

Els lloguers de cases a la ciutat de Barcelona (1780-1834)

per Elisa Badosa i Coll

L'objecte del present estudi és observar l'evolució dels arrendaments urbans des del 1780 al 1835, anys que marquen un canvi per a la ciutat, que, empoïbrida per les crisis del final del segle XVIII i els primers anys del segle XIX, veié l'inici de la seva recuperació en arribar els volts del 1830. És precisament vers aquests anys quan prengué ressò el gran moviment reivindicatiu per a l'enderrocament de les muralles que encerclaven la ciutat i n'ofegaven el creixement. El 1838 aparegueren les primeres iniciatives de l'ajuntament, i des del 1843 les muralles començaren a ser derruïdes en molts trams.¹ La següent etapa de l'expansió física de la ciutat és la dels projectes d'eixample de mitjan segle XIX.

Però les dades dels arrendaments examinats corresponen a una etapa anterior i parlen d'una època en què sovintejaren conflictes bèl·lics, crisis econòmiques i manca d'aliments.² Es tracta, per tant, de veure la incidència de tots aquests factors en els preus dels arrendaments urbans i la seva repercussió en l'economia dels diferents sectors de la societat urbana.³

La legislació sobre arrendaments urbans fins el 1842

La importància de considerar la legislació existent sobre els arrendaments urbans està en el fet que constitueix una informació sobre el grau de protecció

1. L'urbs emmurallada arribarà a donar densitats globals de 800 persones per ha, xifra altíssima tenint en compte l'escassa alçària de les cases (*Los planes de Barcelona*, a «Construcción de la Ciudad 2C», 1 (Barcelona 1972), p. 25). Segons DURAN I SAMPERE, «les reformes ciutadanes no foren aleshores simples operacions urbanístiques, sinó veritables i apassionades campanyes polítiques que prosperaven o fracassaven segons l'èxit del partit defensor (*Història de Barcelona*, vol. I, Barcelona 1975), p. 180.

2. Sobre el desenvolupament de la ciutat al final del segle XVIII, i l'impacte que hi tingueren les guerres amb França i Anglaterra, vegeu Pierre VILAR, *Transformaciones económicas, impulso urbano y movimiento de los salarios: la Barcelona del siglo XVIII*, a «Crecimiento y Desarrollo» (Barcelona 1974); Antonio GARCÍA-BAQUERO *Comercio colonial y producción industrial en Cataluña a fines del siglo XVIII*, a *Agricultura, comercio colonial y crecimiento de la España contemporánea* (Barcelona 1974), ps. 279 i s.; Miguel IZARD, *La economía catalana moderna, 1700-1850*, a «CAU», 19 (Barcelona 1973), 18, p. 68. Sobre aspectes sociològics i urbanístics de la Barcelona del segle XVIII, Pau VILA i Lluís CASASSAS, *Barcelona i la seva rodalia al llarg del temps* (Barcelona 1974), ps. 227, 250 i s.; Marina LÓPEZ, *Vivienda y segregación social en Barcelona, 1772-1791*, a «CAU», 19 (Barcelona 1973), p. 74.

3. El present treball forma part de la tesi de doctorat *Actituds i comportaments econòmics d'un sector de propietaris de la terra: el clergat barceloní (1670-1835)* presentada pel setembre de 1979 a la Facultat de Geografia i Història de la Universitat de Barcelona.

o d'indefensió que tenia el llogater enfront dels augments injustificats i de l'expulsió de l'immoble, i si, d'altra banda, aquesta legislació podia haver estat un fre a les puges intenses minvant d'alguna manera l'impacte de les crisis pel que fa al preu dels habitatges.

La majoria de les lleis sobre els arrendaments procedeixen del dret romà, les quals, comentades i adaptades per tractadistes catalans, foren les que regiren al Principat.⁴

L'escàs grau de protecció del llogater contra l'augment de l'habitatge

Els contractes acostumaven a ser fets per a un període de cinc anys, però sovint tenien una vigència molt superior, ja que es consideraven renovats a la fi de cada quinquenni si el propietari no especificava el contrari.⁵ L'acabament d'algun d'aquests quinquennis podia ser el moment oportú per a la puja del lloguer, i encara que el més habitual era que l'augment del preu fos fet amb motiu d'un canvi d'estadant, no era estrany que la puja afectés un inquilí que visqués a la casa des de molts anys enrera; d'això es queixaven els ciutadans a les seves autoritats municipals.⁶

Cal esmentar la poca protecció que en aquest punt tenia el barceloní si es compara amb la que gaudia el resident d'altres ciutats: destaca, sobretot, el cas de Madrid, on des del segle XVI el propietari no podia augmentar el preu del lloguer mentre no canviés el seu estadant. El 1601 s'establí en aquella ciutat el dret de taxa, segons el qual sota cap concepte ni llogater ni propietari no podien pagar o rebre un preu més alt sota pena de multa. La vigència de la taxa per a un mateix local era de 10 anys. La llei a Madrid i el costum a molts llocs era de no apujar els preus si no havien transcorregut com a mínim 10 anys de l'últim augment, i es podia apellar, en el cas de disconformitat, a la taxa oficial.⁷

Però a Barcelona sembla que l'inquilí estava avesat a sotmetre's a les puges del lloguer. En el cas de no acceptar-les, el propietari procurava treure'l emprant com a pretext un dels quatre arguments legals de desnonament que seran esmentats a continuació.⁸

La defensa legal de l'estadant contra l'expulsió

Eren quatre els motius que el propietari podia adduir per a treure el llogater, fora dels quals no podia pretendre el desnonament. Aquests arguments legals

4. Especialment important en aquest punt és l'obra de Jacobi CÂNCERII, *Variarum resolutionum juris universalis cesarei, pontificii et municipales principatus Cathaloniae* (Barcelona 1760), vols. I-II, primera part, cap. XIV, «De locatione et conductione». Dec les orientacions sobre aquest apartat a Ferran Badosa i Coll.

5. Jacobi CÂNCERII, *op. cit.*, vols. I-II, primera part, cap. XIV, 57, 58, 59, 60.

6. Jaume CARRERA PUJAL, *La Barcelona del segle XVIII*, vol. I (Barcelona 1951), ps. 205-206.

7. *Novísima recopilación*, llibre III, títol XIV, llei 23, intitulada *Observaciones sobre la nueva ley de arrendamientos de casas y otros edificios urbanos*. Extret de l'obra de PORTHIER, *Tratado de la locación-conducción* (Barcelona 1841), p. 234.

8. Pel juliol de 1806 el col·legi dels dominics de Barcelona posà un plet contra la llogatera del tercer pis d'un immoble al carrer Nou. El motiu teòric era que devia ja dos mesos, però possiblement la veritable causa es trobava en «*los muchos años*» que la llogatera vivia al pis (ACA, Monacals, Hisenda, lligall gran 145).

d'expulsió eren la manca de pagament de l'arrendament, que el propietari necessitès la casa per al seu propi ús, que volgués reconstruir l'immoble o fer-hi obres imprescindibles per a la seva conservació i el mal ús o el deteriorament del local per part de l'inquilí.⁹

Sense cap de les causes esmentades, el propietari no podia treure l'arrendatari del pis; d'aquesta manera el llogater quedava defensat de l'expulsió motivada per l'intent del propietari de llogar el pis a un altre per un preu més alt, cas esmentat en els plets com d'emulació. El 1799 el col·legi dels dominics de Barcelona va iniciar un litigi contra un venedor de llibres. Aquest, en un estil ben poc literari, argumentà que els frares volien la casa «*para alquilarla a otro no obstante que yo pago dos pesetas más mensuales de lo que teníamos convenido en ocasión de que yo me hallaba en campaña; por no haber querido conceder mi parienta en admitir a un sujeto con su familia, sino que se fuera de la casa, de aquí se desprende la emulación; repito que no doy mal vecindario, no se hecha a perder la casa, que lo contrario, no la necesita ni puede habitarla, que no necesita obras necesarias y finalmente que se le paga el alquiler por meses vendidos según lo estipulado*».¹⁰

Sembla que en molts plets aparegué com a especialment debatuda la segona causa de desnonament, és a dir, la que feia referència a la necessitat del propi ús per part del propietari. Sembla que aquest argument legal va donar lloc a freqüents abusos.¹¹

El procediment legal utilitzat a Catalunya per a expulsar el llogater fou la pragmàtica titulada *De domibus evacuan-dis*, donada a la ciutat de Barcelona per Pere III el 1370, que especificava els termes i les clàusules que calia observar per a l'expulsió de tot arrendatari.¹² Segons aquesta pragmàtica, el llogater havia de deixar la casa en el termini de 10 dies o bé proposar al jutge les causes justificades per a romandre-hi després d'haver donat garanties. Admeses les causes, el llogater tenia entre 10 i 20 dies per a provar-les; després d'aquest termini s'emetia la sentència, que podia ser apel·lada abans de dos dies, i la nova sentència era fallada al cap d'una setmana.¹³ El 1614 la pragmàtica *De domibus evacuan-dis* s'estengué a tot Catalunya.¹⁴

Les garanties del propietari davant d'un llogater mal pagador consistien principalment en la hipoteca dels béns d'aquest, encara que al contracte no hi fos esmentada. El fet de no especificar detalladament els béns hipotecats a el acta d'arrendament era interpretat com a *simplicitas* del notari.¹⁵

Les esmentades lleis van ésser vigents a Catalunya fins el 9 d'abril del 1842, any en què es va promulgar per a tot Espanya la primera llei moderna d'arren-

9. Jacobi CÀNCERII, *op. cit.*, vols. I-II, primera part, cap. XIV, 7, 8, 9, 22 i 23; Josep COMES, *Viridiarum artis notariatatus sive tabelliorum viretum* (Girona 1704), vol. I, cap. XXV, «De locatione», 93, 94, 99, 100, 101 i 104.

10. ACA, Monacals, Hisenda, lligall gran 145.

11. Joannes Petrus FONTANELLA, *Sacra regii senatus Cathalonie decisiones* (Barcelona 1639), vol. I, decisió CCLXI, 1, 2, 3, 4, 5, 6, 7.

12. Jacobi CÀNCERII, *op. cit.*, vol. I-II, primera part, cap. XIV, 85; Josep COMES, *op. cit.*, vol. I, cap. XXV, 108.

13. *Constitucions, pragmàtiques i altres drets de Catalunya*, compilació feta a les corts del 1702 (Barcelona 1704), llibre IV, títol «de lloguers», 1.

14. *Constitucions*, llibre IV, títol XXI, 1.

15. Jacobi CÀNCERII, *op. cit.*, vol. I-II, primera part, cap. XIV, 42, 43.

daments urbans, que recollí, però, molts dels punts tractats segles abans pel dret romà.

Les variacions dels preus dels lloguers segons la categoria de l'habitatge

Aquest estudi es basa en les dades dels arrendaments de vint cases que afectaven uns setanta contractants. Per a alguns anys aquestes xifres han pogut ser confrontades amb les dades d'altres lloguers.¹⁶

Atenent la qualitat dels carrers i la classe social dels habitants, els preus dels arrendaments dels pisos podrien ser classificats, segons la seva situació, en dues zones ben diferenciades de la ciutat.

La majoria de les cases estudiades es trobaven en un marc reduït i a la millor part de l'urbs, molt a la vora de la Rambla, concretament del pla de la Boqueria. Duran i Sanpere diu que els lloguers dels pisos eren valorats segons la seva proximitat al pla de la Boqueria i que això es feia constar en els anuncis dels diaris.¹⁷ Dins d'aquesta zona privilegiada de Barcelona hi tenien els seus immobles els convents dels agustinians i els trinitaris de Barcelona, concretament

16. A la ciutat de Barcelona, el convent dels agustinians calçats, situat al carrer de l'Hospital, on avui es conserva l'església transformada en parròquia de Sant Agustí, ofereix en diferents llibres de comptes una sèrie relativament regular de preus que van de l'any 1780 fins el 1834. Si bé la informació és any per any, hi ha alguns períodes en què manca tota referència: així, de l'any 1780 passa al 1795; de l'any 1810 al 1814, període en què el govern francès confiscà les propietats dels convents i passà a cobrar els seus lloguers. El 1814 tornen a haver-hi notícies, però d'aquest any fins el 1819 manca informació, i de l'any 1819 a l'any 1834 les dades tornen a ser anuals. Dues cases són situades al carrer de l'Hospital, contigües al convent, i nou al carrer de Sant Pau.

La segona font utilitzada en aquest treball, la proporcionen els comptes del convent dels trinitaris descalços, que tenien el convent a la Rambla, al lloc on avui hi ha el Teatre del Liceu. Pels seus llibres es coneixen les quantitats cobrades, des del 1779 fins el 1834, cada any, amb l'única interrupció del període de la dominació francesa, que afecta del 1809 al 1814. Cinc cases se situen al carrer de Sant Pau, davant mateix dels agustinians; unes altres dues a la Rambla, davant el que avui és la plaça Reial (aleshores era el convent dels caputxins). Els trinitaris tenien també dues cases en aquest raval, al carrer de Sant Climent.

El treball, encara que basat en les dades relativament homogènies dels agustinians i dels trinitaris tant per la localització de les cases com pels anys en què s'emmarquen, l'he completat amb la documentació fraccionada i incompleta de dues institucions més. En primer lloc, el convent dels carmelitans descalços de Sant Josep, del 1788 al 1819, sèrie anual, i el 1814, referides a quatre cases del carrer de la Petxina, un carreró encara existent, que dona a la Rambla. En segon lloc, el monestir d'Escaladei, al Priorat, del 1824 al 1835, sèrie anual, que informa sobre dues cases del carrer dels Banys Nous i dues cases del carrer dels Cecs. Totes aquestes cases són situades al voltant d'un mateix indret i molt a prop les unes de les altres. ACA, Hisenda moderna, lligall 752; Monacals, Hisenda, vols. 547, 618 i 623 (agustinians calçats); Monacals, Hisenda, vol. 3483, i Monacals Universitat, vol. 332 (trinitaris calçats); Monacals, Hisenda, vol. 3545 (carmelitans descalços); Monacals, Hisenda, vol. 2038 (monestir d'Escaladei).

17. Agustí DURAN I SANPERE, *op. cit.*, vol. I (Barcelona 1975), p. 142: «Referent als preus de venda dels terrenys al 1784, els del Born es pagaven a 18 rals el pam, mentre que a la Rambla es pagaven a 10 rals. Uns anys després la Rambla era la part més cara de la ciutat on el terreny era més car»; Pierre VILAR, *Un moment crític en el creixement de Barcelona: 1774-1787*, a *Assaigs sobre la Catalunya del segle XVIII* (Barcelona 1973), ps. 50, 51 i 55.

als carrers de l'Hospital i de Sant Pau (quadres 1 i 2, zona A).¹⁸ Els preus d'aquets arrendaments eren alts, i, als pisos, hi vivien estadants de la burgesia rica, tal com en alguns casos deixen veure els llibres de comptes, els quals, d'altra banda, quasi mai no esmenten les professions artesanes dels arrendataris. Als pisos d'aquells carrers hi habitaven notaris, militars d'alta graduació, alcaldes i jutges de la reial audiència, oficials de la comptaduria d'intendència, el governador de Barcelona, el de la Ciutadella i, a més, alguns nobles, canonges, beneficiats, etc. Els estadants de major fortuna vivien als pisos baixos, que eren més alts de sostre, de millor construcció i amb jardí, mentre que a mesura que es pujava per l'escala de l'immoble la categoria social i econòmica del llogater era més baixa.

Disposo de ben poques dades que siguin representatives dels preus dels habitatges situats en barris o carrers on visqués el proletariat urbà. Els preus dels pisos d'aquests indrets es refereixen al carrer de la Petxina, un carreró a tocar de la Rambla, i el carrer de Sant Climent, al raval de la ciutat (quadre 2, zona B).

Unes referències de l'arquitecte Renart, encarregat de les taxacions prèvies a la venda dels solars d'aquestes cases del convent dels carmelites, el 1836, diu que *«la poca estima de la calle de la Morera y de la Pechina [...], que habitadas por gente menesterosa y de pocas comodidades, contribuye a que los edificios sean menos lucrativos»*. El preu en què es taxaven els terrenys d'aquest carrer és de 4 rals el pam, que era molt baix, si es té en compte que al carrer de la Riereta, en ple raval, el preu era de 6 rals el pam.¹⁹

Encara que a la Barcelona dels segles XVIII i XIX era habitual que un mateix edifici albergués totes les classes socials, des del ric burgès o noble del primer pis fins a l'artesà de l'últim, cap a 1780-90 començaren a ser bastits immobles

18. Després d'haver fet la reducció de les diferents monedes a lliures (els lloguers són expressats en dobles, pessetes, rals, duros i lliures). Les diferents dades numèriques han estat dividides, per al seu estudi, en períodes quinquennals, procurant que les que formen un mateix quinquenni tinguin una certa homogeneïtat des del punt de vista econòmic i polític. Aquests períodes quinquennals han estat distribuïts en tres quadres.

Al quadre 1 són classificats els preus dels lloguers del carrer de Sant Pau i del carrer de l'Hospital segons l'extensió en metres quadrats i la situació de la planta, ja que, com se sap, els pisos baixos eren més cars que els alts. La determinació del nombre de metres quadrats dels locals, l'he feta basant-me en les xifres donades per Barraquer i Roviralta en les seves referències de les vendes fetes entre el 1837 i el 1840, i en les donades pels «quarterons Garriga», plans de la ciutat fets per sectors l'any 1884. Els quarterons Garriga donen les dimensions de les cases i l'època en què fou bastit l'edifici. Tot i la fiabilitat de les dues fonts, en algun cas les xifres que corresponien a una mateixa casa resultaren completament diferents. Aleshores he preferit considerar la superfície en qüestió com a desconeguda.

Al quadre 2 la classificació dels lloguers és donada tan sols segons la planta on se situa el pis, ja que no m'ha estat possible de determinar el nombre de metres quadrats d'aquests habitatges.

La distinció entre dues zones, la A i la B, és feta en raó de la diferent qualitat dels carrers. La zona A correspon a cases on vivia la burgesia, mentre que a la zona B vivien estadants pertanyents al proletariat o a la menestralia.

Cayetano BARRAQUER Y ROVIRALTA, *Las casas de religiosos en Cataluña durante el primer tercio del siglo XIX*, vol. II (Barcelona 1906), ps. 197 i 559; *id.*, *Los religiosos en Cataluña en la primera mitad del siglo XIX*, vol. IV (Barcelona 1917), ps. 491 i ss.; AHCB, secció Mapes, Quarterons Garriga (1848).

19. Biblioteca de Catalunya, fons Renart, lligall 40, carpeta núm. 4; fons Renart, lligall 44, carpeta núm. 4.

per a obrers i en barris per a obrers. Això fou el que succeí concretament en l'espai situat entre la plaça del Pedró i el portal de Sant Antoni, és a dir, a l'indret anomenat raval.

Al raval, concretament al carrer de Sant Climent, els trinitaris eren propietaris de dues casetes unifamiliars que des del mes de gener de 1791 i fins el mes d'agost del mateix any foren enderrocades i bastides de nou, amb tres pisos.²⁰ Fins el 1814 els lloguers foren iguals per a tots els estadants; després de la guerra es va instaurar la diferenciació de preus segons la situació de la planta.

Tot i que m'ha estat possible de saber l'extensió dels pisos situats als carrers de l'Hospital i de Sant Pau, només alguns indicis permeten de deduir que els dels carrers de la Petxina i Sant Climent tenien entre 44 i 74 m² de superfície.²¹ La comparació feta entre els preus dels lloguers d'aquests habitatges humils (carrer de Sant Climent) i els d'inferior categoria del carrer de Sant Pau —és a dir, els situats en una tercera planta i d'extensió inferior als 80 m²— dóna per resultat una diferència de preus entre el 150 i el 300% fins el 1809, i aquesta diferència pot esdevenir del 400% per a després del 1814 (quadre 2). Segons això, els obrers del raval pagaven per llurs habitatges de dues a quatre vegades menys que la baixa classe mitjana o l'artesanat que visqués al centre de la ciutat.

*El preu del lloguer i el salari. Dos casos extrems:
l'alt funcionari i el paleta (anys 1784 i 1788)*

Per a saber quina part de l'ingrés s'enduu el lloguer, segons les diferents classes socials, caldria tenir dades abundants que informessin àmpliament, des dels honoraris de les professions liberals fins als salaris pagats als diferents sectors del proletariat urbà.

A causa de la manca d'aquestes dades, un parell de referències poden emmarcar, de manera provisional, què representa el preu del lloguer en l'economia de dues classes socials diferents.

En primer lloc, per les notícies que dóna una carta del governador de Barcelona dirigida al capità general el 1784, se sap que un magistrat de l'audiència guanyava un sou net de 17.361 rals l'any, és a dir, 1.735 lliures, i que aquests funcionaris no poden trobar pis per un lloguer menor de 212 lliures l'any.²² Efectivament, en una casa dels trinitaris un alcalde de la sala del crim de l'audiència havia de pagar 318 lliures l'any, que el 1784 era un preu exorbitant,²³ oi més si es té en compte que l'anterior llogater que havia contractat el pis el 1779 pagava 190 lliures, preu ja molt respectable.

És a dir, que el lloguer representava, per a un alt magistrat de l'audiència, del 12 al 18 per cent del seu sou.

20. ACA, Monacals, Hisenda, vol. 3483.

21. AHCB, secció Mapes, Quarterons Garriga (1848); Cayetano BARRAQUER Y ROVIRALTA, *Los religiosos...*, vol. IV (Barcelona 1917), ps. 491 i ss.

22. Document esmentat per Jaume CARRERA PUJAL, *Historia política y económica de Cataluña*, vol. II (Barcelona 1947), p. 484.

23. Les 318 lliures és el preu més alt de tots els que apareixen a les sèries, tant la procedent dels trinitaris com la dels augustinians. Els trinitaris no tornaren a fixar aquest preu fins el 1794, mentre que els augustinians no van arribar a fer pagar les 300 lliures fins el 1815 (ACA, Monacals, Hisenda, vols. 547, 618, 623 i 3483).

En segon lloc, i ja dins del terreny de la classe treballadora, les sèries dels salaris pagats als paletes durant part del segle XVIII, estudiades per Vilar, permeten de saber amb força aproximació l'ingrés anual que percebien les diferents categories.²⁴

Per al 1788, any en què puc disposar dels preus dels lloguers d'habitatges obrers al carrer de la Petxina, el salari va ésser:

mestre	23,5	sous	jornal
oficial	22	sous	jornal
aprenent	10	sous	jornal

Es pot calcular com a probable, tenint en compte festivitats, aturs per causes meteorològiques, etc., la quantitat de 250 jornals l'any, ja que es tracta d'un sector amb feina abundant, a causa de l'eufòria de la construcció aquells anys. Segons això, el mestre devia cobrar, al cap de l'any 1788, la quantitat de 292,14 lliures; l'oficial, 275 lliures, i l'aprenent, 125 lliures.

Per al mateix any 1788, només tinc referències d'uns habitatges pròpiament obrers, encara que situats al centre de la ciutat, al carrer de la Petxina, amb pisos de només 74 m² i amb preus que oscil·laven de la següent manera:

El primer pis, entre 54 i 112 lliures l'any; deixant de banda aquestes dues xifres extremes, la quantitat més freqüent devia oscil·lar entre 60 i 80 lliures.

El segon pis, entre 40 i 95 lliures anuals, però l'arrendament de tipus mitjà se situava entre 50 i 90 lliures.

El tercer pis, entre 36 i 75 lliures anuals; el lloguer mitjà oscil·lava entre 45 i 75 lliures.

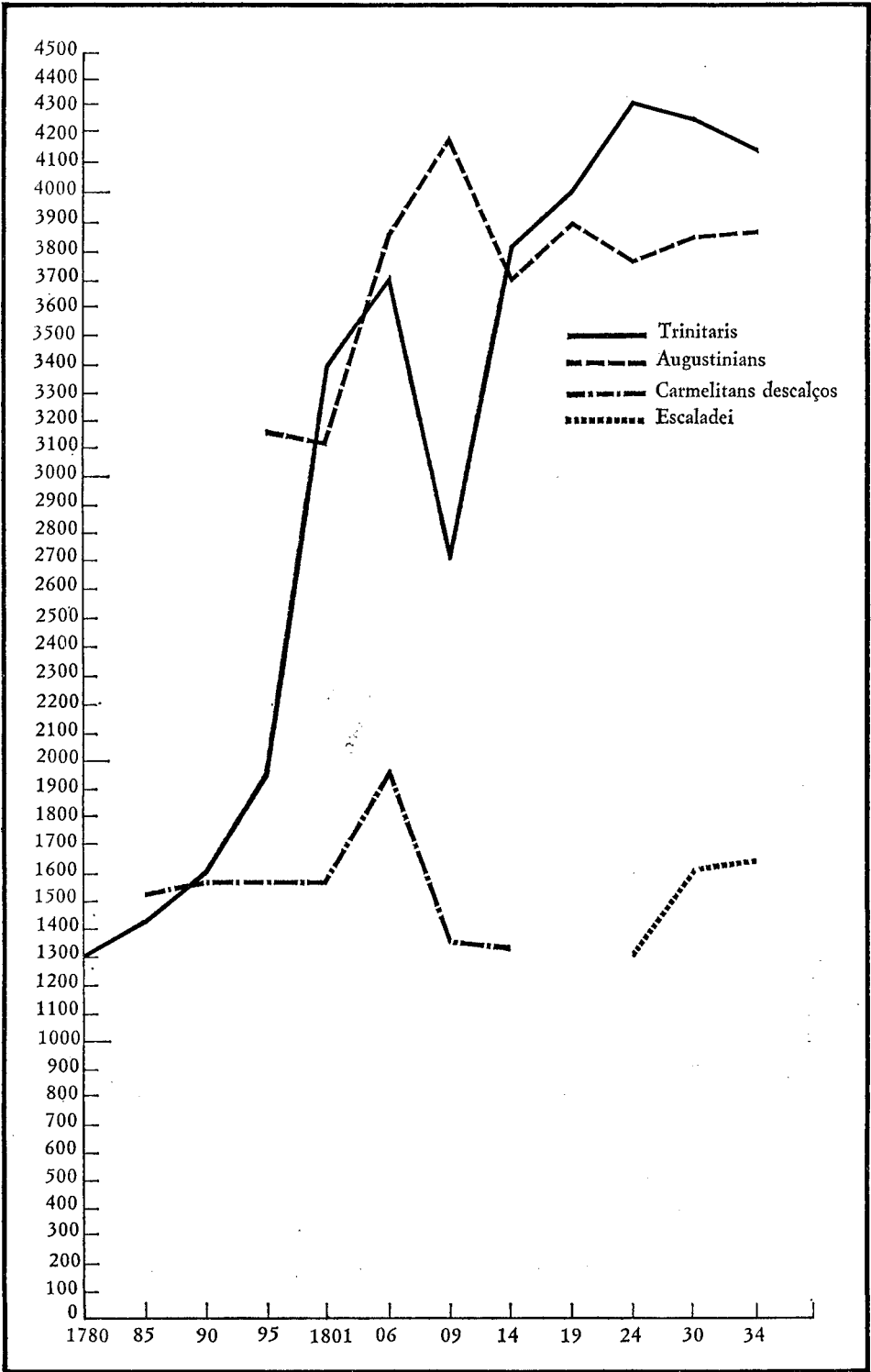
Si es comparen els sous percebuts per les diferents categories professionals amb els preus habituals dels pisos a les diverses plantes, el lloguer representa, per als mestres paletes, entre el 20 i el 27 per cent del sou, si ocupen el primer pis; per als oficials, el 21 i 29 per cent, si ocupen el primer pis; del 18 al 32 per cent si ocupen el segon pis, i del 13 al 37 per cent si ocupen el tercer.

Segons els dos casos esmentats, sembla que per a un alt funcionari el lloguer representava del 12 al 18 per cent del seu sou, mentre que per un paleta (i s'ha de considerar els paletes com a privilegiats dins la classe treballadora aquells anys, ja que pertanyien a un sector molt ben pagat) el lloguer els prenia, per regla general, del 14 al 30 per cent del sou. Cal concloure que, fins deixant de banda preus extrems, per a la classe obrera els lloguers representaven un pes molt més feixuc en la seva economia que per a un sector de la classe mitjana.

L'evolució temporal dels arrendaments urbans

Des del 1780 fins el 1835 a Barcelona tingueren lloc una sèrie d'esdeveniments: guerres, crisis econòmiques amb recuperacions més o menys breus, epidèmies, etc. Fins a quin punt els preus dels arrendaments urbans poden reflectir aquests fets i amb quina elasticitat? L'examen de les variacions de preus dels lloguers relacionats amb aquests esdeveniments pot ser ben representatiu, ja

24. Pierre VILAR, *Transformaciones económicas...*, ps. 212 i 213.



que es tracta d'un període de 55 anys ple de canvis i alteracions brusques que precedeixen la plenitud del segle XIX.

El quadre 3 vol fer veure la trajectòria dels arrendaments urbans. Si els diferents períodes quinquennals els relacionem amb la situació econòmica general que els emmarca, hi podem trobar una correspondència evident.

Referent a les dades procedents dels augustinians, el primer període considerat és de quinze anys; les hipòtesis sobre aquest període són molt forçades, ja que només hi ha dades sobre el primer i l'últim any (manquen les dels anys intermedis). Es pot veure, però, que en aquests quinze anys un gran nombre de pisos s'havien apujat. Pel que fa a les cases dels trinitaris, com que tenim totes les dades, és possible d'observar el comportament any per any. En el transcurs del 1780 al 1785 el preu dels habitatges no varia encara que canviï de llogater, però d'ençà del 1786 i fins el 1790, especialment els anys 1787 i 1788, en marxar l'antic estadant la puja era com a mínim d'una tercera part respecte al preu anterior. Del 1790 al 1801 no hi hagué a penes canvis; en marxar un llogater el preu no varià, o només hi hagué una lleugera puja.

El comportament dels carmelitans és força diferent. El 1788 i el 1789, en marxar l'inquilí, no sols no s'apuja el preu, sinó que àdhuc baixa.

Fins a quin punt el comportament dels convents reflecteix una coherència amb el canvi que descriu Vilar? «Des del 1786, en efecte, i el 1787 sobretot, la conjuntura deixa d'ésser favorable. La construcció s'atura sobtadament, el cens municipal del 1787 a Barcelona, insisteix alhora sobre l'afluència de desenfeinats i sobre l'emigració de comerciants arruïnats a la recerca d'aventura.»²⁵

En efecte, en presentar-se la crisi del 1787, hi ha un percentatge alt de lliurament de pisos, i davant d'això la reacció del propietari és diversa: o bé aprofitar-ho per a fer una bona puja o bé cedir a l'evidència i rebaixar els preus. Potser en el primer cas l'explicació del diferent comportament dels augustinians i trinitaris del dels carmelitans és que el llogater d'aquests últims és gent treballadora (carrer de la Petxina), en la qual, doncs, les crisis i l'atur repercuteixen molt més que als estadants dels augustinians i trinitaris, pertanyents a classe mitjana. El fet que, d'altra banda, aquestes dues institucions no s'haguessin de fer enrera de les puges fetes vol dir que la crisi del 1787 fou relativament benigna, si es compara amb les que es produïren en el segle XIX.

Del 1796 al 1801 l'evolució dels 108 lloguers reflecteix que aproximadament de la quarta part a la meitat s'apujaren, mentre que la resta quedà igual, i una petita part es rebaixà. Aquesta mateixa tendència aparegué el quinquenni següent que va del 1801 al 1806, però minvà la proporció de locals rebaixats. El resultat és que l'any 1806 s'obtingué el més alt rendiment monetari dels lloguers de tota la sèrie. Aquest fet coincideix en els tres convents examinats.

El període que va del 1806 al 1810 és marcat per una gran crisi. Si bé sembla que les crisis que afecten un any concret tenen una incidència gairebé nul·la en els lloguers,²⁶ sí que en tenen, i gran, quan la crisi es perllonga, el poder

25. Pierre VILAR, *Catalunya dins l'Espanya moderna*, vol. III (Barcelona 1966), p. 468.

26. Sobre els efectes de la crisi de l'any 1805 produïda per la guerra contra Anglaterra, el frare trinitari encarregat dels lloguers escriu: «27 de mayo de 1805, tomo este piso a razón de 155 libras por año con condición que, seis mese después de hechas las paces con Inglaterra el precio será de 200 libras y si no le acomoda lo dexará.» Això últim és el que farà el llogater en el seu moment. L'anotació reflecteix la consciència que la crisi és passatgera, com d'altres, a les quals ja estaven avesats els barcelonins d'aquells anys (ACA, Monacals, Universitat, vol. 332).

del salari va decreixent i és impossible de trobar un sector que no en sigui afectat. Aquests efectes es manifestaran arran de la invasió francesa, durant la qual els preus dels lloguers hagueren de sotmetre-s'hi més tard o més d'hora. Si fins aleshores i en els tres convents s'havia observat una coincidència bastant acusada en la seva «política empresarial», aquesta varià davant el daltabaix produït per la invasió.

Els trinitaris i els carmelitans rebaixaren la meitat dels seus locals moltes vegades en un 50% del preu; però tot i això els trinitaris veieren com, aproximadament, les dues terceres parts dels inquilins se n'anaven sense pagar i deixaven a deure entre 20 mesos i tres anys, cosa que vol dir entre 22 i 150-180 lliures. En el moment de fer les disminucions de preus tenen clara la idea de la contingència del moment i que sense dubte vindran millors temps a la sortida dels francesos. En els seus comptes diuen que la reducció serà només «*mientras duren estas cosas*» y «*en las actuales circunstancias*». Són freqüents els casos en què queda convingut, mitjançant un paper firmat, que tres mesos després de la sortida dels francesos tornarà a tenir vigència el preu anterior.²⁷

Els augustinians, en canvi, es mostren contraris a fer rebaixes, potser perquè els seus lloguers són relativament barats si es comparen amb les cases dels trinitaris. També es trobaren que la gent se n'anava sense pagar, tot i que amb una freqüència molt menor que en l'anterior cas, i per quantitats inferiors, entre 20 i 90 lliures.

La coacció a rebaixar preus i el fet de trobar-se impotent davant els deutors era motivada per l'abandó de la ciutat d'un gran nombre de persones, per la qual cosa els pisos que resten buits no hi ha possibilitats de tornar-los a llogar. Els augustinians constaten en el seu llibre de comptes, el 1808, parlant d'un funcionari de l'audiència: «Per la guerra no cobre el sou com els demés jutges de esta audiència, el convent es veu obligat a rebaixar per rahó de que si el deixava no trobaríem llogater respecte de que la maitat de la gent se havia ausentat de Barcelona: per lo tant se li abaixa 100 lliures anuals.» Més endavant, a l'esmentat inquilí, li tornaran a rebaixar 45 lliures.

Així mateix, els trinitaris ratifiquen aquest fet: «*Se le ha hecho gracia de alguna cantidad en atención a que en los años de 09 y 10 las botigas y casas estaban a muy baxos precios.*»²⁸

Durant aquest període difícil la reacció fou de rebaixar tot seguit per a tornar a la situació anterior així que el factor pertorbador hagué desaparegut, en aquest cas la invasió francesa, o bé resistir-se a l'evidència del trasbals i resignar-se a l'incompliment dels pagaments per acabar cedint en veure l'extraordinària dificultat del moment. Aquestes dues actituds són les que determinen en últim terme les oscil·lacions en els preus dels lloguers més que no pas l'emplaçament de les cases o la categoria social dels llogaters. L'actitud dels trinitaris és d'una acusada defensa dels seus ingressos. Intransigents davant els deutes, quan un antic llogater, que havia fugit el 1810 i retornà el 1814, li foren cobrats els deutes endarrerits dels anys difícils mitjançant terminis que li foren carregats en el lloguer mensual.

Del 1810 al 1814 manquen els comptes, ja que el govern francès es va quedar amb la propietat i l'administració de les cases del clergat.

27. ACA, Monacals, Universitat, vol. 332.

28. ACA, Monacals, Hisenda, vol. 623; Monacals; Universitat, vol. 332.

Quan, el 1814, els convents tornaren a recuperar les propietats, el panorama no havia millorat gaire. Si bé els pisos es llogaven perquè, acabada la guerra, la població tornava a la ciutat, la situació de crisi no havia minvat, com ho palesa la forta baixa dels preus dels aliments, iniciada el 1823.²⁹ També en aquestes circumstàncies el comportament dels augustinians i dels trinitaris fou diferent: els augustinians hagueren de fer les reduccions que no havien volgut fet el 1810, reduccions que afectaren un 10 o un 60 per cent dels seus locals. El frare que portava els comptes descriu així la situació: «Dia 8 de octubre de 1814, se li ha rebaixat lo lloguer de 10 lliures al any pr. les moltes suplicas q^e. féu dit señor, alegant q^e. al present las casas no tenen aquella estima q^e. tenían altre temps, i no va fora de raó, pués se sab i es veu clarament q^e. molts dueños de casa han degut revaixar los lloguers per poderlas llogar.»³⁰

Però tot i que evidentment les cases no tenien el valor d'abans, els trinitaris no semblen creure-ho així. No rebaixaren ni tan sols els preus dels modestos habitatges del carrer de Sant Climent, però, com a contrapartida, la meitat dels estadants se n'anaven sense pagar.

El 1814 els trinitaris apujaren el 51 per cent els lloguers; aquest augment volia dir en la majoria dels casos el retorn a la normalitat anterior: als preus del 1809. Això vol dir un augment difícil de suportar en aquells anys tan durs.

El moviment dels lloguers de l'any 1819 fins el 1824 recorda el dels anys 1796 al 1806, en què també s'acabava de sortir d'una crisi, si bé no tan greu. La tònica dominant fou la immobilitat dels lloguers, a l'espera de temps millors, que encara trigaren a arribar, ja que el 1812 hi hagué l'epidèmia de febra groga que s'endugué 4.000 persones. L'aparició d'una epidèmia tenia per efecte la fugida de ciutadans benestants al camp i moltes cases restaven sense llogar. Referent a la del 1821, el llibre de comptes dels augustinians diu: «Ara lo lloguer de est magatsem se ha abaixat pr. rahó de las circunstancias actuales i per no encontrar llogaters.»³¹

Els preus dels aliments tampoc no recuperaren el nivell que tenien abans de la crisi, i fins i tot en el quinquenni del 1810 al 1824 hi hagué una lleugera però progressiva baixa.³²

Del 1820 al 1823, període del Trienni Liberal, es va produir un procés desamortitzador de curta durada. Els trinitaris en foren afectats per la venda de quatre cases: tres al carrer de Sant Pau i una a la Rambla.

En el curt espai de temps en què els nous propietaris varen disposar dels pisos sembla que varen cobrar preus inferiors als dels frares.³³ Quan, el 1824, les propietats foren tornades als trinitaris, aquests posaren els preus als nivells anteriors.

El comportament envers els quatre compradors de la desamortització fou esperar el moment oportú per a poder-los treure. Així, respecte a un d'ells, anomenat Vicenç Salat, s'especifica: «*Queda por ahora en el mismo piso por consi-*

29. Juan SARDÀ, *La política monetaria y las fluctuaciones de la economía española en el siglo XIX* (Barcelona 1970), p. 302.

30. Monacals, Hisenda, vol. 623.

31. *Ibid.*

32. Juan SARDÀ, *op. cit.*, ps. 302-303.

33. Aquest fet no em sembla gaire segur, ja que es basa en les declaracions dels mateixos inquilins, sense que hi hagi cap comprovant i sense que ho ratifiqui el nou comprador.

derarlo conveniente en el día», però havia de pagar 180 lliures l'any, és a dir, el doble del que pagava l'antic llogater abans de la venda; més endavant se n'anà del pis.

Més explícits són amb el comprador Miquel Giralt, llauner: «*Queda por ahora por no poderse hacer otra cosa en la misma botiga y cuarto dicho Miquel Giralt»*, que no se n'anà durant tots aquells anys i tampoc no li fou augmentat el preu.³⁴

Els anys que van del 1824 al 1829 ens ofereixen, amb una persistent monotonia, els mateixos percentatges que els de després del 1814. Continua la tendència a mantenir els mateixos preus en els lloguers, mentre que els preus dels queviures baixaven, cosa que mostra l'existència d'una activitat econòmica deprimida, que no es remuntà fins el 1830, el mateix any en què s'inicià la reactivació de la indústria cotonera i els preus començaren a pujar, molt lentament, fins el 1838. Totes aquestes incidències no resten reflectides, però, en els arrendaments. La recuperació, iniciada el 1830, potser encara trigà a repercutir en un augment dels lloguers.

Després de passar aquesta llarga i penible etapa, quan els propietaris d'aquests pisos ja començaven a intuir millors temps, en realitat van veure que la majoria dels seus immobles desapareixien de les seves mans a causa del decret desamortitzador del 1835.

Conclusions

El costum era que els propietaris no apugessin el lloguer mentre el mateix signant del contracte ocupés el pis, encara que no existia cap impediment legal que li ho impedís. De fet, es troben exemples de tots dos comportaments.

Apareixen, per altra part, bastants casos en què una mateixa persona vivia durant 15 o 20 anys en un pis i que un cop finit aquell contracte el preu que pagava el nou inquilí no tenia cap proporció raonable amb el preu del lloguer anterior. Sovint un fort augment tenia com a motiu la fortuna o la professió del nou arrendatari. Un capità pagava el 1779 la quantitat de 190 lliures anuals; en arribar el 1785 aquell mateix pis va ser llogat a un alcalde de la sala del crim de l'audiència per 318 lliures l'any. L'única raó d'aquest important augment va ser la privilegiada posició econòmica que hom considerava que tenia tot funcionari públic.³⁵

Això no és una simple hipòtesi. En una carta del governador de Barcelona, comte de l'Asalto, al capità general el 1784, demana que aquest li recordi prop del rei perquè siguin apujats els sous dels magistrats de l'audiència, que el 1784 guanyaven un sou anual de 17.361 rals, és a dir, 1.735 lliures. El comte de l'Asalto considerava que aquest sou havia quedat petit: «*No hay ninguno [magistrat] que pueda vivir en casa que le cueste menos de 40 doblones [212 lliures], porque los alquileres de todas se aumentan al gusto de sus dueños sin que en ello halla ni pueda haber justa medida; y el caso es que ni aun a este precio se encuentran habitaciones.*»³⁶

34. ACA, Monacals, Universitat, vol. 332.

35. ACA, Monacals, Universitat, vol. 3483.

36. Document esmentat per Jaume CARRERA PUJAL, *Història política...*, vol. II, p. 484.

Els magistrats havien de sacrificar com a mínim el 12 per cent del sou per a pagar l'habitatge, i en el present exemple pujava al 18 per cent. Aquesta proporció del sou no és, però, excessiva. Com ja s'ha vist, el percentatge del lloguer respecte al salari és molt més alt per a les classes treballadores; concretament, per als paletes representava entre el 14 i el 30 per cent.

És clar que el governador, el comte de l'Asalto, no exagera gens en la seva carta, però potser no sap que quan el propietari veu la presència d'un funcionari com a llogater, el pis s'apuja desmesuradament, tant si és magistrat de l'audiència, funcionari de la comptaduria, de l'administració de loteria, etc.

Hi ha molts motius de tipus objectiu que poden justificar un lloguer alt: el carrer, la planta on hi ha el pis, la superfície, el seu acabat, etc. Però hi ha també motivacions menys explícites, que no tenen res a veure amb l'habitatge i solament amb la condició del llogater, és a dir, amb la seva capacitat econòmica.

Al començament del 1761 un fuster barceloní confessa haver llogat per 56 lliures una casa de la qual normalment només en devia treure 35. Una altra casa de la seva propietat li rendia 33 lliures l'any i considera que normalment només n'haguera tret 22 lliures. Segons ell mateix diu, el motiu d'aquests alts preus és l'ofici dels seus arrendataris: el primer, pastisser, i el segon, apotecari, «per la gran conveniència que estos tenen vuy».³⁷

Crec que no hi ha un comportament homogeni entre els propietaris de propietats urbanes, fins i tot si considerem un mateix estament tan caracteritzat com ara la clerecia. En el present estudi, la gestió de trinitaris, augustinians i carmelitans és diferent, tot i tenir les cases de les mateixes característiques: ésser en un mateix indret i haver-hi llogaters de les mateixes classes socials. Aquest comportament tan diferent, encara que no oposat, es veu molt clar en les crisis. La manera d'entendre-les és molt diferent segons que siguin trinitaris carmelitans o augustinians. I és que la política dels lloguers era determinada, sobretot, per l'actitud empresarial de cada propietari. Mentre que els augustinians formen un orde tolerant, que practica alguna obra de caritat entre els seus inquilins més pobres³⁸ i que té uns lloguers en general baixos, els trinitaris són uns intransigents defensors dels seus interessos. Ja el 1801 cobraven els lloguers per trimestres avançats, cosa de la qual hagueren de desistir després del 1808. Ja ha estat esmentada la seva posició davant la crisi del 1809 i la ràpida reacció a apujar els preus quan els francesos se n'anaven del país. Els deutes de 1809-14 no foren perdonats als llogaters que romangueren als seus habitatges, sinó que s'arribà a unes dates ben tardanes en què els estadans anaren pagant petites quantitats ja fixades d'antuvi per a anar eixugant els deutes d'aquells anys. Quan aquesta congregació veu que hom li pren alguna prerrogativa, la seva reacció és immediata: el 1830 tragué un llogater, perquè «*puso despesas y se le echó pagando solo tres días y devolviéndole lo restantes*».³⁹

37. Arxiu Històric de la Ciutat de Barcelona, fons gremial *Declaració dels béns dels agremiats, 1715-1716*, vol. II, foli 210 (dec aquesta referència a Manuel Arranz Hererro).

38. El 1815 rebaixen el preu d'una botiga de 35 lliures a 28, «atesa la sua necessitat y misèria», ja que es tracta de la vídua d'un xocolater. També rebaixen, de 58 lliures a 36, un pis habitat per «dues senyoras donzelles, velles y pobres de tota solemnitat, que ja ho habitaban y lo covent los fa esta caritat». En morir les senyores, el pis fou apujat a 45 lliures (ACA, Monacals, Hisenda, vol. 623 i 547).

39. ACA, Monacals, Universitat, vol. 332.

El zel i la bona administració amb els que, sovint, els religiosos menaven els seus immobles són ben justificats. Concretament, en el cas dels augustinians es pot assegurar que els arrendaments urbans constituïren la primera font d'ingresos del convent, i que aquesta anà augmentant la seva importància entre 1799 i 1835, a l'interès del que succeí amb les finques rústiques.⁴⁰

D'una manera general, es pot dir que els lloguers són mals indicadors de les crisis. Són molt lents a reflectir els moments difícils, i només quan apareix un desastre que ho somou tot, ho manifesten de forma ràpida. Per a rebaixar els lloguers, primer s'ha de passar per una etapa prèvia en la qual s'acumulen deutes, i després, un cop s'ha vist el procés irreversible de la crisi, s'accedeix a la rebaixa.

Dintre d'aquesta lentitud a reflectir la conjuntura general, hi ha certs indrets més ràpids a reaccionar. Una petita mostra d'això és el conjunt de casetes del carrer de la Petxina. Aquestes són més àgils a variar els lloguers segons dels temps que no pas les grans cases dels benestants ocupants del carrer de Sant Pau o del carrer de l'Hospital.

Les crisis són també lleugerament més palpables en els pisos alts que als baixos, i també als barris obrers que no pas al centre de la ciutat.

40. Ingressos dels augustinians en finques:

	1799 (lliures)	1818 (lliures)	1835 (rals billó)
Rústegues	2.494 (47 %)	2.494 (44 %)	24.190 (39 %)
Urbanes	2.796 (52 %)	3.138 (55 %)	37.008 (60 %)
	5.290	5.632	61.198

ACA, Monacals, Hisenda, lligall gran 7 (augustinians).

QUADRE 1. Classificació dels lloguers per preus segons el nombre de metres quadrats i la situació de la planta (mínim/màxim; preus anuals en lliures)

Carrer de l'Hospital (dues cases) i de Sant Pau (deu cases)

	1785	1790	1796	1801	1806	1810	1814	1819	1824	1830	1834
més de 300 m ²											
primers pisos (dades: 2)	224/318	—/318	257/318	168/257	168/450	250/450	360/340	360/400	360/400	300/360	300/360
segons pisos (dades: 1)	125	125	125	125	145	145	136	136	136	136	136
d'uns 200 m ²											
primers pisos (dades: 3)	179	—/—	557/—	200/557	200/690	100/690	200/700	200/690	200/450	200/475	200/475
segons pisos (dades: 3)	80/—	—/—	—/—	135/156	155/156	90/134	145/157	156/157	156/180	156/180	156/180
tercers pisos (dades: 1)	40		46	46	80	80	70	40	40	40	40
de 140 a 150 m ²											
primers pisos (dades: 5)	67/105	67/—	67/270	67/270	123/270	67/270	120/200	140/300	140/300	155/258	155/258
segons pisos (dades: 4)	40/56	—/—	54/72	54/72	50/60	50/58	36/75	36/75	45/75	45/79	45/79
tercers pisos (dades: 1)	33	33	33	36	36	36	36	36	36	56	56
de 80 a 100 m ²											
primers pisos (dades: 3)	84/95	—/—	200/—	67/193	67/193	54/193	134/160	134/135	135/180	142/179	142/179
segons pisos (dades: 5)	32/58	—/—	33/58	50/100	75/100	45/60	67/90	67/90	67/90	67/105	67/105
tercers pisos (dades: 1)				58	58	22	56	56	56	56	56
botigues											
d'uns 100 m ² (dades: 8)	25/50	—/—	25/56	30/120	30/190	30/160	22/125	22/125	30/134	30/134	35/134
d'uns 70/80 m ² (dades: 3)	18/70	—/70	30/70	45/100	45/110	45/90	60/90	67/90	45/67	45/67	45/67

QUADRE 2. Classificació dels lloguers per preus segons la situació de la planta, amb desconeixement del nombre de metres quadrats (mínim/màxim; preus anualsen lliures)

Zona A: carrer de Sant Pau (quatre cases), rambla dels Caputxins (dues cases), els Banys Nous (dues cases), carrer dels Cecs (una casa)

	1785	1790	1796	1801	1806	1810	1814	1819	1824	1830	1834
carrer de Sant Pau											
primers pisos (dades: 3)	45/67	—/84	54/84	54/134	58/134	58/90	58/90	60/90	64/112	64/112	64/123
segons pisos (dades: 4)	30/42	—/42	32/45	32/45	45/100	45/100	45/94	40/94	40/90	40/90	40/90
tercers pisos (dades: 1)	31	49	49	49	64	27	64	64	67	67	67
botigues (dades: 1)	—	66	66	66	100	100	90	90	112	112	112
rambla dels Caputxin											
primers pisos (dades: 2)	50/106	50/106	50/106	112/117	112/167	112/167	156/180	156/180	156/180	168/268	146/223
segons pisos (dades: 2)	—/124	—/141	100/141	134/141	134/141	—/54	134/156	134/156	123/156	123/180	123/180
tercers pisos (dades: 4)	40/40	40/40	40/40	40/54	40/54	22/54	54/70	54/70	63/72	66/76	66/76
botigues (dades: 3)	26/63	26/110	90/130	90/130	110/170	110/130	110/134	110/156	110/162	153/181	144/158
carrer dels Banys Nous											
primers pisos (dades: dos)									220/400	220/400	220/400
segons pisos (dades: 2)									75/180	75/180	75/200
magatzem (dades: 1)									76	76	76
carrer dels Cecs											
primers pisos (dades: 1)									76	81	72
segons pisos (dades: 1)											
tercers pisos (dades: 1)									56	56	56
quarts pisos (dades: 1)									49	49	49
botigues (dades: 1)									22/27	22/27	22/27
									36	36	36

Zona B: carrers de la Petxina (quatre cases) i de Sant Climent (dues cases)

	1785	1790	1796	1801	1806	1810	1814	1819	1824	1830	1834
carrer de la Petxina											
primers pisos (dades: 7)		54/112	50/112	50/112	58/112	58/112	81/112				
segons pisos (dades: 7)		40/95	40/95	40/95	40/100	40/67	40/99				
tercers pisos (dades: 7)		36/75	42/81	45/81	45/90	24/81	31/90				
entresols (dades: 2)		34/94	32/90	40/108	40/120	40/90	40/90				
botigues (dades: 8)		50/72	50/72	50/150	60/150	45/150	45/81				
carrer de Sant Climent											
primers pisos (dades: 2)			20/20	20/20	20/29	20/29	—/18	22/22	22/22	33/33	33/33
segons pisos (dades: 2)			20/20	20/20	20/20	20/20	13/12	13/13	13/13	21/21	21/21
tercers pisos (dades: 2)			20/20	20/20	20/20	20/20	13/13	11/13	11/11	16/16	16/16
botigues (dades: dos)			29/33	29/33	29/33	27/33	—/18	22/22	22/22	33/33	33/33

