

5. ELS ARRENDAMENTS

5.1. PROPIETAT O LLOGUER?

Una de les hipòtesis de treball va ser conèixer la importància que representà la inversió immobiliària urbana com una de les vies de sortida de l'acumulació de capital de l'Antic Règim i d'obtenció d'una renda amb el seu arrendament. El resultat ha estat que no va ser un camí escollit en el seu conjunt, a excepció d'algunes individualitats. Al contrari de la compra i arrendament de terres, realment important, on va anar a parar una part important del benefici comercial, no es considerà un bon negoci al Reus setcentista l'arrendament d'habitatges. La renda d'origen urbà s'extreu de la venda dels terrenys o cases i de les pensions dels censals que es creen en la transacció, a finals de segle amb l'obligació d'anar redimint també el capital, a més de fer efectiu l'interès o pensió.

Podem fer nostra la frase de Franch Benavent quan parla dels valencians: "*La burguesía comercial valenciana se dirigía principalmente hacia la inversión en fincas rústicas, sobre todo cuando la desviación de capitales del tráfico era decidida y se disponía, además, de un cierto grado de riqueza*" (Franch, p. 257). Es nota un lleuger increment de la inversió a mesura que augmenta la capacitat acumulativa del negociant. El comportament difereix d'altres llocs de la península, com Andalusia. Ell afirma que es deu a la fertilitat de l'horta valenciana, que ofereix majors possibilitats de negoci. Nosaltres, en el cas de Reus, observem que la inversió en terra té l'atractiu de convertir els negociants en dominadors de tot el procés econòmic, des de la producció a la comercialització, però creiem que cal entendre el diferent comportament, a València i a Reus, pel control de la propietat urbana abans de l'aparició de la burgesia comercial.

A Madrid, per exemple, cas molt estudiat per les excel·lents fonts documentals existents, tant municipals com eclesiàstiques, la incorporació de l'aristocràcia i dels negociants rics al mercat de la vivenda és una forma d'integració a l'èlite de la ciutat i un símptoma d'ascens social (Cruz, p. 240). Allí la propietat està concentrada en els nobles (45%) i l'església (33%), que tenen

en els arrendaments una de les principals vies d'obtenció de capital. L'aristocràcia titulada controlava el 24% de la renda dels lloguers madrilenys, ja que disposava de les cases més cares, i aquestes suposaven una important font d'ingressos¹. A Cadis i Sevilla la inversió en immobles urbans era també motiu d'interès per la burgesia comercial, que veia en ella una forma d'aconseguir una renda en contínua revalorització (López Martínez). Juan Ignacio Carmona ha estudiat en detall els lloguers a Sevilla a l'època moderna, des del segle XVI al 1798, any en què la desamortització de Carles IV va fer vendre la majoria de finques. La propietat urbana estava des d'època medieval concentrada en mans eclesiàstiques: Catedral, monestirs i hospitals. Ell estudia la valuosa documentació de l'Hospital de l'Esperit Sant, que li permet una anàlisi quantitativa i qualitativa de més de 200 anys. El panorama que dibuixa no té res a veure amb Reus. En els segles XVI i XVII els lloguers són a llarg termini, per una o diverses generacions, però a partir del primer terç del segle XVIII, la situació canvia: els contractes són a curt termini i es busca per part del propietari una major rendabilitat i control. i podríem continuar amb altres exemples de la geografia hispànica². Més propera en l'espai hi ha la ciutat de Girona, on els diferents convents controlaven més del 20% de la propietat urbana, essent el grup majoritari amb molta diferència³.

Però el fenomen no només l'hem d'entendre pels possibles inversors, sinó també en un diferent comportament de la societat davant la vivenda, en el control del sòl urbà, en la política municipal i en general amb el model socioeconòmic. Mentre a la resta de península el lloguer és la forma més habitual d'accedir a l'habitatge, a Reus l'objectiu de la població, molta d'ella nouvinguda, és accedir a la vivenda en propietat. El pare francescà Josep Rius escrivia el 1801 que entre *"las nuevas casas que incesantemente se construyen en Reus (...) una gran parte de sus casas son muy triste cosa, y esto proviene, de que en Reus, qualquiera quiere tener casa propia y ésto aunque no tenga más finca que sus brazos, de que resulta forzosamente, que no pueden levantarse sino unas pequeñas y desaliñadas chozas"* (citada per Anguera, 1988, p. 76), És a dir, no és un negoci perquè no hi ha demanda, el negoci està en la venda de cases, i en especial les de baix preu o de petites proporcions, que és el que volen els qui arriben a Reus o els joves que es casen. S'ha dit que l'origen d'aquesta mentalitat sobre la propietat urbana, present a moltes

poblacions catalanes, podria estar en el fet que l'obtenció d'un habitatge, des dels privilegis medievals de les cartes de població, donava pas a la condició de ciutadà de ple dret, amb tots els privilegis, als nouvinguts⁴.

L'interès per la propietat és general a tot Catalunya. A Vilanova i la Geltrú, en la resposta al qüestionari de Francisco de Zamora, Papiol remarca l'interès dels mariners i dels comerciants per a tenir una casa pròpia (Orriols, p. 44). La majoria de pagesos, més arrelats al municipi, ja la posseeixen. Un dels drets que té un ciutadà és, per exemple, el de poder entrar a formar part dels gremis. La casa esdevé més que una possessió econòmica, una legitimació, *“una scelta soprattutto politica, tesa a legittimare e rivestire di valori giurisdizionali la presenza di una famiglia”* (Ago, p. 300). D'aquest esperit de la llei, que fa de la propietat urbana un instrument d'afirmació social i un ciutadà de ple dret, caldria buscar la importància que té per als nous reusencs l'adquirir un habitatge. Per als immigrants, es fa una diferència entre els qui tenen casa i els qui no, que determina una estratificació social. Qui té casa esdevé un membre més del cos cívic, qui no en té, almenys ha de tenir una casa de lloguer estable, una adreça que el faci veí, per a tenir cert estatus social.

Si a Reus, el 1816, el percentatge de propietaris se situa entorn el 70% (Andreu, 1986, p.139), a Madrid és del 30%. A Barcelona, el 1716 també és del 70% (García Cárcel, p.315). A Tarragona ciutat, el 1736, sempre segons el cadastre, els llogaters se xifren en un 33%⁵. A Mataró, el 1716, la propietat urbana representa el 68% (Costa, p. 35).

Si a Madrid, capital de la Cort, la noblesa veu en la propietat de les cases i posterior administració una de les formes d'obtenció de renda, a Reus aquesta l'obté bàsicament dels censals, seguits de l'explotació de la terra, i, a gran distància, dels lloguers de cases. No troben el terreny propici per a l'acumulació d'immobles. El mateix passa amb els primers propietaris tarragonins, que deixen en tercer lloc la inversió en habitatge (Jordà, pp. 79-114), molt minoritària respecte terres i censals. A Igualada, la família Padró, estudiada per Josep M. Torras Ribé, també inverteix en l'adquisició de terres més que no de cases: entre el 1747 i el 1768 passen de 158 jornals a 210, i de 6 a 8 cases, cases que mantenen el 1862, mentre que de terra ja arriben als 472 jornals de terra (1976, p. 104).

Per un plet davant la Reial Audiència, es demanà a deu testimonis reusencs, el 1779, que declaressin sobre el valor del lloguer a la ciutat. Respongueren tots ells que el preu de l'arrendament es regulava pel valor intrínsec de la casa i la pensió del censal. És a dir, abans del 1750 el lloguer equivalia a un 5% anual del valor de mercat de l'habitatge. A partir d'aquell any, només un 3%. Sembla prou evident que es treia major benefici econòmic de vendre la casa, i crear i cobrar la pensió del censal cada any, que no córrer amb les despeses de manteniment de la casa, de l'administració, o dels possibles conflictes i problemes de cobrament del lloguer. i ens permet una lectura a la inversa. El 1797 el gremi de blanquers de Reus, propietaris de nou cases de lloguer, es planteja vendre-les "per les moltes despeses que ocasionaven"⁶. Un individu que aspira a tenir una casa pròpia, per mentalitat, troba en l'expansió urbana del XVIII, la possibilitat de fer realitat la seva il·lusió, encara que sigui endeutant-se de per vida. Si el lloguer equival a la pensió del censal, pel mateix preu que pagaria de lloguer, obté una casa en propietat, que pot transmetre en herència. La disjuntiva es posa clarament a favor de la compra. El mercat immobiliari, amb tanta oferta de cases de baix cost, i l'interès reduït, del 3% anual, afavoreixen l'augment de la demanda de cases, i, en contrapartida, la disminució del mercat d'arrendaments, on el preu es manté estable al llarg del segle, i fins i tot baixa en alguns casos. Només es dispara amb la inflació de finals del XVIII, quan augmenten tots els preus, i la crisi econòmica i l'atur són tan elevats, que fan impossible l'adquisició d'un habitatge.

Els burgesos, com ja hem vist, sí que apareixen en el negoci de la construcció: en compravendes de cases d'elevat preu i en vendes de solars. No participen en els arrendaments urbans, però sí que especulen amb el sòl per a construir. En un moment en què s'enderroquen les muralles i es realitza una espectacular expansió urbanística, els propietaris de les terres susceptibles de ser urbanitzades en treuen el màxim profit, més ben dit, en treuen els negociants que els compren els horts agrícoles amb vista a la imminent plusvàlua, per la transformació de l'hort en pati urbà. Podem parlar dels Miró, que obtenen grans guanys de la venda dels patis sense construir, sovint convertint-los en censals i hipoteques sobre les futures construccions. Es canvia terra per censal i s'obvia la possibilitat de construir i llogar les edificacions. Hi ha algunes excepcions, com els Aixemús, que edificuen 25

cases al raval de Robuster i les mantenen al llarg dels anys, segurament amb els mateixos llogaters, amb els quals creen un vincle de clientelisme.

Quan les possibilitats de negoci són altes, la mentalitat mercantil de la burgesia reusenca, fa que s'opti per la venda. El manteniment del lloguer es fa en cases de difícil venda, per les males condicions en què es troben; de forma momentània, a l'espera d'una millor plusvàlua per una casa obtinguda per herència o per pagament de deutes; o pel prestigi i reconeixement social, un valor en alça que no es pot mesurar estadísticament. En èpoques de crisi, com la de finals de segle, també s'incrementa l'acumulació de cases en mans dels comerciants, com un valor refugi, per la davallada de la demanda i l'augment de l'oferta.

Un exemple del comportament de la burgesia ennoblida són els Freixa, que venen les cases adquirides i rebudes en herència a principis del segle divuit, convertint-les en censals, excepte quatre cases de la plaça Sant Francesc, que mantenen pel reconeixement social d'unes quantes famílies (vegeu apartat 4.2).

5.2. ELS ARRENDADORS

La tipologia dels arrendadors de cases al Reus setcentista es divideix en dos grans grups: els qui lloguen per a aconseguir un benefici econòmic, i els qui lloguen per necessitat, forçats per les dificultats econòmiques. Entre els primers hi ha els propietaris de cases: comerciants, nobles, professionals..., les persones amb major benestar econòmic. Un grup que també cerca reconeixement social i relacions de clientelisme i dependència. A Itàlia la “*relazione clientelare*” és una de les prioritats dels grans propietaris (Chauvard, p. 306). Entre els segons, viudes majoritàriament, impedits, persones que no tenen cap altra possibilitat d’obtenir una renda en metàl·lic per a sobreviure. Es tracta sovint d’una part de casa. També persones endeutades, que tenen la casa com a únic capital, i la divideixen per a procurar-se renda, i llogaters pobres, que practiquen el relloguer o sotsarrendament.

A Venècia la situació és la mateixa, però a més trobem un tercer grup entre els privilegiats, els qui actuen “*offrendo alloggio ai poveri*”, “*per amore Dei*”. Aquesta tipologia, amarada de la ideologia cristiana, no és molt extesa al Reus de finals de segle, tot i que en tenim un cas a Tarragona i un que s’hi aproxima al segle XIX: quan a una dona se li dóna una caritat que li permet pagar el lloguer, com veurem.

Els primers no fan el negoci del segle. Els segons, a voltes acaben perdent la casa. Sigui d’un tipus o d’un altre el que sempre existeix és una relació personal i social entre arrendador i arrendatari. La relació personal en ocasions no és directa, ja que qui cobra el lloguer és un administrador, però sempre hi ha algun lligam, més o menys llunyà que fa que el lloguer sigui un fet. Les relacions socials incidien directament en les relacions contractuals i en especial en el cobrament del lloguer. Existia la possibilitat de la rebaixa, de l’espera en un mal moment, en situacions de bones relacions: o al contrari, de l’expulsió o el conflicte, en cas de males relacions.

5.2.1. LLOGAR PER NECESSITAT

Una de les causes d'arrendar una casa o una habitació és clarament l'econòmic. En moments de dificultat econòmica, viudes (la majoria), persones sense feina, famílies endeutades i administradors de patrimonis d'hereus, opten per l'arrendament com una forma d'obtenir diners en metàl·lic, una renda mínima, sense perdre la propietat del bé, ja sigui de tot un immoble o només d'una part d'ell, el que coneixíem a mitjan segle XX, com el rellogat. A vegades també es practica el sotsarrendament, és a dir, que un arrendatari fa d'arrendador d'una part de la casa que té llogada; tot i que aquesta pràctica era prohibida per la legislació. Era una sortida per a l'arrendatari, que obtenia uns diners, i per al sotsarrendatari, que només així podia accedir a un sostre⁷.

Són molts els exemples que podríem donar. N'hem escollit tres per la seva particularitat. Un on es cobren per avançat 5 anys de lloguer, un altre en què el lloguer serveix per pagar un deute i el tercer en què l'arrendament és l'únic ingrès de què disposa una viuda.

Tenim el cas d'una senyora, Maria Móra, que en quedar-se viuda del seu marit, el pagès Josep Martí, lloga la casa on vivia, al perxer Mateu Martí, al carrer devall Roquetes, per 100 lliures rebudes en metàl·lic per avançat, que corresponen al pagament de 5 anys (20 lliures/any), durada de l'arrendament: de l'1 d'abril del 1782 al 31 de març del 1787. L'acte, formalitzat el 8 de gener del 1782 (AHT, FNR 5155, ff. 13-14v), conté diverses clàusules: La Maria es reserva el rebost i part del corral, situats a l'entrada de la casa "per lo ús de son ofici o tràfech de revenderia", tot i que els fems seran per a l'arrendatari, el qual tindrà el dret de prelació si en un futur la Maria o els seus hereus volen vendre la propietat. Finalment, l'arrendadora es farà una clau de la porta principal per entrar i sortir quan li sembli. Ella va a viure amb els seus fills.

Joan Carner, mestre de cases reusenc promet al pagès Francesc Soler donar-li "franca y còmoda habitació" en la casa que té al carrer de la Girada i que afronta al carrer del Sol, per pagar les 60 lliures que li deu. Un cop hagi satisfet el deute, donarà al Soler un mes de termini per trobar casa (AHT FNR 5153 ff. 269v-270). Paga el deute cedint l'úsdefruit de casa seva.

En l'inventari dels béns d'Antònia Clergue, esposa de Josep Canals, aguller reusenc, hi consta una casa situada al carrer de la Concepció, la qual la té llogada al fuster Josep Llaberia per 30 lliures anuals. En dóna les afrontacions: casa del reverent Pere Elies, corredor del Forn i casa del ferrer Jaume Boada (AHT FNR 4863, ff.141-142). Ella viu en una casa molt pobra situada als quatre cantons.

5.2.2. LLOGAR COM A NEGOCI

Són pocs els lloguers per a fer negoci, ja que fins a finals de segle no hi ha possibilitats de guany, sinó que aquestes es troben en la compravenda de patis i cases, com hem vist. Dins de les classes dominants, hem de distingir entre els arrendadors privats i els arrendadors públics o institucionals, convents o gremis que posseeixen propietats immobiliàries i les lloguen a canvi d'una renda. No podem deslligar el paper del suposat benefici, del prestigi social i la redistribució de la renda, seguint el principi de la justícia distributiva, que s'aprecia en alguns casos.

Per a conèixer el negoci dels arrendaments hem de cercar la documentació patrimonial. En un llevador de censals del patrimoni de la família Càncer de Valls que data del 1775 al 1791 i conservat a l'arxiu reusenc (ACBC, fons patrimonial Peirí, signatura 14), hi trobem la notícia dels arrendaments de les terres i les cases que posseïen en el terme vallenc, forma que utilitzaven per la seva explotació mitjançant administradors, des de la seva casa de Barcelona. Pel que fa als immobles urbans, el 1788, van obtenir les rendes següents:

- Un forn, arrendat per 5 anys, del 25 de desembre del 1783 al 24 de desembre del 1788, a Joan Jaume Joan, pel preu de 55 lliures anuals.
- Una casa al carrer de la Cort, per la qual rebien un pagament anual, el dia de Nadal, de 21 lliures. La tenia Magdalena Güell.
- Una casa al mateix carrer de la Cort, que es cobrava anualment el 8 d'agost, per 30 lliures, i la disfrutava el sr. Anton "Saló".
- Una casa que estava damunt una botiga al mateix carrer, que tenia com a llogater Francesc Martí, el qual pagava 18 lliures anuals el dia 15 de novembre.
- Una casa "sota lo terrat", llogada per 5 anys a Ramon Pomés, del 17 d'abril del 1785 al 16 d'abril del 1790, pel preu de 16 lliures anuals.

En aquest cas, els llogaters són molt estables. Els propietaris mantenen d'aquesta forma el seu vincle amb la vila nadiua i mantenen el seu prestigi, en

tenir propietats, però no suposava una renda gaire important. El pagament s'efectuava de forma anual i els nous contractes se signaren per 5 anys. A Reus, el més habitual era que el pagament es fes semestralment i que els contractes se signessin o pactessin per quatre anys. La figura de l'administrador de les propietats era habitual per al control dels patrimonis existents fora del lloc de residència, però també era contractada com a tranquil·litat dels propietaris, en el cas de famílies nobles. A París i Lió existia una figura molt particular: el llogater principal, una barreja entre administrador i porter d'una casa de veïns. El propietari deixava sobre aquest tota la responsabilitat: recerca de llogaters, cobrament dels lloguers, neteja, vigilància, obres de reparació..., i a canvi, en rebia el preu pactat de forma regular. El llogater principal obtenia una vivenda estable i gratuïta (repartia el seu lloguer entre els altres veïns), a canvi de la feina encomanada. Aquest personatge era força habitual a Lió a l'Antic Règim, segon Zeller, "*un nombre tout à fait important*" (p. 36), sobretot pels propietaris de la noblesa.

D'uns anys abans hem consultat la documentació patrimonial de la família Montguió, també de Valls (Alt Camp), i conservada a l'Arxiu Històric de Tarragona. Una llibreta, titulada "Llibreta per los arrendaments terras y casas y demás cosas" (AHT, fons Moragas, registre 1270), que data del 1738 al 1765, registra les rendes obtingudes del lloguer de diverses cases a Valls que són exemples de diversos comportaments: arrendament que té molts anys un mateix llogater, que podríem anomenar de llarg termini, un lloguer que es transforma en una venda, un arrendament a curt termini, un lloguer que es trenca abans d'acabar el contracte, etc. En aquesta administració, el cobrament de la renda es fa cada mig any en la majoria de casos, com a Reus. Vegem els exemples en detall.

- 1) **Casa de lloguer que es ven.** El 2 de febrer del 1740 consta que Ramon Pàmies tenia llogada per tres anys una casa al carrer del Bestiar. El preu, pagat anualment, era de 8 lliures. El 2 d'agost del 1740 sembla que rebia un nou arrendatari, Sebastià "cusinero", aquest cop per 8 lliures 10 sous, el qual va pagant cada sis mesos 4 lliures i 5 sous, fins el 7 de gener del 1743, quan la casa es ven a Jaume Domingo, pagès. Jaume Domingo havia estat un anterior llogater de la

casa, a partir del 6 de gener del 1731, per la qual havia abonat 8 lliures 10 sous. No consta el preu de venda. Del 1731 al 1743 ocupen l'habitatge 3 arrendataris diferents: el 1r. i el 3. paguen el mateix preu: 8,5 lliures anuals, i el del mig, del 1737 al 1740, només en satisfà 8. Al final, els propietaris opten per la venda, davant l'oferta d'un dels llogaters que es decideix per la propietat plena. A Catalunya no existia dret a tanteig per part dels llogaters (Vives, p. 1335).

- 2) **Arrendament a llarg termini.** El 28 de desembre del 1738, quan comença la llibreta, Joan Ferrer, mestre de cases, és arrendatari d'una casa del carrer Sant Francesc, propietat de la família Montguió, i paga per ella 8 lliures 10 sous. Va pagant cada any el 26 de desembre, fins l'any 1749, en què no liquida la quota fins el desembre del 1750, retardant-se un any. Va saldant els deutes a terminis fins que el 25 de juny del 1751 paga la mitja anualitat que li falta i es dona per extingit l'arrendament. El següent llogater és Bernat Ferrer, pagès, del qual ignorem el parentiu amb l'anterior, però podria ser el fill, l'1 de setembre del 1754 paga per la casa 9 lliures anuals que desembossa de forma regular cada mig any (4 lliures 10 sous). El 1764 continua cotitzant el mateix i vivint a la mateixa casa. Durant tota la cronologia del document comptable (1738-1764) el lloguer el té una mateixa família, que ja n'ha fet casa seva. El canvi de titular fa incrementar el preu en mitja lliura anual.
- 3) **Arrendament amb canvis d'arrendatari.** El 28 de setembre del 1742, el pagès de Valls, Josep Llac, lloga una casa al carrer Sant Francesc per 3 anys i un preu de 9 lliures cada any. Els dos primers anys paga regularment la quota anual, el tercer paga amb verema i treball personal a compte. L'1 de setembre del 1746 el Llac deix la casa, és a dir, quatre anys més tard, i el seu lloc l'ocupa la viuda Teresa Soler. El preu acordat és el mateix, però aquesta paga per mensualitats de 15 sous. A mitjan 1748 se li rebaixa el lloguer a 8 lliures perquè se li pren el celler, però ja l'abandona o mor. El gener del 1749 el nou arrendatari és Isidre Serra, que va pagant com pot, a compte, entre 1 i 4 lliures, fins el 15 d'abril del 1752, quan la deix. El nou arrendatari és bon pagador: el mosso d'esquadra Pau Subietas paga cada mig any

religiosament 4 lliures 15 sous; és a dir, que el lloguer s'ha incrementat a 9 lliures 10 sous. Dos anys més tard, el 15 d'abril del 1754 l'administrador anota "li he tornat arrendar la sobredita casa per termini de un any per lo preu de 11 lliures 10 sous", és a dir, un increment del 20%. L'arrendament es prorroga uns quants anys amb aquest nou preu, que continua pagant de forma totalment regular fins el 1760, quan en nom seu paga Rosa Cantó. L'administrador va adaptant el preu segons les possibilitats econòmiques del llogater entorn les 9 lliures que és el preu raonable. El rebaixa un 11% per una dona sola que té dificultats, el puja fins un 20% per un mosso d'esquadra, que té un sou fix. Un altre cas d'arrendament curt és el de Francesc Plant, pagès, el qual comença l'arrendament d'una casa al darrera del carrer Sant Francesc l'1 de novembre del 1757, valorada en 11 lliures. Paga mig any i la deix. L'1 de juny del 1758 ocupa la casa el també pagès vallenc, Joan Bofarull, el qual l'ocupa fins l'1 de juny del 1766.

- 4) **Arrendament que es trenca**. El 24 de juny del 1755 Sebastià Ferrer, mestre de cases, lloga una casa situada prop del portal de Sant Francesc per un termini de 3 anys i pel preu d'11 lliures anuals. Paga la primera anyada i marxa justament després d'un any. El 24 de juny del 1756 la casa és llogada a Jaume Fuster, pagès, per 12 lliures 10 sous. El canvi de llogater comporta un important augment de preu. Aquest segon arrendatari paga de forma regular cada sis mesos fins que marxa, el 1763.
- 5) **Rebaixa del preu**. Si en els casos vistos fins ara el més habitual era l'increment del preu, tenim un cas en què aquest es veu força rebaixat. Pau Domènec, pagès, lloga una casa dels Moragues situada darrera del carrer de Sant Francesc de Valls, el 6 de gener del 1757, per 13,5 lliures cada any. El 6 de gener del 1758 se li rebaixa el lloguer a 11 lliures, les quals va pagant de forma irregular. El 1767 encara és vigent.
- 6) **Arrendatari que deix deutes pendents**. El 6 de setembre del 1757 Bernat Soler, pagès, llogava una casa ubicada darrera del carrer de Sant Francesc, per 11 lliures anuals. Pagava un any i el 25 de febrer del 1759 la deixava amb mig any pendent de pagament. L'1 de març

del 1759 l'arrendava Antoni Soler, també pagès (fill de l'anterior?), que
marxa l'1 de juliol del 1761 deixant deutes que va pagant amb jornals.
L'1 d'agost ocupa la casa la viuda Antònia Pocurull pel mateix import.
Aquesta encara l'ocupa el 1763 i paga per anyades vençudes.

5.3. ELS ARRENDATARIS

Els arrendataris reusencs també tenen diverses categories, que podem englobar en els mateixos dos grups que els arrendadors: els qui lloguen per necessitat i els qui són llogaters per negoci.

Comencem pels segons. Entre els llogaters per negoci diferenciem un grup molt definit, els pagesos que viuen en els masos del terme, fent d'arrendadors o parcers de tota l'heretat. Són vint-i-vuit a principi de segle i vint al final. Alguns són, a la vegada, propietaris d'un habitatge dins del nucli, que arrenden a un tercer per tal d'obtenir una renda. Els analitzem al final de l'apartat. També tenen el mateix comportament els hostalers, els quals mentre tenen l'arrendament de l'hostal, viuen en aquest; o els forners del forn municipal, o el cafeter, o els funcionaris que tenen dret a un habitatge.

El gruix dels arrendataris per negoci el formen els comerciants al detall, els artesans que venen directament els seus productes per al consum particular i algun professional que també atén directament el públic. Per a ells la ubicació del negoci és molt important, ja que en depèn directament el "calaix" que puguin obtenir. i les cases més ben situades, al centre, a l'entorn del Mercadal, estan en propietat dels més privilegiats: els burgesos ennoblits o famílies reusenques de fa anys. Els adroguers, els comerciants i negociants sense especificar són els qui lloguen en major nombre dins el sector terciari, lloguen negoci i casa. Els sabaters, sastres i argeners els qui ho fan en el sector secundari. Els apotecaris, cirurgians i notaris els qui més arrenden el lloc on exercir dins el grup de professionals. i encara els comerciants estrangers que passen un temps a la ciutat o alts funcionaris, del tabac o les rendes.

Encara hi ha un altre grup, dins dels arrendataris per negoci, els qui necessiten unes instal·lacions adequades i no sempre les poden tenir en propietat, sinó que han d'optar per l'arrendament. Entre aquests destaquen els boters, els blanquers i els fusters, i, a finals de segle, els carreters.

Els qui lloguen per necessitat és un grup més heterogeni pel que fa a oficis però més homogeni pel que fa a disponibilitats econòmiques: lloga una casa o una part de casa el qui no té opcions, per la migradesa de la seva economia, a la propietat. Fins i tot veiem que alguns que no hi tindrien opcions,

s'arrisquen i es carreguen amb una pensió de censal per tal de fer realitat la possessió del propi habitatge. Per oficis, en primer lloc, hi trobem els jornalers, els velers, i a finals de segle, perxers. En menor mesura, cardadors, teixidors, paraires, passamaners, corders i esparters. En el sector primari, pastors i serradors.

Finalment, l'arrendament també és un estadi per al qual passa sovint l'immigrant quan arriba a la ciutat, que té com objectiu adquirir la propietat. Com hem explicat en les pàgines anteriors, la gran oferta d'obra nova, d'habitatge popular, que s'ofereix a Reus al segle XVIII, farà possible que puguin assolir-lo, més tard o més d'hora. Després arribaran més immigrants del camp circundant, atrets per les possibilitats que ofereix una ciutat, cada cop més gran, per la qual havien vingut a mercat, i en un moment determinat decideixen quedar-se. Perquè una de les principals funcions de la ciutat és la intersecció de processos socials: *"La gente viene a las ciudades, en forma ocasional o permanente, para interactuar con otra gente (...) la vida, por tanto, no es realmente diferente dentro de la ciudad que la que se vive fuera de su perímetro; sólo es más intensa"* (Herlihy, p. 118). La vida, però, els canviarà, i afectarà les relacions familiars (lluny del poble d'origen), les formes de treball (del camp a la indústria o al peonatge) i el cicle vital en general.

Els arrendataris de masos

Tot sovint, l'arrendament de terres implica un canvi d'habitatge: anar a viure al mas de l'explotació agrícola. Ja hem vist com els comerciants, professionals i mestres artesans reusencs havien dirigit la seva inversió immoble en terres, a dins i fora del terme. Aquest fet porta associat el contracte d'arrendament d'aquest terreny agrícola a un treballador especialitzat. Sovint hi havia una masia, que oferia i obligava a l'habitatge al parcer i la seva família. Els qui ja disposaven de casa, llogaven la que tenien i esdevenien, a la vegada, arrendataris i arrendadors.

En el cadastre del 1739 ens apareixen vint-i-vuit masos habitats. Resseguint les llibretes de compliment pasqual, el nombre augmenta considerablement. Alguns dels arrendataris potser no eren de Reus, sinó de poblacions veïnes. Entre els anys 1740-1756 hem resseguit els habitants de les masies reusenques. En total hem trobat quatre masies on viu la família

propietària: Mas Badia, Mas Benet, Hort Sabater i Mas Tàrrac. I cinquanta-una explotacions on el nom del propietari del mas no coincideix amb el de la família resident. Els noms dels amos dels masos o horts són els dels màxims contribuents de la ciutat: comerciants, negociants, nobles, doctors i algun mestre artesà, que són els qui posseeixen la terra. Des dels Barbarà o Nicolau als Marc, Bofarull, Miró, Freixa, Gavaldà, Rigolf, Sales, Simó, etc.

Entre els arrendataris, alguns tenen una estabilitat clara i d'altres fan una rotació. Entre els més estables hi ha els masovers del Mas Freixa, que són, del 1740 al 1756, la família de Josep Montserrat; o la de Joan Martí, que ocupa en el mateix període el Mas gran Aixemús. Del 1746 al 1756 Joan Llorenç viu a l'hort del Dr. Pau Gil, Francesc Miró a l'hort de la Marquesa de Tamarit, i Josep Rull al Mas petit Gavaldà.

Entre els masos que veuen passar més famílies hi ha el Mas Claveria: Josep Carbó (1740), Josep Garbet (1741), Josep Oliver (1746-47), Pau Fontgibell (1748-50), Antoni Duran (1746-52 i 1756) i Bartomeu Canyelles (1752 i 1756).

No només hi conviu una família, en ocasions n'hi trobem dues o mossos, homes solters, que ajuden a les feines del camp. El 1756 al Mas Borràs hi vivia el mosso Fomingo, amb la família de Jaume Lleonart, per exemple. A l'Hort Bofarull el 1756 hi ha dues famílies: la dels masovers del 1749, Joan Sugranyes i la de Josep Molner. Al Mas Robuster gran sempre hi trobem dues llars: la d'un pagès i la d'un pastor. Aportem a continuació la llista dels arrendataris per masos. Les dates entre parèntesi són les llibretes de combregants on apareixen.

Habitants dels masos, horts i ermites del terme de Reus (1740-1756)

Mas Aixemús petit

Isidre Ramon, pagès i família (1740-1741)

Joan Colom (1746-1749)

Gabriel Montserrat i família (1750-1756). El 1756 consta que té un mosso.

Mas gran Aixemús

Joan Martí, pagès i família (1740-1756). El 1740 consta que té un mosso.

Mas Badia

Jaume Martorell (1749-1752)

Pere Badia, vidu i família (1756)

Hort Baldric

Pere-Joan Vilanova (1746-1747)
Bonaventura Benac (1748-1749)
Pere-Joan Vilanova (1750-1751)
Francesc Mallol i família (1756)
Ramon Figuerola i esposa (1756)

Mas Barberà

Josep Figuerola i família (1756)

Mas Rafael Bellvei

Gabriel Cases (1740-1747). El 1740 també hi habitaven Francesc Guasc, pagès i Josep Tell. El 1741 hi residia també Pere-Joan Gassull i esposa.
Josep Marca (1749-1750).
Jeroni Giner i família (1756).

Mas Benet

Manel Benet i família (1752-1756)

Hort Bofarull

Jaume Rosselló (1747-1748)
Joan Sugranyes i família (1749-1756), amb ells el 1756 hi convivia el matrimoni format per Josep Molner i Teresa.

Mas Borràs

Bonaventura Benac (1750)
Joan Solanes (1751)
Jaume Lleonart (a) xut i família (1756). El 1756 tenien un mosso anomenat Domingo.

Hort Canonges Tarragona

Joan Duran i família (1756).

Hort Cases

Josep Roig (1746-1747)

Mas Cassot

Vicenç Parés (1746)
Antoni Duran (1749)

Mas Claveria

Josep Carbó, pagès (1740)
Josep Garbet i família (1741)
Josep Oliver (1746-1747)
Pau Fontgibell (1748-1750)
Antoni Duran (1746-1752 i 1756)
Bartomeu Canyelles i família (1752 i 1756)

Mas de Jaume Martí Coll

Ramon Carbonell i família (1740-1752)

Hort Conesa

Pere-Joan Mallorca (1746)
Josep Tondo (1747)
Sebastià Garcia (1746-1749)
Elisabet, vídua de Fort (1750-1752)

Francesc Carbonell (1750-1752)

Francesc Colom i família, amb ells hi viu el seu fill Josep (1756).

Hort Folc

Josep (a) maricas, pagès i família (1740).

Joan Roig (1746)

Anton Capdevila (1747-1752)

Mas Folc

Isidre Llaurador (1746)

Josep Alcaine (1748-1750)

Pere Sardà (1752)

Hort Freixa

Llúcia, vídua Cases (1749-1752)

Josep Tondo (1756)

Mas Freixa

Josep Montserrat i família (1740-1756)

Hort Garcia

Pere-Joan Vilanova (1746)

Marià Parés (1747)

Sebastià Miró (1748-1752)

Pere Rosselló i família (1756)

Hort Gavaldà

Josep Colom (1746-1748)

Pere Benac (1749)

Pere Llaurador (1750)

Francesc Cort (1756)

Mas petit Gavaldà

Josep Rull i família (1746-1756)

Mas Gran Gavaldà

Joan Colom (1746)

Salvador Llaurador (1747-1756)

Hort Doctor Pau Gil

Joan Llorenç i família (1746-1756)

Mas Gil

Josep[Capdevila] (1746-1747)

Jaume Tost (1751)

Josep Macaia i família (1756)

Mas Grases

Francesc Martí (1746, 1750-1751)

El 1756 era deshabitat.

Mas Marc

Francesc Cort (1750-56)

Jaume Torroja i família (1756), en el darrer cas sembla que sigui un altre mas dels Marc.

Mas Marcó

Josep Serra (1746-1747)
Josep Macaia (1748-1751)
El 1756 era deshabitat.

Hort Sebastià Martí

Jeroni Aragonés (1746-1752)
El 1756 hi viu la seva vídua en companyia del seu fill Jeroni i la família de Pere Figuerola.

Hort Marquesa de Tamarit

Francesc Miró i família (1746-1756)

Mas Jaume Mestres

Josep Colom, pagès i família (1740-1741)
? Vidal (1746-1747)
Joan Mateu (1748)
Caterina, vídua Rull (1749-1752)
Francesc Carbonell i família (1756)

Hort Pau Miró

Jacint Tost (1746-1752)

Hort Pau Miró

Francesc Cases (1746)
Joan Colom (1747-1750)
Josepa, vídua Colom (1751)
Francesc Tondo (1752)
Francesc Rocamora i esposa (1756) amb ell hi viu un mosso (Pere Ros).

Hort Francesc Miró

Pere-Joan Torroja (1746-1748)
Francesc Rocamora (1749-1751)
Josep Bertran i família (1756)

Hort petit Miró

Joan Duran (1746-1751)

Mas Munter

Pere Sardà i família (1756)

Hort Marià Nicolau

Josep Colom i muller (1756)

Hort Noguera xicarró

Joan Sugranyes (1746-1748)
Josep Bertran (1749)
Cristòfor Ferrer (1750-1751)

Hort gran Olives

Josep Cort (1741 (mort aquest any) i família (els fills seus es diuen Francesc i Bernat).
Pere Cort (1746)
Josep Cort (1747)
Vídua Cort (1748-1750)
Francesc Cort (1752)

Mas Prats

Jaume Mota (1746-1747)
Cristòfor Ferrer (1748-1749)
Josep Mallorca (1750)
El 1756 és deshabitat.

Mas Pere Puig

Francesc Turrallès, pagès i família (1740-1746)
Josep Salvat i família (1747-1752-1756)

Hort Queri

Francesc Mallol (1746-1751)
Pere Llauredor i la seva mare (1756)

Mas Rigolf

Pere Martí (1746-1756). El 1740 a l'hort de Rigolf hi vivia Joan Mallol i família a més de Mariano Pérez.

Mas Rigolf

Manuel Cort (1746-1747)
Pere-Joan Badia (1748-1749)
Pau Aragonés (1750)
Bonaventura Llauredor i família (1756).

Mas Robuster gran

Josep Ripoll, pagès i família (1740-1752), amb ells hi conviu Jaume Ripoll, pastor i família.
Josep Rull i família (1756) en aquesta data amb ells hi conviu el pastor Esteve Martorell i família.

Mas Robuster petit (també anomenat hort Reboster)

Pau Miró (1740-1750)
Joan Fort (1752-1756)

Mas Roca

Pere-Joan Badia (1750)

Hort Sabater

Josep Sabater i família (1741-1750)
Pau Miró (1752)
Josep Fàbregas i família (1756)

Mas Sabater, petit

Francesc Ximenes, gitano (1752)

Mas Sales

Nicolau Focs (1746-1748)
Joan Roig (1749-1750)
Joan Urgellés (1752)
Pere-Joan Torroja i família (1756)

Hort Simó

Joan Carbonell (1749)

Mas Tàrrrec

Joan Guitart, pagès i família (1740).

Josep Tàrrrec, vidu i el seu fill homònim amb la corresponent família (1741) a més hi trobem a Joan Pons i esposa junt amb el mosso Josep Guitart.

Josep Pellicer (1750)

Hort de Francesc Torroja

Manel Banús i família (1746-1756)

Mas Valls

Sebastià Carreres, pagès i família (1740-1747 i 1756)

Pere-Joan Aragonés, de Riudecols (1748-1749)

Salvador Porta (1750)

Sebastià Carreres (1752)

Escaleta

Josep Pubill (1749)

Pau Domènec (1750)

Francesc Carbonell (1752)

Josep Guinovart (1752)

Molí

Llorenç Font, moliner i la seva família (1740)

Francesc Vallès (1746-1750)

Martí Font (1752)

Josep Grau i família (1756)

Corrals Nous

Josep Domingo i família (1756)

Jaume Rusca i família (1756)

Esteve Marsal i família (1756)

Ermita Misericòrdia

Ramon Lladó i família, ermità (1740). El 1740 amb ells també hi convivia Joan-Batista Plana.

Josep Filloi (1746-1747)

Silvestre Ferrer (1748-1756), ermità i esposa

Joan Pàmies, segon ermità i família (1749-1756).

El 1756 també residia a l'ermita el pintor Joan Albornar juntament amb la seva família.

Ermita del Roser

Joan Martí i família (1746-1756)

Font: ACBC, Fons parròquia de Sant Pere de Reus, Llibretes de compliment pasqual de Reus.

Per contrastar les diferències amb els documents fiscals, hem cercat en el cadastre de 1747 els arrendataris dels masos i horts:

Pere-Joan Torroja [**Hort Francesc Miró**] (paga per la casa, el propi personal, el del seu fill i el d'un fadrí, i per un ruc).

Salvador Llaurador (a) Benac (té un ruc). [**Mas gran Gavaldà**]
Bonaventura Llaurador (té un ruc). [**Mas Rigolf**]
Vídua de Francesc Cases i fill (**Hort Jaume Freixa**) (té una mula i diverses parcel·les de terra: regadiu i vinya).
Pere Tomàs (a) capità, absent (té dues vinyes).
Joan Martí (a) Vinyolets, (**Hort Dr. Rigolf**) (té una somera).
Jeroni Aragonés (**Hort Sebastià Martí**) (tenia una casa al carrer Concepció i un matxo).
Josep Cort (**Hort Olives**).
Manuel Cort, hortolà (paga per una casa i una mula i consta com a resident al raval Reboster). [**Mas Rigolf**]
Joan Mallol (**Mas Baldric**).
Ramon Carbonell (**Mas Coll**).
Josep Rull (**Hort Dr. Gavaldà**).
Joan Colom (**Hort Dr. Gavaldà**) (té una mula).
Manuel Banús (**Hort Torroja**) (paga per una casa davant l'església de la Sang i per una mula).
Jacint Tost, pagès (**Hort Miró**) (té una mula).
Francesc Sats (**Hort Claveria**).
Joan Llorenç (**Hort Pau Gil**) (té una mula).
Francesc Turalles (**Mas Puig**), consta que va anar a viure al carrer Barreres. Tenia una somera i dues mules.
Joan Carbonell (**Hort Baldric**).
Josep Sabater (**Mas Sabater**). Té una mula.
Isidre Llaurador (**Hort Folc**).
Joan Sugranyes, de Castellvell (**Hort vídua Josep Nogués**), té terres pròpies i una mula.
Jaume Rosselló (**Hort Bofarull**). Té un matxo.

En total, vint-i-tres masovers. El mateix any, en les llibretes de combregants, n'hem localitzat vint-i-tres de més. Fem un pas en el temps, i anem a finals de segle, als compliments pasquals del 1780 i del 1794. El nombre de masos habitats s'ha reduït sensiblement, un 30%, ara només són 41 (a mitjan segle 54) i encara més els propietaris, amb una concentració de la propietat: 6 persones tenen més del 50% de les masies. Es tracta de Salvador Marc (que passa de dos masos el 1750 a vuit), Bofarull (d'un a dos), Pedret (de zero a dos), i tres que mantenen el nombre: Gavaldà (3), Aixemús (dos) i Freixa (dos). Entre es qui han desaparegut trobem els dos masos dels Sabater, els dos dels Robuster, els dos dels Folc, els tres dels Miró, el del Baldric, i un dels dos del Rigolf. Alguns, com el del Baldric, han estat absorbits per la nova ciutat, han estat urbanitzats. Vegem la llista dels masos de finals de segle:

Habitants dels masos, horts i ermites del terme de Reus (1780/1794)

Mas gran Aixemús

Josep Martí, pagès i família (1782-1794)

Mas xiquet Aixemús

Anton Auquer, pagès i esposa (1782-1794)

Hort Anguera

Pau Roig i família (1794)

Mas Bellveny

Deshabitat (1782)

Sebastià Soler i esposa (1794)

Hort Bonaventura Bofarull

Josep Roig i família (1794)

Hort Francesc Bofarull

Manuel Tondo i família (1794)

Hort Jaume Borràs

Josep Miró i família(1794)

Mas Cipriana

Domènec Ferrando (1794)

Hort Claveria

Deshabitat (1782)

Joan Llançà i família (1794)

Pau Llac (1794)

Manuel Raull i esposa (1794)

Hort Dr. Coll

Josep Focs, pagès i família (1782)

Tomàs Benet i família (1794)

Mas de l'Esparter

Josep Miró, pagès i família (1782)

Hort Francesc Freixa

Pere Gavaldà, pagès i esposa (1782)

Josep Martorell i família (1794)

Mas Francesc Freixa

Andreu Llaurador, pagès i esposa (1782)

Isidre Llaurador i família (1794)

Benet Pagès i família (1794)

Hort xiquet Gavaldà (al camí de Salou)

Josep Raull, pagès i família (1782-1794)

Hort gran Gavaldà (dit la Torra)

Joan Sardà, pagès i muller (1782-1794)

Hort Garcia

Pau Pérez, pagès i esposa (1782)

Josep Vilaltella, pagès i família (1782)

Mas Gener

Vicenç Sugranyes (1794)

Hort Hospitaler

Manuel Benet, pagès i família (1782-1794), el 1794 hi convivia un "montanyés" (Bonaventura Ponsa).

Hort Joaquim

Josep Colom, pagès i família (1782)
Ramon Mestre i família (1794)

Hort de Marc (Camí de Salou)

Paula, vídua Llorenç i família (1794)

Horts de Salvador Marc:

Primer (de la Font)

Jaume Torroja, pagès i família (1782)
Josep Corts i família (1794)

Segon (de les Olives)

Pere Cort i família (1782-1794)

Tercer (de l'era)

Josep Agramunt, pagès, i esposa (1782) amb ells hi viu Joan Mallol, pagès i la seva muller (1782).

Magdalena, vídua d'Agramunt i el seu gendre Josep Molner (1794)

Quart (darrer o sota l'era)

Jaume Tost, pagès i família (1782-1794)

Cinquè (dit gutas)

Josep Salvat, pagès i família (1782)
Joan Salvat i família (1794)

Sisè

Josep Vidal, pagès i esposa, té un mosso (Josep Tost) (1782)
Francesc Ferrer i família (1794)

Setè (dit Hort Nou)

Josep Marca, pagès i esposa (1782-1794)

Hort Jaume Mestres

Pau Artiga (1794)

Hort Monter

Deshabitat (1782)
Felip Canyelles i família (1794)

Hort Mn. Pau

Deshabitat (1782)
Josep Tondo i família (1794)

Hort Pedret

Salvador Marsal, pagès i família (1782)
Joan Marsal i família (1794)

Mas Pedret

Pau Bover, pagès i esposa (1782)
Francesc Mas i esposa (1794)

Prat d'Indianes

Francesc Sales i esposa (en companyia de dos mossos, Francesc Castany i Josep Bonet) (1794)

Hort d'En Puig

Josep Sugranyes (a) Ros i família (1782-94)

Hort Rigolf (o Mas Corps)

Gabriel Montserrat, pagès i família (1782)
Miquel López i família (1794)

Hort Sales (al camí de Salou)

Deshabitat (1782)
Anton Garcia i família (1794)

Hort Simó

Francesc Martí i família (1794)

Mas Tàrrac

Josep Pallicer, pagès i esposa (1782)
Baltasar Ferrando i esposa (1794)

Mas Torroja

Ambrós Carbonell, pagès i esposa (1782)
Joan Freixa i esposa (1794)

Mas Valls

Llorenç Maleres i família (1782-1794)

Mas Vermell

Josep Tondo, pagès i muller (1782)

Molí

Josep Blanc, moliner i família (1782-1794).
El 1794 hi habita Josep Roig, fadrí d'Arbolí.

Molí i Hort de Marc

Pere Ferrater, moliner i família (1794)

Ermita Misericòrdia

Josep Llagostera, ermità i família (1782-1794)

Font: ACBC, Fons Parròquia de Sant Pere, llibretes de compliment pasqual (1782-1794), reg. 1801 i 1817.

5.4. CONTRACTES DE LLOGUER

Els contractes escrits d'arrendaments cal considerar-los com a documents privats que en ocasions passen davant la fe pública d'un notari per

decisió expressa de les dues parts contractants, però no perquè sigui indispensable per a la seva aplicació. La majoria de lleis catalanes vigents en el segle XVIII sobre arrendaments procedien del dret romà, adaptades pels tractadistes del país, com bé exposà Elisa Badosa en el seu article sobre els lloguers de cases a Barcelona, al qual us remetem pels aspectes d'història del dret. Destaca el paper de Jaume de Càncer. El mateix esdevé a Itàlia, hereva directa del dret romà, on molt pocs contractes s'escriuren per notari, segons Chauvard per a evitar-ne les despeses (p. 308). Un estudi realitzat a València entorn el 1800 estableix que només un 20% passaren pel notari (Andrés, p.150). En el cas de Reus no podem establir el percentatge exacte, però sens dubte, estaria per sota d'aquesta cinquena part.

Entenem el lloguer com la cessió d'un bé a canvi d'un preu i per un temps determinat. És a dir, que és un contracte entre dues parts, l'arrendador i l'arrendatari, el propietari del bé i el qui obté la cessió, generalment persones físiques, sobre un bé, en el nostre cas un immoble urbà, que estableix un valor i una durada del canvi d'usdefructuari.

El contracte conté jurídicament un conjunt de normes:

- 1) l'arrendador ha d'entregar l'objecte de lloguer en bon estat (si no es manifesta explícitament). Si no està a punt per a complir la funció per la qual es lloga, l'habitatge, queda estipulat qui i com s'acondirà per a restablir la seva finalitat.
- 2) El bé es lliura en un lloc i temps pactat.
- 3) L'arrendatari ha de pagar el preu acordat (en la majoria de casos diners en metàl·lic), en els terminis convinguts (a Reus en el segle XVIII la norma era cada sis mesos a l'avançada) i durant el temps pactat (el més habitual quatre anys).
- 4) L'arrendatari ha d'usar diligentment de l'immoble, complir les clàusules del contracte i l'ha de tornar en bon estat de conservació.

El contracte finalitza quan ha passat el temps pactat, però algunes circumstàncies el poden fer finir abans d'hora o prorrogar-lo. Són situacions de trencament de pacte el no pagament de l'import, l'incompliment de les clàusules contractuals, destinar la finca a altres usos, necessitat del bé per part de l'arrendador, mal ús o deteriorament per part de l'inquilí, que calgui fer obres

imprescindibles per a la seva conservació, etc. L'allargament del lloguer amb consentiment de les dues parts es coneix en dret com a *tacita reconductio* (Günzberg, p. 3), tot i que jurídicament no és una pròrroga sinó un nou contracte.

Els apartats que apareixen en els contractes de lloguer, siguin privats o públics, són els següents:

parts contractants: nom arrendador i arrendatari

data inici i data final lloguer

durada total

tipus d'immoble

situació de l'immoble

preu

forma de pagament

si està subjecte a càrregues senyorials

motiu del lloguer (no sempre)

clàusules: normalment es refereixen a les obres, a la conservació de l'immoble, a alguns drets que es reserva l'arrendador (com els fems), qui es farà càrrec del pagament del cadastre, inventari (si l'immoble es lloga amb béns mobles), etc.

El fet que la majoria de contractes de lloguer es realitzaven de forma particular, mitjançant un document privat, o de forma oral, incrementava la indefensió del llogater, però en contrapartida, podia abaratir-ne el cost. Els qui es formalitzaven davant notari eren pocs, només en els casos de magatzems, oficines, botigues, és a dir, que hi hagués una activitat econòmica relacionada, i en cases molt cares. També apareixen en els protocols quan hi ha un plet judicial. En el buidatge exhaustiu que hem realitzat de tots els manuals notariais reusencs del 1780 al 1785 no hem trobat ni una vintena de contractes de lloguer d'habitatges, davant de més de quatre-cents de compravendes d'immobles urbans. A més dels contractes específics d'arrendaments, trobem notícies de lloguers en altres tipologies notariales, com són àpoques, debitoris, inventaris o concòrdies. Passem a analitzar-les.

1) **Casa i negoci**. La meitat dels arrendaments autenticats davant notari, a més de l'habitació, tenen un negoci associat. Els més cars es corresponen a casa, magatzems i oficines d'aiguardent. El 13 de setembre del 1783, Ramon Monter Freixa, familiar de la Inquisició, lloga per 5 anys a Joan Andreu Gautier, Beigbeder i companyia, el segon pis de la casa que té al raval Santa Anna, més dues oficines d'aiguardent amb quatre olles i l'ús de l'aigua del pou, més dos magatzems (el més gran enrajolat) i un terreny, més un tros d'hort, més els edificis per les premses d'oli, més l'estable i el rebost. El preu estipulat és de 750 lliures anuals: 150 lliures per la casa i 600 lliures per les fàbriques i magatzems, a pagar cada semestre a l'avançada (375 lliures). Per la importància del lloguer es posen una sèrie de clàusules molt interessants, que hem reproduït en l'apèndix documental (vegeu 9.9) (AHT FNR 4959 ff.554-556v).

2) **Casa-hostal**. El 16 de gener del 1780 Josepa Sanabre, viuda d'un comerciant, protocolitza el lloguer per 4 anys (1-XII-1779 a 30-XI-1783) d'una "*casa mesón con una porción de corral*" que posseeix al carrer Galió, al costat de la casa on viu. El preu estipulat és de 140 lliures anuals, és a dir, un total de 560 lliures, a pagar per semestres anticipadament per l'arrendatari, el pare Josep Bru, nascut a Capellades (Anoia). El pagament del cadastre i les obres que siguin necessàries, aniran a càrrec de la venedora. (AHT, FNR 4956 ff. 25-25v).

Menor preu cobra Josep Batlle Gil, negociant de Reus, pel lloguer del seu hostal, situat al carrer de les Galanes, que al darrera tenia el carreró que no passa, dit de la Vaqueria, i afrontava als costats amb les cases del veler Josep Glaudis i del perxer Francesc Guitart. L'arrendatari és un pagès natural de Maspujols, Isidre Cervera, el qual pagarà pels quatre anys del lloguer, de l'1 d'abril del 1783 al 31 de març del 1787, 300 lliures, és a dir, 75 lliures anuals, pagades el dia 30 de setembre de cada any. A més del preu, l'arrendador es reserva tots els fems, tant de l'estable com de l'"alforgas dels pallusos" com de l'entrada de les portes. Vindrà qualsevol dia, menys el dilluns i

els dies de mercat, a buscar-los, a “ses costes”. (AHT FNR 4864, ff.182-182v, 26-IX-1782).

- 3) **Casa gran**. Marià Grau lloga una casa molt ben situada, amb porta principal a la plaça Mercadal, i que fa xamfrà amb el carrer Major, darrera de la casa on viu, al pare i fill Manuel Pérez, borsaguiners (sabaters) de Reus, per 4 anys i per un preu de 520 lliures. A pagar cada sis mesos, 65 lliures. L'arrendador es reserva un balcó dels que donen a la plaça pel que li sembli i quan vulgui. Els arrendataris no poden fer cap obra sense previ consentiment del propietari, i han de portar la casa “a àrbitre de bon baró”, i deixar encerats els finestrals tal com es troben (AHT FNR 5089 ff.569v-571, 9-X-1782).

- 4) **Casa senzilla**. De lloguers d'habitatges normals n'hem trobat molt pocs de protocolitzats, ja que era una despesa afegida i inútil si no es preveïen problemes. El 20 de març del 1780 Francesc Vallès, veler, arrenda a Antoni Papiol, fuster, la casa que té al carrer de Sant Pere d'Alcàntara, situada al costat de la casa de la mare de l'arrendador, per 4 anys, a partir del dia de l'escriptura i per un total de 120 lliures. Les farà efectives cada semestre anticipadament (15 lliures) (AHT FNR 4956, ff. 197-198v). El preu és quatre vegades inferior a l'anterior edifici, i és la mitjana del que costava un lloguer d'un habitatge a Reus a finals del setcents: 30 lliures anuals.

- 5) **Part de casa**. Joan Pallarès, veler de Reus, lloga una “*habitación y entresuelos de su propia casa*”, situada en la “*casa que de antigua e immemorial posesión continuada des de mis primeros ascendientes tengo y posed*”, fa més de quatre-cents anys, situada al carrer dels Aleus. Ja l'ocupa el confiter Josep Aixalà, ara simplement ho formalitzen davant notari, per quatre anys més, per un total de 320 lliures, a pagar semestralment a l'avançada (40 lliures). El motiu és que l'arrendatari es vol assegurar la permanència, que no el treuran fora sense cap motiu, i es vol posar a l'empara de la llei. Així, s'estableix que les clàusules seran les que regeixen els contractes de

“arriendo o locación” (AHT FNR 5134 ff.220v-221v, 5-IX-1781). Set dies més tard, i davant d'un altre notari, l'Aixalà signava un contracte d'arrendament per 4 anys a partir de l'1 de gener de l'any següent, amb el sastre Joan Font, d'una part de casa (botiga, cuina, segon pis i part de les golfes) situada al carrer del metge Fortuny, i del primer pis de la mateixa casa, que mira al darrera amb el carrer dels Aleus (i que habita en règim de lloguer Josep Props, argenter de Reus). El lloguer s'estableix per només 4 anys, a partir dels quals deixarà la casa lliure, i per un import de 312 lliures: 200 lliures ja les ha rebudes en metàl·lic i les altres les pagarà en quatre pagues anuals de 28 lliures. Els impostos aniran a càrrec del propietari. Es tracta d'un doble arrendament, ell lloga casa seva a un tercer i va de lloguer: per 8 lliures de més, millora la ubicació del negoci, que en el cas d'un venedor, com un confiter, és bàsic per al seu calaix. A més, abans d'anar al notari ja ha vist que li era profitós.

- 6) **Un cas particular: lloguer per 3 mesos.** Es tracta de l'arrendament fet a l'italià Giuseppe Croce, empresari de l'“*ópera que el día existen en esta dicha villa*”. L'empresari lloga a la companyia de Joan Rosselló, “*la habitación principal que traye un balcón a la calle, de las cassas propias de dicha compañía*”. El preu estipulat és de “*dos doblones de a ocho, pagaderas en esta forma, a saber, un doblón de a ocho*” per Pasqua (15 d'abril), quan comencen les funcions, i l'altre el 30 de maig. El lloguer es fa del 30 de març del 1780 al 30 de juny, just per la temporada en què són a Reus. L'arrendador, en aquesta ocasió una companyia i no una persona física, remarca que l'arrendatari ho ha de deixar tot tal com ho ha trobat, en especial les tres vidrieres llargues amb cinc vidres concentits i tres de trencats; una vidriera rodona gran amb un vidre trencat; dues vidrieres petites; tres mampares; sis ferros de la cortina i dos llistons del cortinatge; i les claus de la porta. Si fa obres, seran a càrrec de l'arrendatari, i si no agraden a l'arrendador, el primer les haurà de desfer. Fan un breu inventari dels béns mobles que hi ha en el moment del lloguer (AHT FNR 5153 ff.107-108v).

- 7) **Lloguer per dificultats econòmiques del propietari.** Josep Roig, sastre veí de Cornudella del Montsant, per pagar les 124 lliures que deu al comerciant de Reus Pere Milà, consigna “tots los arrendaments y productos de la casa pròpia que tinch” a Reus. Situada al raval de Santa Anna, la lloga el mateix dia a l’espardenyer Pau Torner per 45 lliures anuals, a pagar per semestres a l’avançada fins a saldar el deute. (AHT FNR 5046 ff.86-86v, 1-III-1782).
- 8) **Lloguer *ad meliorandum*.** És quan l’arrendatari millora la finca amb obres en lloc de pagar diners en metàl·lic. Seguiren aquesta legalitat Marià Grau i Rigolf i els seus pares, quan llogaren una casa al carrer Major a Francesc Ballester i altres argenters del col·legi reusenc. Signen el 1781 un debitori de 747 lliures 11 sous 11 diners, part de les 1.100 lliures “*que de mi orden y de la de Dn. Joseph Grau y Dna. Geltrudis Grau i Rigolf, empleásteis y costeásteis para las obras y abellimientos hechos en la casa que habitáis y otra al lado nuestras propias que están sitas en la calle mayor*”. Les 352 lliures 8 sous 1 diners empleats en les obres, es resten en concepte del lloguer de la casa des del 8 de desembre del 1774, és a dir, per unes 60 lliures anuals. Aquest fou un dels pactes del lloguer (AHT FNR 5134 ff. 109-109v). Un cas mixte és el que pactaren, però després no signaren, i en conseqüència, no realitzaren, Francesc de Llarc i Pere Alo, retorcedor (AHT FNR 5011, ff.78-78v). L’arrendatari pagaria uns diners, a canvi, se li atorgà la “*facultad de hacer las obras sean necessarias en ella para toda cómoda habitación*”. La normativa estableix el contrari, que les obres realitzades són a càrrec del propietari i per això ell se n’ha de fer càrrec.
- 9) **Notícies diverses.** El 30 de juny del 1781 (AHT FNR 5088, ff.409v-413v), en la definició de comptes dels curadors de Jaume Mestres Benetfita, estudiant de 17 anys, fill i hereu del pagès Jaume Mestres, llegim entre els ingressos 80 lliures corresponents a dues “anyades de lloguer de casa cobrades de Llorens Macià”; i com a despeses dos parells de sabates que costaren 7 lliures 12 sous i 5 lliures 3 sous 1

diner respectivament. El 25 d'agost del 1782 es declara que Adrià Prats i Ramon Prats Martí havien entregat una íntima dirigida al matrimoni Turalles que fou donada pel porter reial a Caterina Gils, "*inquilina*", dels Turalles. En una concòrdia signada el 28 de juny del 1782 entre Jaume Clariana, menor sabater, i la seva mare, Magdalena Anguera, hi apareixen dos lloguers de dues cases, una de gran, per la qual Jaume i Domènec Hernández paguen 145,5 lliures anuals i una altra de petita per la qual els Clariana cobren 19 lliures (AHT FNR 4958, ff.287-290). Una època que signa Magdalena Arbonès, casada amb el corder de Reus, Francesc Remogosa, a Joaquim Borràs, teixidor de lli, de 19 lliures, a compliment de les 50 lliures que la seva mare li deixà, ens aporta notícia d'un altre lloguer. En aquesta quantitat s'hi comprèn "la habitació y estada de casa", quan la difunta estigué a casa del Borràs (AHT FNR 4862, ff.185-185v, 11 de setembre del 1780).

En el testament d'Antònia Sabater Cases, casada amb el comerciant Felip Folc, signat l'11 de febrer del 1780, aquesta nomena set marmessors i deix a la seva filla Caterina, casada amb un Aixalà "per los bons serveis que de ella tinch rebuts y en lo venider espero de rebre", 400 lliures en censals, molta roba i mobles, i "lo ús y habitació per tots los dies de sa vida natural de la caseta que vuy habita Joan Clos, botiguer de draps de Reus". Aquesta casa, força malmesa, "cuberta solament ab les parets mestres", i situada al carrer Montserrat, afronta amb Miquel Vidal (a) guineu, i per dues parts amb la testadora. Quan ella morí, la casa passarà a la filla de la Caterina, Raimunda Aixalà Folc. (AHT FNR 5087, ff.106-107v).

Els curadors d'Antoni i Maria Estivill Montaner, fills dels difunts Antoni Estivill, fuster, i Antònia Montaner, passen comptes el 1784 de la seva tutoria i entre les entrades s'hi troba el lloguer d'una casa. Destaquen dos aspectes: la durada dels estadants i l'evolució del preu. El 1772 entra un mestre de cases, que hi viu 4,5 anys i paga 15 lliures anuals. Segueix un llogater que paga el mateix, però només hi resideix 2 anys i mig. En tercer lloc un boter, al qual se li puja el preu

a 21 lliures (1779), i hi resta 2 anys. Un altre només s'hi està 6 mesos al mateix preu. Finalment, el 1784, hi habita un serraller, que paga 18,5 lliures anuals, és a dir, la mitjana entre els primers i els segons (AHT FNR 5144 ff.159-161).

Com en la majoria de casos no se signaven papers públics, hem de recórrer als fons privats per a trobar dades. En el llibre major de l'hospital de Reus (1773-1811), com a entrada en la comptabilitat trobem tres lloguers. El 1777 es parla del lloguer d'una casa situada al carrer de les Comèdies que pagava Marià Serra a raó de 9 lliures anuals, la meitat del que reberen de Salvador Llagostera el 1776 per mitja anyada de la caseta del forn, situada al carrer dels Recs. El següent llogater d'aquesta darrera casa serà Felip Monjo, jornalero, el qual l'habità dos anys (15-VIII-1777 a 17-VIII-1778), per les mateixes 18 lliures anuals, i l'any 1783 fou Joan Ferrer l'arrendatari, per un preu una mica inferior, 11 lliures 5 sous. Però els principals ingressos per arrendament que tenia l'Hospital procedien del joc de "trucos" i habitacions, damunt del forn del carrer de Santa Teresa i carrer dels Recs. El 1776 l'arrenden a Jaume Xarrac per 212,5 lliures.

Un llibre de notes de l'argenter reusenc Josep Arandes i Simó, conservat al Museu de Reus, i iniciat el 23 de juny del 1759, aporta la comptabilitat d'un interessant lloguer d'una habitació (Fons documental Institut Municipal de Museus de Reus, 22.2). Per ella hi passen Pau Elies, botiguer, Benet Rubió (1771-1773), Josep Espinós, veler (1773-1777), Bernat Baldric (1777-1780), Joan Porta, passamaner (1792-1795...). El preu inicial (1770-1777) és de 75 lliures anuals (37,5 lliures cada sis mesos), quantitat que rebaixa a 65 lliures per Bernat Baldric, quan el contracte passa a ser oral. El 1792 fa un salt important, resultat de la inflació existent, i el preu demanat és de 85 lliures anuals, un 30% superior.

El contracte es fa primer oficial i més tard de forma oral, com consta explícitament en el llibre, amb la presència d'un testimoni. Les condicions de pagament són les mateixes, cada sis mesos a l'avançada. El termini varia: primer dins la llei, per 4 anys, més tard sense termini, a condició que cada mig any es pugui decidir si marxa o no, o bé sempre que l'amo vulgui. En contrapartida, disminueix el preu un 14%.

UNIVERSITAT ROVIRA I VIRGILI
PROPIETAT IMMOBILIÀRIA I ACCÉS A LA VIVENDA EN UNA CIUTAT EN PLENA EXPANSIÓ DEMOGRÀFICA I ECONÒMICA.
REUS A SEGONA MEITAT DEL SEGLE XVIII.
Roser Puig i Tàrrach
ISBN: 978-84-690-7785-6 / DL: T.1291-2007

5.5. CONFLICTIVITAT

Un llarg plet, de gairebé 150 anys, entre un notari galleg, Diego Clemente Toledo, i els marmessors de Pere Juncosa (els comerciants Rafel Mercader, Joan Molins i Josep Guàrdia), ens aporta notícies molt interessants dels lloguers a Reus. En nom del notari actua el seu fill, Ignasi Toledo, habitant a Barcelona. El maig del 1780 notifica a Josep Grases, batlle de Reus, la situació del plet que mantenen a la Reial Audiència les dues parts (AHT FNR 5153, ff. 182-188v).

Segons una sentència del 14 de desembre del 1770 el Toledo té dret a una casa i un hort a Reus, la qual estava ocupada per Pere Juncosa, al qual se li va exigir que deixés la propietat "*junto con la oficina en él construida junto con los alquileres percibidos y podidos percibir desde el año*" 1632. La sentència, confirmada el 14 de juliol del 1779, suposa haver de cobrar un import de 6.863 lliures, import de la renda de les instal·lacions des de l'1 d'abril del 1632 al maig del 1780. Molt interessant és com es calcula el valor de l'edifici: segons deu testimonis reusencs consultats el novembre del 1779, "*los alquileres de las casas en la villa de Reus se regulan por el valor intrínseco de ellas mismas, según y a proporción de los censales*".

Del 1701 al 1730 es va establir que es podia llogar per 50 lliures, 5% del valor, el mateix que una pensió de censal i, per tant, ha de rebre 1.730 lliures. Del 1730 al 1760, per les millors fetes i la construcció de l'oficina d'aiguarent, es va pujar l'import a 80 lliures anuals (2.400 lliures). Del 1760 al 1780 s'estableix en 100 lliures (2.000 lliures).

Els Toledo disposen d'un acte d'arrendament de l'1 d'abril del 1632 a l'octubre del 1688, "*año en que se interpuso la demanda de la referida casa ante el bayle*" de Reus, pel qual calia pagar 610,2 lliures, a raó de 10,8 lliures anuals. Del 1688 al 1701, any en què se signà una primera concòrdia entre Gabriel Toledo i Teresa Ferriol Vidal i Paulí (ara nul·la), es va establir el lloguer en 402,8 lliures, o sia, 31,8 lliures anuals.

Els demandats, per la seva part, diuen que el valor de la casa el 1779 és de 4.500 lliures. i que el valor de la casa entre el 1760 i el 1780, quan la pensió

del censal era del 3%, suposa un rèdit anual de 135 lliures (3% de 4.500), i que suma un total de 2.700 lliures.

La Reial Audiència dictamina que el Toledo ha de prendre possessió de l'heretat (Ibídem, ff.191-198v). i així ho fa (Ibídem ff.189-191). L'edificació està situada a la raval de la Font, on té la porta (oest), i afronta a un costat amb la casa i oficina del gremi de pagesos (sud), a l'altre amb la casa del ciutadà honrat Bonaventura Sabater (nord) i al darrere amb la casa de Ramon Mestres, batxiller en lleis (est).

L'actual llogater de la casa i l'hort és Rafel de Llanza y de Rocada, administrador del tabac. El magatzem de les bótes el té llogat a Josep Rovellat, negociant i arrendatari de l'immoble del gremi de pagesos, i a Josep Borràs, pagès, majordom de l'anterior. Se'ls comunica que a partir d'ara han de pagar el lloguer al Toledo. El Llanza pagava el lloguer a Pau Miró i Vergés, segrestador dels béns.

La situació encara no es normalitza. Quatre mesos més tard, Toledo fa un requeriment notarial a l'administrador de tabac reusenc perquè havien acordat que deixaria l'edifici en un termini de sis mesos, i ja en fa quatre i no ha fet cap moviment per a buscar una nova casa, i li comunica que n'hi ha una d'apta per l'ús de la seva administració, la d'un tal Ferrater. Li recorda de nou que ha d'abandonar la casa el 18 de novembre del 1780 i pagar-li 23 lliures (lloguer de mig any), sota amenaça de portar-lo als tribunals (Ibídem, ff. 322-324v).

La resposta de l'afectat arriba el mateix dia (ff.325-326v). Exposa quatre punts: 1) que el termini s'acaba el 23 de desembre; 2) que només ha de marxar si l'ocupa el demandant, cosa que posa en dubte, perquè és solter i té una casa a Barcelona des d'on segueix les causes i plets que té pendents davant la Reial Audiència; 3) que té dificultats per trobar un lloc idoni per a guardar el tabac; i 4) que no pot deixar la mercaderia reial al carrer.

Realment el Toledo és un expert en causes judicials i no deix passar un minut per a reclamar el que creu just. Quan arriba a Reus posa un plet a la confraria dels pagesos que acaba amb una concòrdia el juliol del 1780 perquè les cases i oficines de la veïna confraria deixen caure l'aigua de les teulades en el terreny del Toledo i a l'inrevés (AHT FNR 5048 ff. 64-65).

Aquest llarg memorial ens aporta dades interessants: en primer lloc que el valor intrínsec de les cases s'equipara al valor dels censals, i això explicaria que els inversors preferissin vendre la casa i cobrar-ne la renda en censal que no llogar la casa directament. A Catalunya el cost del lloguer s'equiparava al del censal, per tant, a partir de la llei del 1750, es podia cobrar un 3% anual del valor de la casa, al qual calia restar l'amortització de la casa. Com deia un prevere de Cervera, el 1776, és millor vendre dues cases i crear un censal, pel qual cobrarà un 3% d'interès anual, que no llogar-les, ja que només n'obtidria un 2,4% (Tello, pp. 137-138).

També esmenta que el canvi de llogater no implica un canvi de preu, sinó que el valor és el de la casa. Finalment, porta la pràctica de la legislació: queda clarament estipular que si el llogater paga la quantitat establerta i el termini de l'arrendament està vigent, aquest només ha de deixar la casa si hi vol anar a viure el propietari.

Molt diferent és si no es paguen els lloguers. Automàticament es perd el dret a continuar gaudint de l'habitatge. Tenim l'exemple d'un requeriment de lloguer. Pere Aulés, comerciant reusenc, requereix als llogaters que viuen a la casa que posseeix al raval de la Sang, que o bé paguin els terminis endarrerits o bé la desocupin "*para poderla alquilar a quien gustase*". Els arrendataris són el matrimoni format per Pau Argilaga, retorcedor de seda, i Ramona Mas. Van signar el contracte l'1 d'agost del 1776 per 4 anys per un import de 45 lliures anuals (total de 180 lliures). Només han pagat 54 lliures i en deuen 126. Fa la reclamació el 8 d'agost del 1780 (AHT FNR 5087 ff.417v-418v).

També es perd el lloguer quan acaba el termini establert, generalment quatre anys, si alguna de les dues parts no el vol renovar. Així li passa, l'any 1785, al ferrer Esteve Llorac, el qual pagava 19 lliures anuals per una part de casa situada al carrer de l'Hospital i propietat de Pau Arnau. Per un plet de la Reial Audiència els béns d'aquest passaren a Cristòfor Baget, el qual els posà en subhasta per a millorar la hisenda. Requereix al Llorac que marxi perquè el contracte ja fa quinze dies que es va concloure (AHT FNR 5092 ff. 353-354v).

No és rar, sinó usual, però, la venda de la casa amb el llogater a dins. En aquest cas, es notifica a l'arrendatari a qui ha de pagar a partir d'aquell moment el lloguer. Com quan es realitzava una compravenda de censals. Tenim el cas de la venda d'una casa amb oficines i magatzems, llogats al comerciant francès Benjamí Tresca: el 1783 passa de pagar a Marià Alegre Besora per fer-ho a la companyia barcelonina de Miquel Alegre, Antoni Puget i Rafel Puget (AHT FNR 5135 ff.102-102v). El contracte d'arrendament entre el francès i els Alegre l'havien signat l'1 d'octubre del 1781 i per a 4 anys per preu de 1.400 lliures, a pagar cada sis mesos a l'avançada. Les instal·lacions estaven situades al carrer Sant Vicenç (al darrere carrer de l'Amargura) (AHT FNR 5088 ff.580-581v). Una de les clàusules del contracte és prou gràfica: "*los otorgantes ni otra persona alguna puede echar aguas, ni inmundicias, ni otra cosa alguna por las ventanas que dan al patio de dichos almacenes; si sólo podrán usar de dichas ventanas para tomar claror*". El mateix dia, Carles Tresca (parent de l'anterior?) i Joan Lluís Pichon, comerciants francesos lloguen un altre magatzem i olles d'aiguarent a Salvador de Marc, pel mateix import, situat a la Riera i pel darrere amb el camí vell de Tarragona (AHT FNR 5088 ff.544-545v). Entre les nacionalitats dels comerciants estrangers, a Reus predominaven els francesos, també al País Valencià, on el 1773 representaven el 76% dels matriculats estrangers (Gil, 1987, p. 584). A Reus, en el padró del 1820 encara apareixen set comerciants francesos, dos d'italians i un d'anglès. (ACBC FMR, Padró 1820, reg. 1666).

Però si el nou propietari vol, i el contracte no està vigent o ell ha comprat la casa per a viure-hi, en pot demanar la desocupació. Pere Dutrem comprava una casa al pagès Pere Rodríguez per 300 lliures el maig del 1781. L'11 de juny el Pere feia una notificació notarial al llogater de la casa, Josep Tost, comunicant la compra i amenaçant-lo de portar-lo als tribunals si no desallotjava l'habitatge. La llei otorgava als llogaters només 10 dies per a abandonar la casa quan n'era requerit⁸.

Domènec Nolla, quan venen una casa que havien construït al costat de la seva, al carrer del Sol, en un pati comprat als Miró Sabater, al veler Joan Barrater, es reserva un mes d'habitació "*por despedir a los inquilinos*".

Un canvi de propietari, amb motiu d'herència, no afectava els llogaters, segons hem pogut comprovar en dues escriptures notariales, del 1782 i del 1785.

En totes dues el nou hereu pren possessió de la casa que ha rebut i comunica “*a los inquilinos de ella (...) que para en adelante habían de pagar el alquiler como dueño*” (AHT FNR 4958, f. 507, 22-XI-1782). En un cas és de tota la casa i en l’altre només d’una part, des del primer pis en amunt. El causídic reusenc Josep Tries, com a hereu, juntament amb la seva muller, Maria Jover, prenen possessió d’una part de casa situada al raval de Robuster o Sant Pere, en la qual vivien el pagès Josep Cervera i la seva família (AHT FNR 5029 ff. 195-196, 25-VI-1785).

5.6. EL COST

Establir el cost mitjà dels lloguers al Reus setcentista és un impossible perquè són moltes les variables que intervenen en l'establiment d'aquest. Les anotarem en forma esquemàtica.

1. **Valor de mercat de la casa.** El valor de mercat ve determinat per l'oferta i la demanda, el volum d'intercanvi econòmic, la inflació, el preu del diner, etc. Una elevada demanda i una baixa oferta encarirà el preu. En moments de crisi, el preu es reduirà. La inflació, l'augment general de preus, el dispararà, com passa a la dècada dels noranta. La pressió demogràfica, sigui l'increment de la natalitat o l'arribada de la immigració serà un dels factors principals en fer pujar la demanda. La urbanització d'iniciativa privada fora dels ravals, que ofereix cases de baix preu amb unes condicions molt favorables, com el pagament de la pensió d'un censal, que s'equipara al preu del lloguer, n'augmenta l'oferta i en disminueix la demanda i, en conseqüència, manté o fa disminuir el preu.
2. **Valor intrínsec.** Segons les dimensions, la ubicació, la zona de la ciutat en què es trobi, l'estat de conservació, el mobiliari, la claror, les finestres i balcons, l'estable, el pati, si es tracta d'una casa unifamiliar o d'un pis o part de casa. És evident, que com més gran, més clara, més ben conservada, més còmoda i més ben ubicada, el preu serà més crescut. És la que defineix el producte de la casa, la categoria cadastral.
3. **Forma del contracte.** Si es fa davant notari, si es fa un contracte privat escrit o de forma oral. El darrer rebaixa el preu, en deixar l'arrendatari sense cap força legal per a ser expulsat quan vulgués l'arrendador, i sense cap altre dret.
4. **Termini del lloguer.** Un termini llarg fa que el preu no sigui tan elevat. El termini mitjà dels contractes és entre 3 i 5 anys. Un termini curt, de mesos o setmanes, fa encarir el preu. La manca

d'un termini, és a dir, estar indefens davant les necessitats de l'arrendador, fora de la llei, rebaixa el preu.

5. **Forma de pagament.** La forma més habitual era 6 mesos per endavant, però en els documents apareixen les excepcions. La documentació privada ens informa que molts pagaven quan podien a l'administrador i el deute s'anava restant. Podia ser anual, semestral o mensual. i es podia pagar en metàl·lic, però també amb treball personal o espècie, si es pactava amb l'arrendatari.
6. **Llogater.** Segons les possibilitats econòmiques dels arrendataris els lloguers podien variar. Es podia tenir compassió d'una viuda o d'un pobre. Es podia sobrevalorar el lloguer si qui l'havia de pagar no tenia cap problema per a fer-lo efectiu. Un canvi d'arrendatari suposa sovint un canvi en el preu, però no necessàriament superior, sinó que pot disminuir.
7. **Arrendador.** L'arrendador podia llogar per obtenir un lucre, i demanà el preu més alt. Podia veure's obligat a llogar, o podia arrendar com a forma d'ajut social, abaratint el preu.

Són tantes les variables que es fa difícil fer quadres comparatius i treure'n alegrement conclusions sense tenir-les en compte. Farem només unes quantes reflexions qualitatives i particulars.

Ja hem dit que el costum era cobrar el mateix que l'interès del censal. A la dècada dels vuitanta, un lloguer a Valls d'una casa popular, ascendia a unes 20 lliures anuals. A Reus, entorn les 30 (més d'un 50%), tot i que podíem trobar una habitació per 9 lliures, una casa petita per 15 o 18 lliures, i de més grans, entre 40 i 45. A l'altra banda, una casa al Mercadal o un altre carrer cèntric de Reus, podia ascendir a 150 lliures cada any, és a dir, cinc vegades més, com ho era també el seu valor de compravenda.

A Barcelona, el 1784, un alt funcionari pagava 318 lliures anuals per una casa. Un magistrat de l'audiència, que cobrava 1.735 lliures anuals, pagava de lloguer més de 212 lliures anuals (12-18% del sou). El 1788, per un pis de 74 metres quadrats al carrer de la Petxina de la capital catalana, es pagava entre

60 i 80 lliures el primer pis, entre 50 i 90 lliures, el segon pis i entre 45 i 75 lliures el tercer (Badosa, p. 146). Per a un artesà el cost del lloguer suposava entre el 14 i el 30% del salari. Els preus de Barcelona eren molt més crescuts que a Reus. El motiu és el diferent sistema de creixement urbà de les dues ciutats: mentre a Reus a principis de segle ja s'inicia una ocupació horitzontal de la construcció, a Barcelona la pressió dins la muralla és molt forta, i el creixement en el XVIII es fa de forma vertical, arribant a la casa de veïns. L'oferta és molt limitada i la demanda, amb l'arribada de nouvinguts i l'augment de la natalitat és molt elevada, i això encareix fortament el preu.

A Bilbao, el preu dels lloguers es dispara a partir del 1786 per l'expulsió dels jesuïtes i el pas de les seves propietats a l'alta burgesia, que inverteix en béns urbans expropiats i en vol obtenir un major benefici. S'observa una relació directa entre la natalitat i l'increment dels preus dels lloguers (González, p. 177). A Tarragona, Recasens veu un increment molt considerable dels lloguers amb motiu de la guerra del francès que porta al govern de l'il·lustrat O'Donnell a establir un pla contra el corrent inflacionista, que no funciona (Recasens, 1964, pp. 82-83).

A Chartres, el 1791, els preus variaven molt segons la ubicació: *"l'examen des loyers par rue fait ressortir le contraste le plus net, entre la basse ville, où les moyennes sont toujours inférieurs à 100 livres par an, et la ville haute, où les loyers sont nettement plus élevés, davantage encore au nord qu'au sud"* (Garnot, p. 188). També observa diferència segons qui n'era l'arrendatari: els lloguers més baixos corresponen a les dones soles i als pagesos (22 i 23 lliures), i els més alts, als dels mestres artesans (89 lliures) (ibidem, p. 192).

L'anàlisi del preu dels lloguers de Reus coneguts fa que apreciem un manteniment dels preus des de mitjans segle XVIII fins a la dècada dels noranta, quan la inflació és evident, amb un increment del 30%⁹. Pierre Vilar va establir que la crisi arriba el 1786, però la cojuntura és plenament desfavorable a partir de l'any següent. Recasens també observa per a Tarragona un increment dels preus els anys 1789 i 1790. Gaspar Feliu estableix l'índex del cost de la vida a Barcelona (1781-1800= 100), del 1750 al 1800 està per damunt excepte una bonança entre els anys 1770-1780, per a trobar una

primera punta el 1787 i una segona, de més del 150, el 1798 (Feliu, 2004, quadre 6)¹⁰.

A Sevilla el preu del lloguer puja, en el segle XVIII, un 60-80% de mitjana, però alguns ho fan en un 200% (López, p, 82). A Cadis es revaloritza un 5% anual, essent una inversió molt rendible. L'augment de la població portarà a les poblacions en què el lloguer és la forma principal d'accés a l'habitatge, a augmentar-ne la pressió, en forma d'increment de preu i de disminució de la durada dels contractes. López Martínez ha pogut establir, mitjançant l'estudi dels lloguers de les comunitats religioses andaluses, una evolució en relació la temporalitat: del 1620 al 1689 és majoritària la cessió de la casa de per vida, del 1690 al 1729 el cens perpetu, del 1730 al 1749 s'imposa el lloguer temporal (quatre anys), que continua del 1750 al 1829, en un 50,53% de les cases.

Un llibre de comptes de Josep Cases, de Reus, que abasta del 1734 al 1751 (ACBC reg. 560), ens porta notícies per la banda de l'arrendatari. El qui paga anota, entre les seves despeses, el lloguer d'una casa al raval de les Monges pel preu de 16 lliures anuals, on estigué un mes pagant a Pau Miró, i 3 anys fent efectiu el lloguer a Salvador Marc, entre el juny del 1745 i el juliol del 1748. És curiosa la forma de pagament: del total de 48 lliures que ha de pagar al Marc, més de la meitat, 28,5 lliures, ho fa amb encarregaments de misses: 24 lliures són el pagament de 80 misses que realitza el germà de l'arrendatari, un monjo de Poblet, amb intenció de l'arrendador, i altres 15 misses les ha pagades al pare Francesc Borràs, de Poblet (4,5 lliures).

El mateix manuscrit ens aporta una dada que queda una mica lluny del nostre estudi però que ens indica una forma de relació econòmica interessant. Onofre Arandes, argenter, entra a casa de Josep Cases, "a despessa, ajustat en 5 lliures 5 sous cada mes, que ve lo dia a 3 sous 6 diners". Ens indica el cost de la vida l'any 1742. A la mateixa casa una minyona cobrava 6 lliures anuals, o 10 sous cada mes, o 4 diners cada dia, se suposa que menjada i vestida. Si el lloguer d'una casa el 1742 és d'1,33 lliures mensuals, veiem que en la despesa d'una persona, la vivenda representa un 25%. Ara bé, és una despesa prohibitiva per a una minyona, que amb un salari de 10 sous mensuals no podia accedir a l'habitatge¹¹.

El gremi de blanquers arrendava, el 1800, deu cases, segons Lluïsa Vilaseca, per un termini de 3 anys (1801-1803) a pagar a l'avançada cada sis mesos, com era habitual a Reus, i a "cuidar dita casa a bon pare de família". El preu és molt elevat: set cases les arrenden entre 75 i 85 lliures anuals, i tres entre 35 i 50 lliures. La més barata, a la viuda Maria Fernàndez. La més cara, al boter Josep Baró (p. 102).

L'elevat cost de l'habitatge, en especial a partir de la inflació de finals de segle XVIII, es traduirà amb la impossibilitat de molts d'accedir-hi. Vivia de la caritat el pagès tarragoní Bartomeu Mateu, el qual demana el 18 de setembre del 1797 estar exempt del pagament dels miquelets perquè viu de "*la piedad de S.S. Illmo. no sólo no podría comer sino que no tendría con qué pagar el alquiler de casa*". En el mateix registre de miquelets un pescador gran, Josep Basses, demana que se'l consideri pobre i no jornalier, perquè del que treu de la seva feina no pot menjar "*y mucho menos para pagar los alquileres de casa, habiéndoseles havisado para pagar quatro pecetas que es los dos quadrimestres*" (AHT Miquelets 16, f. 44 i 155 respectivament). En la venda d'una peça de terra que fa Gertrudis Dufe, viuda del pagès Antoni Capdevila, tots de Reus, explica que la fa per a fer front a dos censals i "per a pagar a Joseph Casas, pagès de dita vila, la quantitat de trenta-y-sis lliuras (...) per tres anys de lloguer de una casa me llogà en lo carrer de l'Hospital de la mencionada vila" (AHT FNR 5165, f.189).

Una nota trobada a l'Arxiu Comarcal del Baix Camp, datada el 1836, ens parla de les dificultats per accedir a la vivenda de la viuda Maria Martí, dita "la tiana". Escriu una breu nota als hereus de Gertrudis Comte de Borràs, prou explícita, on els demana que continuïn amb el que ella feia "me lea la caridad de tres pesetas cada mes per pegar lo llogé de la casa que abito en lo carré del Carmen. Espero de Vms. que segiran fen-ma y igual caridad y bé quedere mol agraïda, esta sa servidora".



5.7. EVOLUCIÓ LLOGUERS AL SEGLE XVIII

Per tal de situar el mercat d'arrendaments de cases al segle XVIII i possibilitar un estudi diacrònic, hem analitzat amb detall dos cadastres: el del 1739 i el del 1793. El del 1739 perquè té un annex on relaciona els productes o renda de tots els habitatges de la ciutat, i aporta gairebé les mateixes cases que la llibreta de compliment pasqual del 1742. El del 1793, perquè el mateix any hi ha un Padró d'habitants que ens permet diferenciar propietaris i llogaters. Han estat triats després de revisar diferents cadastres conservats a l'ACBC, i buscant una cronologia que permeti seguir l'evolució: un d'abans del 1750 i l'altre del tombant de segle. Uns cinquanta anys en què, com hem vist, Reus canvia de fesomia.

En l'apèndix estadístic aportem el llistat dels habitatges de lloguer de Reus el 1739 per carrers per ordre alfabètic, on consta el propietari, la renda de la casa i els llogaters. Del 1793 podeu consultar els habitatges de lloguer, ordenats també per ordre alfabètic del carrer, amb el nom del llogater i l'ofici; i també les cases de propietat, amb el nom del propietari, ofici, número de cases en aquest carrer i altres cases que posseeix.

5.7.1. ELS ARRENDAMENTS EL 1739

Hem escollit el cadastre del 1739 (ACBC registre 1389) perquè anota en detall la propietat de la casa i qui l'habita. Hem processat informàticament les dades de la "*Relación de las casas y demás edificios que se han hallado en la villa y término de Reus del corregimiento de Tarragona, al tiempo de la revista que en el presente año de 1739 ha executado Dn. Juan Bautista de Bellver en virtud de orden del señor intendente*". A la primera part de la relació es compten 657 immobles classificats per carrers a partir del Mercadal i seguint un ordre geogràfic. De cada casa s'anota la renda o valor, com correspon al tipus de document, de caràcter fiscal. Es defineixen quatre categories: les de primera qualitat estan valorades en 20 lliures, les de segona en 15 lliures, les de tercera en 8 lliures i les de quarta en 4 lliures. A la segona part, encetada pel següent títol: "*síguense las casas que exceden de los productos*", es torna a passar llista de les cases no relacionades en el primer quadern, de nou a partir de la plaça del Mercadal, valorades amb xifres diferents. En concret, el valor màxim donat de producte anual als edificis és de 80 lliures (4 en total), i d'altres valors són 60 lliures, 50 lliures, 44 lliures, 40 lliures, 36 lliures, 34 lliures, 30 lliures, 25 lliures; i també menors: 15 lliures, 12 lliures, 10 lliures i 6 lliures. D'aquests productes se'n relacionen 535 cases més, a les quals cal afegir-ne onze més, comptabilitzades al final, "*casas que faltan en el cuerpo de esta relación*". Els valors són alts. A Mataró, ciutat amb una dinàmica semblant a la reusenca, el 1716 els immobles s'estimen entre les 2 i les 60 lliures (Llovet, p. 17).

El producte anual que apareix en el document, equival al 5% del valor de l'immoble, perquè en aquell any l'interès dels censals era aquest. Per tant, un producte de 4 lliures representa que la casa s'avalua en 80 lliures; un de 6 lliures en 120 lliures, i així successivament, fins a les 1.600 lliures que representa un producte de 80 lliures. Observem com el valor estimat, en tractar-se d'un document fiscal, sempre tendirà a la baixa. Tot i així, les cases populars, de quarta categoria, es valoren 200 vegades menys que els grans edificis de la vila. A la renda així obtinguda se li aplicava un 10% d'impost. El valor

representava la renda o lloguer, en el cas de propietaris, lloguer consumit, en el cas d'arrendadors, lloguer efectiu (Navarro, 1981, p. 277).

De forma separada es registren les fàbriques d'aiguarent, i altres indústries, en total 33, les quals no es localitzen geogràficament i que deixem fora del nostre estudi. Hem contrastat i complementat les dades amb el personal o "*Relación que comprehende a todos los individuos particulares que se an encontrado en la villa de Reus del corregimiento de Tarragona al tiempo de la revista que en el año de 1739 a executado Dn. Juan Bautista de Bellver y Fàbrega en virtud de orden del señor intendente*". Es torna a copiar de nou el propietari de la casa i el qui hi viu. La relació es fa per carrers, indicant el nombre dels qui han de pagar personal. En total sumen 1.519 personals: 619 a 45 rals (art mecànica) i 550 a 25 rals (jornalers); repartits per 1.225 immobles. Hi hem trobat poques diferències, i les anotem en els corresponents llistats. Recordem que si el pagament del Reial cadastre sobre béns immobles era obligatori, a excepció dels béns obtinguts pels eclesiàstics abans del 1716 ; el personal tenia molts exempts: des dels mateixos eclesiàstics, als nobles, ciutadans honrats, funcionaris, regidors, notaris, estudiants, viudes, menors de 15 anys, majors de 60, pares de més de 12 fills i forasters¹². El nombre d'habitatges valorats, 1.225, supera els declarats en el cadastre del mateix any en un 17%, però la llibreta de combregants del 1742 relaciona 1.263 cases, i valida, per tant, les xifres de la relació del 1739. Per aquest motiu les hem analitzat en profunditat.

En total hem comptabilitzat 1.225 habitatges repartits en 46 carrers, un 37% dels quals, 452, no estaven ocupats pels seus propietaris, i 24, un 2%, estaven deshabitats. La resta, el 61%, eren immobles on vivien els seus amos. Ens centrarem en els primers, en els que estan ocupats pels qui no en tenen la propietat, més d'una tercera part. N'analitzarem diferents aspectes: la distribució geogràfica, la renda, els propietaris i els llogaters. Abans, relacionarem les cases deshabitades. Són, per renda, les següents:

Cases deshabitades a Reus segons el cadastre del 1739

NOM CARRER	RENDA
Racona (1)	25 lliures

Font (1)	20 ll.
Galanes (1)	20 ll.
Hospital (1)	20 ll.
Major (3)	15 ll.
Jesús (1)	15 ll.
Forn (1)	15 ll.
Pedró (1)	12 ll.
Rv.Sta. Anna (1)	8 ll.
Font (1)	6 ll.
Horts (2)	6 ll.
Canterers (1)	6 ll.
Rv. Sta. Anna (2)	4 ll.
Pedró (2)	4 ll.
Martí Napolità (1)	4 ll.
Horts (4)	4 ll.
Mitjana	10 ll.
total cases	24

Es tracta de 24 edificis, de renda variable, amb una mitjana de 10 lliures justes, situades al nucli antic i als horts. Destaca l'elevat nombre de cases buides al carrer Major, 3, totes elles d'un producte elevat, 15 lliures. 3 s'ubiquen al Pedró, però de valor molt baix. Es tracta de cases del casc antic, segurament en estat ruïnós. Sis masos apareixen com a buits.

Renda de les cases

Dels 1.225 habitatges estudiats, repartits en 1.094 edificis, en 452, un 36,90%, no hi residien els seus propietaris, sinó que estaven cedits en arrendament.

El cadastre ens confirma que els habitatges reusencs, el 1739, eren en la seva majoria cases unifamiliars, un 81,85%, cosa que no significa que tinguessin una sola planta, sinó que hi vivia una unitat familiar. D'aquestes, un 33,87% no estaven habitades pels seus propietaris, sinó que s'hi accedia a través del pagament d'una renda.

Els edificis on hi conviuen dues unitats familiars, representaven el 14,19% dels habitatges (7,86% dels immobles). En ells hi habitaven o bé dos llogaters o bé un propietari i un llogater. Els arrendataris representen un 70,35% d'aquest tipus d'edifici, és a dir que era la forma més extesa d'habitatge de lloguer: conviure en un mateix edifici amb el propietari.

Finalment, les cases on hi resideixen tres famílies són residuals, no arriben al 5% del total. Set edificis estan ocupats per llogaters exclusivament i nou comparteixen casa amb el propietari.

Hem elaborat un quadre amb els diferents tipus d'immobles, separats per carrers. Distingim sis tipologies: les cases unifamiliars de propietat (54,13%); les cases unifamiliars de lloguer (27,72%); les cases de dos pisos: un de propietat (8,42%) i un altre de lloguer (5,77%), les de dos pisos de lloguer; i els de tres habitatges: un de propietat i dos de lloguer (2,23%), i tots tres arrendats (1,73%).

Per carrers, l'oferta d'arrendaments es concentra al raval de Robuster, carrer del Forn, de la Font, d'en Bages, Plaça Peixateria i carrer Major. Un cas a banda són els horts urbans, gairebé tots ells habitats per l'arrendatari de les terres, és a dir, no pel seu propietari, que les treballa en forma de parceria. Els vials on la propietat és majoritària posseeixen cases unifamiliars, i són Aleus, Hospital, Montserrat, Pedró, Pubill Oriol i plaça de les Basses. Carrers amb una clara funció residencial.

Les cases de dos pisos llogats estan situades al raval de Robuster i de Jesús. Les de dos habitatges en els qui conviuen propietari i llogater, també són als ravals (Jesús, Robuster, Santa Anna) i al nucli comercial: Mercadal, Monterols i Jesús. Els immobles de tres pisos s'ubiquen a carrers del nucli (Monterols, Jesús, Osset, Galió, Concepció, Bages) i al raval de Jesús, segurament immobles que han dividit l'espai. Les de tres tipus de lloguer estan en dos tipus de carrers: centrals i marginals, on cal fer rendir més l'espai.

TIPUS DE CASES DE REUS EL 1739

	A	B	C	D	E	F	
Abadia		8	0	1	1	0	0
Aleus		10	2	0	0	0	0
Bages		13	12	2	0	1	0
Barreres		26	12	1	1	0	0
Basses, pl.		9	2	0	0	0	0
Canterers		8	4	0	1	0	0
Casals		12	3	3	1	0	1

Castell, pl.	11	2	0	0	0	0
Concepció	15	7	0	1	1	0
Enveja Pujol	14	7	1	0	0	0
Font	7	7	1	1	0	0
Forn	14	16	1	2	0	1
Fortuny	2	2	0	0	0	0
Galanes	12	6	0	1	0	0
Galera	7	3	1	0	0	0
Galió	14	6	0	0	1	0
Horts	1	30	1	0	0	0
Hospital	17	2	2	0	0	0
Jesús	19	9	3	2	1	0
Jesús, raval	33	19	3	3	2	1
Major	13	12	0	2	0	1
Mar	12	5	0	1	0	0
Martí Napolità	7	1	0	1	0	0
Martorell	4	1	1	0	0	0
Mercadal	11	8	4	0	0	1
Merceria	11	5	0	2	0	0
Monterols	28	7	4	0	2	0
Monterols, rv.	58	25	1	1	0	0
Montserrat	18	2	0	1	0	0
Osset	5	2	3	0	1	0
Pedró	25	6	0	0	0	0
Pescateria, pl.	8	7	0	1	0	0
Pubill Oriol	21	2	1	0	0	0
Racona	24	3	2	1	0	0
Robuster, rv.	38	50	6	7	0	0
Rosic	5	3	0	1	0	0
Rosselló	4	2	0	1	0	0
S.Miquel, pl.	13	4	2	0	0	0
S.Pere	5	2	0	0	0	0
Sta. Anna	13	8	1	1	0	0
Sta. Anna, rv.	54	15	4	0	0	0
Singles	10	6	0	1	0	1
Vallroquetes	9	5	1	0	0	0
Vidre	4	2	0	0	0	0
Vilar	4	2	1	0	0	1
TOTAL	656	336	51	35	9	7
%	54,13	27,72	8,42	5,77	2,23	1,73

A= Cases unifamiliars de propietat

B=Cases unifamiliars de lloguer

C=Cases de dos pisos: un de propietat i un de lloguer

D= Cases de dos pisos de lloguer

E= Cases de tres pisos: un de propietat i dos pisos de lloguer

F= Cases de tres pisos de lloguer

La renda que assigna la relació a cada habitatge, tot i que no sigui fiable ni correspongui al preu real de mercat, defineix quines condicions oferia l'habitatge al Reus de principis de segle. Hem elaborat tres quadres resum: en el primer analitzem la renda del total dels immobles reusencs del 1739, en el segon diferenciem les cases en règim de propietat, i en el tercer les de lloguer, per apreciar-ne possibles divergències, i poder establir com eren les que s'arrendaven, si de major o menor renda que el conjunt del mercat immobiliari, entre les 16 categories diferents: de 4 a 80 lliures. Hem pogut establir la renda per carrers mercès el buidatge nominal i particular de cada casa i el seu posterior procés informàtic. El document ens aporta la informació de forma separada. Els cadastres normalment anoten de cada declarant les diferents propietats de què disposa, sigui en un carrer o en altres. Només un laboriós treball, fent una fitxa de cada habitatge, permet establir la renda immoble de cada carrer de forma fidedigna, és a dir, no el que paguen els que hi viuen per propietat urbana, o pel total de contribució, sinó la suma de la renda de les cases de cada vial. El procés informàtic ens hi ha ajudat.

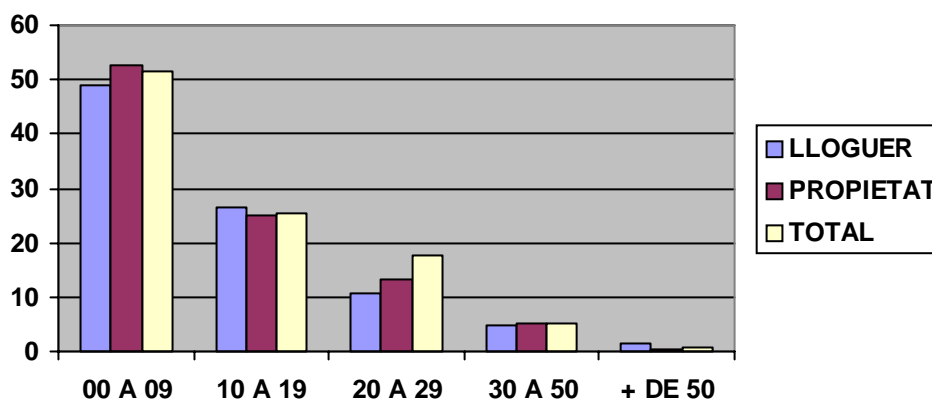
De forma global, un 61,96% s'avaluen entre 4 i 10 lliures, un 21,47% es consignen de quarta categoria. A la banda alta, un 0,82% estan valorades entre 60 i 80 lliures, és a dir, 15 i 20 vegades més que les més baixes; i les superiors a la primera categoria del cadastre, que són 20 lliures, són un 5,96%. La dualitat està servida i ens mostra ja la polarització de la societat, que a Reus arriba abans que a d'altres poblacions catalanes, sinònim del progrés de la societat burgesa, i que s'anirà accentuant al llarg del segle, arribant el 1816 a Reus a tenir una base molt àmplia de petits contribuents amb pocs recursos, una franja intermèdia estreta i un vèrtex pronunciat de grans propietaris¹³. El 1739, pel que fa a la propietat urbana, s'aprecia una gran base, amb moltes cases unifamiliars petites, de baixa renda, i una cúspide elevada amb edificis molt superiors.

Les diferències també són molt acusades entre carrers. El vèrtex de la piràmide o l'eix sobre el qual gira l'economia urbana del 1739 és, de forma marcada, la plaça del Mercadal, amb 1.157 lliures de valor (8,5% del total), el que suposa una mitjana de 42,85 lliures per casa. La mitjana global de renda d'un habitatge al Reus del 1739 és d'11,72 lliures. El Mercadal el supera 3,7 vegades. És el veritable centre neuràlgic, on s'acumulen 11 de les 15 cases valorades per més de 50 lliures (73,3%). És on es realitza el mercat que atreu milers de veïns de poblacions més o menys properes, i que dona cada setmana influx a l'economia local. La seva influència s'escampa pels quatre carrers que marquen la creu amb el Mercadal al centre: Carrer Major (23,55 lliures de mitjana), Galanes (19,63 lliures), Monterols (19,35 lliures) i Jesús (18,18 lliures). És on es concentren els edificis més nobles però sobretot les millors botigues. Fora d'aquests carrers només trobem una casa de 80 lliures a la plaça del Castell i una de 60 al carrer Barreres. En els carrers de l'eix del Mercadal no hi ha cap casa quantificada de tercera o quarta categoria. Tampoc n'hi ha al carrer Metge Fortuny o Sant Pere, molt poc poblats en aquell moment. La renda ens mostra el centre econòmic de la ciutat: el Mercadal.

Els vials més pobres se situen en els carrers transversals, allunyats de les artèries principals i el Mercadal. Tenen una renda mitjana inferior a 6 lliures el Pedró, Vallroquetes, Pubill Oriol, Martorell i Enveja Pujol. Els que inclouen una majoria de cases de quarta categoria els ravals: Jesús, Santa Anna, Monterols i Robuster, la plaça de les Basses i el Galió; tots ells amb rendes inferiors a la mitjana.

D'aquests edificis valorats del Reus del 1739, quins van ser els qui entraren en el mercat de l'arrendament, que és l'interrogant que intentem respondre? Tenim una resposta clara: els més cars, que portaven associat un negoci, sovint un comerç, i que disposaven d'una ubicació privilegiada i d'un espai suficient; i els d'una renda mitjana. Els habitatges de menor renda són propietat dels qui hi viuen, que ho fan en un 23,54% dels casos; mentre que només representen un 17,92% dels qui van de lloguer. Les que es valoren per 8, 10, 12 o 15 lliures suposen el 42,25 % dels lloguers i el 37,12% de les cases de propietat. El gràfic de barres ens ho il·lustra:

Renda de les cases de Reus el 1739, segons siguin de lloguer, de propietat i total, en percentatges i lliures



Els lloguers avantatgen les cases de propietat en els immobles valorats en un producte superior a les 50 lliures i en els que van de 0 a 19 lliures. En canvi, les de propietat són les benestants, entre 20 i 29 lliures, i les més pobres.

Ubicació dels habitatges de lloguer

Els habitatges de lloguer no estan ubicats homogèniament per tota la vila, sinó que es concentren en alguns carrers, tot i que no formen espais geogràfics. En sis vies els lloguers superen més de la meitat del total de cases que hi ha: Font, Forn, Jesús, Raval de Robuster, Osset i Singles. En altres nou carrers el percentatge d'arrendaments s'acosta al 50%: Bages, Barreres, Cantereres, Raval de Jesús, Rosic, Rosselló, Vilar, Major i Mercadal.

En nombres absoluts, un nouvingut a Reus tenia més probabilitats de trobar una vivenda per llogar als ravals: de Robuster, 69 habitatges, Monterols, 30 h., Jesús, 28 h. i Santa Anna, 22 h. És a dir, en les cases de recent edificació. Les més barates les trobaria als ravals de Jesús i Santa Anna, amb 11 i 9 cases, respectivament, estimades en 4 lliures. Seguirien les de Robuster, amb 37 cases valorades entre 6 i 8 lliures; i les de més categoria, al de Monterols, amb 18 cases entre 8 i 10 lliures. Si buscava una casa de lloguer tenia un percentatge del 33% d'anar a viure a un dels quatre ravals, en una casa unifamiliar.

Si disposava de més mitjans o volia millorar el negoci familiar, podia accedir al mercat d'arrendaments de les cases del Mercadal i carrer Major, això sí, pagant el valor afegit de la seva ubicació. Coneixem els vint-i-quatre veïns de Reus que van optar per llogar una altra casa, tot i tenir-ne una en propietat, el 1739. Tots ells tenien una altra casa en un altre carrer de la ciutat, però es decidiren per pagar una millor situació geogràfica per acostar-se a la clientela, excepte en el cas de l'hostaler, dels pagesos, que viuen en una casa que no és la seva perquè han obtingut l'arrendament d'un mas i les terres que l'envolten, i viuen en aquest. Els altres són comerciants o artesans que comercialitzen directament els seus productes. Per ordre alfabètic del cognom, són els següents:

Aragonès, Jeroni, pagès
Arbonès, Ramon, paraire
Balart, Salvador, corder
Barber, Joan, pagès
Blai, Miquel, corder
Boix, Hipòlit, revenedor
Bruno, Pau, sastre
Carbonell, Francesc, pagès
Carbonell, Joan, hortolà
Febrós, Pere, forner
Figuerola, Isidre
Fortuny, Josep, pagès
Guspiera, Jaume, saboner
Llagostera, Josep, argenter
Monner, Francesc, adroguer
Montseny, Josep, hortolà
Nin, Francesc, hortolà
Pons, Joan, saboner
Puig, Pere, negociant
Romeu, Ramon, negociant
Sabater, Joan, hortolà
Sardà, Agustí, pagès
Tarragó, Isidre, hostaler
Vilar, Celdoni, argenter

Els arrendadors

Els arrendadors, com hem explicat en la introducció, formen dos grups principals, els qui lloguen per necessitat i els qui ho fan per negoci. Tots busquen un benefici, però les necessitats són molt diferents. Entre els segons trobem els grans propietaris, els qui inicien el negoci de la construcció al Reus

setcentista, amb els beneficis obtinguts amb altres operacions comercials i arrendaments de drets senyorials, ja des de finals del segle XVII.

Els propietaris de més de cinc cases al Reus del 1739, sempre segons el document estudiat, són vuit, de major a menor nombre d'immobles: Gabriel Aixemús, mercader (26 cases), Jaume Freixa, negociant, Pau Miró, botiguer de draps i Teresa, viuda de Joan Sabater, negociant, (10 cases cadascun), Josep Baget, doctor i Joan Queri, cavaller (8 cases), Antoni Gavaldà, doctor en medicina i Francesc Grases, doctor en drets (7 cases). Quatre comerciants, tres doctors i un cavaller.

Entre tots sumen la propietat de 86 habitatges. 56 estan situats fora de la muralla, als ravals, que ja han començat a establir-se: 38 al raval de Robuster, 15 al de Monterols i 3 al de Jesús. Són cases que han aixecat ells mateixos, actuant com a promotors immobiliaris, després d'obtenir terrenys, sovint per establiments atorgats pel municipi, ajuntament al qual pertanyen directament o estan vinculats per relacions familiars directes. Les altres trenta són cases ben situades. Ja hem parlat d'ells en analitzar els principals propietaris (apartat 4.8).

No són els únics que lloguen, tot i que sumen un 19% de l'oferta de cases en arrendament, suposen només un 2,7% dels 293 propietaris. La mitjana és d'1,5 cases arrendades per propietari, sense comptar, per tant, la seva residència. Hem elaborat un quadre socioprofessional per tal de conèixer qui són aquests propietaris. El resultat ens diu que el 1739 els qui lloguen més cases, en nombres absoluts, ho fan per necessitat; són les viudes i els pagesos. Les viudes tenen en el lloguer o relloguer una de les úniques formes d'obtenir una renda. Representen un 23,55% dels arrendadors. Una part són les viudes de classe alta, que tot i disposar de patrimoni necessiten líquid i el troben en el lloguer. La seva situació no és tan crítica, com a punt de partida, però sovint una dona sola tenia dificultats per continuar amb les activitats comercials o professionals del difunt marit, i podia veure com la seva posició econòmica perillava. Una solució era tornar-se a casar, com ja hem vist.

Els pagesos (13,99% dels arrendadors) formen part dels pobladors més antics i tenen cases que poden subdividir en parts, alguns viuen en els masos on fan de parcers i lloguen mentrestant la seva casa pròpia.

Altres dos grups destaquen en la seva participació, passant per davant dels pagesos si comparem el seu pes en la societat, són les classes passives (8,87%) i els comerciants i negociants (8,19%), sense oblidar els advocats i metges (3,41%). Entre els comerciants cal destacar els adroguers, alguns dels quals havien aconseguit grans fortunes. A Tarragona ciutat els adroguers també són alguns dels principals contribuents.

Els artesans, tot i ser el 64% de la població activa segons el cadastre del 1731, només representa el 20,14% dels arrendadors. Els qui més lloguen són els paraires, en puixança a principis de segle i ara en crisi, per veure substituïda la seva indústria llanera per la de la seda. En conjunt, el nombre d'arrendadors artesans per oficis és molt baix: només trobem 21 oficis, davant de les 34 ocupacions dels artesans arrendataris. Els qui més ho fan, darrera els paraires, són els argenters, els boters i els terrissaires.

OFICIS PROPIETARIS CASES DE LLOGUER REUS1739

1. AGRICULTURA i RAMADERIA	41	13,99%
Pagès	35	
Hortolà	6	
2. ACTIVITATS ARTESANALS i INDUSTRIALS	59	20,14%
ARTS PLÀSTIQUES	3,00	
Argenter	3	
METALL	4,00	
Ferrer	1	
Serraller	3	
CONSTRUCCIÓ	2,00	
Mestre cases	2	
FUSTA	6,00	
Boter	5	
Carreter	1	

CALÇAT		1,00	
Sabater	1		
TEXTIL		24,00	
Cardador	2		
Corder	2		
Esparter	1		
Paraire	12		
Sastre	4		
Teixidor	2		
Veler	1		
PELL		5,00	
Blanquer	3		
Seller	2		
PRODUCCIÓ DIVERSA		14,00	
Candeler cera	2		
Escudeller	1		
Taconer	1		
Saboner	4		
Terrissaire	6		
3. COMERÇ i SERVEIS		40	13,65%
TRANSPORT		0,00	
COMERÇ		19,00	
Botiguer	2		
Comerciant	1		
Negociant	12		
Revenedor grans	2		
Traficant	1		
Mercader	1		
ALIMENTACIÓ		5,00	
Adroguer	4		
Forner	1		
PROFESSIONALS		14,00	
Advocat	7		

Apotecari	1		
Cirurgià	1		
Músic	1		
Metge	3		
Notari	1		
SERVEIS DIVERSOS		2,00	
Hostaler	2		
4. CLASSES PASSIVES		26	8,87%
Noble	13		
Eclesiàstic	9		
Militar	4		
5. VIUDES i HEREUS		69	23,55%
Hereus	7		
Viudes	62		
5. ALTRES		11	3,75%
Absent	4		
Donzella	1		
Institucions	6		
DESCONEGUT	47	47	16,04%
TOTAL	293		

Els arrendataris

El perfil dels arrendataris és molt diferent al dels propietaris. Majoritàriament són jornalers, en un 30%. Jornalers sense especificar, que hem inclòs en el sector d'activitats artesanals i industrials. Els segueixen els artesans del tèxtil i del calçat. Les classes passives hi són molt poc representades, i només trobem tres viudes. També hem elaborat un quadre per tal de mostrar qui eren els llogaters.

QUADRE SOCIO-PROFESSIONAL LLOGATERS D'IMMOBLES URBANS A REUS EL 1739

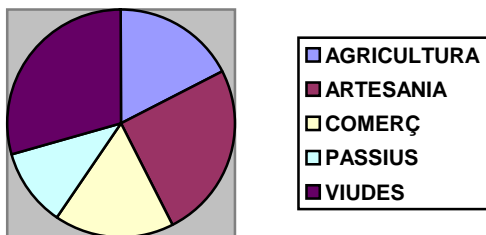
1. AGRICULTURA i RAMADERIA	44	9,73%
Pagès	28	
Hortolà	7	
Ramader	7	
Serrador	2	
2. ACTIVITATS ARTESANALS i INDUSTRIALS	310,00	68,58%
ARTS PLÀSTIQUES	5	
Argenter	4	
Pintor	1	
METALL	6	
Calderer	1	
Daguer	2	
Ferrer	2	
Serraller	1	
CONSTRUCCIÓ	4	
Mestre cases	4	
FUSTA	23	
Boter	15 (1 jornaler)	
Fuster	6	
Torner	2	
CALÇAT	37	
Sabater	25 (1 jornaler)	
Espardenyer	9 (1 jornaler)	
Sabater de vell	3	
TEXTIL	83	
Barretaire	1 (1 jornaler)	
Cardador	8	
Corder	7 (1 jornaler)	
Esparter	2	
Passamaner	4 (2 a més músics)	
Paraire	10	
Sastre	17 (1 jornaler)	

Teixidor	8		
Teixidor lli	7		
Tintorer	1		
Torcedor seda	4		
Veler	14		
PELL		14	
Assaonador	12		
Baster	1		
Seller	1		
PRODUCCIÓ DIVERSA		138	
Corder viola	1		
Pouer	1		
Saboner	1		
Vidrier			
Jornaler	135		
3. COMERÇ i SERVEIS		74,00	16,37%
TRANSPORT		5	
Traginer	5		
COMERÇ		25	
Botiguer	5		
Negociant	9		
Revenedor	6		
Traficant	3		
Quincallaire	2		
ALIMENTACIÓ		15	
Adroguer	7		
Flequer	1		
Peixater	2		
Semoler	1		
Taller	3		
Xocolater	1		
PROFESSIONALS		20	
Apotecari	1		

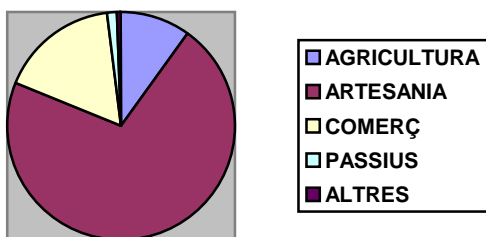
Cirurgià	5		
Doctor	6		
Manescal	1		
Mestre	4		
Metge	1		
Notari	1		
Orguener	1		
SERVEIS DIVERSOS		9	
Adm. Tabac	1		
Emp. Rendes	2		
Funcionari municipal	1		
Hostaler	3		
Perruquer	2		
4. CLASSES PASSIVES		8	1,77%
Noble	5		
Militar	1		
Invàlid	2		
5. VIUDES i HEREUS			
Viudes	3		
5. ALTRES		16	3,54%
Pobre	3		
Desconegut	13		
TOTAL	452		

La comparació entre els dos grups, els arrendadors i els arrendataris, ens mostra diferències clares. Una gràfica circular ens ho visualitza. Hem elaborat un gràfic de cada distribució socioprofessional d'arrendadors i arrendataris estudiats. En els gràfics no s'han considerat els desconeguts i s'han establert cinc categories: agricultura o sector primari, artesania o sector secundari, comerç o sector terciari, nobles i rendistes, i viudes. La categoria de viudes la destaquem perquè és un important grup d'arrendadors que ho són no, per l'ofici del marit, sinó pel seu estat civil.

OFICIS ARRENDADORS 1739



OFICIS ARRENDATARIS 1739



La majoria de llogaters de Reus el 1739 són artesans, un grup emergent que ocupa cada cop més mà d'obra i ofereix una oportunitat a nouvinguts de l'àrea d'atracció de la vila: Camp de Tarragona, Priorat i la Conca de Barberà, als excedents de mà d'obra agraris, en un moment en què s'inicia una important eclosió demogràfica a tota la zona, artesans que comencen a convertir-se en personal a jornal, assalariats o jornalers. Són el 68,58% del sector secundari. Per sectors econòmics, a banda dels jornalers, els de major demanda són els del tèxtil i confecció: 14 velers, 10 paraies, 8 cardadors i 17 sastres. No menys important és en el calçat: 25 sabaters i 9 espadenyers i la fusta, amb 15 boters i 6 fusters. Ja hem explicat el perquè, cadascun respon a diferents motius, però el resultat és el mateix: paguen uns diners per l'usdefruit d'un immoble urbà.

Els comerciants ofereixen i demanden vivenda en igual percentatge i participen activament. Els negociants, com els adroguers, i professionals que serveixen al públic, cerquen la millor ubicació per a oferir els seus serveis al màxim de clients possibles, i sovint han de pagar per accedir al centre neuràlgic de la ciutat.

Els pagesos n'ofereixen més que no pas en demanden. Les classes passives i les viudes són els dos grups socials que troben en l'arrendament d'una casa o part de casa, una forma d'obtenció de renda. Són arrendadors, però no arrendataris.

En definitiva, un mercat dels lloguers centrat en dos col·lectius, els jornalers artesans que arriben a la ciutat, i els comerciants i professionals, els dos sectors que emergeixen amb força a la població i que tenen el pes de l'economia i n'agrupen tot el cicle: des de la manufactura, a la comercialització, alimentació i serveis. A mesura que avanci el segle, com veurem, la seva primacia encara serà més clara, davant el retrocès evident de l'agricultura.

5.7.2. ELS ARRENDAMENTS EL 1793

L'altre document escollit per a establir l'evolució dels lloguers al Reus del segle XVIII, ha estat el cadastre per menor de Reus del 1793 (registre 1538), conservat a l'arxiu comarcal. Hem processat les dades informàticament, separant els propietaris de cases i els no propietaris. Tot i que apareixen les propietats immobles per cada declarant, hem fet una fitxa de cada edifici per a poder conèixer quantes cases hi havia per cada carrer. En l'apèndix estadístic podeu trobar, per carrers, la relació de propietaris i llogaters de les cases de Reus el 1793.

L'hem comparat amb un volum del Padró d'habitants que porta per títol "Nou registre practicat en lo mes de novembre de 1793, sent batlle lo dr. Joseph Grases y Sabater y alcalde de est barri, Vicents Sable, mestre veler". Anota de forma detallada i per carrers els habitants a cada casa del barri format "des del cantó de la botiga de Pau Serra en la Plaça Mercadal, sera esquerra carrer de Jesús avall, carrer Creu Vermella o Vent fins als forns de la viuda Antònia Gornals, també a la esquerra, y des del propi cantó, carrer Major avall, carrer de la Font, y Casas Aixemús qui va a la fàbrica indianas de Don Francisco March, sempre a mà dreta de dits carrers". De cada edifici hi consta el número i els estadants: nom, cognom i ofici del cap de casa, nom i relació de parentiu amb el propietari (muller, fill, criada...) i l'edat dels fills mascles, aprenents, fadrins o mossos de la casa. La relació té un clar objectiu de cara a fer les llistes de lleves, i cal emmarcar-lo en el moment en què fou redactat: a l'inici de la Guerra Gran. El document està escrit per diferents escriptors, segons s'aprecia pels canvis de lletra, però la majoria està fet per una mateixa mà.

El document distingeix clarament propietaris i llogaters, i podem establir la presència real dels arrendaments. També anota les cases deshabitades, patis, magatzems, adoberies, corrals i altres, és a dir, edificacions no dedicades a la residència. És interessant perquè, tot i no ser complet, inclou una part del casc antic i una part de les cases de fora muralla.

A continuació, a manera de mostra, per tal de veure la riquesa d'informació de què ens forneix el padró, oferim el buidatge realitzat dels edificis

destinats a la indústria i al comerç que apareixen en el padró, les cases deshabitades, els patis i les cases que no tributen fiscalment.

Edificis destinats a la indústria i comerç (1793)

Carrer Barreres

Magatzem de Josep Marsal, comerciant.

Magatzem de Rosa, vídua Miró.

Magatzem de Joan Carey.

Carrer Font Vella

Magatzem de Francesc Marc (al costat hi havia una casa on residia el comerciant francès Joan Lacomme).

Casa i fàbrica de Francesc Marc.

3 Magatzems i un hort d' Antoni Aixemús.

2 Adoberies d'Antoni Aixemús.

1 adoberia vídua Maria Garcia.

Carrer Sant Francesc

Fàbrica Gallissà.

Magatzem de JoanBaptista Montagut, negociant.

Magatzem de Joan Larrat i companyia.

Raval Robuster

Oficina d'aiguardent del gremi dels pagesos (al costat tenien també una casa i una adoberia).

Magatzem de Sabater (CHB).

Adoberia de Ventura Sabater.

Raval Sant Pere

2 Magatzems de Gavaldà.

Adoberia del gremi dels blanquers.

Magatzem de Salvador Marc.

Raval de la Sang

Adoberia del gremi dels blanquers.

Abeurador de Gavaldà.

Carrer del Roser

Premses de Pere Aulés.

Magatzem de Macià Sunyer.

Carrer Sant Jaume

Fàbrica de Francesc Gallissà, adroguer.

Magatzem de Pau Parés.

Raval de Jesús

1 adoberia

1 celler de Joan Carey, negociant.

Nota: El concepte fàbrica es refereix a oficines d'aiguardent.

Cases deshabitades (1793)

Carrer d'En Bages: 1

Carrer Barreres: 1

Carrer Font Vella: 1

Carrer Pujol: 5

Carrer Sant Pere: 1

Plaça i carrer de Sant Francesc: 1

Carrer Sant Jaume: 2

Carrer Sant Antoni: 2

Carre Major: 3
Carrer Concepció: 2
Carrer Racona: 2
Corredor de Virgili: 1
Raval de Robuster: 1
Raval de la Sang: 4 (una és una botiga).
Camí Misericòrdia: 2
Total cases: 29

Patis no edificats situats en zona urbana segons el padró d'habitants de 1793

Camí Misericòrdia: 1
Carrer Barreres: 1
Carrer del Roser: 2
Camí de Valls: 1
Placeta Freixes i carrer contigu que surt a Sant Francesc: 1
Plaça i carrer Sant Francesc: 2
Carrer Sant Antoni: 2 (un pati i una casa per obrar)

Cases que no tributen fiscalment (propietat de l'ajuntament o de l'església)

Carrer Abadia

Abadia, hi resideix el prior Mn. Joan Cases, un prebender, una vídua amb tres filles i un escolà.

Carrer Barreres

Casa de Mn. Joan Pastells, prevere (convivia amb un nebot i majordoma).
Casa pròpia de Mn. Pere Elies, prevere (ell no hi habita ho fa una germana seva).
Casa pròpia de Joan Carey, prebender (conviu amb un germà casat).
Placeta del Campanar i Peixateria

Casa del Comú que habita el campaner i la seva família.
Casa del Comú que habita el mestre de primeres lletres.

Carrer Merceria

Casa del Comú on antigament habitava el porter, hi viu Francesc Nogués, sabater.
Casa de Tomàs Pedreny, prebender, amb ell hi conviuen dues vidues.

Carrer Hospital

Casa de l'hospitaler dins l'hospital de pobres, en aquesta data ho era Llorenç Vellet, espartenyer.

Casa del capellà de l'hospital, Mn. Bonaventura Casals (tenia un criat).
Casa i forn propietat de l'hospital (hi habitava un ferrer i la seva família).
Raval de la Sang

Aules de gramàtica (del Comú), no hi viu ningú.
Casa del Joc de la Pilota (del Comú) no hi vivia ningú.
Casa i hort del capítol de canonges (de Tarragona).
Carrer del Roser

Hort i casa dels Canonges
Carrer de la Presó

Casa a les presons públiques, hi vivia un sabater i la seva família.
Raval de Sant Pere

Casa pròpia de la Cartoixa d'Escala Dei, hi residia el comerciant Joan Boix i família.
Carrer Sant Francesc

3 Cases dels parciers del forn (una era buida).
Raval de Robuster

Casa de la Cartoixa d'Escala Dei (hi habita el veler Josep Macaia i la seva família).

Camí de Valls

1 casa i hort dels canonges de Tarragona.
Total cases: 22

Nota: A banda hi havia els convents de religiosos i les ermites, també exempts.

Font: ACBC, FMR, Padró d'habitants de Reus, barri segon i barri tercer (1793), sign. 16511652.

Ubicació habitatges de lloguer

Per carrers, si comparem amb el 1739, veiem una estabilitat dels arrendaments: en divuit carrers (40% dels de 1739), l'oferta d'habitatges de lloguer són els mateixos o un de diferència. És a dir, que el carrer de les Galanes, sempre segons la documentació consultada, tenia 7 pisos per llogar el 1739 i 7 el 1793. També mantenen els mateixos el carrer del Mar (6), Santa Anna (8), Concepció (9), Vidre (2) i Vilar (4). Amb cinc o més cases de diferència trobem onze vials. En només tres els lloguers s'han incrementat: plaça del Castell (de 2 el 1739 es passa a 7 el 1793), carrer de Jesús (de 15 el 1739, a 21) i el Mercadal (de 13 el 1739 a 20 el 1793). Els arrendaments que han augmentat són els que estan en relació a l'activitat comercial. Una explicació seria que els antics comerciants, ara ennoblits, lloguen els seus negocis a nous comerciants.

En els altres carrers del casc antic, els lloguers han disminuït. Si en el conjunt global es mantenen (452 el 1739 i 443 el 1793), és perquè disminueixen en els carrers del nucli i apareixen en els nous carrers urbanitzats. Així passa al carrer d'en Bages (baixa de 12 el 1739 a 1), al Barreres (de 16 el 1739 a 10 el 1793), i Forn (de 17 el 1739 a 5), tres carrers no centrals, on potser els antics llogaters havien accedit ja a la propietat. On hi ha oferta nova és en els carrers recentment urbanitzats. Al costat de la venda de patis, alguns promotors es reserven cases per a arrendar. Algunes les han obtingut per falta de pagament dels censals dels compradors dels patis. Els carrers de major oferta són, amb més de 6 cases, Sant Francesc (14), Sant Pere d'Alcàntara (12), Sant Antoni (10), Raval de la Sang (9), Camí d'Aleixar, Creu Vermella, Pletes i Sant Esteve (tots quatre amb 7 cadascun). Tots ells són carrers que el 1739 encara no existien. En el quadre comparatiu per ordre alfabètic de carrers, hem situat

primer els carrers existents el 1739 i seguidament, tornant a començar per la lletra A, els de nova creació.

Hem buidat també el cadastre del 1769, per establir l'evolució diacrònica dels lloguers de Reus, perquè al costat dels qui només paguen personal, és a dir, que no disposen de casa pròpia, se'ns anota el nom del propietari de l'edifici on viuen. Tot i que apareix un nombre molt baix de lloguers, només 145, és orientatiu. Els lloguers es concentren, com el 1739, en els ravals: Monterols (14), Font i Robuster (13), Santa Anna (14), Sang (6) i en el carrer Jesús (14).

Hi apareixen dotze carrers més, en diferents punts cardinals. Ja s'ha començat la urbanització de l'est, amb el carrer del Roser i la raval de la Sang, el sudoest, amb els carrers de Sant Francesc i Sant Antoni, l'oest, amb la Creu Vermella, camí de Riudoms, Carme, i el nordoest, amb Sant Elies, Santa Teresa, Sant Pau i Sant Joan. Apareix un nou topònim dins del nucli: Forn-Carnisseries, i el raval de Robuster es diu Font-Robuster.

L'hem afegit al llistat comparatiu perquè és un exemple de la poca fiabilitat de la font cadastral per tal de conèixer realment l'habitatge. Ens mostra una ocultació molt gran, tot i que segueix la tendència per carrers. El seu valor és testimonial, del document en sí més que per les dades que ens aporta.

CASES DE LLOGUER SEGONS DOCUMENTS MUNICIPALS A REUS

CARRER	1739	1769	1793
Abadia	2		0
Aleus	2	2	0
Bages	12	1	1
Barreres	16	6	10
Basses, pl.	2		3
Canterers	6	1	2
Casals	8	1	4
Castell, pl.	2		7
Concepció	9	3	9
Enveja Pujol	8	1	3
Font	9		3
Forn	17	4	5
Fortuny	2	1	1
Galanes	7		7
Galera	4	1	3
Galió	7	1	6
Horts	31		12

Hospital	3	2	4
Jesús	15	14	21
Jesús, raval	28	5	11
Major	15	4	14
Mar	6	1	6
Martí Napolità	4		0
Martorell	2	1	0
Mercadal	13		20
Merceria	7		8
Monterols	14	2	18
Monterols, rv.	30	14	19
Montserrat	2	3	1
Osset	6	2	5
Pedró	8	7	7
Pescateria, pl.	9		8
Pubill Oriol	3	2	5
Racona	7	1	5
Robuster, rv.	69	13	28
Rosic	4		3
Rosselló	3		1
S.Miquel, pl.	6	1	3
S.Pere	3	2	1
Sta. Anna	8	1	8
Sta. Anna, rv.	22	14	18
Singles	9		4
Vallroquetes	6	2	4
Vidre	2	1	2
Vilar	4		4
Àliga			4
Aleixar, camí de l'			7
Carme		3	7
Carnisseries			2
Creu Vermella		5	7
Misericòrdia, camí			2
Pletes			7
Raseta			3
Recs			2
Riudoms, camí de		1	
Roser		7	16
Sang, raval		6	9
S. Antoni		2	10
S. Carles			2
S. Elies		2	5
S.Esteve			7
S.Francesc		2	14
S.Jaume			4
S.Joan		1	5

S,Pancràs			1
S.Pau	1		
S.Pere Alcàntara			12
S.Teresa	1		6
S,Vicenç			2
Sardà			3
TOTAL	452	145	441

Les xifres ens mostren que a Reus, entre el 1739 i el 1793 no hi hagué pressió d'habitatge dins els ravals. No hi ha una acceleració de lloguers prop del centre, sinó que l'oferta de cases noves també suposa una nova oferta de lloguers de cases de nova construcció.

Els arrendadors

Si el 1739 els propietaris que posseïen més de 5 cases eren vuit, el 1793, són divuit, és a dir, 2,25 vegades més, el que ens indica en nombres absoluts un increment de la concentració de la propietat. De fet, els vuit majors propietaris de principis de segle continuen estant a la llista, però no han incrementat el seu patrimoni. En canvi, apareixen molts comerciants, com adroguers, i alguns artesans, que s'hi han afegit, actuant com a promotors o per adquisició d'habitatges, que és una activitat que suposa capitalització i permet una renda a través del lloguer o una important plusvàlua amb la seva venda.

En primer lloc, hem elaborat la distribució de la propietat. La comparació entre els quadres del 1739 i del 1793 mostren una tendència a la concentració de la propietat al llarg del segle, en un procés d'expansió constructiva. El 1739 un 90,90% dels propietaris (un 70% del total de veïns) posseïen una sola casa, i en conseqüència controlaven el 75,84% dels immobles. A finals de segle els qui són unipropietaris representen el 80,24% dels propietaris (74% dels veïns) i posseeixen el 57,32% dels habitatges. Dit d'una altra manera, el 1739, un 63% dels declarants del cadastre a Reus posseeixen la casa on viuen, única i exclusivament; el 1793, ho fan un 60%.

El procés és invers en els grans propietaris: un menor nombre de persones controlen el mateix nombre d'edificis. On el canvi és més evident és en els propietaris de més de 5 cases: 0,56 punts més controlen 2,23 punts més.

Són els nous comerciants i artesans, enriquits a la segona meitat de segle XVIII, una nova generació que controla el poder econòmic i desbanca a l'elit de l'aiguardent.

DISTRIBUCIÓ DE LA PROPIETAT URBANA REUSENCA EL 1739

propietats	total propietaris	%	Acum.	%	total cases	%	Acum.	%
1 casa	929		929	90.90	929		929	75.84
2 cases	63	67.7	992	97.06	126	42.57	1055	86.12
3 cases	13	14.0	1005	98.34	39	13.18	1094	89.31
4 cases	3	3.22	1008	98.63	12	4.05	1106	90.29
5 cases	6	6.46	1014	99.22	30	10.14	1136	92.73
6 cases	1	1.08	1015	99.32	6	2.03	1142	93.22
7 cases	0	0	1015	99.32	0	0	1142	93.22
8 cases	0	0	1015	99.32	0	0	1142	93.22
9 cases	3	3.22	1018	99.61	27	9.12	1169	95.43
més de 9	4	4.3	1022	100	56	18.92	1225	100

DISTRIBUCIÓ DE LA PROPIETAT URBANA REUSENCA EL 1793

propietats	total propietaris	%	Acum.	%	total cases	%	Acum.	%
1 casa	1080		1080	80.24	1080		1080	57.32
2 cases	173	65.0	1253	93.09	346	43.03	1426	75.69
3 cases	43	16.2	1296	96.29	139	17.29	1565	83.07
4 cases	20	7.52	1316	97.77	80	9.95	1645	87.31

5 cases	12	4.51	1328	98.66	60	7.46	1705	90.50
6 cases	2	0.75	1330	98.81	12	1.49	1717	91.14
7 cases	2	0.75	1332	98.96	14	1.74	1731	91.88
8 cases	5	1.88	1337	99.33	40	4.98	1771	94.00
9 cases	3	1.12	1340	99.55	27	3.36	1798	95.44
més de 9	6	2.26	1346	100	86	10.70	1884	100

Abans hem vist la distribució de la propietat segons el cadastre del 1780 (apartat 2.7). El pes de la propietat dels unipropietaris va en descens progressiu: el 1739 dominen el 75,84% de les cases, el 1780 ho fan sobre el 60,50% i el 1793 sobre el 57,32%, confirmant la tendència a la concentració i, com a contrapartida, un increment de la no propietat, que analitzem en aquest capítol. La distribució de propietaris del 1780 i del 1793 és gairebé idèntica però no es correspon amb el nombre de cases per propietari: el 1780 la concentració és en els propietaris de més de 7 cases, en el 1793 entre els qui en tenen entre 3 i 9. Podríem parlar d'una certa "democratització" de la propietat, sempre entre els més potents econòmicament.

Alguns dels veïns acumulen més de tres cases en un mateix carrer. Són propietaris que busquen en la possessió de cases una forma d'invertir el capital en un valor que lluny d'estar en crisi, com d'altres formes de negoci el 1793, té el motor engegat, i que cada cop dóna una major plusvàlua, i que només té en contra la inflació. Alguns han estat els promotors de l'obertura d'un carrer, que s'han quedat algun edifici o n'han recuperat d'altres per l'impagament del censal del qui havia comprat la casa o el terreny. Són els següents:

PROPIETARIS DE MÉS DE 3 CASES EN UN MATEIX CARRER. 1793

NOM	OFICI	C/ON VIU	TOTAL CASES	CARRER	CASES CARRER
Aixemús, Antoni	magnífic	Forn	28	Rv. Font	25
Munter, Ramon	Familiar	Rv.S.Anna	12	Rv.S.Anna	12

Gener, Josep	comerciant	Galanes	12	Roser	9
Sabater, Ventura	magnífic	Rv.S.Pere	8	Rv.S. Pere	7
Prats, Teresa		S.Pere A.	8	Recs	7
Molins, Joan	comerciant	R.S.Anna	12	C.S.Pau	6
Andreu, vJosep	viuda	Galera	7	S.Lluís	5
Queri, v.Josep	v.doctor	Barreres	9	Creu Vermella	4
Vidal, Jaume	adroguer	Galió	5	S.Elies	4
Freixa, Francesc	Ciudadà	S.Miquel	8	S.Francesc	4
Miró Marc, Pau	don	Mercadal	11	R.S,Anna	4
Marc, Francesc	negociant	Monterols	11	Monterols	4

Tots els carrers són de nova construcció, excepte el carrer Monterols, on la família Marc, aviat veïna de Barcelona, on s'ha aixecat el seu gran palau ¹⁴, té cases de veïns. El 1799 ja apareix en el cadastre com a resident a Barcelona, així com la viuda de Ramon Monter. Trobem tres grups als quals els atreu la inversió immobiliària: en primer lloc, els comerciants ennoblits, la majoria dels quals adquiriren ja fa anys les cases dels ravals: els Aixemús abans del 1739, els Monter abans del 1760, els Queri (Query o Querey), abans del 1739, quan ja tenien 8 cases, tot i que el màxim el tenen el 1760-1779, amb 10 immobles; els Freixa que ja hem vist que quan posseeixen el màxim d'edificis és abans del 1749, etc. Els Miró botiguers que s'emparentaran amb els Marc, tenen una falera compradora entre el 1740 i el 1760, quan arriben a acumular fins a 17 cases. A partir d'aquell any comencen a desprendre's del patrimoni, com altres comerciants ennoblits¹⁵.

Un segon grup són els dels nous comerciants, entre ells un adroguer, Jaume Vidal, que s'han enriquit amb l'expansió del XVIII i l'explosió demogràfica. Finalment, el tercer grup, el de les viudes, que de la mateixa manera que a principis de segle, encara troben en l'arrendament de cases una forma d'obtenir una renda. En aquest cas es tracta de viudes benestants.

Un ítem que hem introduït és el carrer on viuen els grans propietaris. Veiem que alguns d'aquests ja han marxat del nucli i viuen en els ravals, en cases més grans i més adequades a llurs noves necessitats. Moltes aixecades al costat del negoci familiar per excel·lència de les classes benestants de Reus

al XVIII: l'oficina d'aiguarent. Cap no viu, però, als nous barris urbanitzats per ells mateixos amb la idea de respondre a la demanda d'una casa unifamiliar per a la majoria de la població, els artesans, cada cop més proletaris.

Vegem el conjunt d'arrendadors a quin sector socioprofessional pertanyen, tal com hem fet amb els del 1739, per tal d'establir-ne possibles diferències o concordances.

OFICIS PROPIETARIS CASES DE LLOGUER A REUS EL 1793

1. AGRICULTURA i RAMADERIA		30	11,90%
Pagès	29		
Pastor	1		
	30		
2. ACTIVITATS ARTESANALS i INDUSTRIALS		94,00	37,30%
ARTS PLÀSTIQUES		4	
Argenter	3		
Daurador	1		
	4		
METALL		7	
Courer	1		
Daguer	1		
Ferrer	5		
	7		
CONSTRUCCIÓ		4	
Mestre cases	4		
	4		
FUSTA		18	
Boter	14		
Carreter	1		
Fuster	3		
	18		
CALÇAT		4	
Sabater	1		
Espardenyer	3		
	4,00		

TEXTIL		40		
Corder	1			
Esparter	2			
Paraire	2			
Passamaner	1			
Perxer	6			
Retorcedor	4			
Sastre	1			
Sombrerer	4			
Teixidor	5			
Veler	13			
Volanter	1			
	40			
PELL		9		
Blanquer	7			
Guanter	1			
Seller	1			
	9			
PRODUCCIÓ DIVERSA		8		
Candeler cera	1			
Paperer	1			
Saboner	3			
Terrissaire	1			
Vidrier	1			
Jornaler	1			
	8			
3. COMERÇ i SERVEIS			41	16,27%
COMERÇ		19		
Botiguer	5			
Comerciant	5			
Negociant	6			
Marxant	1			
Pesca salada	2			
	19			
ALIMENTACIÓ		9		
Adroguer	8			
Fornier	1			
	9			
PROFESSIONALS		11		
Cirurgià	2			
Causídic	1			

Doctor	5		
Notari	3		
	11		
SERVEIS DIVERSOS		2	
Ermità	1		
Hostaler	1		
	2		
4. CLASSES PASSIVES		21	8,33%
Noble	11		
Don	7		
Eclesiàstic	2		
Impedit	1		
	21		
5. VIUDES i HEREUS		49	19,44%
Viudes	45		
Hereus	4		
	49		
DESCONEGUT	17	17	6,75%
	17		

Hi ha una evolució en la propietat de l'habitatge. En primer lloc, el nombre absolut d'arrendadors disminueix de 293 a 252, tot i que el nombre d'immobles llogats és molt igual (452 i 443). Les viudes són les que baixen més, en passar del 23,55% al 19,44% del total. Els pagesos també disminueixen: el 1793 no arriben al 12% del total d'arrendadors. Els artesans continuen essent els qui menys arrenden i menys propietat tenen¹⁶: suposen el 44,17% dels propietaris i el 37,30% dels arrendadors. En nombres absoluts la diferència és més evident: 578 artesans posseïen la casa en propietat, però només 94 en disposaven d'altres per a arrendar. Però són els qui veuen la seva participació més incrementada: passen del 20,14% al 37,30%. Els sectors en què l'augment és més evident és en els boters (de 5 a 14 arrendadors), i en el tèxtil: els velers passen d'1 a 13 arrendadors, mentre els paraires disminueixen de 12 a 2. El mercat de lloguers és un mirall del canvi en l'economia tèxtil reusenca: la llana ha deixat el lloc a la seda. Una altra indústria en alça és la de la pell: el 1739 els arrendadors són 5, i el 1793, 9. Els qui es dediquen a treballar el ferro passen de 4 a 7 i els mestres de cases doblen la seva participació: passen de 2 a 4.

El sector terciari té major a presència a finals de segle (augmenta tres punts percentuals) gràcies a l'enriquiment dels adroguers, que doblen el seu nombre (de 4 a 8 arrendadors). Les classes passives es mantenen en el 8%. En la resposta al cens de Floridablanca, del 1786, a la demanda de distribució per oficis, es declara que hi ha 15 rendistes "*indiferentes que viven de sus rentas o agencias o bien asistidos de otro modo*" (ACBC, AM reg. 23)¹⁷.

Hem elaborat un quadre amb la distribució socioprofessional del conjunt de propietaris de cases, per tal de comparar-los amb els arrendataris i establir-ne les diferències.

OFICIS PROPIETARIS CASES. REUS 1793

1. AGRICULTURA i RAMADERIA	209	15.73%
Pagès	206	
Hortolà	1	
Garbellador	1	
Pastor	1	
	209	
2. ACTIVITATS ARTESANALS i INDUSTRIALS	587,00	44.17%
ARTS PLÀSTIQUES	10	
Argenter	8	
Daurador	1	
Pintor	1	
	10	
METALL	35	
Aguller	1	
Caldarer	1	
Courer	1	
Daguer	3	
Ferrer	14	
Ferrer de tall	4	
Serraller	11	
	35	
CONSTRUCCIÓ	26	
Mestre cases	26	
	26	
FUSTA	114	
Boter	84	
Cadirer	1	

Carreter	6	
Fuster	22	
Torner	1	
	114	
CALÇAT		38
Sabater	21	
Espardenyer	17	
	38,00	
TEXTIL		207
Cinter	1	
Corder	17	
Esparter	4	
Flassader	1	
Mitger de seda	1	
Paraire	14	
Passamaner	2	
Perxer	25	
Retorcedor	12	
Sastre	28	
Sombrerer	8	
Teixidor	33	
Veler	58	
Volanter	3	
	207	
PELL		41
Baster	4	
Borsaguiner	2	
Blanquer	29	
Guanter	4	
Seller	2	
	41	
PRODUCCIÓ DIVERSA		116
Candeler cera	1	
Fabricaire	4	
Guitarer	1	
Minador	1	
Paperer	2	
Pouer	1	
Relotger	1	
Saboner	3	
Terrissaire	4	

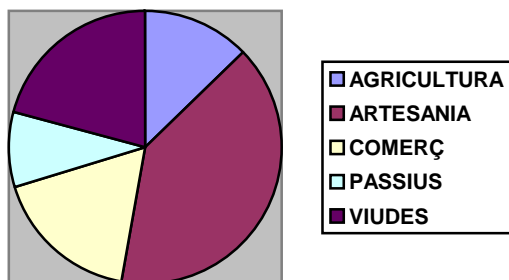
Vidrier	1		
Jornaler	97		
	116		
3. COMERÇ i SERVEIS		132	9.93%
TRANSPORT		7	
Traginer	7		
	7		
COMERÇ		49	
Botiguer	15		
Comerciant	13		
Negociant	10		
Matriculat	2		
Marxant	4		
Pesca salada	5		
	49		
ALIMENTACIÓ		28	
Adroguer	15		
Fariner	1		
Fideuer	2		
Fornier	5		
Pastisser	1		
Peixater	1		
Taller	1		
Xocolater	2		
	28		
PROFESSIONALS		35	
Aritmètic	2		
Apotecari	2		
Cirurgià	7		
Causídic	1		
Manescal	2		
Mestre	2		
Metge	11		
Militar	1		
Notari	6		
Orguener	1		
	35		
SERVEIS DIVERSOS		13	
Administració duana	1		
Carter	1		
Cònsol	1		

Ermità	2			
Hostaler	2			
Impressor	2			
Nunci	3			
Perruquer	1			
	13			
4. CLASSES PASSIVES		49		3.69%
Noble	13			
Don	11			
Eclesiàstic	12			
Impedit	13			
	49			
5. VIUDES i HEREUS		259		19.49%
Viudes	222			
Hereus	37			
	259			
DESCONEGUT	93	93	93	6.99%
	93			

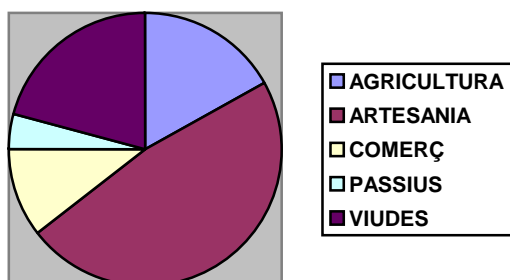
Les viudes és el grup més homogeni: representen el mateix percentatge de propietàries de cases que d'arrendadores, entorn el 18%. Tenen un major pes com arrendadores les classe passives, que suposen el 3,7% dels propietaris i el 8,3% dels qui lloguen, i el sector terciari (comerç i professionals), que només són el 9,9% de propietaris i representen el 16,27% dels arrendadors. A l'altra banda, ja hem vist que hi havia els artesans, als quals cal afegir els pagesos (11,90% de propietat per 15,7%).

Els dos quadres queden resumits en els següents gràfics circulars.

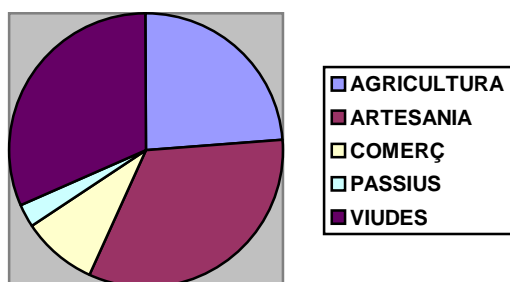
OFICIS DELS ARRENDADORS DE CASES A REUS EL 1793



OFICIS DELS PROPIETARIS D'UNA O MÉS CASES A REUS EL 1793



OFICIS DELS PROPIETARIS D'UNA O MÉS CASES A REUS EL 1714



Les diferències en percentatge mostren dos grups que participen en el mercat dels arrendaments: les classes passives i els comerciants (que inclou els serveis, com els professionals), els qui tenen en definitiva el major poder econòmic (els majors contribuents), i polític; i un col·lectiu que no en resta al marge, l'artesanat o menestral, que té cada cop una major presència, i aspira a una casa pròpia, i hi accedeix a través del censal, però que amb la força de treball que té, sovint només les seves mans, no pot acumular propietats immobiliàries. Finalment, les viudes, col·lectiu important en el mercat dels arrendaments, que sovint relloga una part o una habitació de la pròpia casa per a poder obtenir-ne una renda. Representa el mateix percentatge.

Hem comparat, arribant al final de l'estudi, els oficis dels propietaris de cases del 1793 amb els dels 1714. La societat ha variat i, per tant, la propietat ha variat. Els pagesos, el 1714, són gairebé la quarta part dels propietaris, el 1793 han baixat al 16%. Les viudes i hereus són molt més nombrosos, en tractar-se d'un moment postbèl·lic. L'artesania té menys propietats, i s'equipara

al pes que té el 1739. Els oficis que destaquen són els paraires, blanquers, corders, sabaters i ollers. Els comerciants són molt reduïts, amb només 10 botiguers, 5 negociants i 4 adroguers, tot i que el percentatge en el conjunt de propietaris es manté. A finals de segle hi ha una diversificació en els oficis molt gran, sobretot en el sector de comerç i serveis, tant de professionals com diversos. Apareixen nous oficis per a nous serveis, i moltes variants de comerciants. Finalment, les classes passives també mantenen la seva participació pel que fa a persones, pel que fa a nombre d'habitatges i renda seria superior.

Vegem la distribució socioprofessional del 1714:

DISTRIBUCIÓ SOCIOPROFESSIONAL DELS PROPIETARIS
 REUS 1714

1. AGRICULTURA I RAMADERIA			110	23,81
Pagès	110	110		
2. ACTIVITATS ARTESANALS			152	32,90
ARTS PLÀSTIQUES		1		
Argenter	1			
METALL		13		
Calderer	2			
Clavater	1			
Daguer	2			
Ferrer	6			
Serraller	2			
CONSTRUCCIÓ		9		
Mestre cases	8			
Picapedrer	1			
FUSTA		16		
Boter	8			
Fuster	7			
Carreter	1			
CALÇAT				
Sabater	11	15		
Espardenyer	4			
TEXTIL		67		
Barretaire	6			
Calceter	1			
Corder	11			
Esparter	1			
Cinter	2			
Pentinador	2			
Paraire	26			
Sastre	5			
Teixidor	8			
Tintorer	1			
Torcedor seda	2			

Veler	2			
PELL		20		
Assaonador	1			
Blanquer	14			
Corretger	2			
Peller	2			
Seller	1			
PRODUCCIÓ DIVERSA		11		
Escudeller	2			
Oller	7			
Pouer	2			
3. COMERÇ I SERVEIS			41	8,87
COMERÇ		16		
Botiguer	10			
Mercader	1			
Negociant	5			
ALIMENTACIÓ		5		
Adroguer	4			
Forner	1			
PROFESSIONALS		20		
Apotecari	2			
Doctor	10			
Cirurgià	3			
Manescal	1			
Notari	4			
4. CLASSES PASSIVES		13	13	2,81
Noble	1			
Cavaller	5			
Eclesiàstic	6			
Militar	1			
5. VIUDES I HEREUS		146	146	31,60
Hereus	61			
Viudes	85			
	462			100,00

Tornem al 1793. Si comparem el gràfic dels arrendadors amb el del 1739, observem uns canvis lleugers. En primer lloc, el percentatge de pagesos disminueix, fruit de l'evolució de l'economia reusenca, en la qual el sector primari veu minvat el seu pes i el seu volum, tant qualitatiu com quantitatiu, amb pèrdua fins i tot, de terreny de regadiu, convertit ara en espai urbà. També disminueixen el seu pes les classes passives, més potents el 1739. Ja hem vist com els nobles no adquireixen noves cases, sinó que continuen amb les que havien comprat o construït a mitjan segle i en molts casos les venen. El sector comercial es manté i l'increment arriba des de l'artesanat. L'artesanat ha vist

com al llarg del segle es dividia en dos col·lectius molt diferenciats: uns mestres empresaris i uns jornalers i fadrins treballadors. Uns que s'enriqueixen i accedeixen de forma tímida en el poder, i uns altres que es proletaritzen. Els primers tenen prou poder adquisitiu com per a invertir en comprar una casa de la gran oferta existent o un pati i aixecar-lo per a obtenir-ne una plusvàlua elevada.

Els arrendataris

Els llogaters del Reus de finals de segle, el 1793, en plena crisi econòmica, són els artesans, molts d'ells ara en atur. Si comparem la distribució socioprofessional dels inquil·lins del 1793 amb els de principi de segle, trobarem alguns canvis.

QUADRE SOCIO-PROFESSIONAL LLOGATERS D'IMMOBLES A REUS EL 1793

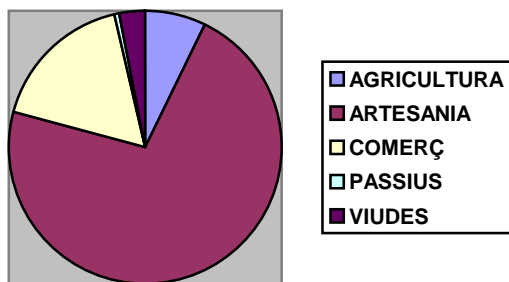
1. AGRICULTURA i RAMADERIA		31,00	7,29%
Pagès	20		
Garbellador	1		
Ramader	10		
	31		
2. ACTIVITATS ARTESANALS i INDUSTRIALS		296,00	69,65%
ARTS PLÀSTIQUES			14
Argenter	13		
Daurador	1		
	14		
METALL			16
Calderer	1		
Clavater	3		
Courer	5		
Estanyer	2		
Ferrer	3		
Serraller	2		

	16	
CONSTRUCCIÓ		9
Mestre cases	9	
	9	
FUSTA		46
Boter	29	
Cadirer	1	
Carreter	2	
Fuster	13	
Torner	1	
	46	
CALÇAT		28
Sabater	20	
Espardenyer	8	
	28	
TEXTIL		101
Barretaire	4	
Cinter	3	
Corder	9	
Esparter	6	
Mitjaire	1	
Passamaner	7	
Paraire	2	
Perxer	16	
Sastre	10	
Teixidor	7	
Tintorer	3	
Torcedor seda	2	
Veler	31	
	101	
PELL		22
Blanquer	12	
Borsaguiner	1	
Guanter	6	
Peller	3	
	22	
PRODUCCIÓ DIVERSA		60
Fabricaire	1	
Moliner	1	
Oller	1	
Paperer	1	

Jornaler	56			
	60			
3. COMERÇ i SERVEIS			56,00	13,18%
TRANSPORT		5		
Traginer	5			
	5			
COMERÇ		16		
Botiguer	1			
Comerciant	6			
Llibreter	1			
Negociant	6			
Revenedor	1			
Tractant	1			
	16			
ALIMENTACIÓ		17		
Adroguer	5			
Fariner	1			
Fornier	2			
Fideuer	1			
Pesca salada	4			
Taller	1			
Xocolater	3			
	17			
PROFESSIONALS		12		
Apotecari	4			
Advocat	1			
Escrivent	1			
Manescal	1			
Notari	3			
Procurador	2			
	12			
SERVEIS DIVERSOS		6		
Cafeter	1			
Carter	1			
Hostaler	2			
Impressor	1			
Perruquer	1			
	6			
4. CLASSES PASSIVES		3	3,00	0,71%
Noble	1			
Donzella	1			

Invàlid	1			
	3			
5. VIUDES i HEREUS		13	13,00	3,06%
Viudes	10			
Hereus	3			
	13			
5. ALTRES		26	26,00	6,12%
Desconegut	26			
	26			

DISTRIBUCIÓ SOCIOPROFESSIONAL DELS LLOGATERS DE REUS.1793



El gràfic de la distribució socioprofessional dels llogaters del 1793 és gairebé calcat al del 1739. El gruix dels arrendataris són els artesans, seguits dels comerciants. Els pagesos són els arrendataris dels masos del terme reusenc, que han disminuït lleugerament. Finalment, apareixen algunes viudes, més que no a principis de segle. L'explicació és el moment de crisi, que fa que

algunes dones es trobin en situació desesperada, en especial si són grans i estan soles, i hagin hagut de vendre la casa que posseïen en propietat.

En primer lloc, disminueix la presència de pagesos pel menor paper que tenen en la societat: baixa el mateix percentatge com a llogater que com a propietari, de l'ordre dels dos punts. El sector secundari, tot i que hem vist que havia crescut com a arrendador, com a arrendatari es manté com a líder en conjunt, però per sectors hi ha canvis interessants. Els jornalers disminueixen la seva presència (de 135 a 65), així com els sabaters, d'una forma no tant important (de 25 a 20). Augmenten el seu lloc els qui treballen el metall (de 6 a 16 individus), els argenters (de 4 a 14), els mestres de cases (de 4 a 9), els boters (de 15 a 29) i els qui es dediquen a la pell (de 14 a 22).

En el sector terciari el pes dels arrendataris ha disminuït respecte el 1739. Els comerciants passen de 25 a 16 llogaters.

DISTRIBUCIÓ PER SECTORS DELS ARRENDADORS I ARRENDATARIS DE CASES. REUS AL SEGLE XVIII (EN PERCENTATGES)

SECTOR	PROP.1739	PROP.1793	LLOG.1739	LLOG.1793
PRIMARI	13.99	11.90	9.73	7.29
SECUNDARI	20.14	37.30	68.58	69.64
TERCIARI	13.65	16.27	16.37	13.18
PASSIVES	8.87	8.33	1.77	0.71
VIUDES	23.55	19.45	0.66	3.06
ALTRES	19.80	6.75	2.89	6.12
TOTAL	100	100	100	100

5.7.3. ELS ARRENDAMENTS A INICIS DEL SEGLE XIX

Acabarem d'analitzar l'evolució dels lloguers a la ciutat de Reus del segle XVIII amb un document sòlt, conservat a l'ACBC amb el número de registre 1667, ens detalla els llogaters existents a Reus, 661 famílies. El document, sense datar i escrit en català, l'hem de circumscriure durant la guerra del Francès, i segurament es tractaria d'un control de les autoritats napoleòniques. Elaborat per diferents mans, sembla que haurien estat els propietaris de les cases els que haurien anat a notificar, per ordre governamental, els estadants de les seves propietats i on estaven ubicades. No segueix cap ordre i ocupa divuit pàgines no numerades. Cau fora de la nostra cronologia estricta, però la seva estreta relació amb l'estudi que realitzem, en relacionar els arrendataris de Reus, amb informació complementària única, com el seu lloc d'origen, ens han impedit deixar-lo al calaix.

Tot i tractar-se d'un document elaborat en un moment d'excepció i excepcional a la vegada, ens mostra el gran potencial d'aquest mercat i com s'estructura. Hi trobem un nombre elevat de refugiats barcelonins a Reus (116 famílies, un 17,55% del total). Ens permet apropar-nos als arrendadors i als arrendataris del final de l'Antic Règim i comparar-ho, amb prudència, amb la realitat dels anys anteriors.

El llistat és detallat. Anota el nom i el cognom del cap de casa, el seu ofici, l'origen geogràfic o naturalesa, el propietari de l'immoble on viuen i el carrer on està ubicat.

Ubicació dels habitatges de lloguer

L'oferta de pisos o habitatges en arrendament no és homogènia a tot el nucli habitat, sinó que les característiques de les edificacions, les diferents etapes d'urbanització, la distància respecte el centre, etc., són causes que localitzen l'oferta en unes zones determinades. És evident que en un carrer format per cases unifamiliars hi trobarem molts menys lloguers que en un carrer on els edificis s'estructurin verticalment, en diferents pisos. En tractar-se de declaracions dels veïns, apareixen noms populars d'alguns carrers, com

Casotes, Gitanos, Grasetes, Plaça Freixa, Plaça de les Monges, Closa de
 Mestres, corredor de la Sang, travessera de l'hortet i Vergés o Verges.

PISOS DE LLOGUER PER CARRERS A REUS A INICIS DEL S. XIX

CARRER	N. LLOGATERS	N. PROPIETARIS	LLOG/PROP.
Abadia	9	5	1,8
Àguila	6	1	6
Aleus	6	3	2
Amargura	2	2	1
Bages	3	1	3
Barreres	13	5	2,6
Camí Aleixar	15	3	5
Camí Misericòrdia	4	2	2
Camí Riudoms	2	2	1
Camí de la Selva	1	1	1
Canterers	4	1	4
Carme	7	4	1,75
Carnisseries	1	1	1
Casals	7	3	2,33
Casotes	4	1	4
Cingles	10	7	1,43
Closa de Mestres	6	1	6
Concepció	8	5	1,6
corredor Sang	2	1	2
Font	8	4	2
Font vella	3	1	3
Galanes	7	3	2,33
Galera	11	5	2,2
Galió	14	6	2,33
Girada	5	2	2,5
Gitanos	1	1	1
Grasetes	1	1	1
Jesús	13	6	2,17
Joc pilota	8	2	4
Hospital	6	6	1
Lleona	2	1	2
Major	6	4	1,5
Mar	8	3	2,67
Martí Napolità	9	3	3
Merceria	5	4	1,25
Monterols	21	11	1,91
Montserrat	4	3	1,33
Osset	4	1	4
Pedró	17	7	2,43
Plaça	4	4	1
Plaça Baluard	1	1	1
Plaça Basses	5	3	1,67
Plaça Castell	6	4	1,5
Plaça Comèdies	11	4	2,75

Plaça Església	2	1	2
Plaça Freixa	3	1	3
Plaça Monges	9	4	2,25
Plaça Peixateria	4	3	1,33
Plaça Sant Miquel	2	1	2
Presó	2	2	1
Pubill Oriol	5	2	2,5
Pujol	3	2	1,5
Racona	3	3	1
Raseta	5	1	5
Raval Font	9	3	3
Raval Jesús	13	11	1,18
Raval Monterols	3	3	1
Raval Robuster	5	4	1,25
Raval Sang	4	2	2
Raval Santa Anna	31	14	2,21
Raval Sant Pere	4	4	1
Recs	4	2	2
Roser	34	7	4,86
Santa Anna	19	8	2,38
Santa Teresa	7	4	1,75
Sant Antoni	7	2	3,5
Sant Blai	1	1	1
S. Carles i S. Josep	2	1	2
Sant Elies	1	1	1
Sant Esteve	7	4	1,75
Sant Francesc	7	3	2,33
Sant Jaume	10	4	2,5
Sant Joan	10	3	3,33
Sant Llorenç	11	5	2,2
Sant Lluís	11	2	5,5
Sant Miquel	1	1	1
Sant Pancràs	17	3	5,67
Sant Pau	20	3	6,67
Sant Pere	4	3	1,33
Sant Pere Alcàntara	2	2	1
Sant Pere més baix	3	2	1,5
Sant Tomàs	1	1	1
Sant Vicenç	29	8	3,63
Sardà	19	6	3,17
Seminaris	13	7	1,86
Sol	8	3	2,67
travessera hortet	1	1	1
Vallroquetes	5	4	1,25
Vent	8	6	1,33
Vergés	2	1	2
TOTAL	661	298	2,2

La majoria de cases llogades no estan situades només als ravals, sinó als nous carrers urbanitzats: Roser (34) i Sant Vicenç (29), però sí que és on hi ha el major nombre d'arrendadors: raval de Santa Anna (14), raval de Jesús (11) i Monterols (11).

Altres zones amb abundants lloguers són a l'interior dels ravals: S. Anna (19), Galió (14), Barreres (13) i Galera (11); però són superats pels carrers urbanitzats al segle XVIII: S. Pau (20), Sardà (19), S.Pancràs i Pedró (17), i Camí de l'Aleixar (15).

Si comparem les xifres amb les del 1739 i del 1793, trobem moltes similituds i moltes divergències, que responen a l'excepcionalitat del moment. Alguns carrers mantenen el mateix nombre de cases de lloguer: les Galanes es manté en 7 habitatges des del 1739, el Carme i Sant Esteve, amb 7 des del 1793. Les diferències són en Sant Vicenç (2 el 1793 a 29), Sardà (3 a 19), Roser (16 a 34), Santa Anna (8 a 19) i raval Santa Anna (18 a 31).

L'aparició de les cases de veïns fa possible l'optimització del sòl urbà. La relació llogater/propietari ens transparenta la seva localització. Al carrer de l'Àliga, la relació és de 6. Al carrer de Roser és de 4,56. Sabem que hi havia 12 de 3 pisos el 1829. Però la màxima és la de Sant Pau, amb una ratio de 6,67: tres arrendadors donen habitació a vint arrendataris.

En un altre grup de carrers els lloguers disminueixen: Jesús (de 21 el 1793 a 13), Major (de 14 a 6), Mercadal (de 20 a 0), raval Monterols (de 19 a 3) i Sant Pere d'Alcàntara (de 12 a 2). Cinc carrers situats a la vora, al centre comercial de Reus. Al segle XIX la diferenciació entre vivenda productiva i no productiva ha passat ja a la història: ja no es viu al mateix lloc on es treballa i es van definint a la ciutat zones comercials, zones industrials i zones residencials, en una segregació horitzontal ja iniciada en el XVIII.

Naturalesa dels arrendataris

El document ens aporta una dada que fins ara no hem pogut analitzar, la naturalesa dels arrendataris. L'origen o naturalesa dels llogaters és plural. El 66,72% dels arrendataris són nascuts a Reus i de la resta, més de la meitat són vinguts de Barcelona per motius bèl·lics. Els estrangers són el quincallaire Teodor "Gine" (d'origen flamenc), el rellotger suís *Lluís Meroz* i el comerciant anglès "Don Estevaldó". Els nouvinguts arriben sobretot de les comarques

d'atracció: el Camp de Tarragona (23,18% dels foranis), la Conca de Barberà (5%) i el Priorat (4,09%). Destaquem cinc vilasecans, tres selvatans, tres sarraïencs i dos naturals de Porrera.

De la resta de Catalunya hi ha cinc veïns de les terres de l'Ebre, tretze de les de Ponent, des de Guissona a la Vall d'Aran (5,91% dels forasters) i només vuit de diverses poblacions de l'Anoia i resta de Principat. Finalment, un de l'Aragó i un altre de Burgos. Si restem els de Barcelona i els de Reus, els llogaters immigrants al Reus de principis de segle són 102, un 69,61% del Camp, la Conca i el Priorat, zones per a les quals Reus és el seu mercat econòmic.

LLOC D'ORIGEN DELS LLOGATERS DE REUS A INICIS DEL S. XIX

REUS: 441 (66,72% del total)

CAMP DE TARRAGONA: 51 (23,18% dels foranis)

L'Aleixar	3
Alcover	3
Almoster	2
les Borges del C.	1
Cambrils	1
la Canonja	1
Castellvell	1
Constantí	2
Duesaigües	1
Maspujols	1
Masricard	1
el Milà	1
Mont-roig del C.	2
el Morell	1
Pont d'Armentera	1
Puigtinyós	1
la Riba	1
Riudecanyes	1
Riudoms	2
la Selva del C.	3
Tarragona	10
Torredembarra	1
Valls	4
Vila-seca	5
Vilabella	1

CONCA DE BARBERÀ: 11 (5% dels foranis)

l'Espluga de F.	1
Forès	1
la Guàrdia dels P.	1
Montblanc	2
Rocafort de Q.	1
S.Coloma de Q.	1
Saral	3
Vilanova de Prades	1

PRIORAT i TERRA ALTA: 9 (4,09% dels foranis)

Falset	3
Gandesa	1
Porrera	2
Prat de Comte	1
Vilalba dels Arcs	1
Vilella	1

TERRES DE L'EBRE: 5 (2,27% dels foranis)

Ascó	2
Ribera d'Ebre	1
Tortosa	2

TERRES DE PONENT: 13 (5,91 % dels foranis)

Anglesola	1
Cervera	2
Guissona	1
Llardecans	1
Lleida	2
Montgai	2
Palau d'Anglesola	1
Sarroca	1
Torres de Segre	1
Vall d'Aran	1

BARCELONA: 116 (52,73% dels foranis)

RESTA DE CATALUNYA: 8 (3,64% dels foranis)

Capellades	1
Igualada	1
Manresa	1
Montagut	1
Olot	1
Puigcerdà	1
Taià	1
Vilafranca	1

FORA DE CATALUNYA: 5 (2,27% dels foranis)

Anglaterra	1
Aragó	1
Castella	1
Països Baixos	1
Suïssa	1

NO ES CONCRETA: 2 (0,91% dels foranis)

Els arrendataris

Els oficis dels arrendataris ens apropen a la seva categoria socio-econòmica. N'hem elaborat un quadre analític, que és el següent:

OFICIS DELS LLOGATERS DE REUS A INICIS DEL S. XIX

1. AGRICULTURA i RAMADERIA	82	12,39%
----------------------------	----	--------

AGRICULTURA: 82

jornaler	5
hortolà	1
pagès	76

2. ACTIVITATS ARTESANALS i INDUSTRIALS 316 47,73%

ARTS PLÀSTIQUES: 18

argenter	9
dibuixant	2
escultor	2
gravador	3
pintor	2

METALL: 17

aguller	2
calderer	1
courer	4
daguer	1
espaser	1
estanyer	1
ferrer	2
serraller	5

CONSTRUCCIÓ: 11

mestre de cases	10
minador	1

FUSTA: 44

boter	24
carreter	8
fuster	10
tartraner	1
torner	1

CALÇAT: 36

espardenyer	11
sabater	25

TÈXTIL: 133

brodador	5
calçater	1
calçoner	1
cardador	2
cardador seda	1
draper	1
filador cotó	1
fab.mitges de seda	2
fabricant vetes	2
matalasser	2
perxer	6
pintador	7
sastre	17
sombrerer	3
teixidor	10
teixidor cotó	5
teixidor galons or	1

teixidor indianes	3
tintorer	6
torcedor	4
veler	53
PELL:25	
baster	4
blanquer	10
corretger	2
peller	4
seller	5
ESPART: 14	
corder	10
esparter	4
ALTRES: 18	
capser	1
guitarrer	1
fabricant	4
fabricant cartes	2
fabricant pintes	1
“a la factoria”	1
oller	2
rellotger	2
saboner	2
vidrier	1

3. COMERÇ i SERVEIS

136 20,58%

TRANSPORT: 14

bastaix	6
camàlic	5
estibador	1
matriculat	1
traginer	1

COMERÇ: 48

adroguer	8
botiguer	9
comerciant	23
quincallaire	2
revedor	5
traficant	1

ALIMENTACIÓ: 28

carnisser	2
fariner	4
pastisser	11
taller	3
tonyiner	1
xocolater	7

PROFESSIONALS: 36

admor. Duanes	2
advocat	1
aguatzil	1
apotecari	2

col·lector	1
corredor	3
escrivent	4
llibreter	1
mestre minyons	3
metge	2
ministre rendes	1
músic	1
notari	1
prevere	7
procurador	6
SERVEIS DIVERSOS:	17
barber	6
esmolador	1
guarda	1
hostaler	4
matalot	2
perruquer	2
taverner	1

4. CLASSES PASSIVES 6 1,97%

CLASSES PASSIVES: 6

noble	4
hisendat	2

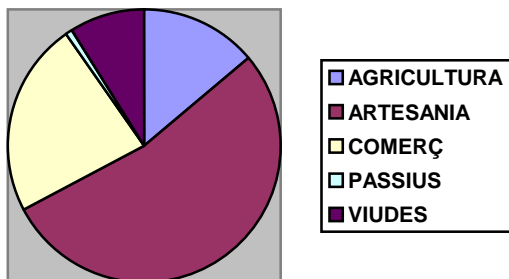
5. VIUDES: 52 52 7,87%

6. ALTRES 63 9,5%

SENSE OFICI: 115

desconegut	62
expatriat	1

OFICIS LLOGATERS DE REUS A PRINCIPIS DE SEGLE XIX



Si el 1739 i el 1793 la gràfica per sectors dels arrendataris reusencs era gairebé calcada, en el segle XIX la situació ha canviat. L'artesania perd la seva primacia absoluta com arrendatària, i el comerç, la pagesia i les viudes s'hi afegeixen. La crisi arriba a tots els sectors, i són més els qui han d'anar de lloguer per a poder tenir un aixopluc on viure.

QUADRE RESUM PER SECTORS DELS OFICIS DELS ARRENDATARIS

SECTOR	%
PRIMARI	12.39
SECUNDARI	47.73
TERCIARI	21.60
PASSIUS	0.91
VIUDES	7.87
ALTRES	9.5
TOTAL	100

Hem comparat els caps de casa arrendataris amb els declarants del cadastre del 1816. Si comparem els percentatges per sectors productius amb el buidatge del cadastre del 1816, observem que els artesans mantenen el mateix percentatge, però els pagesos eviten l'arrendament i els comerciants l'afavoreixen. La diferència amb la distribució dels anteriors arrendataris, del 1739 i del 1793, és l'augment del sector terciari. Creix el transport i el comerç en general, així com els professionals i es diversifiquen els serveis, que passen a ser oficis a plena dedicació, com perruquer.

Els menestrals ja no representen el 70% dels anteriors recomptes, sinó que baixen per sota del 50%. No apareix cap jornalero, i la distribució per rames és molt igual a la del cadastre del 1816, és a dir, que no hi ha cap sector que vagi de lloguer més que els altres. Els boters són els que hi van menys, en proporció, també els ferrers, els mestres de cases, els perxers i els teixidors. Són oficis que han tingut bones possibilitats de negoci: els boters en relació a l'exportació de vi i aiguardent; ferrers i mestres de cases amb la construcció, perxers i teixidors en la indústria tèxtil. Han assolit la propietat d'una casa. Els oficis on hi ha més arrendataris són els courers, serrallers, carreters, basters, velers i corders.

Els arrendadors

Dels 92 propietaris de cases reusencs que opten per arrendar una part o una casa als qui ho demanen, 40 ho fan a cinc o més famílies. És a dir, gairebé la meitat són propietaris d'immobles que veuen en l'arrendament una forma d'obtenir una renda en metàl·lic, i que s'aprofiten de les circumstàncies bèl·liques que es viuen, i que divideixen tan com poden la propietat per tal d'obtenir-ne un màxim rendiment.

Dos propietaris lloguen més de 15 pisos: Els tutors o curadors del pubill d'Antoni Gener, 18 (situats en 3 carrers) i Josep Guàrdia, 17 (situats en 7 carrers).

El major nombre en lloguen 5 (un 35%) i un 25% representen els qui en lloguen més de 10, és a dir, podem afirmar que el negoci de l'arrendament està concentrat en poques mans. Vegem el nom i cognoms d'aquests arrendadors:

PROPIETARIS QUE LLOGUEN 5 O MÉS PISOS A INICIS DEL S. XIX

<u>NOM i COGNOM</u>	<u>PISOS</u>	<u>CARRERS</u>
Pere Aixemús, xocolater	5	2
Josep Amat, peller	6	1
Marc Amfres, boter	5	2
Jaume Amorós	8	1
Josep Andreu	5	1
M. Àngela Arandes	7	2
Dr. Francesc Bofarull	11	5
Maria, vda. Carbonell	7	1
Dr. Joan Cases	6	1
Josep Cases	11	4
Maria, vda. Clariana	9	4

Gregori Estapar	7	3
Josep Gatell, cirurgià	5	2
Pubill Antoni Gener	18	3
Salvador Gil, veler	5	1
Manuel Grases	10	3
Ramona, vda. Grases	6	2
Francesc Grau	10	2
Josep Guàrdia	17	7
Manuel Jover, pagès	8	3
Josep Lletget, adroguer	5	2
Francesc Martí, pagès	8	2
Pere Martí	10	1
D. Josepa Nicolau	5	1
Pau Oriol, forner	5	4
Josep Ortega, comerciant	10	1
Joan Pàmies	13	3
Maria, vda. Pàmies	5	2
Pau Parés, esparter	5	1
Dr. Joaquim Pedret	7	1
Paula Rabassa	7	2
Josep Rovellat	5	4
Pere Rovira	5	1
Bonaventura Sabater	7	2
Pere Sardà	14	2
Francesc Tarragó	5	3
Teresa, vda. Tell	5	1
vda. Josep Trullàs	6	4
Francesca, vda. Verdala	8	2
Baltasar Vidal	13	2

La concentració màxima es dóna en el cas de Pere Sardà, que acull 13 famílies en el mateix carrer de Sant Pau, ignorem en quantes cases. El segueix el màxim arrendador, el Pubill Anton Gener, que cobra lloguer de 12 habitacles al carrer del Roser (més 5 al carrer de les Galanes i 1 al carrer Sardà). Segueixen al seu darrera el comerciant Josep Ortega, que ofereix acolliment a 10 famílies en un mateix carrer, el camí de l'Aleixar, i Pere Martí, que també arrenda 10 vivendes al carrer de Sant Vicenç, desconeixem en quants immobles.

No podem parlar de la distribució socioprofessional, en no constar l'ofici de l'arrendador.

NOTES AL CAPÍTOL 5: L'ACCÉS A LA VIVENDA SENSE PROPIETAT: ELS ARRENDAMENTS

1.- Les rendes per lloguers urbans representaven el 9,25% del total de la riquesa de Madrid segons el cadastre 1749-1774. Madrid no tindrà en el segle XVIII creixement urbanístic, a diferència de les altres ciutats europees. Segons Cruz l'explicació està en la falta de demanda de cases per la inexistència d'una classe social que la pugui pagar, i estar basat el món immobiliari en els lloguers, amb una hegemonia total de les propietats eclesiàstiques i aristocràtiques. La classe rendista veu com els preus dels lloguers es disparen i van dividint les propietats, en habitacions cada cop més petites; però no tenen la necessitat d'invertir en la construcció de nous edificis. De fet, el 35,8% del sòl urbà era de l'església, i aquesta, en el XVIII, encara no en veu l'oportunitat de construir-lo. Les desamortitzacions del XIX li prendran.

2.- A Bilbao, González ha vist com l'alta burgesia inverteix en compra de béns urbans expropiats als jesuïtes, expulsats el 1765, i els lloguers s'incrementen a partir del 1786. En aquella ciutat l'ajuntament intervé de forma decidida en els arrendaments urbans.

3.- Joan Boadas Raset, *Girona després de la guerra de Successió. Riquesa urbana i estructura social al primer quart del segle XVIII*, Girona 1986, p. 32. Els altres grans propietaris són els privilegiats (més del 9%), les viudes (més del 8%) i l'ajuntament (gairebé el 6%).

4.- El mateix passava a Itàlia. "*In età moderna la stabilità residenziale urbana era decisiva per l'acquisizione del privilegio della cittadinanza (...) era vincolato (...) alla costruzione di una casa all'interno delle mura cittadine, al pagamento dei contributi fiscali per dieci anni e anche alla certificazione della residenza stabile in città cum familia, unita alla dichiarazione di bone opinionones et fame*" (Tedoldi, p. 381).

5.- Recasens reparteix així la propietat de l'habitatge: 52,5% hi viuen els propietaris, 33% hi viuen els llogaters, 9,1% estan deshabitades i un 5,4% llogades una part.

6.- Vilaseca Borràs, Lluïsa: *El gremi de blanquers i assaonadors de Reus*, Reus 1954, p. 92.

7.- A tota la Itàlia del nord hi ha una bona oferta d'habitacions de lloguer, perquè el preu del lloguer al XVIII es dispara i molts immigrants només poden pagar una "stanza" i anar de rellogats (Tedoldi, 384).

8.- Llei llibre IV, títol VII dels usatges de Catalunya (Vives, p. 1190): primer se li notifica, i té deu dies per a comparèixer al notari i reclamar els seus drets, quan ja han passat i no ha fet cap acció. "*se expide otro cartel para que verifique el desocupo dentro de tres días; y pasados estos se decreta que sea expelido a la fuerza, y los alguaciles van a la casa y sacan los muebles a la calle*".

9.- Pere Anguera recull que Pau Simó paga al marmessor de Jerònima Sullivan Clariana 75 lliures el 1792 i 85 lliures el 1794, per la casa petita del carrer de Monterols. Anguera, p. 79.

10.- En l'evolució de la cistella de la compra observa una estabilitat de preus a la banda baixa entre el 1714 i el 1759, i a partir d'aquí un increment que es dispara l'any 1786 fins el 1800 amb els màxims el 1787 i el 1798 (quadre 4). Pel que fa al salari de manobre, es manté estable del 1720 al 1780, amb alguns alts i baixos, creixent de forma irregular a partir d'aquest any, i disparant-se a partir del 1790 (quadre 5).

11.- Sobre el treball que realitzaven les minyones al segle XVIII a les cases de Madrid, no gaire diferent del que feien a Reus, podem consultar el llibre de Carmen Sarasúa, pp. 199-212: Neteja, compra i cuina, transport de l'aigua de la font, confecció, rentat i planxa de roba, cures personals amos, alimentació i cura nens i atenció a malalts, incapacitats i vells.

12.- A l'ACBC, FM, es conserva la llista dels exempts del cadastre del 1748, dins la sèrie de correspondència dels anys 1746-1759. La *"Relación de las personas que actualmente se consideran por exemptar del Real Tributo Personal se exige en la villa de Reus por los motivos que en continuación de sus nombres y apellidos se manifiestan"*, recull 48 personals majors i 19 menors. Està signada el 28 de novembre del 1748, i fou enviada al governador de Tarragona, Melchor de Abarca. Són els següents:

Josep de Llar, per noble

Josep Grau, per noble i catedràtic universitat de Cervera

Antoni Pastells, per oficial reformat

Nicolau Trenc, per decret 1716 és "hidalgo"

=Cavallers:

Pere Joan de Barbarà i el seu fill

Josep de Barbarà

Josep de Barbarà

Rafael de Barbarà

Fill Josep de Barbarà

Josep de Barbarà

Josep de Barbarà

Joan de Barbarà

Fill de Jaume de Barbarà

Fill de Joan de Barbarà

=Ciudadans honrats de Barcelona:

Miquel Simó

Gabriel Simó

Francesc Torroja

Francesc Barrater

=Doctors en lleis:

Aleix, Francesc, i Pere Mestres

Josep Pedret

Manuel Grases

Antoni Gavaldà

=Dctors en medicina:

Pere Batlle

Adrià Prats

Jaume Martí Coll

Pere Gavaldà

Gabriel Monter

Josep Bages

Antoni Monter

Ramon Cases

=Sant Ofici:

Rafel Bellveny i fill

Francesc Sunyer

Francesc Pauló

=Funcionaris estat:

Francesc Lemens, Vicecònsol d'Holanda

Jeroni Torner, per decret

Josep de Gri, per visitador rendes

Antoni Farlet i fill, per administrador taula bolla

Hilari Raguero, per administrador tabac

Telvi de Aguilar, per administrador Salou

Josep Roig, per oficial llibres Reus

Ignasi Maderiaga, per oficial llibres Salou

=Ministres rentes reials:

Tomàs Torner

Salvi Fitó

Francesc Brull
Dídac Fitó
Manuel Cortézar (ha marxat a Vic)
Manuel Ortega, de Cambrils
Joan Massa, de Salou
=Notaris:
Ambrós Clavell
Felicià Girona
Josep Divorra
Josep Castany
Pere Prats
=Ajuntament:
Francesc Sullivan, batlle
Josep Grases, regidor i doctor lleis
Francesc Ferran
Salvador Marc, regidor i títol reial
Antoni Sabater
Josep Salvador
Ramon Molins
Josep Bofarull
Carles Claveria, notari municipal i títol reial

El 1776 el nombre de nobles ha crescut enormement, segons la relació del 18 d'octubre anotada en el llibre d'acods municipal:
NOBLES: Francesc de Llar, Salvador de Marc, Josep de Bofarull, Francesc de Bofarull, Gaspar Cao de Benos y de Les, hereus de Melcior de Portugal.
CAVALLERS: Pau de Barbarà i Padreny, Rafel de Barbarà i Ossó, Josep de Barbarà, Joan de Barbarà, Josep de Barbarà i Estalella, Pau de Barbarà i Domènec, Josep de Barbarà i Domènec, Josep de Barbarà i Pellicer, Jaume de Barbarà, Francesc de Miró i Roig, Josep de Miró i Bové, Domènec de Miró, Anton de Gavaldà, Anton de Gavaldà i Rigolf, Pau de Miró i Marc, Anton de Folc, Ramon de Nicolau.
CHB: Josep Grau, Francesc Torroja, Josep Simó i Montserrat, Francesc Freixa, Antoni Aixamús, Felip Aixamús, Francesc Barreter, Francesc Sunyer, Pere Carreres, Joan Ollé.

13.- Jordi Andreu, 1986, p. 137. Recull en la nota 6 l'afirmació de Joaquim Nadal pel que fa a la Girona d'inicis de segle, que no existien grans desnivells entre la societat "*entre la cúspide y la base de la piràmide social*". A Reus no podem afirmar el mateix, sinó que l'expansió comercial de finals del XVII ha afavorit uns pocs i ha marcat diferències clares. I en va marcant, perquè molts dels qui arriben ho fan amb només les seves mans.

14.- Arranz, Manuel - Fuguet, Joan: *El palau Marc. Els March de Reus i el seu palau a la Rambla de Barcelona*. Barcelona 1987.

15.- En el cadastre del 1749, de les 12 cases, 5 són de nova adquisició: dues al Mercadal: una comprada a Fina i l'altre a Pauló, una a Sant Pere comprada a Pla, una a la Peixateria, abans Fàbregues i un hort comprat a Baget. El 1760 les cases augmenten a 17: una casa al Galió comprada a Panxeta, un altre hort comprat a Ribes, dues als Canterers: una adquirida a Souquer i l'altra a Maseres, una altra al Mercadal, comprada a Arandes, i una última al raval de Santa Anna, abans de Torrell.

16.- A Lleida, en canvi, Ramona Huguet, observa que els artesans tenien la casa en propietat, p. 101.

17.- A la resposta a un altre informe oficial, del 1797, "*relación individual y cálculo de la población de la presente villade Reus, agricultura, artes e industria*", els rendistes han baixat a zero (ACBC, AM, reg. 24). Aquest document és molt deficient.