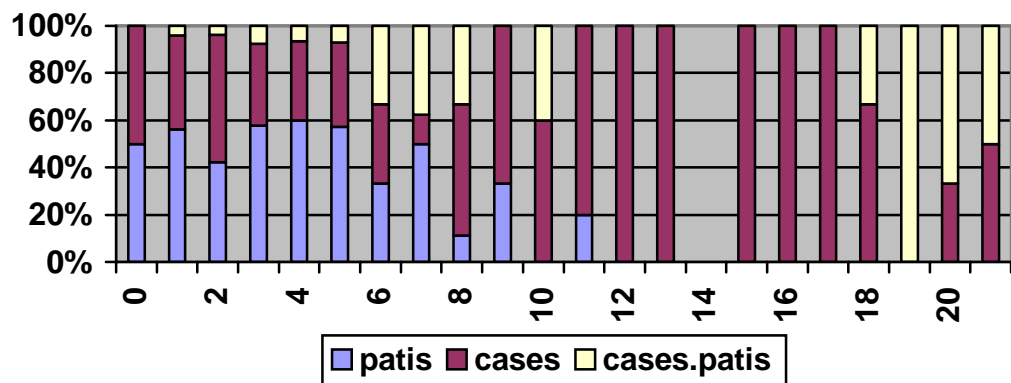
La viuda la tindrà durant tres anys. El 2 de novembre del 1785 la ven al traginer Josep Arpa i la seva muller, Josepa Ferrer, per 720 lliures, 500 en un debitori dividit en quatre pagues de 125 lliures anuals (AHT FNR 4961, ff. 545-546v).

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 **patís** 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 trauer 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)².

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 notariales 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 turronera, 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 càrrega³.

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, calderer⁴.

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 experts⁵. 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 centímetres⁶.

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)⁷. El 71,4% dels habitatges mesuraven menys dels 115 m².

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).

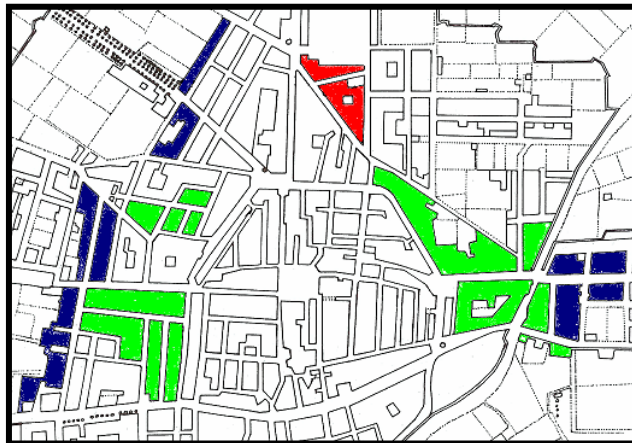
A més de nous carrers que s'obren, l'anàlisi dels contractes notariais ens permet descobrir dues promocions d'habitatges barats ja construïts: al carrer Sant Esteve, per part del paleta Boi Ribot, i al carrer del Roser, pel paleta Miquel Comte.

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 crèdit⁸. 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 general⁹. 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 perpetuats, 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 llüició 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 succeirà¹⁰.

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 llüició 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 llüició, "*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 llüició: 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 usats 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 llüisme (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 traspasat (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 Brillès-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 tard¹¹. 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'interès¹².

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 cobrament¹³, 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).

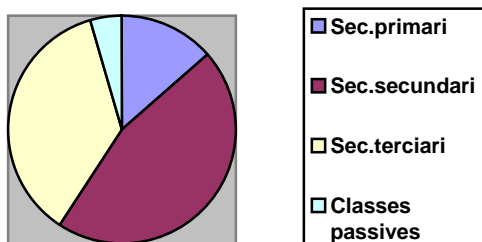
3.4. COMPRADORS I VENEDORS

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 hipotecari¹⁴

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 huviessen 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 sugestión 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 escripturat 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) serviren 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 m² nobles, 234,8 m² comerciants, 210,6 m² pagesos, 136 m² mestres artesans, 52 m² fadrins artesans i 50,3 m² 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 sénia, valorada en 650 ll.

140 ll. de dipòsit pel tribunal hipotecari.