

EL CONTRACTE EMFITÈUTIC SOTA EL RÈGIM LIBERAL EN EL PROCÉS D'URBANITZACIÓ DE L'ÚLTIM QUART DEL SEGLE XIX A MATARÓ

L'adveniment del règim liberal a Catalunya al segle XIX comportà unes convulsions en la vida social. Així, en els terrenys econòmic i jurídic sorgí la qüestió de la propietat de la terra i de la seva productivitat. Les desamortitzacions afectaren no sols els terratinents, sinó també aquells que conreaven les terres sota contracte. A partir d'aquí, la burgesia acabalada invertiria part del seu capital en l'adquisició de terres, a més a més de la indústria o les finances, esdevenint aleshores burgesia agrària o rendista segons el lloc.

Tanmateix, la legislació liberal hagué d'adaptar-se a la pràctica i l'ús de la propietat de la terra vigents fins llavors, puix que es veié condicionada per unes reminiscències fortament arrelades en la societat: l'establiment emfitèutic, com a contracte perpetu, sobreviuria llargament malgrat la tendència de la mentalitat burgesa vers la propietat perfecta. Val a dir, però, que amb el temps s'apuntaria cap a una redempció dels censos anuals, garantint així la implantació del capitalisme.

L'any 1878 s'elaborà a Mataró un pla d'eixampla de la ciutat —fet que trobem igualment en altres nuclis industrials catalans de l'època—. En ell, la qüestió de la terra no hi era explícitament tractada, però seria un element ineludible en la realització pràctica del projecte (1).

Analitzarem a continuació aquests aspectes, basant-nos en allò que s'esdevingué en el pas de finca rústica a finca urbana de l'horta Perpunter, situada al sud de la ciutat i enclavada dins el casc urbà mataroní entre els carrers de Sant Antoni i de Sant Agustí (2).

DE L'HERÈNCIA A LA PARCEL·LACIÓ.

El 1875, Roc Batllori i Perpunter, advocat i hisendat resident a Vilassar de Mar, heretava l'horta dels seus avantpassats per voluntat del seu pare, el qual esdevenia usufructuari dels béns traspassats a ell (3). En aquells moments, la situació jurídica de la finca li'n garantia la propietat absoluta, atès que feia trenta anys, com a mínim, que no hi constava cap mena d'imposició, per la qual cosa qualsevol cens hauria prescrit segons que es desprèn d'una deducció lògica (4).

Ignorem si Roc Batllori havia maldat per l'apropiació de la finca amb intencions especulatives; no obstant, el cas és que en aquella època hom tenia consciència que el sòl es revaloritzava en passar de rústic a urbà (5). L'anunciació del projecte d'eixampla li brindà l'oportunitat d'obtenir uns guanys superiors als que li aportava l'horta, fet que va induir-lo a optar per la parcel·lació. Presentà el projecte a l'ajuntament local (6), el qual li atorgà el permís (7) sabent que es destinaven 3.330,70

m² a via pública i considerant que l'import a satisfer per part de la hisenda municipal, per cada metre quadrat, havia d'ésser inferior a l'import del metre quadrat edificable (8). Cal afegir que l'administració mataronina declinà responsabilitats quant a eventuais imprecisions en la realització futura del projecte (9).

Malgrat tot, en realitat, l'espai de via pública no s'ajusta actualment a allò estipulat en el seu moment. En el supòsit que les modificacions haguessin estat realitzades posteriorment, els 3.330,70 m² haurien reportat a Roc Batllori la suma de 4.996,05 pessetes, quantitat d'importància atenuada per la possibilitat d'haver recaptat més diners si els carrers s'haguessin planificat més estrets i el nombre de finques edificables hagués estat més gran. Amb tot, tenim arguments per a especular sobre possibles temptacions del propietari (10), i més si tenim en compte la situació privilegiada del futur veïnat: ben a prop del centre de la ciutat, de l'estació del ferrocarril i del desembarcador que hom havia previst ubicar arran de la platja (11).

TRASPASSOS I CONTRACTES.

En el període de sis mesos que va del desembre de 1879 al juny de l'any següent, s'efectuaren quasi tots els traspassos de solars i parcel·les de l'horta Perpunter (12). Aquest fet denota una eufòria econòmica fonamentada en la percepció de rendes que l'especulació del sòl garantia; eufòria que revertiria no gaire temps després en el procés de construcció.

Dels trenta-cinc traspassos, el 65,7 per cent fou en contractes de tipus emfiteutic; els restants (34,3 per cent) foren vendes perpètuas, de les quals n'hi havia de dos tipus diferents. Malgrat la quantitat de solars i parcel·les traspassats (86 i 29, respectivament), solament vint-i-sis individus participaren en aquest negoci immobiliari, la majoria dels quals optà per l'establiment perpetu. Si això succeí de tal manera, no va ser perquè Roc Batllori preferís aquesta forma contractual (ens inclinem a creure que ell no devia atribuir a l'emfiteusi més valor que a les vendes perpètuas, sempre i quan els beneficis econòmics fossin tangibles), sinó per la procedència sòcio-professional dels emfiteutes: la menestralia. En aquest sentit, val a dir que aquest tipus d'establiment estava molt més al seu abast que no pas la compra dels solars o parcel·les. Efectivament, les compres absolutes eren prohibitives per a la classe menestral i si, sense despendre tants diners, hom podia fruir del domini útil, ja n'hi havia prou (13). A més a més, cal considerar la tendència de la propietat a esdevenir perfecta, fet que li suposava una situació favorable a llarg termini. Igualment, ressalta la venda perpètua com a forma especial: tot i que oferia un marge de llibertat d'actuació superior al de l'establiment emfiteutic quant al fet de l'edificació posterior, en el contracte el propietari es reservava el domini directe de la finca i podia exigir, en concepte de lluïme, una quantitat en el traspàs de finca urbanitzada. Podríem considerar-la com un tipus de contracte intermedi entre l'emfiteusi i la venda absoluta, de caire eminentment capitalista.

Creiem interessant de fer esment de l'actitud d'aquests menestrals en la gestió immobiliària. En realitat, no podem qualificar-los pròpiament d'especuladors, sinó més aviat d'oportunistes. La raó és evident: nou d'aquests individus estaven directament vinculats al ram de la construcció. A partir d'aquí, podem concloure que el capital invertible en aquesta mena de negocis no deuria ser molt gran, en el sentit que fins aleshores l'expansió urbana no havia estat gaire rellevant, almenys des del

tombant de la meitat de segle (14), ni havia permès grans acumulacions de diner als mestres de cases.

Cal ressaltar un element essencial, inherent al mateix establiment perpetu: el contracte es realitzava a fi que el senyor útil millorés el rendiment de la terra. En el cas que ens ocupa, aquest millorament es tradueix en l'edificació i, per això, la primera de les clàusules dels contractes esmenta l'obligació dels emfiteutes a urbanitzar en el termini de sis o dotze mesos, segons el cas. No cal dir que els altres tipus de contracte eludeixen aquesta clàusula (15).

De l'anàlisi de tot el que hem anat dient, n'extraïem la conclusió que el contracte emfiteutic va ser un element fonamental en el procés d'urbanització de l'horta Perpunter. De totes maneres, això no significa que fos imprescindible a priori, atès que, davant la imminent necessitat d'habitatge, hom hauria construït igualment, si hagués estat possible, amb altres contractes no emfiteutics i també hauria maldat pel benefici immediat que assegurava l'increment demogràfic (16). Descartem també la possibilitat que Roc Batllori tingués interès directe en la urbanització. Encara que al moment de sol·licitar permís manifestés el desig d'explorar la finca urbanitzant-la, dubtem que fossin aquestes les seves veritables intencions, puix que no ens consta cap mena de compromís especial amb l'ajuntament i el seu projecte d'eixampla. La nostra opció es decanta per la convicció que Roc Batllori era un especulador que s'aprofità de la situació conjuntural local per a obtenir el màxim profit d'una finca aparentment improductiva.

DE LA RENDA AL CAPITAL .

En no tenir motius per a objectar que el desdoblament de la propietat dificulta la comercialització dels béns immobles, ens sorprèn que una forma contractual pròpia de l'Antic Règim perduri fins a les darreries del segle XIX desafiant la implantació d'un liberalisme caracteritzat pel lliure joc de les forces econòmiques, el qual apunta cap a la propietat perfecta de caràcter burgès.

Arran d'això, se'ns suscita la qüestió de si en aquells moments hi havia més interès per la renda que pel capital, o viceversa.

Analitzant el procés que inicià Roc Batllori es podria justificar que ens trobem davant d'un exemple concret inserit en un context de transició. Adduïm que, si bé el nombre de contractes emfiteutics (que denotarien una preferència per la renda) és majoritari, no podem oblidar que en el 78 per cent d'aquests mateixos contractes ja es preveia d'antuvi l'import total a satisfer pels emfiteutes en la futura redempció de cens (tot i que no s'especifica una delimitació temporal), la qual era una solució legal per a la problemàtica plantejada en la consciència burgesa.

Aleshores, fent un càlcul de tots els possibles ingressos de Roc Batllori, ens resulta l'exorbitant xifra de 118.169,31 pessetes, que provenien de les cessions per a via pública, de les vendes absolutes i perpètuas, dels censos perpetus, dels censos redimits o redimibles i dels lluïsmes, a més a més de les entrades en espècies materialitzades en més de dues dotzenes de pollastres que reflecteixen el caire medievalitzant d'aquest contracte (17). La suma total, però, el propietari l'obtindria a llarg termini.

Assumint, doncs, aquesta situació de transició entre la preponderància de la renda i la del capital, podem assajar una extrapolació a un àmbit més general i aventurar que Roc Batllori va ser un clar exponent de la transició d'una pràctica i ús de la propietat de la terra d'Antic Règim a una pràctica i ús genuïnament capitalistes.

En conclusió, es constata una progressiva desnaturalització de la forma jurídica de l'emfiteusi, que l'encaminarà a la desaparició, puix que s'anirà imposant, cada cop més, una manera de fer més racionalista i més positivista de les coses: la manera de fer segons la mentalitat burgesa.

Amb la devaluació de l'emfiteusi, les reminiscències de l'Antic Règim quedaran reduïdes a un pla estrictament testimonial; i és que, indefectiblement, així s'ha via d'esdevenir en el nostre segle.

Toni Civit i Rey

NOTES

- 1.- *Proyecto de rectificación y ensanche de la ciudad de Mataró, Memoria, Ingeniero D. Melchor de Palau, arquitecto D. Emilio Cabañes, Año 1878.* Arxiu Municipal de Mataró, Administratiu, Lligall 2-2-3.
- 2.- Evidentment, no podem oblidar que estem davant d'un cas particular i que si no hi ha altres estudis paral·lels, no podem atribuir allò que ocorregué ací a una pràctica generalitzada.
- 3.- Arxiu de Protocols Notarials. J.B. Calvó. Mataró. Escritura d'herència de Dolors Perpunter, 18 de setembre de 1875.
- 4.- Registre de la Propietat de Mataró, T. 44.
- 5.- SOLÀ i PARERA, Teresa i Àngels: "El creixement urbà de Gràcia...", dins *El Pla de Barcelona i la seva història*, publicat per l'Institut Municipal d'Història de l'Ajuntament de Barcelona, Edicions de la Magrana, Barcelona 1984.
- 6.- AMM, Nova Planta, Fom. 13, Urbanització 40.
- 7.- AMM, Acords Municipals, 29 de novembre de 1878.
- 8.- *Proyecto de rectificación y ensanche...*
- 9.- AMM, Acords Municipals, 29 de novembre de 1878.
- 10.- RPM, T. 364.
- 11.- *Proyecto de rectificación y ensanche...*
- 12.- RPM, diversos volums.
- 13.- Per a poder emetre un judici més precís caldria esbrinar quin era en aquells moments el poder adquisitiu real de la classe menestral.
- 14.- LLOVET, J.: *La ciutat de Mataró*, volum II, pàg. 144, Barcelona, 1961.
- 15.- RPM, diversos volums.
- 16.- Cal precisar, emperò, que l'índex de creixement demogràfic començà a declinar a Catalunya a partir del 1861, segons que ha demostrat J. Vicens i Vives en *Industrials i polítics*, Barcelona, 1983 (3).
- 17.- La quantitat resultant s'obté a partir de les xifres aportades per les diferents fonts que hem esmentat.