

8. FINQUES URBANES DESAMORTITZADES

8.1. INTRODUCCIO

Certament el capítol de les finques urbanes mereixia un tractament a part del de les finques rústiques. En principi hem seguit les pautes habituals: conèixer els propietaris antics, saber què tenien, on ho tenien i qui ho adquirí. De fet, potser només amb això hauríem complert les necessitats del treball, però qualsevol dels documents notarials o dels lligalls d'hisenda que tracten la desamortització ens faciliten una informació que és una llàstima desestimar (els carrers on se situaven les peces traspassades, de vegades les dimensions, l'ús de la casa i el preu del lloguer, si s'escau).

Lleida fou la ciutat on se subhastaren més peces i totes elles ens donen una idea aproximada de com deuria ser la ciutat durant aquests anys. Per poder aprofundir més i alhora saber les conseqüències d'aquestes vendes, hem decidit consultar els cadastres no solament de la ciutat de Lleida, sinó de diferents poblacions per tal de poder comparar els preus de les finques i els dels lloguers. El resultat ha estat un treball força interessant, bé que tot just és un esbós d'un camp poc tractat.

8.2. TIPUS DE FINQUES SUBHASTADES

El ventall de finques urbanes posades a la venda és variat, tant pel que fa a l'ús com a la xifra de taxació. Hom pot trobar bàsicament dos tipus de finques: en primer lloc les destinades a l'habitatge; en aquest cas caldria esmentar des dels convents a cases i castells; i en segon lloc les dedicades a activitats econòmiques: molins d'oli i farina, forns i -en part- els mateixos convents que sovint foren utilitzats posteriorment per a fàbriques. Esment a part mereixen la farmàcia de Linyola pertanyent a la comunitat del mateix municipi o el canal de pedra amb pous de l'orde cartoixana de Scala Dei; cap de les dues finques fou adquirida.

En aquest capítol solament hem registrat les finques urbanes subhastades soles; malgrat que una colla d'elles sigui reduïda però no menyspreable es troba venuda amb terres, hisendes i heretats. És freqüent la combinació terra-casa, convent-hort, o casa amb forn, trull i cup. Cas a part serien les hisendes i heretats on habitualment no manca res: casa, terra, horta, celler, trull, cup, palleres, magatzems, molins i ferraginars.

CLERGAT SECULAR	FINQUES	JORNALS	COMPRAD	TAXA	REMAT	COTITZACIO
CURATS:						
Albagès	3	n.c.	3	22.300	22.700	102
Alpicat	7	n.c.	7	82.631	86.916	105
Belianes	1	0,2	1	320	370	116
Benavent de Segrià	2	7	2	20.600	57.700	280
Blancafort	2	4	2	11.233	11.233	100
Castellnou de Seana	4	n.c.	4	15.766	16.166	103
Castellserà	4	7	3	2.485	2.585	104
Cedó	4	7	4	7.985	24.250	304
Menàrguens	6	10	5	26.300	44.540	169
Peramola	2	50	2	1.200	1.200	100
Peranúa	1	2	1	966	1.006	104
Sant Martí de Maldà	4	9	4	20.572	21.246	103
La Sentiu	5	2	5	7.192	15.452	215
Sidamon	2	8	2	11.600	11.600	100
Tarròs	14	44	14	69.650	69.650	100
Vilagrassa	27	34	27	22.367	63.799	285
COMUNITAS:						
Guisona	19	68	19	47.489	51.955	109
Sanaüja	94	291	74	156.788	161.932	103
Borges, Capellania	12	0	12	0		
BENEFICIS:						
Vva. Meià, Santa Ilúcia	7	n.c.	7	7.765	9.985	129
Vva. Meià, Orgue	1	N.C.	1	883	833	102
TOTAL	616	1.980,2	275	1.655.780	2.522.276	

Taula 8-1.

8.2.1. CASES

Habitualment ubicades enmig de les poblacions, malgrat que en alguns casos romanen als afores ("reramurs" expressió potser més tècnica que d'alguna manera ens indica proximitat al nucli urbà). Els ordes religiosos llogaven aquestes cases exigint preu mensual per pis, o bé un preu diari o setmanal per habitació, és a dir, deurien consistir en una mena d'hostal per a gent transeünt, a banda de les arrendades durant uns anys. De vegades aquests immobles eren arrendats de forma curiosa: pisos, habitacions, golfes, soterranis, cellers,... de manera que un mateix edifici quedava dividit en més d'un lloguer.

Els propietaris de cases eren principalment els ordes religiosos regulars i els capítols, a banda de les cases dels comanadors subhastades però no comprades. És tractava d'edificis gairebé senyorívols on no mancaven senyals heràldiques (avui dia encara es conserva la casa del Comanador de Torres de Segre, la d'Espluga Calba i la de Barbens). El clergat secular, per la seva part, comptava amb menys cases i més senzilles però que -de fet- anaven a parar a mans de petits propietaris; en aquest cas, forneixen de cases un grup social que potser no en tenia, o bé que comptava amb una casa més senzilla. Aquesta era la idea de Mendizàbal, però després no es complí per raons diverses, entre elles els canvis de governs i les presses. També es vengueren ermites que s'utilitzaran per a aplecs.

8.2.2. CONVENTS

Eren les cases on residia el clergat regular. N'hi havia de diferents dimensions i categoria artística; en cap convent no hi mancava l'església, el claustre i la zona reservada a

l'habitatge dels monjos. Part d'ells foren subhastats el 1843, 1844 i 1848 i adquirits molt d'hora. Els seus preus oscil·len entre 30 i 200 mil rals de billó i es pagaven principalment en títols. Els nous propietaris els dedicaven a equipaments (fàbriques) o bé senzillament a "magatzems"; a part, alguns d'ells no se subhastaren i l'Estat mateix ja els dedicà a diferents edificis públics que acolliran serveis necessaris: el convent dels dominics de Lleida serà utilitzat per a Escola Normal; el dels franciscans per a Diputació Provincial; el dels carmelites descalços de Lleida per a hospici i casa de misericòrdia; el dels agustins de Lleida per a teatre; el dels mínims de Cervera per a presó i fàbrica tèxtil; el dels dominics de Balaguer per a casa de caritat; el dels carmelites descalços de la mateixa ciutat per a caserna de la guàrdia civil; el convent dels agustins de la Seu d'Urgell es va cedir per a hospital de la població, com el dels caputxins de Tremp; el dels dominics de Solsona seria el Seminari, a banda d'altres usos com el dels trinitaris de Lleida enderrocat per a obrir-hi un carrer nou, anomenat, la Baixada de la Trinitat o Capità Massip.

Hem preferit presentar els convents segons les poblacions on estaven ubicats.

LLEIDA:

-*Caputxins*. El temple fou utilitzat per a magatzem de palla i altres provisions de l'exèrcit fins que l'any 1850 s'enderrocava per a bastir-hi una presó que el 1885 encara no era una realitat. La part habitada pels monjos es dedicà a manicomi provincial i alberg per als rodamóns. També hi hagué un projecte per instal·lar-hi l'hospital militar, però aviat fou enderrocat de manera que l'any 1890 res no se'n sabia del convent, fins i tot les pedres s'havien venut i el solar formava part de l'actual Rambla d'Aragó, de l'edifici de les Germanetes dels pobres i dels carrers Canonge Brugulat, Governador Montcada i Ballester. A l'horta s'hi construïren cases en ambdós costats del carrer Fortalesa. Entre els efectes desapareguts del convent cal esmentar set cadires i dues consoles.

-*Mercedaris*. Situats al carrer Sant Antoni. Segons les notícies de Gaietà Barraquer el convent fou rematat per Joan Baptista Roca el qual ben aviat es declararia en fallida i seria rematat per Francesc Murlans per a cedir-lo al marquès de Remisa. Nosaltres ho hem trobat força més senzill, l'edifici fou rematat per primera i única vegada per Ignasi Rovira de Lleida. El 1887 els mercedaris tornaven a establir-se a la ciutat i en aquest mateix convent. Sembla ser que Ignasi Rovira utilitzaria l'església com a magatzem de gra i quadra de cavalls i, mitjançant un sostre, la part superior podia dedicar-se a casino i teatre, on el cambril de la Santa serviria d'escenari, la sagristia per a cafè i el cor com a lloc de reunions clandestines de les societats secretes. L'hort havia esdevingut una fonda anomenada Sant Lluís i potser el convent habitatge del Sr. Rovira.

-*Dominics*. L'edifici mai no arribà a subhastar-se i ben aviat l'Estat el cedia per a escola normal. El 1849 el bisbe demanà l'església però les juntes revolucionàries se n'apoderaren i mitjançant una tàpia el dividiren en dos pisos: la part superior destinada a sala d'exàmens i la inferior a museu arqueològic entre altres usos.

El claustre fou aprofitat per la societat "Amigos del País" i més tard per a caixa d'estalvis, habitatge del director de la Normal i Institut de Segona Ensenyança.

També es creà i s'instal·là en aquest edifici la Biblioteca Provincial, precisament amb els fons dels convents extingits i amb els fons provinents de la Universitat de Cervera.

-*Trinitaris*. El solar del convent fou utilitzat per obrir un carrer nou, anomenat la "Baixada de la Trinitat" o Capità Massip. No sabem quan el deuriem enderrocar però de fet mai no es taxà.

-*Franciscans*. El convent des de 1836 fou utilitzat com a Diputació Provincial i oficines d'Hisenda i l'església fins al 1849 per a magatzem de gra, però a partir d'aquesta data s'obrí al culte.

-*Carmelites Calçats*. Aquesta casa havia estat inaugurada el 1688; situada al carrer del Carme, subhastada el maig de 1842 i rematada pel juliol del mateix any per Antoni Rexachs, malgrat que Ramon Mestres abonaria alguna paga. Utilitzat per a la construcció d'habitatges i l'hort per a banys públics.

-*Carmelites Descalços*. L'edifici data del 1695 situat prop de la muralla davant l'església de Sant Llorenç; fou destinat a hospici i casa de misericòrdia. L'església del convent passà a parròquia de Sant Josep i la casa de caritat prendria el nom "d'Hogar de San José" l'any 1956. També s'hi instal·là la primera biblioteca pública que existí a Lleida, la qual -posteriorment- seria traslladada al convent dominicà.

-*Agustins*. Situat al carrer Major, sortí a subhasta, però l'ajuntament aviat el destinaria a teatre; després de dos incendis, cap a l'any 1880 no es reedificaria més. A partir d'ara el solar del convent fou destinat a obrir un carrer. D'aquesta manera el carrer Cavallers desembocaria a Blondel enlloc del carrer Major, i el solar del temple fou adquirit pel notari Xam-mar de Juneda el qual construiria una de les vivendes més luxoses de la ciutat, destinant la planta baixa al "Café Suizo".

CERVERA:

-*Caputxins*. En principi els miquelets utilitzaren el convent per a quarter, però el 1848 ja s'anunciava solament el solar. Cap a finals de segle s'havien edificat cases i magatzems amb la façana al carrer Victòria.

-*Dominics*. El convent fou saquejat pels "milicianos de la muerte" una colla d'expresidaris; el 1848 era subhastat, cedit per a almodí i tornat al clergat el 1851. La biblioteca es traslladà a Cal Nuix.

-*Franciscans*. El convent fou comprat per Pau Solsona i Ignàsia Granell, l'any 1898 acollia una fàbrica de farina.

-*Agustins*. Situat al carrer Major. El convent fou taxat el dia 19 de març de 1844 i retaxat el dia 11 d'abril de 1849. La xifra de subhasta era de 190.590 rals i 117.494 rals, respectivament. Malgrat tot, fou cedit per a escola de pàrvuls i d'ensenyament mitjà. El temple era utilitzat per la Congregació de la Bona Mort.

-*Mínims o Paiüls*. El convent fou utilitzat per a quarter i l'església per a magatzem, posteriorment l'ajuntament el destinà a presó i més tard el trobem convertit en fàbrica tèxtil; el 1895 a l'hort hi havia una sala de ball.

BALAGUER:

-*Dominics*. El convent fou subhastat el 1844 i el cediren per a casa de caritat fins al 1856, quan el bisbe Caixal de la Seu d'Urgell hi instal·là un noviciat per als jesuïtes. La revolta de 1868 féu fora els jesuïtes i s'utilitzà com a quarter. Novament el 1868 el bisbe Salvador Casañas el destinaria a convent per als franciscans.

-*Trinitaris*. Durant aquests anys els trinitaris no ocupaven el seu convent conegut amb el nom de "Mare de Déu de les Parrelles"; residien en una casa del carrer Santa Anna, sense església i solament amb un petit oratori.

Les pedres de l'antic convent foren venudes per a material de construcció. Precisament la Casa Consistorial edificada el 1854 adquirí part dels materials d'aquest convent.

-*Franciscans*. Convent comprat per Josep Pla i Sancho de Tàrraga el mes de juliol de 1844 per 152.000 rals.

-*Carmelites Descalços*. El convent no fou subhastat. Es dedicà a caserna per a la guàrdia civil. El 1898, segons testimonis d'uns viatgers, encara romanía força ben cuidat.

LA SEU D'URGELL:

-*Dominics*. Una vegada decretada l'exclaustració, els armats de Tuixen i Gòsol

obraren tota una sèrie de destruccions al convent. El dia 19 de maig de 1848 fou cedit per a presó i jutjats mentre que l'església seguí oberta al culte.

-*Agustins*. Novament tenim un convent dedicat a equipament. Es tractà de cedir-lo com l'hospital de la població i la seva església actuà com a capella de l'hospital.

SOLSONA:

-*Caputxins*. El seu convent fou subhastat el dia 19 de març de 1844 i novament taxat el 1848 i 1850; fou entregat per a missions i casa de correcció d'eclesiàstics.

-*Dominics*. En principi s'hi instal·laren destacaments d'artilleria; el 1897 seria seminari conciliar i novament el 1913 convent dominicà.

TÀRREGA:

-*Carmelites*. El dia 15 d'abril de 1843 s'anunciava la venda del convent carmelità per 65.000 rals; fou adquirit per Josep Canes i Cia el 31 d'octubre de 1844. El 1898 Gaietà Barraquer visitava aquesta ciutat; el convent pertanyia al Sr. Aulés. A l'hort del convent s'hi edificaria un cafè-teatre conegut amb el nom d'Ateneu.

-*Agustins*. El convent se subhastava el mateix dia que el carmelità i també fou adquirit per Josep Canes i Cia per 201.000 rals juntament amb l'hort.

GRANJA D'ESCARP:

-*Bernats*. Convent subhastat el dia 19 de maig de 1848. Fins al 1850 no fou adquirit per Francesc Monfort de Torrente de Cinca, malgrat que l'edifici ja estava enrunat.

SERÒS:

-*Trinitaris d'Avinganya*. Aquesta casa es rematava a Madrid el 1842. Fou comprada per Manuel Berenguer de Lleida per 81.500 rals. Gaietà Barraquer el visità el 1898 però el temple havia esdevingut un magatzem, el claustre un corral per als conills i el convent un llenyer, part enrunat, part enfonsat. Encara avui dia hom pot contemplar les deixalles d'una volta i diferents arcs.

LES BORGES BLANQUES:

-*Carmelites*. En fugir els frares el convent fou ocupat per Monges Carmelites terciàries dedicades a educar noies i tenir cura dels malalts, també s'hi instal·là una escola de minyons a càrrec de mestres.

SANT RAMON i LA MANRESANA:

-*Mercedaris*. El convent fou cedit per escoles nacionals i fàbriques fins al 1897 en què els mercedaris tornaren al claustre.

GUISSONA:

-*Agustins*. El convent fou subhastat el 31 d'agost de 1844 i el rematava Francesc Hugué, adroguer de Guissona per 47.200 rals; a més a més era veí del convent. A finals de segle era utilitzat com a fusteria.

-*Missionistes*. El convent deuria ser de petites dimensions i als afores de la població. Es vengué el 29 d'agost de 1844 per solament 20.704 rals a Cándido Jordana i Danís, mestre serraller de Cervera.

SANAÜJA:

-*Agustins*. El dia 31 d'agost de 1844 se subhastava aquest convent. Fou adquirit per Joan Agell de Barcelona per 23.100 rals. El 1900 el convent i el temple eren del poble i una ala del claustre s'habilità per a la guàrdia civil.

MONTSONÍS:

-*Carmelites de Salgar*. El convent es trobava al peu de la muntanya, mesurava 432 vares quadrades i es rematà el 1841 per solament 6.000 rals. La família Girona adquirí part de les seves propietats i també el convent.

BELLVÍS:

-*Trinitaris*. El 1843 se subhastava el convent que potser, sense ser cap mena de joia artística, hom pot pensar que deuria tenir unes dimensions i uns ornaments destacables. Fou rematat per 202.000 rals i adquirit per Albert Camps i Cia el 1849. Posteriorment el material fou venut a l'empresa constructora del canal d'Urgell i els ornaments guarneixen encara avui dia cases particulars de la població.

PONTS:

-*Mínims o Paiüls*. Geroni Archs escrivà de Lleida rematava per 1.720 rals el solar d'aquest convent el 1842.

OS DE BALAGUER:

-*Premonstratesos*. L'any 1843 se subhastava la finca de Bellpuig per una quantitat gairebé irrisòria (103.400 rals). Fou adquirida pel general Manuel de Oviedo, governador de Lleida; la seva muller, María Dolores Chavero -en nom de qui havia estat feta la compra- una vegada vídua es casà novament amb l'almirall Manuel de Pezuela y Lobo, el qual intentaria que els trapenses es fessin càrrec del monestir sense donar-los, però, les necessàries garanties; així els frares se'n desdiren. Després adquirí la finca el general José Manrique de Lara y Martínez. A la mort d'aquest, les seves germanes vengueren la propietat i el gener de 1906 fou adquirida pel banquer lleidatà, Josep de Santesmasses i Pujol, el qual el mateix any malmetia els, fins aleshores respectats, sumptuosos sepulcres, dels comtes d'Urgell Ermengol VII i la seva esposa Dolça, Ermengol X i Alvar de Cabrera, germà seu. Va ésser pactada la venda il·legítima amb un antiquari de Vitòria, Luís Ruiz, per la ridícula quantitat de dotze mil pessetes. A desgrat del majordom del convent senyor Josep Utgé, veí de Vilanova de la Sal i per ordre escrita del senyor Santesmasses, una nit foren desmuntades les sumptuoses làpides i seguidament dutes a Vitòria. Cal dir que varen suscitar-se moltes protestes i diverses interpel·lacions a les Corts. Però els embolics i la política d'aquella època portaren com a seqüela el silenci i l'oblit.

Les restes dels comtes no eren negociables i fou Josep Utgé qui, per ordre del governador civil de Lleida, va recollir les despulles dels comtes i les traslladà a l'església parroquial de Vilanova de la Sal, fins que el dia 30 d'abril de 1967 tornaren al cenobi de Bellpuig. Les fastuoses làpides, però, romanen encara al museu "The Cloistres" de Nova York.

TREMP:

-*Caputxins*. Convent cedit per a hospital civil i militar. Malgrat tot no es destruï ni la biblioteca ni l'arxiu.

-*Dominics*. La casa dels dominics fou subhastada dues vegades el 1848 i 1849 fins que el solar fou adquirit per Jaume Prats de Tresp per 30.700 rals.

GERRI DE LA SAL:

-*Benedictins*. Sembla ser que el convent fou destruït pels mateixos milicians de la vila. A més a més el torrent d'Enseu va erosionant els fonaments de les romanalles encara avui dia. L'any 1890 l'església era dedicada al culte i la resta del convent per a fàbriques.

VENTOLÀ:

-*Bernats de Lavaix*. El dia 16 de maig de 1848 sortia a subhasta el convent mig enrunit que posteriorment es convertiria en fàbrica. Actualment les runes del monestir són engolides per les aigües del pantà d'Escaldes, per bé que encara quan les aigües són baixes, podem contemplar-ne la romanalla. El monestir tenia un quadre de Mengs "**La Sagrada Família**" del qual res no se'n sap. El 1866 el pare Mariana en trobà una còpia a la casa Pontí del carrer Cavallers de Lleida, propietat del pare Ramon Vallès, beneficiat de la catedral.

BELLPUIG D'URGELL:

-*Franciscans*. Fou cedit per a fàbriques i tornat al clergat el 1851. Durant la propera

desamortització el convent quedaria en mans de Ramon Franquesa i Castells de Sant Martí de Maldà. El 1891 fou venut als senyors Montaner i Simon de les editorials Montaner&Simon, però en saber la idea d'aquests nouvinguts sobre el possible trasllat del claustre a Canet se'n desdiren.

ANGLESOLA:

-*Trinitaris*. El convent fou adquirit per Càndido Jordana de Cervera el dia 19 de desembre de 1844 per 25.300 rals, més tard el comprava Joan Baptista Clavé, oriünd d'Anglesola i propietari de totes les finques dels ex-trinitaris.

Realment es tractava de cobrir tota mena de necessitats culturals, sanitàries i d'oci, a banda d'altres variades que vagin relacionades amb les característiques del convent. Així doncs, van quedar assignats els diferents convents:

CONVENTS	ÚS POSTERIOR
Agustins de Cervera	Escola pàrvuls
Agustins de La Seu.....	Hospital civil
Caputxins de Lleida	Manicomi provincial
Caputxins de Solsona.....	Missions i correcció d'eclesiàstics
Caputxins de Tremp.....	Hospital
Mercedaris de Lleida.....	Teatre i casino
Mercedaris de Sant Ramon	Escoles nacionals i fàbriques fins al 1897
Carmelites Descalços Borges.....	Escola de monges
Carmelites Descalços Lleida.....	Diputació Provincial, hospici i Casa de Misericòrdia
Carmelites Calçats de Lleida.....	Banys públics
Dominics de Balaguer.....	Casa de Caritat
Dominics de La Seu d'Urgell	Jutjat i presó
Dominics de Solsona.....	Seminari conciliar
Dominics de Tremp.....	Escola d'ensenyament
Dominics de Lleida	Escola i biblioteca
Franciscans de Bellpuig	Fàbrica fins al 1851
Franciscans de Cervera	Fàbrica i escoles
Franciscans de Lleida	Diputació Provincial i Hisenda
Mínims de Cervera.....	Presó
Monestir de Lavaix	Fàbrica

8.2.3. MOLINS

Troben catorze molins d'oli i catorze de farina subhastats, a banda de quatre molins més de farina dels quals solament es va vendre l'arrendament.

MOLÍ D'OLI DE:

-Clarisses de Tarragona a Gualda, rematat amb l'hort per 904.430 rals per Ignasi Girona i Cia. el 1841.

-Scala Dei a Castellldans, rematat per Ignasi Girona i Pau Figuerola per 162.000 rals el juny de 1841.

-Montserrat a Vilbes, rematat per Marià Gasset d'Anyà per 28.000 rals el 18 de febrer

de 1841.

-Montserrat a la Granja Miravall. El molí estava situat al carrer Major nº39 de Juneda, però la hisenda no fou ni tan sols taxada.

-Monestir de Poblet a Tragó de Noguera, media 60x15x18 vares, adquirit per Jordi Camarasa i Cia. per 80.500 rals el 1843.

-Poblet a Alcolgul, subhastat amb un molí de farina contigu adquirit per Ignasi Girona i Cia. el 1839 pagant 134.941 rals.

-Monges de Sant Joan de Jerusalem a Alguaire. Per a Joan Puig i Coll que el comprava el 1843 per 136.000 rals.

-Comanda de Torres de Segre. Se subhasta el domini directe d'un molí capitalitzat en 67.500 rals i taxat en 50.410 rals, adquirit per Marià Quer i Cia.

-Capítol de Lleida a Les Borges Blanques de 7.440 pams quadrats, adquirit per Baptista Pujades de Lleida per 179.000 rals.

-Capítol de Lleida a Alfès, amb el de farina, però no es taxà, i un altre a Fondarella tampoc subhastat.

-Capítol d'Urgell a Alòs, subhastat el 1842 i adquirit per Ignasi Girona i Cia. per 102.000 rals.

-Priorat de Meià, molí d'oli a Sant Martí de la Barcedana adquirit per Serafi Roqué de Tremp per 8.363 rals.

El lloguer dels molins següents:

-Comunitat Eclesiàstica de Biosca a Regolà, de 400 rals de renda, ningú no el rematà.

-Capítol d'Ager, molí d'oli a la Font de Sant Martí d'Ager, no es concretà la xifra d'arrendament.

MOLÍ DE FARINA DE:

-Scala Dei a Torrebesses, de 135x131 vares quadrades, rematat per Ignasi Girona i Joan Viladot per 16.125 rals.

-Missionistes de Guissona a Gra, adquirit per Ramona Serres i Gaudier de Cervera el 1841.

-Montserrat a Artesa de Segre, es tracta de dos molins de farina adquirits per Ignasi Girona i Cia per 342.500 rals i 82.000, el 1838 i 1842 respectivament.

-Montserrat a Cervera, rematat per Ignasi Girona i Cia. el 15 d'abril de 1841 per 4.266 rals.

-Montserrat a la Hisenda Condals, molí enmig de l'esmentada propietat adquirida per Francesc Murlans i Ignasi Girona.

-Poblet a Alcolgul, subhastat amb el molí d'oli.

-Poblet a Verdú de 6.390 vares, adquirit per Ramon Mestres d'Agramunt el 1842 per 103.000 rals.

-Lavaix a Pont de Suert adquirit per Joan Maza advocat de Lleida per 1.280 rals el 1846.

-Monges de Sant Joan de Jerusalem a Alguaire, comprat per Albert Camps i Cia. per 402.000 rals.

-Premonstratesos de les Avellanes, dos molins de farina i un d'oli subhastats en una heretat a Os de Balaguer adquirida per Manuel de Oviedo.

-Comanda de Torres de Segre, es ven el domini directe del molí de farina de Torres de Segre capitalitzat en 405.000 rals i taxat en 120.662 rals adquirit per Marià Quer i Cia. el 1849.

-Comanda de Tèrmens, les seves mesures eren 5.567 pams per 32 pams, taxat en 752.000 i capitalitzat en 509.766. Es ven el domini directe però ningú no el comprà.

- Comanda d'Esplugu Calba, el seu molí no es taxà.
- Capítol de Lleida a Alfès, amb el d'oli, no es taxà.
- Capítol de Lleida a Vilanova dels Remolins, taxat en 6.933 rals però no rematat.
- Capítol de Solsona a Torre Neral, venut amb l'heretat i adquirit per Jaume Torrents.

El lloguer dels molins següents:

-Curat de Ribera de Cardós, es llogava per 1.700 rals però no sabem en quin termini de temps. Ningú no el rematà.

-Comunitat de Cervera, es llogava per 4.600 rals de renda.

-Comunitat de Sant Esteve a Vilagrassa, es tractava de mig molí de farina enrunat, però ja ni taxat.

-Capítol d'Ager, prop del molí d'oli esmentat abans del mateix capítol. Ara l'arrendament fou de 1.500 rals però ningú no l'adquirí.

Durant la desamortització de Pasqual Madoz el preu del 29,71% dels molins es movia entre els 10.000 i els 25.000 rals, la resta assoliren valors superiors als 50.000 rals. Es tractava també d'una finca cara i, per tant, el comprador tornava a ser un personatge benestant que ja havia gaudit de l'adquisició d'una altra finca.

BIBLIOTECA VIRTUAL

8.2.4.FORNS

Considerats també com una activitat econòmica força important, s'acudia al forn a coure el pa. El forn podia pertànyer alhora a un propietari que a la vegada l'estableix, i l'establert l'arrenda; potser aquesta complexitat no era freqüent però tampoc no deuria ser estranya. Posem un exemple, les Monges de l'Ensenyança de Lleida comptaven amb una casa al carrer de la Palma nº6, on hi havia un forn. Tot l'immoble fou comprat per Domènec Serra i Rosa Arajol, que el dedicaren a llogar habitacions durant períodes curts (menys d'un any). El forn fou arrendat a Marià Agelet i Ramon Maries i subarrendat a Antoni Mateu. Observeu, doncs, com la complexitat a l'Antic Règim era la norma.

Hem registrat solament 5 forns venuts i 5 establerts:

-Monges de l'Ensenyança de Lleida, adquirit per Domènec Serra i Rosa Arajol.

-Scala Dei: dues cases amb forn veïnes del castell de Castellldans. Les cases foren comprades per Francesc Miret de Torres de Segre que a la vegada arrendava les cases a Maties Ribelles de Castellldans i els forns a Antoni Ribelles de la mateixa població.

La cartoixa comptava també amb dos forns més a Castellldans adquirits per Jaume Cases.

-Mitra de la Seu d'Urgell, tres forns, un a la Seu i dos a Sanaüja llogats per 240 i 400 rals, respectivament però no adquirits.

-Comunitat Eclesiàstica de Biosca, dos forns de pa arrendats a Regolà però no en sabem el preu.

La resta de finques considerades urbanes com corrals, paneres, llenyers, quadres, cellers, sitges i palleres entre altres no les hem esbrinat detalladament; part d'elles foren comprades per petits menestrals o pagesos, però mai no es cobejaren tant com les esmentades.

8.3. ORDES RELIGIOSOS DESAMORTITZATS

Abans d'endinsar-nos en les característiques de cada orde religiós, convé -abans- relacionar els ordes religiosos més rics amb els que comptaven amb més finques urbanes, és a dir, hi havia un cert paral·lelisme entre riquesa rústega i urbana? Hi podríem afegir també si la concentració de finques i preus era tan important com a les finques rústegues?

Observem en primer lloc el quadre del clergat regular. Novament els quatre ordes (cartoixans, benets, cistercencs i dominics) concentren un volum important de finques i de diners esmerçats pel qui les adquiriren: é

finques urbanes	el 45,86% de les finques urbanes del clergat regular.
	el 30,07% del clergat total.
taxació	el 45,53% del clergat regular.
	el 37,23% de tot el clergat.
remat	el 39,67% del clergat regular.
	el 33,24% de tot el clergat.

Com veiem la concentració és força important però molt inferior a la corresponent a la terra. Potser en el cas de les finques urbanes la dispersió era més habitual. De fet cal pensar que ordes com els cartoixans o els cistercencs tenen de tot en abundància, però també hem observat una certa tendència a la variació. Així doncs, un 70% de les cases desamortitzades compten amb terra i cases mentre que la resta només té terra, excepció feta del 2% que només té cases o altres finques urbanes.

Pel que fa al clergat secular la situació és força semblant. Els capítols segueixen reunint part de les peces transferides. Ara es tracta del 52,63% de les del clergat secular però solament el 18,12% de tot el clergat.

Si abandonem les dades genèriques i ens fixem en detalls concrets veurem que els cartoixans i les clarisses són els dos ordes amb un nombre de finques més important, però les més cotitzades són les monges magdalenes. Caldria a més esbrinar quin tipus de finques predomina a cada casa, per exemple els molins d'oli acostumaven a ser peces costoses, precisament la finca urbana més cara és el molí d'oli de Gualda de les Clarisses de Tarragona adquirit per Ignasi Girona per 904.430 rals, essent cotitzat en un 436 (no oblidem que la cotització mitjana de les finques urbanes era de 169).

El clergat secular subhastà 95 finques de les quals només es compraren 40. La cotització és força baixa, 147. No hem d'oblidar que una part important de les subhastes del clergat secular no es remataren i moltes de les peces les coneixem solament per l'anunci de subhasta al *Boletín Oficial de la Provincia de Lérida* però que ni tan sols s'arribaren a taxar. El quadre II (Taula 8-2) ho palesa prou bé:

QUADRE II. VENDA DE FINQUES URBANES. CLERGAT REGULAR

ORDE RELIGIÓS	FINQUES URBANES	TAXA (rals)	REMAT(rals)	COTITZACIÓ
Cartoixans	38	735.972	939.751	128
Benedictins	12	669.774	1.301.335	194
Cistercencs	18	457.653	527.545	115
Dominics	15	177.360	263.247	148
Mong. Ensenyança	15	507.865	761.075	150
Agustins	11	175.287	297.682	170
Clarisses	26	543.960	1.519.124	279
Caputxins	2	---	---	--
Mercedaris	7	29.586	62.063	210
Carmelites	11	161.035	254.725	158
Trinitaris	5	288.000	450.200	156
Trinitaris	1	---	---	---
Franciscans	5	156.114	166.114	106
Jesüites	--	---	---	---
Magdalenes	1	30.200	101.000	334
Missionistes	5	46.072	90.076	196
Premonstratosos	4	118.000	135.100	114
Mong.Sta.Teresa	1	19.500	35.200	181
Monges S.J.J.	4	365.928	670.000	183
TOTAL	181	4.482.306	7.574.237	169

Taula 8-2.

Els cartoixans i les clarisses són els propietaris de més finques, però les més cares en xifres absolutes són les de les clarisses i les més cotitzades les de les magdalenes. Ara bé, les finques urbanes tenen diferents preus segons el tipus de peça subhastada. Des dels molins d'oli o de farina a les cases més senzilles de poblacions petites els preus poden oscil·lar notablement. Influxa molt la utilització de cada una de les finques. Per exemple, els molins eren la indústria de l'Antic Règim. La futura especulació relacionada amb els plans d'urbanisme que aviat sorgiria i que, sense cap mena de dubte, encariria unes zones més que altres.

Si introduïm un altre concepte: el preu-finca veurem com les finques més cares són les de Sant Joan de Jerusalem, seguit de les benedictines i magdalenes, mentre que les més econòmiques són les dels dominics i mercedaris.

QUADRE III. VENDA DE FINQUES URBANES. CLERGAT SECULAR.

CLERGAT SECULAR	FINQUES URBANES	VENDES	TAXA rals	REMAT rals	COTITZACIÓ
Orde Militar SJJ	24	7	442.326	442.326	100
Comunitats	16	11	38.025	40.909	108
Capítols	50	18	483.054	946.498	196
Curats	3	2	23.900	24.300	102
Priorat	2	2	11.400	11.600	102
TOTAL	95	40	998.705	1.465.633	147

Taula 8-3.

Com veiem en el quadre III (Taula 8-3) de les 95 finques subhastades pertanyents al clergat secular només es vengué 40. També en les finques urbanes els capítols esdevenen els capdavaners, sobretot en la subhasta dels molins d'oli, sempre tan cobejats. No hem de

menystenir l'oferta provinent d'altres branques del clergat secular, malgrat que la cotització era força baixa.

APÈNDIX

CLERGAT REGULAR	FINQUES URBANES	TAXA/rs	REMAT/rs	COTITZACIÓ
CARTOIXANS:				
Scala Dei	38	735.972	939.751	128
BENEDICTINS:				
Gerri de la Sal	7	82.417	484.817	588
Montserrat	5	587.357	816.518	139
CISTERCENCs:				
Monestir de Poblet	14	441.073	510.965	116
Monestir d'Escarp	1	0	0	
Santes Creus	0	0	0	
Lavaix	3	16.580	16.580	100
Vallbona Monges	0	0	0	
Monges Tamarit	0	0	0	
DOMINICS:				
Balaguer	1	0	0	
Cervera	7	42.523	43.223	102
Ciutadilla	1	0	0	
Lleida	1	58.013	119.000	205
Puigcerdà	1	7.000	8.000	114
La Seu d'Urgell	2	1.066	1.066	100
Solsona	0	0	0	
Tremp	2	68.758	91.958	134
MONGES				
ENSENYANÇA:				
Lleida	15	507.865	761.075	150
La Seu d'Urgell	0	0	0	
Solsona	0	0	0	
AGUSTINS:				
Cervera	2	13.144	13.144	100
Guissona	1	46.200	47.200	102
Lleida	0	0	0	
Puigcerdà	0	0	0	104
Sanauja	2	27.013	28.213	
La Seu d'Urgell	0	0	0	
Tàrraga	6	88.930	209.125	235
CLARISSES:				
Balaper	0	0	0	
Lleida	24	323.030	601.194	186
Puigcerdà	1	13.500	13.500	100
Tarragona	1	207.430	904.430	436
CAPUTXINS:				
Cervera	1			
Lleida	1			
Solsona	0			
Tremp	0			

Taula 8-4.

MERCEDARIS:				
Agramunt	0	0	0	
Lleida	0	0	0	
Sant Ramon	1			
Tàrrega	6	29.586	62.063	210
CARMELITES:				
Balaguer(D)	0	0	0	
LesBorges Blanques	0			
Lleida(C)	1	41.233	104.000	252
Lleida(D)	6	44.802	70.500	157
Salgar	1	6.000	6.000	100
Tàrrega	3	69.000	74.225	108
TRINITARIS:				
Anglesola	1	25.300	25.300	100
Avinganya	1	20.200	81.500	403
Balaguer	0	0	0	
Bellvis	1	202.000	202.000	100
Lleida	2	40.500	141.400	349
MÍNIMS:				
Cervera	1	0	0	
Ponts	0	0	0	
FRANCISCANS:				
Agramunt	1	0	0	
Balaguer	1	142.000	152.000	107
Bellpuig	1	0	0	
Cervera	2	14.114	14.114	100
Lleida	0	0	0	

Taula 8-5.

JESÛITES:				
La Seu d'Urgell	0	0	0	
MAGDALENES:				
Barcelona	1	30.200	101.000	334
NUSSIONISTES:				
Barcelona	0	0	0	
Guissona	5	46.072	90.076	196
PREMONSTRATESOS:				
Avellanes	4	118.000	135.100	114
MONGES STA				
TERESA				
Lleida	1	19.500	32.500	181
MONGES DE				
SANT				
JOAN DE				
JERUSALEM:				
Alguaire	4	365.928	670.000	183
TOTAL	181	4.482.306	7.574.237	169

Taula 8-6.

CLERGAT SECULAR	FINQUES URBANES	Nº F.R.	TAXA rals	REMAT rals.	COTITZACIONS
JOAN DE JERUSALEM:					
Comanda de Barbens	3	0			
Comanda de Cervera	1	0			
Comanda Espluga Calba	4	0	24.597		
Comanda Granyena	1	0			
Comanda Gran Priorat	5	0			
Comanda Termens	2	0	846.920		
Comanda Torres Segre	8	7	442.326	442.326	100
COMUNITATS:					
Biosca	5	0			
Cardona	1	1	1.730	4.000	231
Guissona	1	1	5.300	5.500	103
Guissona, Xantre	1	1	7.194	7.194	100
Peramola	2	2	3.600	3.600	100
Sanauja	4	4	19.101	19.475	102
Vilanova de Meià	2	2	1.100	1.140	103
CAPÆTOLS:					
Lleida	46	14	376.146	837.265	222
La Seu d'Urgell	3	3	106.908	109.233	102
Solsona	1	1	amb prop		
CURATS					
Albagès	1	1	9.000	9.200	102
Belianes	1	1	3.500	3.500	100
Menàrguens	1	0			
PRIORAT:					
Meià	2	2	11.400	11.600	101
TOTAL	95	40	987.305	1.454.033	147

Taula 8-7.

8.4. POBLACIONS AMB FINQUES URBANES DESAMORTITZADES

El ventall de poblacions és variat i ens ocupa indiscriminadament camp-ciutat i muntanya-plana. És difícil trobar, doncs, qualsevol denominador comú. Malgrat tot, de les 249 finques subhastades, 92 es troben a Lleida, 17 a Castellsans, 18 a la Seu d'Urgell, 8 a Juneda, 7 a Guissona, 6 a Cervera i la resta es distribueixen en les 60 poblacions restants.

A la ciutat de Lleida les finques esmentades es distribueixen en tots els districtes, potser segons les necessitats de cada edifici. Les presentarem segons la importància quantitativa de cada carrer:

-Troblem 7 cases subhastades als carrers Portalet de Sant Andreu i Nou. Les del Portalet de Sant Andreu pertanyen totes a Scala Dei i ocupen una renglera consecutiva. Es tracta, però, d'un carrer que a principis del segle XIX estava força destruït i hi havia casernes. El carrer Nou fa contonada amb el carrer Moriscots en ple barri sarraí.

-6 cases al barri Nou del Pla, al carrer Segarra i al carrer de la Palma pertanyents a diferents cases. El carrer de la Palma al segle XIX era de caire burgès i tradicional. Hi residien famílies benestants, com els Chusseu.

-5 cases al carrer Plateries. Aquest carrer és de nova aparició: va néixer en construir la catedral nova com a conseqüència de la demolició d'unes illes de cases que ocupaven aquest

espai. Comunica amb el carrer Sant Antoni per les "escales de la Mercè" sobre les quals anava a raure el carrer Ballester, on hi havia el convent caputxí.

-4 cases gairebé consecutives al carrer Clavell; 3 al carrer Obradors; 2 al carrer Major, al carrer Carnisseries, al carrer Sabaters, al carrer Cavallers, Sant Llorenç carrer i plaça i una als carrers següents: Sant Joan, Sant Antoni, Nulius, Sant Martí, Seminari Vell, Tallada, Moriscots, Hospital i afores.

Pensem que potser el més important és la distribució d'aquestes 92 peces en mans força diverses. Repetim una frase potser ja habitual en aquesta tesi "cada finca tenia el seu comprador potencial"; ara bé, és prou sabut que les ciutats dècimòniques creixien i que els plans d'urbanisme sortien a la llum i es començava, si més no, a donar preferència a unes zones de la ciutat a desgrat d'altres. Seguint el raonament, doncs, segurament alguns dels nostres beneficiaris deuriem adquirir terra o horts a preu de rústega amb la confiança -qui sap si amb la seguretat- que tard o d'hora esdevindria sòl urbanitzable i, per tant, força cobejat, mentre que altres també es deuriem trobar amb la sorpresa d'algun enderroc per tal d'obrir nous carrers o avingudes; per exemple, els convents dels Agustins als carrers Cavallers-Major. Així el carrer Cavallers tindria sortida a la banqueta.

La següent població és Castelldans amb 17 finques de característiques variades: castell, forns, molí, cases,... però totes pertanyents a Scala Dei i que bàsicament ocupen el carrer Major, el camí de Lleida i afores sense fer esment ni de la partida.

La meitat de les cases subhastades de la Seu d'Urgell estan situades al carrer Major i les nou restants al carrer Santa Maria, carrer de l'Amistat de Santa Magdalena, de la Unió, a més d'un forn al carrer del mercat.

A Juneda, 6 al carrer Major pertanyents al capítol de Lleida, una als afores i una al carrer Pinell. Les 7 cases de Guissona, en canvi, estan escampades al voltant del convent, al barri antic, carrer del Call, de l'Hospital, de Bisbal i de l'Estudi. A Cervera totes les cases estan situades al carrer Major però malauradament no s'esmenta cap número i als convents ni tan sols consta el nom del carrer (primer Sanaüja i després Balaguer). A Sanaüja les 7 cases espargides pel carrer Major, Escots, Bassal, Forn i afores. En canvi a Balaguer solament se subhasten els convents.

Als 58 pobles restants hi acostuma a haver una o dues finques, habitualment cases ben situades en carrers cèntrics. La millor oferta d'aquest grup es donarà a Tàrrega amb 5 cases, 1 panera i 2 palleres; o bé a Ager amb 3 cases, 2 molins i 4 trulls. Tampoc hem de oblidar els molins, que en aquests moments són considerats una indústria. Se'n subhasten a Ager, Alfès, Alguaire, Alòs, Artesa de Segre, Les Borges Blanques, Fondarella, Gra, Perauba, Regolà, La Ribera de Cardós, Sant Martí de Barcedana, Torrebeßes i Tragó de Noguera.

Hem ordenat aquestes poblacions alfabèticament:

Ager.....	una casa, un molí d'oli i un de farina al carrer Sant Martí, quatre trulls al carrer de Sant Pere i dues cases al carrer Major.
Agramunt	un convent i una casa al carrer Major.
Albagès.....	un castell i un pati.
Alberola.....	una casa al carrer Major.
Albesa.....	una casa al carrer Sitjà.
Alcanó	una casa al carrer Major.
Alfès	dos molins als afores.

Algerri	una casa.
Alguaire.....	dos molins i dues cases al carrer Major.
Alinyà.....	una casa al carrer Major.
Alòs	un molí als afores.
Arcs	una casa a l'únic carrer i 3 sitges.
Artesa de Lleida	un corral i quatre sitges.
Artesa de Segre	un molí.
Asnurri	una pallera.
Avellanes.....	dues cases a la Plaça Constitució.
Bell·lloc	una casa al carrer Major.
Bellvis	un convent i una casa.
Biosca.....	una casa.
Borges Blanques,Les.....	dues cases i un molí a la Plaça Major.
Castellserà	una casa castell.
Figuerola de Meià	un corral.
Fondarella.....	una casa-celler i un molí als afores.
Gerri	un convent reramurs i un molí.
Gra.....	un molí.
Granja d'Escarp	un convent als afores.
Guarda-si-venes.....	una casa.
Guimerà.....	una casa al carrer
Costeretes.	
Juncosa	una casa al carrer Major i una a Pinell.
Linyola	una farmàcia al carrer Major.
Menàrguens	una casa al carrer Major.
Montmagastre.....	una casa.
Montroig.....	una casa al carrer Major i un corral als afores.
Organyà	dues cases al carrer Major.
Palau.....	una pallera a la Pda. de les Eres.
Perauba.....	un molí d'oli als afores.
Ponts.....	un solar a reramurs.
Puig-gros	una casa al carrer de Dalt.
Regola	molí i forn al carrer Major i un celler reramurs.
Ribelles.....	una casa als afores.
Ribera de Cardós.....	un molí.
Salgar	un convent.
Santa Maria de Meià	un corral.

Sant Martí de Barcedana	tres molins d'oli als afores.
Sant Martí de la Morana.....	un convent i tres cases.
Seròs.....	una església al terme de Massalcoreig.
Solsona	un solar als afores.
Soses.....	una casa al carrer Església.
Tàrrega	cinc cases als carrers Raval, Mercè, Sant Agustí i Afores, una panera i 2 palleres.
Tornabous.....	una casa.
Torrebesses.....	un molí als afores.
Tragó de Noguera.....	un molí i un pati.
Verdú.....	una casa-castell.
Vilanova d'Alpicat.....	una casa al carrer de Dalt.
Vilanova de les Avellanes.....	una casa al carrer Major.
Vilanova de Meià.....	una casa a la partida de la Creu.
Vilbes	dues cases a la partida de Balaguer.
Vilosell.....	una casa al carrer Major.

8.5. COMPRADORS D'AQUEST TIPUS DE BÉNS

Hi ha dos tipus de beneficiaris: els grans compradors que segueixen espargint arreu la seva influència i els petits beneficiaris, que, aprofitant l'avinentesa, compren una casa i prou.

Naturalment l'escomesa no va dirigida a tot tipus de finques, sinó que els grans compradors excel·leixen sobretot en peces, diguem-ne, relacionades amb els diferents sectors econòmics com els molins d'oli o farina, els forns, les salines, o bé alguns convents per a dedicar-los a activitats d'aquesta mena. De fet, el convent sempre fou una peça incòmoda de vendre i, per tant, s'utilitzà per a equipaments o urbanisme (traçat de nous carrers). En qualsevol dels dos casos esmentats els convents solucionaren les dues urgències dècimonòniques més angoixants: la manca d'edificis dedicats a diferents usos públics i la modernització de les ciutats mitjançant nous trajectes.

Les cases més cobejades eren les de la ciutat de Lleida, sobretot les situades en llocs propers a la part nova de la ciutat: el carrer Nou, carrer Sant Antoni i carrer Major. Segueixen les ciutats de Tàrrega, Balaguer i la Seu d'Urgell i després les poblacions petites on el ventall de cases per escollir que estaven per sota dels 10.000 rals era important. Podem dir que a les ciutats abans esmentades l'oferta de cases se centrava entre els 10.000 i els 25.000 rals, mentre que a les poblacions petites entre els 5.000 i els 10.000 rals.

Les 221 finques comprades anaven a parar a mans de 68 persones; el resultat seria un ratio de 3,24 finques/comprador, malgrat que la realitat és molt diferent. Aquests 68 compradors són un 22,97% del total dels beneficiaris. Solament un 2,05% rematen una casa i prou; la resta ja havien comprat altres peces o bé eren clients, diguem-ne, habituals. Aquest comprador únic cal tenir-lo en compte, perquè probablement es tracta de l'accés a la propietat urbana d'algun petit artesà o pagès, per tant, doncs, el resultat és digne d'esment. Sempre

compraven la casa al lloc on residien, pagaven en metàl·lic i en 20 pagues.

La resta de compradors (78%) compren peces variades i gairebé sempre les lloguen a tercers. Es posaven en lloguer cases, pisos o solament habitacions, forns, cellers, paneres,... Entre els llogats hom pot trobar gent de tota la gamma social.

Els compradors que reunien més finques urbanes són:

-Pau Figuerola, 16 (14 cases, 1 molí i 1 castell).

-Albert Camps, 12 (tot cases).

-Francesc Benet, 7 (tot cases).

A part cal comentar altres concentracions de finques com Ignasi Girona comprador de 6 molins o Cándido Jordana dos convents.

Les cases més cotitzades eren les dels carmelites descalços de Lleida (474) i les dels carmelites de Tàrraga (450).

Part dels compradors remataven amb certa rapidesa. Vegeu: el 37,67% abans de 6 mesos de la taxació, el 13,70% abans d'1 any, el 24,66% abans dels 3 anys i el 9,59% després dels 3 anys. No oblidem que el 14,38% no es remataren i algunes ni tan sols es taxaren. La rapidesa cronològica va directament relacionada amb la cotització. Les peces que sobrepassaven 1 any de taxació la seva cotització no arribava a 150; observeu:

-El 42,06% es remataven pel mateix preu de taxació.

-El 24,60% entre 100-150%.

-El 16,67% entre 151-200%.

-El 16,67% més de 200%; es tractava de les peces més cobejades que ara segueixen:

COTITZACIÓ	FINCA	COMPRADOR
537	molí de Tragó	Joan Camarasa i Cia.
474	casa carrer Plateria-Lleida	Anastasi Poch
450	casa carrer Agoders-Tàrraga	Tomàs Sostres
436	molí a Gualda	Ignasi Girona
406	casa carrer Cavallers-Lleida	Marià Quer
403	convent a Seròs	Manuel Berenguer
378	casa a Avellanès	Francesc Borràs
375	molí de farina-Cervera	Ramona Serrés
334	casa a Agramunt	Francesc Puig Coll
303	casa carrer Hospital-Lleida	Francesc Martí
300	fonda "La Bordeta"	Antoni Rexacha
298	molí fariner-Gerri	Josep A Morlius
295	panera carrer Mercè-Tàrraga	Jaume Mestres
285	molí a Artesa de Segre	Ignasi Girona Cia.
252	casa a Alguaire	Joan Puig Coll
255	convent carrer Carme-Lleida	Ramon Mestres
245	2 palleres a Tàrraga	Pau Arovag
244	convent Agustí de Tàrraga	Josep Canes i Cia~
238	casa carrer Palma-Lleida	Josep Cortat
225	casa Pl.Sant Llorenç-Lleida	Vicenç Farrés
223	molí fariner-Alguaire	Albert Camps
215	casa carrer Palma-Lleida	Fidel Kirner
214	casa carrer Plateria-Lleida	Antoni Àlvarez
205	casa carrer Sabaters-Lleida	Ramon Mestres

Taula 8-8.

Solament el 5,88% dels compradors esmerçava el 45,706% dels diners i adquiria el 17,72% de les finques, mentre que el 94,12% dels compradors esmerçava el 54,29% dels

diners i adquiria el 82,28% de les finques de qualitat inferior, és clar.

8.6. PREU DEL SÒL URBA

Amb la informació de les finques subhastades difícilment podem saber el preu del sòl urbà. Totes les cases són valorades en conjunt. Mai no s'expressa el preu/m² o el preu del corral i hort annexos. Hem de tenir en compte que estem davant d'una transacció de béns especial (béns desamortitzats) i no en una simple operació de compra-venda. De fet l'aparició de cases, molins, corrals, forns,... en el mercat immobiliari deuria condicionar les altres transaccions que hom pot pensar que deurien quedar ressentides per l'oferta d'aquestes peces a preus suposadament baixos. Precisament aquesta suposició d'antuvi no ens ha agradat massa i hem procurat saber el preu de les transaccions immobiliàries efectuades en condicions normals.

Per a la redacció d'aquest apartat ens hem ajudat del cadastre. L'amplada de les cases són expressades en pams de la façana i de profunditat de l'immoble. Les mides de la façana són força fiables, però la profunditat no tant; d'entrada perquè les cases no tenen forma regular i en segon lloc perquè de vegades el corral o l'hort es descompta. Tampoc no queda clar la casa que fa cantonada: hi ha dubtes de quina cara consideren façana.

Quant a la valoració dels edificis, es posen en rals de billó i meravedissos el lloguer mensual estimat, o sigui la quantitat que consideren que se'n trauria si la casa es llogués. Precisament part de les cases venudes durant la desamortització després es llogaven, així indirectament podem comparar-les amb les dades del cadastre. El lloguer mensual és expressat en meravedissos; quan hi ha una fracció acostuma a ser 17 meravedissos, o sigui, mig ral. Com és normal les cases més valuoses són arrodonides en rals.

En efectuar les valoracions devien seguir els criteris habituals en aquests casos: dimensions de l'edifici, qualitat de la construcció, estat de conservació i també comptava la situació del carrer dintre el conjunt de la vila o ciutat. En canvi ni a Lleida no hem trobat valoracions verticals, és a dir, que els primers pisos fossin més cars que la resta, com a Barcelona. Potser la construcció de pisos no era del tot habitual, o al menys tant perquè ho palesin els cadastres o les finques subhastades.

Hi hem d'afegir encara una altra variable: el tipus de població on s'efectua la venda de la finca. Amb els resultats dels preus a la mà hem pogut observar tres tipus de preus:

-Els de Lleida, ciutat més cara però amb "barris" o illes de cases de diferents preus (108-154 rals/m²).

-Els de poblacions petites com Vilosell, Sanaüja, Albesa, Juneda,... de 30-35 rals/m².

Per fer més entenedor aquest vall de xifres hem confeccionat uns quadres estadístics. En aquest quadre IV (Taula 8-9) per una banda hem cercat informació de poblacions petites, mitjanes, de Lleida i Barcelona; i per l'altra dels quatre tipus de cases: petita, mitjana, benestant i superior.

QUADRE IV. PREUS DE LES DEFERENTS FINQUES URBANES.

CASA RENDA/mes	CASA PETITA/rals	CASA MITJANA/rals	CASA BENESTANT/rals	SUPERIOR/rals
POBLACIÖ				
PETITA	10-16	16-18	18-21	21-40
POBLACIÖ				
MITJANA	12-19	19-25	27-32	+40
LLEIDA	---	---	----	---
BARCELON	37-112	46-150	46-215	114-300

Taula 8-9.

8.6.1. PREU DELS LLOGUERS

Pel que fa als lloguers tenim més informació de la ciutat de Lleida i encara no massa. De vegades en el mateix contracte de compra-venda de la finca subhastada ja s'esmenta el nom del llogater, el preu i els anys de contracte. Per tant, les dades dels lloguers corresponen als anys estudiats, anys certament inquietos amb crisis i problemes bèl·lics que, sense cap mena de dubte, tingueren la seva repercussió en els diferents sectors urbans.

Els contractes acostumaven a durar entre 3 i 5 anys i sovint a Lleida trobem una subparcel·lació de cada un dels diferents habitatges (habitacions). El preu s'expressa sempre per anys. Necessàriament els llogaters no eren gent de condició social baixa, hom pot trobar a Marià Agelet -entre altres- de menys renom però de posició força benestant.

De fet l'estudi és una mica imprecís. Només compten amb dades de 22 cases del clergat subhastades i comprades a la ciutat de Lleida, 2 molins, 1 farmàcia i 2 forns, i de contractants. No obstant això, palesa que la variació del preu del lloguer no sembla estar sotmès a la variació dels barris de Lleida, sinó més aviat a la categoria de l'habitatge. Per exemple, al carrer Cavallers el lloguer d'una habitació oscil·lava entre els 32 i els 180 rals els tres mesos, però tot és orientatiu. Al mateix carrer de la Palma hem enregistrat lloguers de 200 i 250 rals a l'any. Tot fa pensar doncs que a Lleida la divisió social era més horitzontal que vertical i que els lloguers amb prou feines ho mostren. Es clar, no oblidem que les cases subhastades, potser totes, es distribuïen en llocs més o menys benestants. Per exemple, hem de dir que no n'hi ha cap "fora muralla" (reramurs).

Ara bé, quina punció suposava en el sou el pagament del lloguer? Si considerem que el salari agrícola era 5 rals durant aquests anys a la zona lleidatana, el lloguer s'enduia la xifra següent segons el tipus de casa i la població de residència:

- Casa petita de població petita: 12,30%
- Casa petita de població mitjana: 14,61%
- Casa mitjana de població petita: 13,84%
- Casa mitjana de població mitjana: 19,23%

Certament les xifres són importants però a Barcelona el lloguer d'un pis petit ja li hauria suposat el 17,78% a un obrer que aleshores cobrava 8 rals, per tant, potser es malvivía menys al camp.

8.7. CONSEQÜENCIES

La nova ordenació urbanística del vuit-cents a Lleida no apareix lligada a la desamortització. En aquest moment hi haurà canvis en l'estructura de la propietat que influiran en l'evolució futura de la ciutat i en la configuració dels grups de pressió que incidiran en la mateixa.

Començarà arreu la transformació en la trama viària de les ciutats i canvis d'ús a l'interior de les mateixes. Els convents permeten una àmplia disponibilitat del sòl urbanitzable de propietat pública, amb el qual es podien modernitzar les antigues ciutats. Certament alguns convents s'ubicaven fora de les muralles i fou necessari l'enderrocament de les mateixes per ésser utilitzats com a tals.

A partir d'aquests moments Lleida necessita un pla urbanístic, però abans caldrà enderrocar muralles i canalitzar el riu Segre. Entre els permisos d'obres enregistrats a l'Ajuntament. Se citen representants de la burgesia lleidatana i barcelonina que corresponen a alguns compradors de béns nacional. Malgrat tot en els amillaments de 1881, encara trobem residint aquests personatges al centre de la ciutat. En principi, desplaçaran als afores els equipaments: presó, escorxador, albergs,....

No oblidem que la desamortització quedava sotmesa a una legislació especial a la qual s'acullen els ajuntaments i altres organismes oficials: per reclamar l'enderroc, per tal d'eixamplar carrers o per obrir-ne d'altres. En síntesi, podem resumir les conseqüències de la desamortització en els següents punts:

a)Canvi d'ús dels edificis religiosos. Així el convent dels mercedaris es destina a teatre i casino. El dels dominics a ensenyament, el dels franciscans a Diputació i Hisenda, el dels carmelites calçats a banys públics, el dels carmelites descalços a hospici, casa de misericòrdia i Diputació Provincial durant el 1836, el dels caputxins fins al 1850 a provisions de l'exèrcit.

b)Demolició de convents i esglésies i reestructuració de l'espai urbà. L'any 1880, i després de dos incendis, el solar del convent dels agustins era dedicat a obrir un nou carrer. Així, mitjançant aquest solar, el carrer cavallers desembocaria a Blondel en lloc de fer-ho al carrer Major, mentre que el solar del temple era adquirit pel notari Xam.mar de Juneda, on es construiria una de les vivendes més luxoses de la ciutat. També el convent dels trinitaris desapareix per donar lloc a un carrer nou: la Baixada de la Trinitat, després Capità Massip. El convent caputxí ubicat reramurs s'anava malmetent fins que l'any 1890 res no se'n sabia del convent; el solar acabaria formant part de l'actual Rambla d'Aragó, de l'edifici de les germanetes dels Pobres i dels carrers Canonge Brugulat, Governador Montcada i Ballester.

c)Transformacions en l'estructura de la propietat urbana. A la ciutat de Lleida durant la desamortització de Mendizàbal es vengueren 72 cases del clergat. Caldria fixar-se, a més, en les finques transferides durant el trienni i durant la desamortització de Madoz. Tot plegat suposaria, potser, una pèrdua important de propietaris religiosos, municipals i nobles.

Pel que fa als propietaris particulars, després d'haver estudiat l'amillament de Lleida de 1881, hom pot observar l'augment de propietaris que tenen finques senzilles: mitja casa, una casa i els sense casa, mentre que a l'altre extrem augmenten els propietaris d'algunes cases i comencem a notar la concentració de moltes finques en poques mans. Després de la desamortització, doncs, hom pot dir que el 35,74% dels habitants de Lleida no era propietari de la casa on residia, mentre que el 28,01% era propietari de més d'una casa. Entre els grans propietaris cal esmentar Josep Sol Bertran que reunia 10 cases; Francisco Armentero Segura, Joan Besa Grau, Marià Agelet i la vídua d'Antoni Vives que en reunien 8 cada un. Totes

ubicades als indrets on el sòl era més car.

QUADRE V. CASES-HABITANT A LA CIUTAT DE LLEIDA

<u>NºCASES/ PROP.</u>	<u>NºPROPIETARIS</u>	<u>TOTAL CASES</u>
10	1	10
8	4	32
7	3	21
6	5	30
5	13	65
4	35	140
3	65	195
2	140	280
1	874	874
0	647	0
1/2	16	8
1/3	6	2
1/4	1	0,25
TOTAL	1163	1657,25

Taula 8-10.

-Urbanisme a Lleida: 1850-1873.

Durant aquests anys de fal·lera urbanitzadora no podem oblidar un dels homes que més hi contribuí; es tracta de l'alcalde Manuel Fuster i Arnaldo. Personatge prou ben tractat pels estudiosos. Ell i altres emprenedors (Joan Nicolau, Josep Fontseré i Agapit Lamarca) enderrocaren les muralles, contribuïren a millorar les condicions higièniques de Lleida i embelliran la ciutat que, amb tanta discreció, havia descrit Pasqual Madoz. Per a dur a terme aquests objectius caldrà un pla d'urbanisme presentat per Josep Fontseré el 1865 i que servirà de base a projectes posteriors (Saracíbar, Florensa i Giralt) entre 1868 i 1922.

Per tal d'esbrinar la situació d'aquest període, hem efectuat un buidatge de les actes municipals de l'ajuntament de Lleida, on s'enregistren els permisos d'obres. Hem arribat a una distinció important entre obres particulars i obres municipals.

-Obres particulars: En aquest apartat s'inclouen els permisos demanats per habitants de la ciutat per dur a terme qualsevol millora de les seves vivendes o bé per construir-ne de noves.

Durant els vint-i-tres anys estudiats hem enregistrat unes 690 peticions, de les quals solament unes 200 fan referència a la construcció de noves cases sobre solars, patis o horts abans deserts. Però aquests nous habitatges no s'ubiquen en zones del que en podríem anomenar eixample (pensem que al 1865 s'enderrocaven les muralles), sinó que se segueix construint en el recinte interior.

Si consultem l'obra de Pasqual Madoz ja ens informava que el 1845 la xifra de cases a Lleida era de 2.200 i a l'amillament de 1881 n'hem localitzades 2.500. Això vol dir que aproximadament un centenar de noves vivendes es deurien construir durant la setantena. Fou, doncs, aquesta una dècada tan prolífica com la seixantena. Alhora també l'amillament de 1881 ens mostra una manca de mobilitat: la gent segueix vivint al mateix lloc, almenys així ho palesa la mostra dels nostres compradors pertanyents a un grup social benestant. Els seguim trobant als mateixos carrers. Tot això ens duu a ratificar que Lleida en aquests anys encara no havia eixamplat els seus límits físics.

Els anys en què abunden més permisos d'obres són entre 1858 i 1863. Caldria matisar,

però, el caire d'aquests permisos. Abans de 1858 predominen les peticions per efectuar retocs a les façanes, afegir reixes, posar balcons de ferro o obrir una altra porta; el 1866 es posaran molts dipòsits d'aigua a les vivendes i també es construiran força clavegueres. Els primers ciutadans que demanen millorar la qualitat de les seves vivendes són els residents als carrers benestants de la ciutat. De fet, no predomina cap professió entre els peticionaris. Podem suposar que el gust per millorar les condicions de l'habitatge en aquests moments potser ja ens condueix a pensar en un grup social concret. Afegirem, a més, que gairebé tots reben el tracte de "don".

-Obres municipals: Segons el que es desprèn de les actes municipals l'ajuntament tenia una autèntica preocupació per:

-La neteja de la ciutat, construcció de clavegueres,...

-L'ordenació viària, alineament de carrers, (malgrat que això pugui dur a algunes expropiacions), construcció de voreres i empedrat d'alguns carrers cèntrics, retolació de barris i carrers i obertura de nous carrers.

-Embelliment de la ciutat mitjançant la construcció de jardins i passeigs.

-Un quart punt seria l'eixamplament de la ciutat cap a per 1860 quan (25 de febrer) comencem a trobar recomposicions de terrenys situats als afores. El 25 d'abril del mateix any Joan Nicolau presentaria el plànol de la via que comunicaria la Rambla amb l'Estació. El 3 de maig es parla d'un gran passeig de ronda que donaria el tomb a Lleida des de Blondel, plaça Catalunya, carrer Gardeny (Alcalde Costa avui), Boters per la carretera d'Osca fins al portal de Magdalena. Sembla ser que tot acaba en projectes. El 1861 s'enderroquen les muralles de la ciutat i a partir d'ara no hi haurà impediments per a la construcció lenta de l'eixample.

Però aquesta ralentització en el creixement urbà de Lleida ens fa pensar que si els horts dels voltants resultaren tan cobejats a les subhastes, la raó no rau en l'intent d'especulació urbana a curt termini, sinó en la qualitat de la terra. Si realment els nostres compradors tenien esperança de poder especular amb aquell sòl pensant que en un temps més o menys curt esdevingués sòl urbanitzable, ho tingueren francament malament. Pensem que solament un 5% (aproximadament) dels permisos d'obres eren per construir als afores.

També hem d'esborrar del nostre pensament la possible relació entre els beneficiaris de la desamortització i els grans especuladors de sòl urbà (que a Lleida almenys fins a la primera República no existeixen). És clar que és atractiva aquesta relació, però a Lleida, si arriba, es donarà més tard. Naturalment entre els demandants de permisos per a la realització de reformes a les cases hi ha compradors de béns nacionals. La seva presència no desdii pas cap comportament exclusiu. No obstant això, convé no precipitar-nos massa perquè de la desamortització de Madoz no sabem res. Potser sí que els seus beneficiaris seran els grans constructors de l'eixample lleidatà. Si això fos cert, el procés seria semblant però més tardà que a Girona.

8.8. CONCLUSIONS

Certament hem vist que el tipus de finques posades a la venda és prou variat. Convindria agrupar-los segons la seva utilitat en dos conceptes ben diferents: un seria les finques dedicades a habitatge, i l'altre, el de les finques dedicades a usos productius. És clar, emmig d'unies i d'altres quedarien els convents, sovint utilitzats per a equipaments o dividits i destinats a diferents funcions. A més, no totes les finques podien ser comprades. D'algunes solament se subhastava l'arrendament.

A la província de Lleida es desamortitzaren 40 convents, 18 molins de farina (de 4 molins de farina se subhastava solament l'arrendament), 14 molins d'oli, 10 forns (5 eren

establerts). La resta, fins arribar a 276 finques urbanes desamortitzades eren cases. La situació de les cases és variada (malgrat el predomini de les 92 cases situades a la ciutat de Lleida en els diferents barris): en trobem 17 a Castelldans, les 18 a la Seu d'Urgell, les 8 a Juneda i la resta es distribueixen entre 60 poblacions diferents.

Predominen les finques del clergat regular, per bé que quatre ordes recullen una part important de les peces subhastades i dels diners esmerçats en la compra de cada finca. Del clergat regular es recolliren 181 finques, taxades en 4.482.306 rals, rematades en 7.574.237 rals; la seva cotització arriba al 169%. D'altra banda, el clergat secular prescindia de 95 finques, taxades en 998.705 rals, rematades en 1.465.633 rals i cotitzades al 147%.

De fet els grans beneficiaris que descriurem en el capítol proper, cercaven sobretot els molins, autèntiques indústries d'aleshores, i després les cases de la ciutat de Lleida. Principalment les cases situades prop de la part nova de la ciutat, als carrers Nou, Sant Antoni i Major. També eren apreciades les de Tàrrrega, Balaguer i La Seu d'Urgell. Podem dir que a totes les ciutats esmentades l'oferta de cases se centrava entre els 10.000 i els 25.000 rals. A les poblacions petites entre els 5.000 i els 10.000 rals ja es podia gaudir d'un habitatge.

De les 276 finques subhastades es remataren 221, que anaren destinades a 68 compradors, dels quals solament el 2,05% adquiriren una sola casa i res més. La resta eren clients habituals de les subhastes de finques desamortitzades. Hem d'afegir també les finques que els ajuntaments demanaven a l'Estat per a equipaments de tot tipus (des de col·legis a presons o escorxadors).

Els grans compradors de finques urbanes foren Pau Figuerola (16 peces), Albert Camps (12), Francesc Benet (7) i Ignasi Girona (6 molins). De fet, la rapidesa de les adjudicacions anava relacionada amb la cotització de les finques. El 37,67% de les finques eren rematades en els 6 mesos posteriors a la subhasta i arribaven a cotitzacions situades entre el 150 i el 200%. És clar, els molins desgavellen totalment aquest càlcul: el molí de Tragó de Noguera, per exemple, va ser rematat en una xifra cinc vegades superior a la de taxació.

No hem d'oblidar que la concentració de moltes finques en poques mans fou també habitual. El 5,88% dels compradors esmerçava el 45,7% dels diners bestrets i adquiria el 17,72% de les finques urbanes. En qualsevol cas la comparació no és semblant, ni molt menys, a l'obtinguda per a les parcel·les de terra.

Un aspecte molt interessant d'aquest capítol és arribar a copsar el preu/m² de les finques dedicades a l'habitatge i alhora comparar-ho amb les obtingudes en d'altres poblacions. Cal dir que els estudis són força reduïts. Amb tot, hem efectuat un recull de dades significatives, amb les quals -més que res- voldríem encetar la curiositat d'altres estudiosos en un tema certament fascinant. Convé no oblidar el quadre elaborat amb les dades recollides amb el preu del m² en una població petita, mitjana i Lleida o Barcelona; i a més, s'expressa el preu de cases petites, mitjanes, benestants i superiors. Amb això no solament efectuem un repàs al preu de compra sinó també als lloguers. Certament la ciutat de Lleida deuria estar mancada d'habitatges. Hom pot veure com el lloguer d'habitacions era freqüent a la meitat del segle XIX. No sabem si les altres poblacions també patien el mateix dèficit.

Per acabar hem de recordar que en aquests moments encara no hi ha cap relació entre els compradors de finques urbanes i els especuladors del sòl urbà. És clar que la hipòtesi és força atractiva, però a Lleida cal esperar uns anys més. Això no vol dir que els grans compradors no hagin invertit en tota mena de peces potser per diversificar el risc.