

# Crèdit hipotecari i acumulació de capital immobiliari. L'exemple del farmacèutic i prestador Francesc de Paula Rosés (1855-1895)<sup>1</sup>

*Pere Pascual i Domènech*

Centre d'Estudis Antoni de Capmany  
Universitat de Barcelona

Un grau de dependència del crèdit, més o menys acusat, ha estat un fet habitual en tota societat, encara que aquest fenomen ha tendit a generalitzar-se i a adquirir proporcions creixents amb el desenvolupament de l'economia capitalista. La seva existència, de manera primària, s'explica per la coexistència de persones físiques o jurídiques que estalvien una part dels seus ingressos —per abstinència de consumir o per inhibir-se d'arriscar en inversions productives d'expectatives incertes— i d'altres que tenen uns ingressos insuficients per a assolir els nivells de consum ambicionats o per la necessitat de disposar de recursos aliens per a finançar inversions en explotacions agrícoles, empreses manufactureres o altres activitats. El contracte de préstec és l'acte formal mitjançant el qual els que disposen de capital estalviat el cedeixen als que el demanen per a incrementar el seu consum o per a emprendre determinades inversions. El prestador exigeix un preu (l'interès) per a deixar al prestatari aquest estalvi, que en teoria recompensa la seva abstinència de consum.<sup>2</sup> Tanmateix, en la vida social les coses sovint són més complicades, per-

1. Aquest estudi s'ha realitzat en el marc del projecte d'investigació «Nueva banca y burguesía financiera. Los bancos locales de emisión en España, 1844-1874», dirigit per Carles Sudrià i Triay i finançat pel Ministeri de Ciència i Innovació (HAR2010-17482).
2. La definició expressada d'*interès* s'inspira en l'anàlisi d'Irving FISCHER: *La teoría del interés*, Madrid, Aosta, 1999, p. 42-48 i 116. Aquest economista nord-americà diferencià entre «renda real» (o cost de la vida) i «renda monetària» (o ingrés total obtingut, en concepte de salaris o altres ingressos), i proposà que la diferència entre

què, en molts casos, la demanda de crèdit no és un acte «voluntari» —derivat del desig de consumir més o de fer noves inversions—, sinó un acte imposat pel desequilibri econòmic de persones, famílies o empreses provocat per circumstàncies adverses imprevisibles o per la necessitat de disposar de béns durables bàsics (com un habitatge) per a assegurar la seva subsistència.<sup>3</sup>

En l'època precapitalista, l'oferta creditícia estigué en mans de prestadors privats i d'institucions eclesiàstiques (les comunitats de preveres) a través, bàsicament, dels censals.<sup>4</sup> En el decurs del trànsit cap al capitalisme, el mercat del crèdit va anar passant a la banca, que sorgí amb vocació de mitjançar entre els tenidors d'estalvi i els demandants

---

ambdues era l'estalvi. En aquest sentit, observa que: «La renda monetària, a la pràctica, mai no s'ajusta a la real, en uns casos perquè els estalvis eleven la renda en diner o monetària per sobre de la real o perquè el diner que hem de posar per a finançar el nostre nivell de vida situa la renda monetària per sota de la real [...]»; i això s'explica, segons Fischer, per l'existència d'una «taxa de preferència temporal o d'impaciència de béns presents respecte als futurs, o [...] una preferència respecte a la renda real [...]», que varia en cada persona en funció de condicions objectives «el seu corrent real de renda i especialment la seva magnitud, distribució en el temps i probabilitat [...]» i subjectives, atès que cadascú «té, al seu torn, la seva pròpia taxa de preferència diferent de la dels altres [...]». El mercat creditici determina, al seu entendre, que «les taxes marginals d'impaciència subjectives tendiran a igualar-se. La igualtat absoluta no s'aconseguirà mai [...], en part a causa de les limitacions del mercat i, en part, a l'element risc [...]».

3. Per exemple, Amit BHADURI: *La estructura econòmica de la agricultura atrasada*, Mèxic, Fondo de Cultura Económica, 1987, p. 24-25, *pàssim*, mostra la relació existent entre pressió tributària, comercialització «involuntària» del producte agrari i processos generalitzats d'endeutament de la petita pagesia. El deute, al seu torn, es converteix en instrument compulsiu del «comerç forçat» o «participacions involuntàries en el mercat per part de petits pagesos de maneres i ajustaments diversos sota la compulsió del deute [...]».

4. Pel que fa al crèdit mitjançant censals —protagonitzat, en gran part, per les comunitats de preveres—, vegeu l'excel·lent síntesi d'Enric TELLO: «El fin del crédito censalista en España: ¿Una agonía demasiado larga? (1705-1861)», *Áreas. Revista de Ciencias Sociales*, núm. 21 (2001), p. 63-93. El mateix autor ha publicat diversos estudis sobre aquesta modalitat creditícia: *Cervera i la Segarra al segle XVIII: Els orígens de la Catalunya pobra, 1700-1860*, Lleida, Pagès, 1995, p. 100-116, 225-261 i *pàssim*, on ens mostra la intensitat del procés d'endeutament en censals i violaris i que els endeutats (censalistes) eren jornalers, artesans i pagesos, i els creditors (censataris) eren comerciants, professionals liberals, petita noblesa... i, molt destacadament, la comunitat de preveres de l'església parroquial de Cervera; «La utilització del

de crèdit. La historiografia ha dedicat una reiterada atenció al desenvolupament d'un sistema creditici protagonitzat per la banca moderna, subordinat, d'alguna manera, a les necessitats de finançament de l'Estat, de la indústria i del comerç. La seva contribució al finançament del procés d'industrialització i de construcció de grans infraestructures (ferrocarrils, instal·lacions portuàries, etc.) imprescindibles per al desenvolupament econòmic ha estat glossada en una gran quantitat de bibliografia dedicada a la banca comercial, d'inversió, mixta...<sup>5</sup> La seva raó de ser estigué relacionada en els seus orígens —a partir del segle XVII i fins a la seva eclosió el XIX— amb l'expectativa d'abaratir el tipus d'interès mitjançant la captació de capital inactiu (estalvi atreso-

---

censal a la Segarra del set-cents: crèdit rural i explotació usurària», *Recerques*, núm. 18 (1986), p. 47-71, dedicat també a reflexionar sobre la problemàtica del crèdit «antic» en la comarca catalana esmentada; i «El papel del crédito rural en la agricultura del Antiguo Régimen: desarrollo y crisis de las modalidades crediticias (1650-1850)», *Noticiario de Historia Agraria*, núm. 7 (1994), p. 9-37, on adopta un plantejament més general, que avança les línies mestres de l'article citat en primer lloc. Tanmateix, la bibliografia sobre aquesta qüestió és extensa. Vegeu l'interessant estudi de Llorenç FERRER I ALÒS: «L'Església com a institució del crèdit: les quotidianes distribucions de la Seu de Manresa als segles XVIII i XIX», *Recerques*, núm. 18 (1986), p. 7-46; el de Bartolomé YUN: *Sobre la transición al capitalismo en Castilla: Economía y sociedad en Tierra de Campos (1500-1830)*, Salamanca, Junta de Castilla y León, 1987, p. 337-396; el de Mariano PESET: «Unes hipòtesis sobre el crèdit agrari en l'Antic Règim», a N. SALES et al.: *Terra, treball i propietat: Classes agràries i règim senyorial als Països Catalans*, Barcelona, Crítica, Centre de Treball i Documentació, 1986, p. 134-148, on hi ha una interessant reflexió sobre les causes de la decadència dels censals com a instrument creditici; i el de Rosa CONGOST: *Els propietaris i els altres: La regió de Girona, 1768-1862*, Vic, Eumo, 1990, p. 91-106, que apunta que la reducció de l'interès dels censals al 3% (el 1750) obrí a la classe terratinent la possibilitat de disposar de crèdit barat per a invertir en la compra de terres que oferien una rendibilitat molt més elevada.

5. Vegeu la síntesi sobre l'emergència del sistema bancari modern a Europa, de Charles P. KINDLEBERGER: *Historia financiera de Europa*, Barcelona, Crítica, 1988, p. 101-206. Vegeu també els diversos estudis recopilats en les obres següents: Rondo CAMERON (ed.): *Financing Industrialization*, 2 vol., Aldershot, Edward Elgar, 1992, pàssim; A. TEICHOVA, G. KURGAN-VAN HENTENRYK i D. ZIEGLER (ed.): *Banking, trade and industry: Europe, America and Asia from the thirteenth to the twentieth century*, Cambridge, Cambridge UP, 1997, pàssim; O. FEIRTAG i M. MARGAIRAZ (dir.): *Politiques et pratiques des banques d'émission en Europe (XVIIe-XXe siècle): Le bicentenaire de la Banque de France dans la perspective de l'identité monétaire européenne*, París, Albin Michel, 2003, pàssim...

rat) i l'ampliació de l'oferta monetària amb la creació de diner fiduciari.<sup>6</sup> La intermediació esmentada pretenia oferir als que tenien diner «ociós» un servei de custòdia i una remuneració i alhora posar aquests recursos a disposició d'empresaris i consumidors. La diferència entre l'interès amb què són remunerats els dipòsits i l'aplicat al crèdit concedit, un cop descomptades les despeses de gestió, és el benefici (marge d'intermediació) obtingut pel banc. Tanmateix, hi ha una diversitat de factors (manca de regulació i de control, opacitat informativa...) que comporten el perill sempre latent que aquestes entitats creditícies, que operen en mercats imperfectes, orientin les seves estratègies a espremer els uns i els altres.

La banca formal del segle XIX tenia un acusat caràcter local.<sup>7</sup> Els bancs no disposaven de xarxa de sucursals,<sup>8</sup> sinó que operaven a través de corresponsals que s'ocupaven de cobrar els girs sobre altres places del país d'importància comercial i industrial secundària o de l'estranger. Aquesta forma d'articulació del sistema donà lloc a la proliferació de petits bancs locals —i també de caixes d'estalvis diminutes, que no van

6. Laureà FIGUEROLA: *Estadística de Barcelona en 1849*, Barcelona, Alta Fulla, 1993, p. 216-217 (estudi preliminar i índex d'Anton Costas), manifesta respecte a aquesta qüestió que els bancs eren un «termómetro seguro de la tasa menor que el alquiler del capital obtiene, por las personas que más crédito merezcan [...]» i que, en concret, el Banc de Barcelona generava el 1850 una oferta creditícia a un tipus d'interès que oscil·lava entre el 4 % i el 5 %, i afegeix: «Pocas plazas de España pueden alquilar capitales a tan bajo precio, y es necesario reconocer que el banco habrá contribuido a acercarnos al nivel de países más afortunados, limitando la renta vejatoria exigida por algunos logreros [...]».

7. Vegeu els estudis de Pedro Tedde i Carles Sudrià a P. TEDDE i C. MARICHAL (coord.): *La formación de los bancos centrales en España y América Latina (siglos XIX-XX)*, vol. I, *España y México*, Madrid, Banco de España, 1994, p. 19-47 i 81-107.

8. En el cas d'Espanya, els pioners van ser dos dels grans bancs madrilenys (el Banco Hispano-Americano i el Banco Español de Crédito), que en el curs de la primera dècada del segle XX iniciaren un procés d'expansió territorial que portà que, a l'alçada de la Primera Guerra Mundial, disposessin d'una notable xarxa de sucursals en poblacions de moltes províncies espanyoles. Vegeu Pedro TEDDE DE LORCA: «La banca privada española durante la Restauración (1874-1914)», a G. TORTELLA, (dir.): *La banca española en la Restauración*, vol. I, *Política y finanzas*, Madrid, Banco de España, 1974. Pel que fa a les caixes, la Caixa de Pensions, dirigida per Francesc Moragas, va ser pionera en el desenvolupament d'una xarxa de sucursals que es van anar estenent per tot el territori català a partir del 1909. Vegeu: Jordi NADAL i Carles SUDRIÀ: *Història de la Caixa de Pensions*, Barcelona, Caixa de Pensions per a la Vellesa i d'Estalvis, 1981, p. 120-125 i 218-230.

tenir gaire rellevància en la vessant d'ofertir crèdit a particulars— amb una existència més o menys perllongada.<sup>9</sup> Els grans bancs de les places comercials importants i els petits bancs locals tingueren en comú que, a diferent escala, operaren amb una clientela limitada als cercles de reputació reconeguda constituïts per les oligarquies locals «classificades» en els llistats de solvència de dites entitats.<sup>10</sup> Per tant, fins avançat el procés d'industrialització, la banca moderna no estigué en condicions de desplegar, a gran escala, la captació de l'estalvi existent (o diner «ociós») i la seva potencial capacitat d'intermediació amb els demanants de crèdit.

Mentrestant, àdhuc en les localitats on hi havia bancs, una proporció molt elevada de les persones necessitades de crèdit es trobava pràcticament privada de tenir accés al préstec bancari. En les localitats on no hi havia cap entitat financera, la totalitat de la població es trobava mancada d'aquest servei. L'absència de crèdit bancari formal coexistia, arreu, amb una demanda considerable de préstecs, la qual es va cobrir amb el crèdit privat aportat per una gran diversitat d'individus que tenien capacitat d'estalvi o que disposaven, ocasionalment, de recursos sobrers: comerciants, industrials, professionals liberals, rendistes, etcètera; és a dir, un grup heterogeni molts dels integrants del qual evoquen, inevitablement, la figura de l'usurer.<sup>11</sup>

Per tant, es tractava d'un mercat creditici caracteritzat pel fet que el préstec de diner constituïa un mitjà directe, a través de l'interès, per a obtenir totalment o parcialment l'excedent econòmic generat per les persones aclaparades per la necessitat de diner. Els clients d'aquesta oferta de crèdit podien ser propietaris rurals dilapidadors o embolicats en dificultats per motius diversos; o petits pagesos o menestrals quan qualsevol

9. Cf. Francesc CABANA: *Caixes i bancs de Catalunya: Bancs de Catalunya I*, Barcelona, Enciclopèdia Catalana, 1999, pàssim, sobre els bancs locals, i Francesc CABANA: *Caixes i bancs de Catalunya: Bancs de Catalunya II*, Barcelona, Enciclopèdia Catalana, 2000, p. 15-57, sobre els comerciants banquers que van actuar a Catalunya durant la segona meitat del segle XIX.

10. Vegeu Yolanda BLASCO i Carles SUDRIÀ: *El Banc de Barcelona, 1844-1874: Història d'un banc d'emissió*, Barcelona, Generalitat de Catalunya, 2009, p. 164-172, sobre els límits de crèdit fixats a la clientela del banc en funció de criteris de solvència.

11. Cf. Alberto SAVIO ALCUTÉN: *Los mercados informales del crédito y tierra en una comunidad rural aragonesa (1850-1930)*, Madrid, Banco de España, 1996, p. 65-72 i 91-107.

circumstància fortuïta (crisis, guerres, circumstàncies personals adverses...) afectava el curs normal de reproducció dels seus modes de subsistència. Els uns i els altres, ofegats pel pagament dels interessos, es veien abocats en molts casos a una situació cada vegada més deplorable fins al punt de ser-los embargades les seves propietats o de desaparèixer com a petits productors independents. En aquest context, el préstec no contribuïa a transformar el sistema productiu, i, en canvi, coadjuvava a alterar la distribució de la propietat.<sup>12</sup> En definitiva, es tractava d'una forma de crèdit que exprimia els terratinents i, alhora, aclaparava fins a límits insostenibles els petits productors.

La base del negoci d'aquests prestadors privats es fonamentava en: 1) l'absència, a la major part de les contrades de la Catalunya del segle XIX, d'una banca formal dedicada al préstec hipotecari sobre la base de garanties constituïdes per propietats immobiliàries; 2) l'actuació en un context en el qual existia una escassa competència, atès que a cada població eren pocs els que es dedicaven de manera sistemàtica a oferir crèdit hipotecari. L'instrument emprat per a formalitzar els préstecs va ser el debitori. El retorn del principal en el termini fixat estava sempre garantit amb una hipoteca sobre béns immobles (cases o terres), que tenia reconeguda una capacitat executiva gairebé immediata en cas d'incompliment del prestatari.<sup>13</sup> És remarcable el fet que aquesta mena de prestadors experimentaren, al llarg del segle XIX, un notable reviscola-

12. És en aquest sentit que Karl MARX: *El capital: Crítica de la economia política*, vol. III, Mèxic, Fondo de Cultura Económica, 1968, p. 553-570, considera que el «capital usurari com a forma característica de capital a interès correspon a la fase de predomini de la petita producció, a la fase dels pagesos que treballen per ells mateixos i dels petits mestres artesans [...]», i que en aquest estadi històric «l'usurer pot embutxacar-se [...] sota la forma d'interès tot el que excedeix dels mitjans més elementals de subsistència (que formaran més tard el salari) dels productors (excedent que més endavant es presentarà sota la forma del guany i de la renda del sòl); per això, és absurd voler comparar la magnitud d'aquest interès, allà on absorbeix tota la plusvàlua amb l'única excepció de la part que correspon a l'Estat, amb l'import del tipus modern d'interès, en què l'interès, almenys el normal, només constitueix una part d'aquesta plusvàlua [...]». Tanmateix, pensa que l'usura contribuï a desintegrar la propietat feudal i que, alhora, preparà l'emergència del sistema capitalista ple, que «erosiona i arruïna la producció dels petits pagesos i dels petits burgesos, en una paraula, totes aquelles formes en què el productor apareix encara com a propietari dels seus mitjans de producció [...]».

13. Pel que fa al crèdit hipotecari —i al formalitzat amb pacte de retrovenda (o a «carta de gràcia») —, a més de l'estudi d'Alberto SAVIO ALCUTÉN: *Los mercados informa-*

ment arran del buit creat per la reforma agrària liberal, que comportà que l'església de l'Antic Règim —sobretot les comunitats de preveres— deixés de generar oferta creditícia en els àmbits local i comarcal mitjançant els censals, que tenien un tipus d'interès limitat al 3 % des del 1750 a la Corona d'Aragó i des de molt abans a la de Castella.<sup>14</sup> El trànsit va ser llarg.<sup>15</sup> La utilització dels deutors com a forma hegemònica de crèdit informal no s'imposà fins que la Llei Madoz del 1855 ordenà la desamortització dels censals —tot i que aquesta desamortització no es materialitzà fins que la Llei de 4 d'abril de 1860 sancionà l'acord entre l'Estat

---

les, pàssim, centrat en la comarca aragonesa de les Cinco Villas, vegeu el d'Àngel Pascual MARTÍNEZ SOTO: «La “tela de araña”. Mercados informales de financiación agraria, usura y crédito hipotecario en la región de Murcia (1850-1939)», *Áreas. Revista de Ciencias Sociales*, núm. 21 (2001), p. 186-220. L'eficàcia executiva d'aquest instrument queda ben palesa en l'obra de Ricard GARCÍA I ORALLO: *Crisis, endeudamiento y desposesión en el mundo rural catalán de finales del siglo XIX*, tesi doctoral inèdita llegida a la Universitat de Girona, p. 205-298, que quantifica el nombre d'actuacions judicials a les comarques de les províncies de Barcelona i Girona entre els anys 1875 i 1905.

14. Les disposicions esmentades van afavorir, tal com evidencia Ricardo ROBLEDO: «El crédito de los privilegiados durante la crisis del Antiguo Régimen», a Bartolomé YUN (coord.): *Estudios sobre el capitalismo agrario, crédito e industria en Castilla (siglos XIX y XX)*, Salamanca, Junta de Castilla y León, 1991, p. 237-266, que en el decurs de la conjuntura expansiva del segle XVIII —amb intensos augments de la renda de la terra i dels preus— l'oferta de diner barat esmentada comportés que a l'aristocràcia castellana li resultés molt profitós endeutar-se. Per contra, Josep M. TORRAS I RIBÉ: *Evolució social i econòmica d'una família catalana de l'Antic Règim: Els Padró d'Igualada (1642-1862)*, Barcelona, Fundació Salvador Vives Casajuana, 1976, p. 103-121, posa de manifest que, per efecte de la reducció de l'interès dels censals al 3 % el 1750, la família Padró deixà d'invertir en la creació de censals i canalitzà recursos vers els préstecs i la compra de terres cedides en establiment o a rabassa morta.
15. Joseba de la TORRE: «Coyuntura económica, crédito agrícola y cambio social en Navarra, 1750-1850», *Noticario de Historia Agraria*, núm. 7 (1994), p. 109-129, aconsegueix documentar quantitativament aquest canvi en el cas de Navarra i precisa que el punt d'inflexió (davallada dels censos i ascens del crèdit hipotecari) tingué lloc entre el 1820 i el 1840; M. Teresa PÉREZ PICAZO: «Crédito hipotecario y cambio institucional en la región murciana, 1836-1862», *Hacienda Pública Española*, núm. 108/109 (1987), p. 361-376, evidencia que l'expansió del crèdit hipotecari a la regió tingué lloc més tardanament, a partir del 1836. L'estudi de Pedro CARASA SOTO: «El crédito agrario en España durante la Restauración. Entre la usura y el control social», a Bartolomé YUN (coord.): *Estudios sobre el capitalismo agrario*, p. 299-307, fa palès l'ofec a què quedà sotmesa la pagesia castellana durant la segona meitat del

i l'Església sobre la cessió dels béns eclesiàstics a canvi de deute del 3 %— i es promulgà la nova Llei hipotecària de 8 de febrer de 1861, que oferí el marc legal adient per a emprar aquest instrument creditici amb ple suport institucional.<sup>16</sup>

En aquest estudi, ens ocuparem d'analitzar la trajectòria d'un d'aquests prestadors: el farmacèutic igualadí Francesc de Paula Rosés. La recerca s'ha orientat a explicar, bàsicament, dues qüestions. La primera és precisar la magnitud i l'evolució de l'oferta creditícia generada; la condició social i el lloc de residència dels prestataris; el tipus d'interès aplicat i les circumstàncies determinants de la seva variabilitat; i el termini dels préstecs i les pautes de compliment dels terminis d'amortització. I la segona és establir la magnitud de l'acumulació de capital derivada de les rendes obtingudes de la dedicació de sumes de diner molt considerables a la formalització de deutoris al llarg de quatre dècades, i com i on s'invertí dit capital.

## I. L'APOTECARI ROSÉS I LA FARMÀCIA DEL CARRER NOU D'IGUALADA

Francesc de Paula Rosés era un farmacèutic natural de Piera que establí la seva farmàcia a Igualada. El 1849 la farmàcia era regentada per la seva mare, Clara Bertran de Rosés, i no fou fins el 1854 que el seu fill Francesc figurà com a titular de l'establiment.<sup>17</sup> A partir d'aquell any, doncs, esdevingué un dels tres apotecaris de la Igualada de la segona

---

segle XIX a causa del nou sistema creditici implantat pel liberalisme i protagonitzat per prestadors locals que operaven en un mercat totalment opac i imposaven condicions usuràries als prestataris.

16. Enric TELLO: «El fin del crédito censalista», p. 87. El mateix autor posa de manifest el fracàs de les expectatives de la política liberal amb aquestes reformes, que, a través de la desamortització, pretenien posar fi als censals i amb la nova llei hipotecària volien afavorir el desenvolupament d'una xarxa de bancs de crèdit territorial: vegeu Enric TELLO: «La transformació del crèdit hipotecari rural, entre els mercats del diner i de la terra (1790-1936)», a R. GARRABOU (coord.): *Història agrària dels Països Catalans*, volum 4, *Segles XIX-XX*, Barcelona, Fundació Catalana per a la Recerca i la Innovació, 2006, p. 332-340.

17. Arxiu Comarcal de l'Anoia (ACAN), comptabilitat municipal, *Matrícula[s] industrial[es]... de 1849 i 1854*.



meitat del segle XIX.<sup>18</sup> En el padró d'habitants de la vila consta que, en una data imprecisa relativa a la dècada del 1840, al carrer Nou, número 28, hi residien Clara Bertran, vídua, i el seu fill Francesc, llavors estudiant.<sup>19</sup> Uns quants anys després, el 1869, en la mateixa font es precisa que Francesc (solter de vint-i-vuit anys) i la seva mare Clara (vídua de cinquanta-vuit anys) tenien el seu habitatge al carrer Nou, número 17, i vivien en companyia d'una criada.<sup>20</sup> Francesc es casà el mateix any 1869 amb Camila Fontanet i Ibáñez, natural de Tàrraga i filla d'un notari, la qual aportà al matrimoni un dot força considerable.<sup>21</sup> Finalment, el padró del 1890 consigna que Francesc Rosés (a qui s'atribueixen seixanta anys d'edat) residia, amb la seva muller Camila Fontanet (de quaranta anys), al carrer Nou, número 15.<sup>22</sup> En la seva trajectòria, les fórmules magistrals van quedar eclipsades per la seva dedicació a la funció de banquer informal. La quantitat de crèdits hipotecaris que arribà a formalitzar al llarg del període comprès entre els anys 1855 i 1896 —any en què es registrà el seu òbit— va ser molt considerable. El seguiment de la seva activitat com a prestador ofereix un exemple altament significatiu per a comprendre les vicissituds de l'oferta creditícia en un context d'inexistència d'oferta de crèdit formal (bancari), que volem abordar en aquest estudi.

## 2. L'ALTRA CARA D'AQUEST FACULTATIU

L'apotecari Rosés esdevingué un expert en la utilització del préstec hipotecari com a instrument d'acumulació. El seu negoci consistí a aprofitar situacions de desequilibri econòmic de moltes economies familiars, de menestrals, negociants, pagesos i propietaris rurals, per a oferir prés-

18. ACAN, comptabilitat municipal, *Matrícula industrial...* de 1871-72. Es tracta d'Antoni Bausili, que tenia la farmàcia al carrer del Born, número 32; Pere Bosch, al carrer de l'Argent, número 4; i Francesc Rosés, al carrer Nou, número 13.

19. ACAN, Arxiu Municipal d'Igualada, unitat 2064, *Padró d'Habitants...*

20. ACAN, Arxiu Municipal d'Igualada, unitat 2079.

21. El capítol matrimonial van ser escripturats a Tàrraga pel notari Francesc Bergadà el 24 de maig de 1869 i el dot rebut per Camila va ser de 27.500 pessetes, les darreres 10.000 del qual van ser lliurades a Rosés per Josep Fontanet i Arnet el setembre de l'any següent (ACAN, fons Protocols Notarials, notari Francesc Raurés, Igualada, 19 de setembre de 1870, folis 921a-922a).

22. ACAN, Arxiu Municipal d'Igualada, unitat 2094.

tecs generalment a un any i a un interès del 6 %. Les causes determinants d'aquesta demanda de crèdit podien ser molt variades i normalment la lletra dels deutoris no permet formular cap hipòtesi sobre les causes que van portar els seus receptors a l'endeutament. Tanmateix, pel que sembla, a la Igualada de la segona meitat del segle XIX no eren gaires els que comptaven amb recursos líquids per a atendre sistemàticament aquestes demandes. És molt probable que aquest farmacèutic fos un dels prestadors més actius de la vila —sinó el que més— i sabem que aquesta activitat li proporcionà beneficis molt elevats sense assumir pràcticament cap risc, perquè els préstecs sempre van estar garantits amb hipoteques sobre propietats immobiliàries: trossos de terra, horts, vinyes, cases, masos... Evidentment, l'exercici d'aquesta activitat requeria disposar d'informació. I, segons tots els indicis, en l'obtenció d'aquesta informació tingué un paper molt important el procurador del jutjat igualadí Francesc Fontanet i Arnet, originari de Tàrraga, a qui ja el 1858 Rosés atorgà poders de representació.<sup>23</sup> Els lligams entre ambdós es van enfortir encara més arran del casament de Rosés amb Camila Fontanet, que era neboda del procurador.<sup>24</sup>

La trajectòria d'aquest farmacèutic evidencia, de manera inequívoca, que la seva capacitat d'estalvi s'anà incrementant amb el pas del temps. Les seves despeses domèstiques es van mantenir relativament baixes, atès que tot sembla indicar que visqué de manera frugal, i les de gestió de la farmàcia i del negoci de prestador van romandre, amb tota probabilitat, estables, la qual cosa possibilita que el capital dedicat als préstecs hipotecaris s'anés engruixint sense aturador. En aquesta activitat, aviat va aprendre que la fallida econòmica d'alguns dels seus clients —sobretot dels grans propietaris— podia ser la via que li havia de permetre anar acumulant un gran patrimoni rústic i immobiliari. Això el portà a desenvolupar una estratègia ben estudiada: oferir més crèdit als propietaris abocats a l'ensulsiada a interessos cada vegada més elevats (del 7 % i, després, del 8 % i el 9 %) i a exigir, paral·lelament, l'ampliació de les garanties hipotecàries... Sovint els deutors no podien tornar els

23. ACAN, fons Protocols Notarials, notari Marià Puigdollers, Igualada, 25 de juliol de 1858, folis 557a-558r.

24. ACAN, fons Arxiu Parroquial, *Óbitos de 1872 a 1878*, foli 206r, assentament 170, Igualada, 27 de novembre de 1875, enterrament de Francesc Fontanet, natural de Tàrraga, procurador, casat amb Maria Raurés, fill de Pau Antoni i de Maria Arnet. Morí a l'edat de setanta-un anys de «catarro vejical crónico».

préstecs al moment del seu venciment, alhora que acumulaven creixents retards en el pagament d'interessos. Es tractava llavors d'esperar el moment propici per a interposar una demanda executiva contra el deutor, que no podia evitar l'embargament judicial dels seus béns i la seva venda en subhasta pública per a pagar els creditors. Les expressades execucions constituïen l'oportunitat d'adquirir a bon preu els béns de l'hisendat fallit, amb el compromís, això sí, de fer-se càrrec de liquidar el passiu del deutor.

### 2.1. L'ACTIVITAT DE ROSÉS COM A PRESTADOR: CONSIDERACIONS GENERALS

#### 2.1.1. EL MOVIMENT DEL CAPITAL INVERTIT EN DEBITORIS

La recerca sistemàtica dels protocols de tots els notaris igualadins entre els anys 1855 i 1895 ha permès establir que Rosés va formalitzar, durant aquest període, un total de 198 deutoris i generà una oferta de crèdit equivalent a 1.070.287,66 pessetes (vegeu la taula 1). Tanmateix, al llarg d'aquests anys (per devolució dels préstecs o per execucions contra els deutors) es van amortitzar 127 deutoris en dates conegudes, que sumaven 653.058,97 pessetes, i uns altres 14 en dates que no hem aconseguit documentar, per un import de 40.316,01 pessetes. Sigui com vulgui, l'inventari fet l'abril del 1896 —arran del traspàs del farmacèutic— posa de manifest que acreditava als seus aclaparats «clients» un total de 317.740,33 pessetes (vegeu l'apèndix 1). Si a la magnitud del deute acreditat hi afegim el total invertit en l'adquisició d'immobles i de finques rústiques (vegeu la taula 16), tenim que al final de la seva vida Rosés havia acumulat un capital de 679.171,94 pessetes —bàsicament mitjançant la seva faceta de prestador privat—.

**Taula 1. Evolució dels deutoris creats i amortitzats anualment per Francesc de Paula Rosés (1855-1895) (en ptes. corrents)**

<i>Deutoris creats</i>				<i>Deutoris amortitzats (*)</i>		
	<i>Nombre de deutoris</i>	<i>Import total</i>	<i>Import mitjà</i>	<i>Nombre de deutoris</i>	<i>Import total</i>	<i>Import total pendent d'amortització</i>
1855	5	8.533,31	1.706,66	0	0,00	8.533,31
1856	2	1.600,00	800,00	1	800,00	9.333,31
1857	5	11.380,00	2.276,00	0	0,00	20.713,31
1858	3	4.864,00	1.621,33	2	2.330,00	23.247,31
1859	8	21.199,98	2.650,00	2	4.150,00	40.297,29
1860	3	2.479,99	826,66	1	1.600,00	41.177,28
1861	10	22.533,31	2.253,33	2	2.866,66	60.843,93
1862	10	24.191,99	2.419,20	4	8.133,32	76.902,60
1863	7	12.626,00	1.803,71	1	1.066,66	88.461,94
1864	12	22.049,99	1.837,50	5	8.871,66	101.640,27
1865	15	34.026,25	2.268,42	4	9.925,00	125.741,52
1866	7	10.865,00	1.552,14	11	28.526,25	108.080,27
1867	3	3.130,00	1.043,33	8	12.665,00	98.545,27
1868	4	2.495,00	623,75	3	5.105,00	95.935,27
1869	4	15.050,00	3.762,50	4	7.446,66	103.538,61
1870	3	8.337,50	2.779,17	4	5.825,33	106.050,78
1871	2	54.106,83	27.053,42	9	67.853,97	92.303,64
1872	1	3.000,00	3.000,00	2	4.000,00	91.303,64
1873	3	13.216,66	4.405,55	2	1.464,00	103.056,30
1874	0	0,00	0,00	0	0,00	103.056,30
1875	1	810,00	810,00	5	8.243,33	92.622,97
1876	0	0,00	0,00	2	29.055,00	66.567,97
1877	3	6.250,00	2.083,33	3	33.066,65	39.751,32
1878	3	6.800,00	2.266,67	1	1.500,00	45.051,32
1879	1	10.000,00	10.000,00	3	7.416,50	47.634,82
1880	1	10.000,00	10.000,00	1	800,00	56.834,82
1881	2	13.000,00	6.500,00	1	1.250,00	68.584,82
1882	3	28.500,00	9.500,00	1	2.750,00	94.334,82
1883	4	46.800,00	11.700,00	1	5.750,00	135.384,82
1884	5	53.500,00	10.700,00	2	17.000,00	171.884,82
1885	4	65.750,00	16.437,50	3	5.350,00	232.284,82
1886	9	94.808,50	11.851,06	4	85.880,00	241.213,32
1887	1	197.849,35	8.895,40	3	26.658,50	312.404,17
1888	5	25.970,00	5.194,00	3	14.351,01	324.023,16
1889	3	45.500,00	15.166,67	4	19.570,67	349.952,49
1890	8	50.500,00	6.312,50	5	41.435,80	359.016,69
1891	8	72.750,00	9.093,75	3	14.300,00	417.466,69
1892	9	63.115,00	7.012,78	5	26.500,00	454.081,69
1893	7	60.849,00	8.692,71	3	23.750,00	491.180,69
1894	4	41.850,00	10.462,50	7	86.677,00	446.353,69
1895	0	0,00	0,00	2	29.125,00	417.228,69
198	1.070.287,66	5.432,93	127	653.058,97		

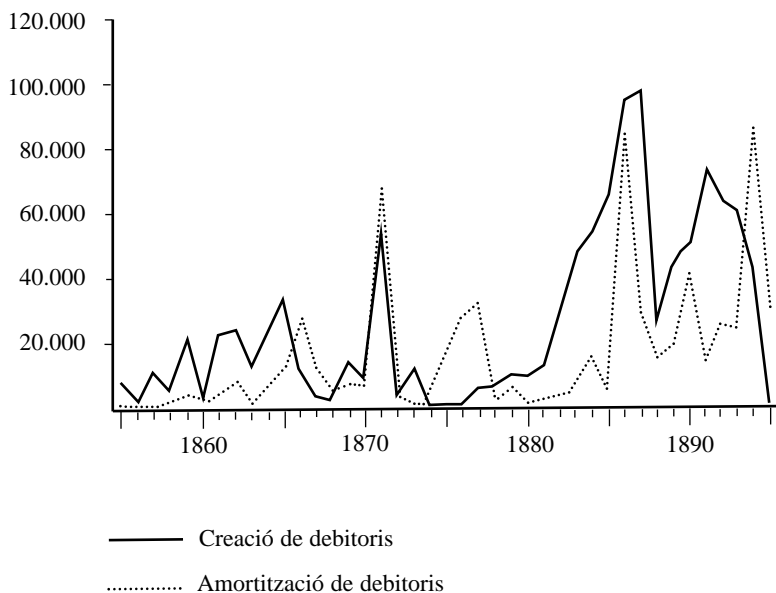
## Crèdit hipotecari i acumulació de capital immobiliari

(\*) L'inventari elaborat l'abril del 1896 (vegeu l'apèndix 1) evidencia que entre els anys 1855 i 1895 van ser amortitzats catorze deutoris més en una data que desconeixem, els quals, en conjunt, sumaven 40.316,01 pessetes (vegeu l'apèndix 4). D'altra banda, ni en aquesta taula ni en l'inventari no hi ha comptabilitzada l'amortització dels set deutoris que Rosés acreditava a Joan Mabras (55.000 pessetes) ni el que li devia Francesc A. Aguilera Puig, hisendat d'Igualada (10.000 pessetes), perquè llavors estaven subjectes a demandes judicials no resoltes. Per tant, aquests tres ítems sumen 105.316,01 pessetes i, deduïdes de la quantitat de 417.228,69 pessetes, resta un romanent de 311.912,68 pessetes. En l'inventari esmentat, els deutoris pendents d'amortització es xifren en 317.740,33 pessetes i és possible que la diferència es degui, si més no en part, a càrrecs d'interessos en la renovació d'algun (o de diversos) deutoris.

Font: vegeu els apèndixs.

### Gràfic 1. Evolució dels deutoris creats i amortitzats anualment per Francesc de Paula Rosés (1855-1895)

(en ptcs. corrents)



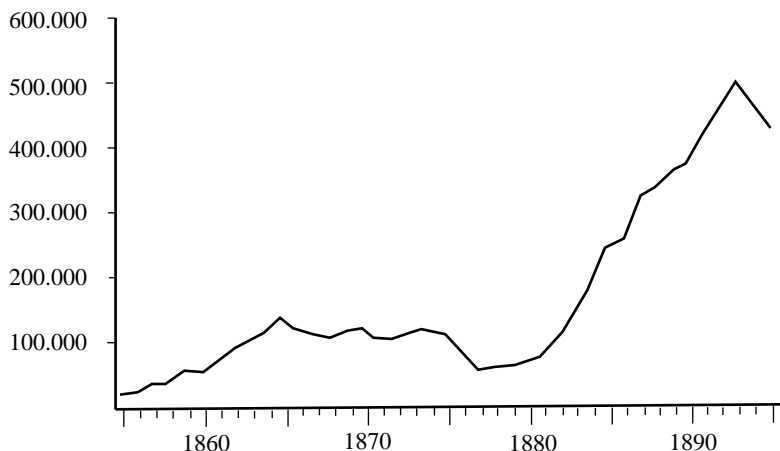
En el moviment de l'activitat creditícia esmentada s'observen tres fases. La primera es caracteritza per una tendència marcadament alcista i culmina el 1865, any en què com a prestador formalitza quinze deutoris per un import total de 34.026,25 pessetes. La segona, compresa entre els anys 1866 i 1880, presenta com a tret distintiu la generació d'una oferta de crèdit d'una intensitat relativament baixa. L'excepció és el fort repunt alcista que observà l'oferta el 1871 —amb dos préstecs per un import de 54.106,83 pessetes—, però, en canvi, en el decurs del trienni 1874-1876, l'activitat prestadora de Rosés va ser pràcticament inexistent. La tercera, iniciada al final de la dècada dels anys setanta, es distingeix pel fet que l'oferta creditícia d'aquest farmacèutic experimentà una expansió molt acusada, que assolí el seu zenit l'any 1887, amb un total d'onze deutoris que sumaven 97.849,35 pessetes. La reculada que va tenir l'oferta de crèdit el 1888 va ser seguida d'un nou cicle alcista que es truncà, definitivament, amb una caiguda a zero el 1895, un any abans del traspàs de Rosés.<sup>25</sup>

Les amortitzacions i les cancel·lacions assoliren les cotes més elevades els anys 1866, 1871, durant el bienni 1876-1877, 1886, 1890 i 1894. El total acumulat del deute acreditat per aquest farmacèutic en concepte de deutoris es veié condicionat per les amortitzacions i també perquè les execucions per via judicial van comportar la cancel·lació de

25. Les sèries de l'evolució dels préstecs hipotecaris relatives a Múrcia i a Llorca publicades per Ángel Pascual MARTÍNEZ SOTO: «La “tela de araña”», p. 208, mostren que es van mantenir estables a un nivell elevat entre els anys 1866 i 1885 i que van davallar després d'aquest darrer any, però que, en canvi, tant el nombre de compravendes de terres com el de préstecs experimentaren una acusada tendència alcista en els períodes 1875-1879 i 1890-1894 a la comarca de la Huerta de Múrcia-Vega Media del Segura. La publicada per A. SÁNCHEZ PICÓN i L. C. NAVARRO: «Algunas cuestiones en torno al crédito agrario en Andalucía (1800-1936)», *Áreas. Revista de Ciencias Sociales*, núm. 21 (2001), p. 178, evidencia una tendència a l'alça dels préstecs a la comarca d'Andarax a partir del 1875 que culmina el 1885. Pel que fa a les execucions per no-pagament de préstecs hipotecaris, Ricard GARCÍA I ORALLO: *Crisis, endeudamiento y desposesión*, p. 235 i 276, posa de manifest que els processos judicials van enregistrar un augment acusat a les províncies de Barcelona i Girona entre el 1880 i el 1890, però després van descendir gradualment; que els processos que es van acabar amb la subhasta dels béns del deutor van enregistrar un increment sobtat en els partits judicials predominantment cerealícoles entre el 1877 i el 1887 i després anaren davallant; i que en els partits judicials vitícoles, l'alça s'inicià entrats els anys 1880 i culminà entre el 1891 i el 1895, però descendí també posteriorment. Per la seva banda, Alberto SAVIO ALCUTÉN: *Los mercados informales*, p. 166-167, també documenta un increment de les compravendes entre el final de la dècada del 1870 i l'any 1887.

**Gràfic 2. Evolució del deute acreditat per Francesc de Paula Rosés per deutoris pendents d'amortització (1855-1895)**

(en ptes. corrents)



força crèdits. Experimentà un alça sostinguda fins al 1865 —en què assolí un total de 125.741,52 pessetes—; posteriorment, s'estancà durant un decenni amb fluctuacions poc intenses i experimentà una apreciable reculada durant el bienni 1876-1877, fins a retrocedir a 39.751,32 pessetes; i, finalment, visqué un intens i sostingut increment que tingué el seu punt culminant l'any 1893, quan el total invertit en deutoris s'arribà a xifrar en 491.180,69 pessetes.

El principal factor explicatiu d'aquests canvis de ritme en l'activitat creditícia del personatge que ens ocupa va ser la successió de les seves periòdiques adquisicions d'immobles. La davallada dels préstecs a partir del 1865 coincidí amb la compra (per 35.500 pessetes) de la casa del carrer Nou d'Igualada. El baix nivell del crèdit concedit a partir del 1871 coincidí amb la forta inversió (60.500 pessetes) en l'execució judicial que comportà l'adquisició de l'heretat del Freixe, a Piera, i de la meitat indivisa de la del Molinet, a Cervera (20.262,5 pessetes) el 1872. La gairebé nul·la activitat prestadora durant el bienni 1876-1877, s'explica, fonamentalment, per la compra el 1876 dels horts del Papó i del Tobella, a l'Horta Vella d'Igualada (24.512 pessetes), i la compra el 1877 de la finca de Can Selva, a Piera (75.750 pessetes). I, per acabar, la davallada del crèdit concedit el 1894 i, sobretot, el 1895, estigué sens dubte rela-

cionada amb l'execució judicial que possibilità a Rosés adquirir l'heretat de Can Morera, a Albarells (38.500 pessetes) i l'inici del procés judicial que implicà que es fes amb la propietat de Can Mabres, a Castellolí, que exigí desemborsar 61.000 pessetes. Però, al marge d'això, hi ha sens dubte altres factors que cal considerar: les incerteses generades per la crisi de la segona meitat dels anys seixanta, que contribuïren a frenar, probablement, l'oferta de crèdit hipotecari, i, posteriorment, la inestabilitat política del Sexenni Revolucionari i la Tercera Guerra Carlina.

### 2.1.2. LA CONDICIÓN SOCIAL I EL LLOC DE RESIDÈNCIA DELS PRESTATARIS

Un dels trets més característics del crèdit en l'època precapitalista és l'exigència de garanties hipotecàries constituïdes per béns immobles o finques rústiques. I aquesta premissa s'ajusta totalment al cas de Rosés, perquè cap dels préstecs efectuats estigué garantit amb valors mobiliaris: accions, obligacions o deute públic. Un altre tret característic és que els prestataris eren terratinents, pagesos o petits productors independents dedicats a activitats menestrals i residents, generalment, en el medi urbà. Els «clients» dels préstecs efectuats per aquest farmacèutic van ser, bàsicament, hisendats; i aquests, juntament amb els pagesos, van ser els receptors de gairebé el 66 % de l'oferta creditícia total generada per aquest prestador (vegeu la taula 2).<sup>26</sup> Els menestrals, els negociants, els botiguers, la gent dedicada a la prestació d'altres serveis, els propietaris urbans i els membres de les professions liberals, van rebre, en conjunt, el 24,39 %. El grup dels fabricants es pot identificar amb alguns paperers de la comarca i només va ser destinatari del 13,6 % restant, amb préstecs garantits sempre amb hipoteques sobre els molins i les terres annexes a aquests.

Lògicament, aquest tipus de préstec es fonamentava en la coneixença personal entre prestador i prestatari. Per al prestador, era fonamental conèixer el seu client (directament o a través de referències fiables) per

26. Alberto SAVIO ALCUTÉN: *Los mercados informales*, p. 71, posa de manifest que a la comarca aragonesa de les Cinco Villas hisendats i pagesos també van ser, en una proporció un xic menys elevada, els receptors del crèdit hipotecari. L'estudi d'Àngel Pascual MARTÍNEZ SOTO: «La "tela de araña"», p. 202, relatiu a les comarques murcianes de l'Altiplano i Campo de Cartagena, mostra que els mateixos grups socials van rebre, en canvi, un percentatge apreciablement superior a l'obtingut de l'estudi dels deutors de Rosés.



**Taula 2. Personalitat social dels receptors dels préstecs hipotecaris efectuats pel farmacèutic Francesc de Paula Rosés (1855-1895)**

<i>Personalitat social dels receptors</i>	<i>Nombre de deutoris</i>	<i>Total crèdit acumulat rebut pel grup (en ptes.)</i>	<i>%</i>
Hisendats	72	633.801,82	59,22
Pagesos	42	65.940,63	6,16
Propietaris immobles	17	47.141,98	4,40
Fabricants	13	145.583,16	13,60
Menestrals	26	61.844,06	5,78
Negociants, botiguers i oficis de serveis	12	64.650,00	6,04
Professionals liberals	4	21.500,00	2,01
No en consta la professió	12	29.826,01	2,79
	198	1.070.287,66	100,00

Font: vegeu l'apèndix 2.

tal de valorar el risc i la qualitat de les garanties hipotecàries inherents al crèdit. Per tant, l'àmbit d'actuació havia de ser, gairebé necessàriament, un espai relativament limitat. El cas del farmacèutic Rosés confirma relativament aquesta hipòtesi. En el curs del període estudiat, l'import total dels deutoris formalitzats es distribuï de la manera següent: un 75,53 % es feia a receptors de crèdit que residien a Igualada o a la resta de la comarca de l'Anoia, i el 27,47 % restant es feia creditors que vivien en poblacions de la resta de Catalunya (vegeu la taula 3).

Tanmateix, és fins a cert punt sorprenent que només atorgués el 26,5 % del total del crèdit concedit a prestataris d'Igualada —lloc de la seva residència— i que els clients d'aquest prestador residents a la resta de la comarca de l'Anoia rebessin un 49,03 %. Els receptors comarcans de dits préstecs estaven relativament molt dispersos, atès que residien en dinou poblacions anoiènques. Per la magnitud relativa del crèdit concedit als seus vilatans, destaquen dues poblacions: Piera i Capellades; més distanciada, la Pobla de Claramunt; i també el petit nucli d'Argençola (vegeu el gràfic 3). El fet que el crèdit «comarcal» fos molt més considerable que «l'igualadí» s'ha de relacionar amb la marcada preferència del prestador per les garanties hipotecàries constituïdes per propietats rústiques, atès que les que podien oferir els industrials igualadins es fonamentaven en instal·lacions o maquinària industrial. D'altra banda, aquesta preferència estigué relacionada amb una estratègia orientada, cada vegada més, a utilitzar el crèdit amb la finalitat d'expropiar immobles i, sobretot, grans finques rústiques.

**Taula 3. Llocs de residència dels prestataris de Francesc de Paula Rosés (1855-1895)**

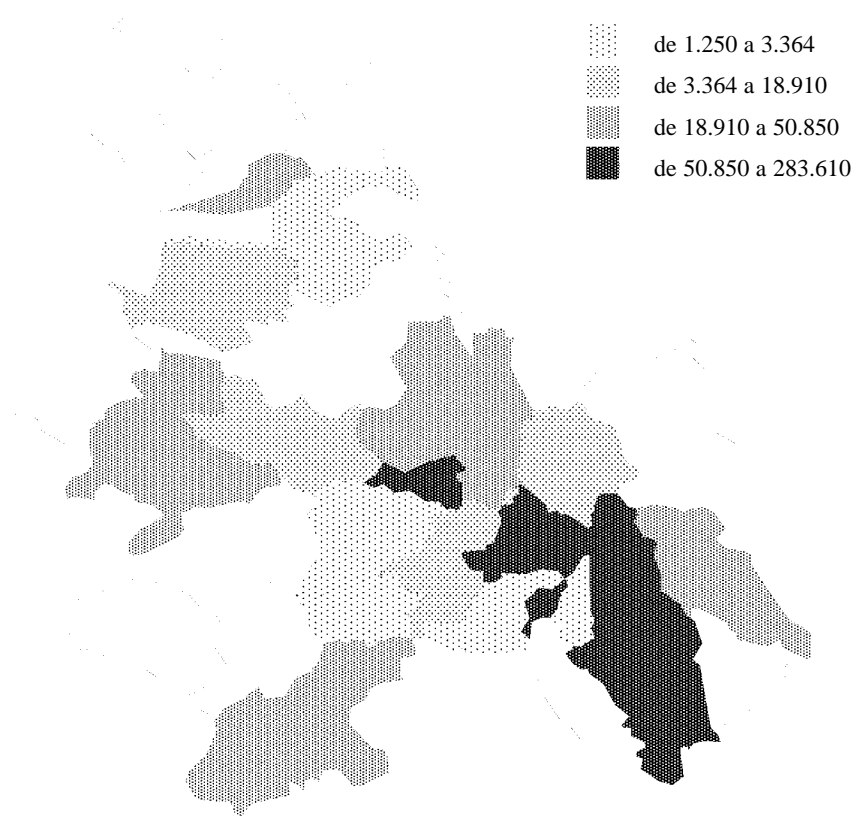
<i>Localitats dels préstecs</i>	<i>Import acumulat (en ptes.)</i>	<i>%</i>
(1) Igualada	283.609,78	26,50
(2) <i>Resta de la comarca de l'Anoia</i>		
Vilanova	12.276,66	1,15
Òdena	23.808,32	2,22
Castellolí	15.100,00	1,41
Montbui	3.250,00	0,30
Jorba	3.364,00	0,31
Argençola	45.700,00	4,27
Veciana	1.750,00	0,16
Montfalcó lo Gros	1.650,00	0,15
Calaf	29.500,00	2,76
Seguers (els Prats de Rei)	2.500,00	0,23
La Pobla de Claramunt	50.849,83	4,75
Carme	5.869,35	0,55
Orpí	2.580,00	0,24
La Llacuna	18.910,00	1,77
La Torre de Claramunt	1.250,00	0,12
Capellades	170.017,91	15,89
Vallbona	2.660,00	0,25
Piera	107.179,32	10,01
Pierola	26.600,00	2,49
Total resta de la comarca	524.815,39	49,03
(3) <i>Total comarca de l'Anoia (1 + 2)</i>	808.425,17	75,53
(4) <i>Resta de Catalunya</i>		
Querol	2.500,00	0,23
El Vilet (Rocafort)	11.500,00	1,07
Tàrrega	42.800,00	4,00
Bellpuig d'Urgell	148.904,00	13,91
Vic	31.999,99	2,99
Sant Martí de Provençals	1.500,00	0,14
Barcelona	22.658,50	2,12
<i>Total resta de Catalunya</i>	261.862,49	24,47
<i>Total (3 + 4)</i>	1.070.287,66	100,00

Font: vegeu l'apèndix 2.

El crèdit concedit a prestataris de la «resta de Catalunya» és enganyós perquè es concentra, molt acusadament, a Tàrrega —lloc d'on era originària Camila Fontanet, la muller de Rosés, i on residia la família

d'ella— i a les poblacions properes a aquesta, com Bellpuig d'Urgell o el Vilet. Per tant, era una zona de la qual Rosés tenia informació suficient per a operar-hi amb plenes garanties a través de les seves relacions familiars. El crèdit relacionat amb Vic es limita als préstecs concedits a Josep de Macià, un gran hisendat osonenc que posseïa diversos masos a Pera, un dels quals, Can Selva, passà a ser propietat de Rosés. I els concedits a veïns de Sant Martí de Provençals i de Barcelona deriven de crèdits atorgats a famílies d'origen igualadí (o anoienc), que havien emigrat i van hipotecar propietats localitzades a la comarca.

**Gràfic 3. Distribució per municipis dels préstecs formalitzats per Francesc de Paula Rosés dins l'àmbit de la comarca de l'Anoia (import total per municipi en ptes.)**



Per tant, exceptuant el cas (ja explicat) dels crèdits concedits a veïns de poblacions de l'Urgell, els préstecs formalitzats per Rosés es van concentrar a la comarca de l'Anoia —més acusadament en poblacions mitjanes i petites que a la capital comarcal—. La distribució de l'oferta creditícia generada per aquest farmacèutic suggereix que a l'època existia una integració econòmica força elevada a la comarca, la qual feia possible que convergís a Igualada un flux d'informació considerable sobre la solvència econòmica d'hisendats, pagesos, menestrals i industrials residents en diferents pobles de la comarca. I tot fa sospitar que aquesta informació era obtinguda, bàsicament, si no exclusivament, a les notaries igualadines i a través dels seus escrivans i procuradors.

### 2.1.3. EL TIPUS D'INTERÈS I EL TERMINI DELS PRÉSTECES

El tipus d'interès dels préstecs efectuats per Rosés va ser, majoritàriament, del 6 %, tipus que convencionalment s'aplicà arreu de Catalunya per a tota mena de crèdits durant la segona meitat del segle XIX. El 42,9 % dels 198 deutoris que hem aconseguit documentar van ser pactats a aquest interès. Tanmateix, malgrat que imperà la pràctica consuetudinària de deixar diners al 6 %, l'interès dels préstecs acusa tensions a l'alça en conjuntures depressives. Aquest efecte es veu molt clar en el decurs de la crisi financera del període 1863-1868, durant la qual la majoria dels deutoris atorgats per dit farmacèutic van ser subscrits a uns interessos sensiblement superiors: majoritàriament del 8 % i àdhuc del 9, el 10 i el 12 %. L'impacte alcista sobre el tipus d'interès també es va manifestar —encara que molt menys acusadament— en la depressió iniciada a partir del 1882 i es va perllongar al llarg dels anys vuitanta: una altra vegada van proliferar els préstecs fets al 7 % i al 8 % (vegeu la taula 4).

Podem inferir, doncs, que durant aquests anys el pes de la tradició coexistia, en el mercat del crèdit, amb l'impacte de les conjuntures depressives i l'escassetesa de metàl·lic, que impulsaven a l'alça el tipus d'interès per la conjunció de l'increment de la demanda i la contracció de l'oferta de diner.<sup>27</sup> Tot i això, cal assenyalar que no sempre el tipus

27. En el cas del prestador que ens ocupa, no existí la relació inversa documentada a les Cinco Villas entre els anys 1858 i 1882 per Alberto SAVIO ALCUTÉN: *Los mercados informales*, p. 75, entre la molt elevada magnitud de l'interès dels préstecs de menys de 1.250 pessetes (12,6 % de mitjana) i els interessos relativament baixos en préstecs

## Crèdit hipotecari i acumulació de capital immobiliari

**Taula 4. Tipus d'interès dels deutoris formalitzats per Francesc de Paula Rosés (1855-1895) (en nombre de deutoris)**

	5 %	6 %	6,33 %	7 %	8 %	9 %	10 %	12 %	n. c. (*)	Total
1855									5	5
1856									2	2
1857									5	5
1858					1				2	3
1859		2							6	8
1860				2					1	3
1861		6			2				2	10
1862		6		1	3					10
1863		2			4				1	7
1864				2	2	2	1	1	4	12
1865		1		2	5	2		1	4	15
1866		2			1	1	1		2	7
1867					1		1		1	3
1868					4					4
1869		2			2					4
1870				1	2					3
1871		1							1	2
1872					1					1
1873		1			1	1				3
1874										
1875					1					1
1876										
1877				2	1					3
1878		2			1					3
1879				1						1
1880		1								1
1881		2								2
1882		3								3
1883		3							1	4
1884		2		3						5
1885		2		2						4
1886		6		3						9
1887		9		2						11
1888		5								5
1889		3								3
1890		7		1						8
1891		5	1		2					8
1892		8			1					9
1893	1	3		3						7
1894		1		2					1	4
1895										
Total	1	85	1	27	35	6	3	2	38	198
En %	0,51	42,97	0,51	13,64	17,68	3,03	1,52	1,01	19,18	100,00

(\*) L'any 1866, en un dels dos deutoris en què no consta l'interès, es precisa que es tracta d'un préstec «sense interès».

Font: vegeu l'apèndix 2.

d'interès del crèdit generat per Rosés s'explica per aquestes variables. Hem observat (com veurem més endavant) que força vegades l'interès a què oferí diner obeïa a estratègies orientades a estrènyer el cercle sobre determinats deutors aclaparats pels deutes, als quals, ja en el límit de la insolvència, deixava diner en condicions molt oneroses. Els elevats tipus d'aquests crèdits no s'expliquen pel risc, sinó que van ser un element que finalment coadjuvava a precipitar la fallida del deutor i facilità l'execució de les seves garanties i la compra de les propietats immobiliàries que les constituïen per part del creditor.

Els tipus als quals ens acabem de referir corresponen al que podríem denominar interès «nominal» dels préstecs, perquè en molts d'aquests crèdits es pactà que, en cas que no es retornessin en el moment del seu venciment, s'aplicaria un interès molt superior a partir d'aleshores i fins a la seva amortització. Aquesta clàusula va ser, molt probablement, font de grans beneficis per al prestador, perquè hem pogut constatar que els deutors espremuts per Rosés van acumular en general retards molt considerables en el retorn dels crèdits. Només en 9 dels 198 deutoris que aquest farmacèutic formalitzà entre els anys 1855 i 1895 no consta el termini d'amortització. Pel que fa als 189 restants, en 143 el termini va ser d'un any, la qual cosa significa una proporció del 75,86 % del total (vegeu la taula 5).<sup>28</sup> Els pactats a un termini superior (de fins a sis anys) van ser relativament pocs: catorze, que equivalen al 7,41 %. Els préstecs a menys d'un any —el cas més freqüent és el de sis mesos— van assolir cotes més elevades: en total foren trenta-dos deutoris, que en termes relatius signifiquen el 16,93 % de dit total.

---

de quantitats de més de 50.000 pessetes (5,1 % també de mitjana). Un resultat idèntic obté Ángel Pascual MARTÍNEZ SOTO: «La “tela de araña”», p. 202, en el cas de 1.399 deutoris corresponents a la comarca de l'Altiplano del Campo de Cartagena entre els anys 1861 i 1885.

28. En el cas de l'Altiplano de Cartagena, Ángel Pascual MARTÍNEZ SOTO: «La “tela de araña”», p. 202, evidencia que en aquella regió no hi havia el costum, que podem apreciar a Catalunya, de formalitzar els deutoris, majoritàriament, al termini d'un any. Perquè, dels 1.399 crèdits relatius al període 1861-1885 que examina, 1.203 (85,9 %) tingueren una mitjana d'un venciment inferior a un any; només 145 (10,3 %), d'un any; i els 51 restants (3,6 %), terminis superiors a l'any. El crèdit a molt curt termini també era relativament més important a la comarca de les Cinco Villas, perquè, dels 1.076 préstecs formalitzats entre el 1858 i el 1882 estudiats per Alberto SAVIO ALCUTÉN: *Los mercados informales*, p. 75, 903 (83,9 %) tenien una mitjana d'un venciment inferior a l'any; 105 (9,7 %), d'un any; i els 68 restants (6,3 %), superior a l'any.

**Taula 5. Termini dels deutoris formalitzats per Francesc de Paula Rosés (1855-1895)**

<i>Termini dels préstecs</i>	<i>Nombre de deutoris</i>	<i>Total acumulat</i>	<i>%</i>
6 anys	1		
5 anys	2		
3 anys	1		
2 anys	6		
1,5 anys	1		
1,25 anys	3	14	7,41
1 any	143	143	75,66
11 mesos	2		
10,5 mesos	3		
10 mesos	1		
9 mesos	3		
8,5 mesos	1		
8 mesos	3		
7,5 mesos	1		
7 mesos	2		
6 mesos	9		
5 mesos	1		
3 mesos	1		
2 mesos	2		
1 mes	2		
1 setmana	1	32	16,93
		189	100,00
No consta		9	
		198	

Font: vegeu l'apèndix 2.

D'altra banda, l'activitat creditícia d'aquest prestador evidencia que una proporció molt petita dels deutoris s'amortitzà abans o en el moment del seu venciment. En relació amb el total de deutoris amortitzats entre els anys 1855 i 1895, ens consta que només 20 dels 139 dels quals tenim informació van complir aquesta condició, els quals, en conjunt, signifiquen únicament el 14 % del capital total deixat en préstec (vegeu la taula 6). Per tant, la pauta que caracteritzà el crèdit subministrat per Rosés va ser que els deutors van amortitzar els préstecs amb un retard molt notable després del seu venciment. Aquest retard se situa en una mitjana de 4,09 anys, però en una proporció significativa (equivalent al 16,76 % del seu capital total) va ser sensiblement superior als 8 anys. Tanmateix, al començament del 1896, en el moment de l'òbit de Rosés, aquest prestador tenia en cartera ni més ni menys que 41 deutoris vençuts, de 40 dels quals tenim infor-

mació sobre la magnitud del seu retard en l'amortització. En aquest grup, la mitjana de retard és de 6,67 anys, una magnitud més elevada encara que l'anterior. La proporció dels deutoris que feia més de 8 anys que havien vençut en relació amb el capital total dels deutoris pendents d'amortitzar en l'època esmentada, assolía també una proporció molt més elevada, equivalent al 28,09 % del total (vegeu la taula 6).

**Taula 6. Retard en l'amortització, després del seu venciment, dels deutoris acreditats per Francesc de Paula Rosés amortitzats entre els anys 1855 i 1895 i dels que tenia pendents d'amortització al començament del 1896, en el moment del seu òbit**

a) Deutoris amortitzats entre 1855 i 1895

Intervals de retard en l'amortització (anys)	Nombre de deutoris	Retard mitjà en l'amortització (anys)	Import total deutoris grup (anys)	%	Import mitjà deutoris grup (ptes.)
-0,01 i més	12	-0,97	25.153,75	5,01	2.096,15
0	8	0,00	40.650,00	8,09	5.081,25
De 0,01 a 1	22	0,33	84.530,16	16,83	3.842,28
D'1 a 2	19	1,35	77.911,66	15,51	4.100,61
De 2 a 4	26	2,83	97.011,65	19,31	3.731,22
De 4 a 8	23	5,84	92.846,64	18,48	4.036,81
De 8 a 16	27	10,96	72.230,48	14,38	2.675,20
De 16 a 32	2	21,87	11.999,99	2,39	6.000,00
	139	4,05	502.334,33	100,00	3.613,92
No consta	18		115.961,00		6.442,28
	157		618.295,33		3.938,19

b) Deutoris pendents d'amortització el 1896 i amortitzats sense documentar (\*)

Intervals de retard en l'amortització (anys)	Nombre de deutoris	Retard mitjà en l'amortització (anys)	Import total deutoris grup (anys)	%	Import mitjà deutoris grup (ptes.)
De 0,01 a 1	2	0,33	44.949,00	9,97	22.474,50
D'1 a 2	4	1,23	35.000,00	7,76	8.750,00
De 2 a 4	12	2,91	106.865,00	23,70	8.905,42
De 4 a 8	12	6,40	137.500,00	30,49	11.458,33
De 8 a 16	7	9,25	124.150,00	27,53	17.735,71
De 16 a 32	3	28,30	2.528,33	0,56	842,78
	40	6,67	450.992,33	100,00	11.274,81
No consta	1		1.000,00		1.000,00
	41		451.992,33		11.024,20
Total deutoris (a + b)	198		1.072.287,66		5.405,49

Font: vegeu els apèndixs 2, 3 i 4.

(\*) Aquest apartat comprèn tant els deutoris efectivament pendents d'amortització (vegeu l'apèndix 1), com els amortitzats dels que no hem aconseguit documentar la data de cancel·lació (vegeu els apèndix 3 i 4).



La situació expressada planteja la qüestió per què el creditor no va demanar l'execució judicial contra els morosos, atès que tots ells estaven garantits amb béns immobles o propietats rústiques. La resposta es troba, sens dubte, en el fet que la insolvència generalitzada resultava molt rendible a Rosés, perquè li permetia cobrar un interès de «demora» molt superior al «nominal» dels préstecs. Per a posar un exemple, en un debitori signat el 7 de gener de 1862, Rosés deixà a Francesc Marí i Clararunt, traginer, 2.000 pessetes «para acudir a mis negocios i urgencias [...]» amb diner metàl·lic d'or i plata. El prestatari es va comprometre a tornar el préstec «con igual moneda metálica [...] de oro y plata y no calderilla, ni papel alguno monedado creado o por crear, aunque alguna ley o decreto lo permitiere [...]»; el termini d'amortització s'establí «de hoy a un año [...]» i el tipus d'interès, en el 6 %, i, per acabar, es pactà que, en cas «que por cualquier motivo no tubiera efecto dicho pago en el día del vencimiento [...] si viniese el caso de que d[ic]ho Sr. Rosés tubiese que compelerme judicialmente para obligarme a la debolución y pago de la propia cantidad, prometo pagarle desde el día de la demanda el interés de doce por ciento anual, hasta que quede verificado el pago de la cantidad prestada [...]». En garantia del préstec, oferí una hipoteca sobre una casa localitzada al carrer de l'Amnistia, d'Igualada.<sup>29</sup>

El pacte imposava que, en cas de demora, es podia exigir al prestatari —abans de demanar l'execució de les garanties— un interès gairebé astronòmic; això explica, doncs, que per al prestador resultés altament rendible la morositat dels seus deutors. El fet que en l'amortització del crèdit hipotecari subministrat per Rosés s'enregistressin, com hem pogut veure, retards molt considerables, resta significació a l'interès «nominal» a què es pactaven els crèdits. Perquè en els crèdits en què existia la clàusula esmentada, una vegada vençuts, el prestador passava a cobrar un interès molt superior a l'interès al qual s'havien formalitzat. Però, algunes vegades, i en el cas de Rosés força vegades, el prestador estava interessat a adquirir els immobles o les finques que garantien els deutoris. En aquests casos, l'estratègia canviava radicalment. El farmacèutic que ens ocupa teixia llavors una autèntica teranyina de préstecs, amb sovintejades renovacions en condicions cada vegada més asfixiants per als deutors, que el portaven, finalment, a una demanda judicial que possibilitava actuar per la via executiva i obtenir la possessió de les propietats hipotecades.

29. ACAN, fons Protocols Notarials, notari Marià Puigdollers, Igualada, 7 de gener de 1862, folis 11a-12r.

## 2.2 PRÉSTEC HIPOTECARI I ACUMULACIÓ DE PROPIETATS RÚSTIQUES I URBANES PER LA VIA EXECUTIVA

En el decurs de la seva faceta de prestador, el farmacèutic Francesc de Paula Rosés utilitzà reiteradament, davant la morositat o la fallida dels seus prestataris, els processos judicials en demanda d'execució de les garanties hipotecàries per a recuperar el principal dels seus crèdits. El gener del 1864, el farmacèutic deixà a Nicolau Solà i Jover, agrimensor, la suma de 1.000 pessetes durant el termini d'un any i al 7 % d'interès;<sup>30</sup> posteriorment, el març del mateix any li proporcionà 4.000 pessetes més «para atender a sus obligaciones», amb el compromís de retornar el préstec en el termini d'un any i amb un interès del 8 %, ambdues operacions garantides amb sengles hipoteques: una sobre una vinya amb oliveres a la partida de les Comes de Puigfarner, i una altra sobre una vinya localitzada al Clot de les Comes, ambdues vinyes localitzades al terme d'Òdena.<sup>31</sup> El juny del 1866, Solà es veié obligat a renovar aquests deutes: reconegué que devia a Rosés 5.000 pessetes pels dos deutoris esmentats. El deutor es va comprometre a tornar-li aquesta suma en el termini de mig any al 8 % d'interès i a ampliar les garanties amb: 1) una vinya a la partida del Puig, al terme d'Òdena; 2) una vinya espessa a la partida d'Iguals, al terme de la Pobla de Claramunt.<sup>32</sup> L'agrimensor esmentat, ofegat pels deutes, que no podia pagar «en la actualidad por falta de numerario» —davant del fet que «algunos de dichos acreedores han intentado ya demanda egecutiva [...]»— cedí a Pau Tobella, en insolutumdació, els béns immobles que posseïa. La cessió en insolutumdació s'efectuà sobre la base dels pactes següents: 1) el receptor quedava obligat a pagar els deutes existents «en cuanto alcance»; 2) en el supòsit que de la venda de dits immobles obtingués una quantitat superior a la del deute esmentat, es comprometia a lliurar el producte sobrer a Solà —una vegada deduïdes les despeses— i, en cas contrari, es reservava per a ell i per als altres creditors l'exercici d'una acció personal il·limitada contra Solà.<sup>33</sup> El procés de liquidació portà Pau Tobella i Francesc de Paula

30. ACAN, fons Protocols Notarials, notari Domènec Rovira, 9 de gener de 1864, folis 9a-r.

31. ACAN, fons Protocols Notarials, notari Domènec Rovira, 14 de març de 1864, folis 105a-106r.

32. ACAN, fons Protocols Notarials, notari: Teodor Puget, Igualada, 21 de juny de 1866, folis 593a-598r.

33. Nicolau Solà reconegué que devia: 1.250 pessetes al 7 % a Martí Vilaseca i Godó; 5.000 al 8 % a Francesc de Paula Rosés; 610 a Pau Tobella; 610 a Josep Riba i Riba; 830 a

Rosés a un acord sobre les 5.000 pessetes que el segon acreditava a l'agrimensor fallit. El febrer del 1867, Tobella manifestà que havia venut alguna de les finques hipotecades i que «ha podido enegenar alguna de ellas, pero no las demás [...]», que això li havia permès lliurar a Rosés 2.000 pessetes, però que el farmacèutic encara n'acreditava 3.000 i que, per a extingir aquest deute, cedia a Rosés: 1) un tros de vinya a la partida del Puig, al terme d'Òdena, d'1,1017 ha; 2) la vinya amb oliveres de la partida de les Comes de Puigfarner, al terme d'Òdena, d'1,2240 ha.<sup>34</sup> L'adjudicatari va conservar la propietat de la segona d'aquestes vinyes, però no, en canvi, la del Puig, que va vendre en un moment que no hem pogut documentar.

La segona adquisició derivada d'un litigi judicial s'originà el febrer del 1875, quan, a petició d'Àngela Puig, s'inicià un judici executiu contra Roc Novell, veí de Carme, per manca de pagament d'un debitori de 5.333,33 pessetes al 6 % d'interès subscrit el febrer del 1863 i garantit amb una hipoteca sobre: una casa que constava de planta baixa, entresòl, principal i porxo —localitzada als «afueras» del carrer de la Soledat, número 52, d'Igualada—, i que comprenia, a més, a la part de ponent, un pati on hi havia un paller i un tros de terra campa annexa de 0,7992 hectàrees, amb un pou i dues eres i que limitava, a ponent, amb l'hostal de Montserrat.<sup>35</sup> Aquesta finca s'oferí en subhasta pública, però no es va presentar cap postura. En aquestes circumstàncies, Rosés al·legà que acreditava a Roc Novell un crèdit també de 5.333,33 pessetes al 6 %, formalitzat el gener del 1859, i que, pel fet de tenir un crèdit més antic, havia de gaudir de preferència en l'adjudicació dels béns del

---

Cristòfor Gavarró i Segon; 605 a Pere Costa i Vilardell, 125 a Joan Guitart i Rivera i 265 a Bonaventura Martí. Els creditors C. Gavarró, P. Costa, J. Riba, B. Martí i J. Guitart van cedir els seus crèdits respectius a Pau Tobella i Comas, hortolà i veí d'Igualada. En aquest context, el juliol del 1866 Solà transferí a Pau Tobella, en insolutumdació i a condició que liquidés els seus deutes: 1) una vinya a la partida del Puig, al terme d'Òdena, d'1,1016 ha; 2) una vinya espessa a la partida d'Iguals, al terme de la Pobla de Claramunt, d'1,7135 ha; 3) un crèdit de 2.661,25 pessetes contra Josep Julián, forner d'Igualada; 4) una vinya amb oliveres a la partida de les Comes de Puigfarner, d'1,2240 ha; 5) una vinya a la partida del Clot de les Comes, de 0,4896 ha; 6) un tros de terra a la partida de les Comes, de 0,7344 ha (ACAN, fons Protocols Notarials, notari Teodor Puget, Igualada, 6 de juliol de 1866, folis 637a-642a).

34. ACAN, fons Protocols Notarials, notari Teodor Puget, Igualada, 22 de febrer de 1867, folis 141a-143r.

35. ACAN, fons Protocols Notarials, notari Teodor Puget, Igualada, 7 de febrer de 1863, folis 41a-43r.

fallit.<sup>36</sup> El jutge considerà que la demanda de Rosés era enraonada i per mitjà de la Sentència de 15 de gener de 1875 autoritzà que se li venguessin —atès que el deutor seguí en «rebeldía»— la casa i el tros de terra del carrer de la Soledat. El preu de venda s'establí en 8.433,34 pessetes i Rosés en lliurà 1.171,25 en efectiu, en pagà 314,44 en concepte de costes i retingué les 6.947,65 restants, és a dir, l'import del principal i dels interessos no abonats del deute que acreditava.<sup>37</sup>

Posteriorment, mitjançant sengles procediments judicials, obtingué la propietat de diverses cases a Capellades. El maig del 1884, Joan Cusiné i Alà, comerciant veí de Capellades, va reconèixer que devia a Rosés 20.000 pessetes, de les quals el prestador en retingué 12.500 —per a pagar deutes del prestatari— i lliurà les 7.500 restants a Cusiné en efectiu. El deutor s'obligà a retornar el crèdit en el termini d'un any i a pagar un interès del 7 %, i oferí com a garantia hipotecària dues cases amb façanes als carrers Major, número 5, i de Santa Teresa, de Capellades, amb un pati al mig destinat a Tívoli, i una vinya de 0,5802 hectàrees a la partida de la Poiosa, al terme de Capellades.<sup>38</sup> Posteriorment, el maig del 1885 deixà 5.000 pessetes més a Joan Cusiné i a la seva muller Teresa Prats durant un termini d'un any i amb un interès del 7 % garantit amb una hipoteca sobre les dues cases localitzades entre els carrers Major i Santa Teresa i una altra casa i un hort localitzats a l'indret de la Font de la Reina, tot dins el terme de Capellades.<sup>39</sup> El procediment s'inicià quan Rosés presentà una demanda (el 17 de maig de 1887) contra dits consorts per a reclamar-los el pagament dels deutors de 20.000 i 5.000 pessetes. En el curs de l'actuació judicial es posà de manifest que el deutor de 5.000 pessetes acreditava un interès del «siete por ciento [...] desde el día primero del mayo de mil ochocientos ochenta y seis hasta el día diez y siete de mayo, fecha de la presentación de la demanda, y desde esta fecha hasta su completo pago a razón del doce por ciento [...]», i que el de 20.000 pessetes acreditava interessos «desde iguales fechas [...] a los mismos tipos [...]». El jutjat disposà l'embarg i la venda (el 4 d'octubre)

36. ACAN, fons Protocols Notarials, notari Marià Puigdollers, 29 de gener de 1859, folis 55a-56r.

37. ACAN, fons Protocols Notarials, notari Francesc Raurés, Igualada, 10 de febrer de 1875, folis 141a-150a.

38. ACAN, fons Protocols Notarials, notari Teodor Puget, Igualada, 15 de maig 1884, folis 611a-618a.

39. ACAN, fons Protocols Notarials, notari Teodor Puget, Igualada, 23 de maig de 1885, folis 493a-500a.

en subhasta pública de les garanties constituïdes pels immobles esmentats. La subhasta quedà deserta, la qual cosa determinà que el jutge venugués d'ofici a Rosés (el 30 de juny de 1888) les cases localitzades entre el carrer Major i de Santa Teresa i la dita vinya per les dues terceres parts del valor de taxació: 10.870,53 pessetes per les cases i 480,48 pel tros de terra esmentat. Tanmateix, es constatà que l'executor acreditava als esmentats consorts 30.975,24 pessetes, 29.762,02 del capital i els interessos i 1.213,22 de les costes del judici. L'import atribuït a les dues finques que se li adjudicaren va ser d'11.351,01 pessetes i, per tant, quedaren pendents de pagament 19.624,23 pessetes, de les quals «continuará siendo acreedor con sus intereses [...]», de manera que quedaven cancel·lades les hipoteques, excepte la relativa a la casa i l'hort de la Font de la Reina.<sup>40</sup>

La segona de les cases que Rosés adquirí per aquesta via tingué com a antecedent el debitori que l'agost del 1886 formalitzà amb Ramon Castellví i Viñas, tallador i veí de Capellades, per un import de 8.000 pessetes que havia de tornar en el termini d'un any i amb el compromís de pagar un interès del 7 %. El préstec estigué garantit amb una hipoteca sobre una casa localitzada al carrer Major, número 3, de Capellades, i sobre tres peces de terra: un hort, amb dret a aigua, de 0,2448 hectàrees i ubicat a la partida de l'Horta de dita població; un altre hort, també amb dret a aigua, a la partida del Grau, que estava condicionat per un pacte de retrovenda del qual s'ignorava «la persona que tiene derecho a recuperarlo [...]»; i una vinya amb bancals d'1,1014 hectàrees i localitzada al terme de la Torre de Claramunt, a la partida de Bruguera.<sup>41</sup> Uns mesos després, el maig del 1887, Castellví confessà que havia rebut de dit farmacèutic unes altres 1.500 pessetes amb el compromís de tornar-les-hi en el termini d'un any i de pagar un interès del 7 %, garantit mitjançant una nova hipoteca sobre una casa del carrer Major, de Capellades, amb soterranis, baixos, dos pisos i un porxo.<sup>42</sup> Finalment, la insolvència de Castellví propicià que Rosés interposés una demanda judicial executiva (el 3 de novembre de 1888) i el jutge ordenà l'embarg

40. ACAN, fons Protocols Notarials, notari Plàcid Lluçà, Igualada, 30 de juny de 1888, folis 1241a-1250a.

41. ACAN, fons Protocols Notarials, notari Teodor Puget, Igualada, 4 d'agost de 1886, folis 921a-926r.

42. ACAN, fons Protocols Notarials, notari Teodor Puget, Igualada, 27 de maig de 1887, folis 557a-560a.

de les finques hipotecades i la seva venda en subhasta pública per a pagar diversos creditors del fallit. La casa del carrer Major va ser valorada en 7.134,47 pessetes i l'hort de la partida del Grau, en 1.125 pessetes. En la seva venda a l'encant, s'adjudicà (el 7 d'octubre de 1889) la casa a Rosés per 8.000 pessetes i l'hort a Francesc Prats per 1.460 pessetes.<sup>43</sup>

L'execució que, atenent una demanda de Francesc de Paula Rosés, s'havia disposat contra Joan Cusiné i Teresa Prats topà amb la dificultat que sobre uns dels immobles oferts en garantia, la casa i l'hort ubicats a l'indret de la Font de la Reina, a Capellades, existia un crèdit hipotecari preferent de 2.500 pessetes que posseïa Eulàlia Berch. En aquest context, Rosés optà per comprar, l'agost del 1888, el debitori esmentat per 1.500 pessetes, és a dir, amb un descompte considerable a causa que la tenidora venia «preveyendo serle muy difícil cobrar el propio crédito en su totalidad [...]».<sup>44</sup> Una vegada solucionat aquest escull, el jutge disposà (el 4 de gener de 1889) la venda al creditor de la casa ubicada al paratge de la Font de la Reina, número 8, que constava de baixos, un pis i un porxo amb un hort annex, i que limitava, a l'est, amb l'antic camí ral. El preu d'adjudicació (el 17 de gener de 1889) va ser de 1.970,77 pessetes, és a dir, dues terceres parts del valor de taxació, i l'adjudicatari quedà obligat a cancel·lar les dues hipoteques existents. Es deixà constància que l'import d'aquest immoble «no llega de mucho al resto del crédito que los ejecutados cónjuges deben [...]» i que, per tant, aquesta operació s'efectuava «sin perjuicio de dirigirse por la acción ilimitada contra otros bienes de los deudores para cobrar lo que falte [...]».<sup>45</sup>

43. ACAN, fons Protocols Notarials, notari Plàcid Llucià, Igualada, 20 de desembre de 1889, folis 2124a-2132r. L'immoble adquirit per Rosés estava afectat per diverses càrregues: un cens de 0,26 pessetes acreditat pel monestir de Sant Cugat del Vallès i un censal de 16 pessetes de pensió que cobrava la rectoria de Capellades, els quals, conjuntament, representaven un capital de 542,27 pessetes. Rosés retingué 5.270,74 pessetes de la suma que havia de pagar per la compra de la casa per a refer-se del deute de 6.000 pessetes que acreditava, atès que el deutor havia amortitzat 3.500 pessetes d'ambdós deutors abans de l'execució; en pagà 9,49 per a encarregar-se de redimir el cens que havia estat convertit en bé nacional i 533,33 per a redimir el censal; i posà a disposició del jutjat les 2.186,44 pessetes restants.

44. ACAN, fons Protocols Notarials, notari Plàcid Llucià, Igualada, 13 d'agost de 1888, folis 1523a-1526a.

45. ACAN, fons Protocols Notarials, notari Plàcid Llucià, Igualada, 17 de gener de 1889, folis 81a-90a.

Per acabar, Rosés protagonitzà una altra execució que li va permetre adquirir dues cases més a Capellades. El gener del 1887, Josep Romaní i Tort va prometre pagar-li 7.500 pessetes, de les quals el creditor en retingué 3.000 per a extingir un deute acreditat per Joan Costa i Frigola i les 4.500 restants les lliurà en efectiu al deutor. El debitori es formalitzà amb les condicions que seria amortitzat en el termini d'un any, que acreditaria un interès del 7 % i que quedava garantit amb hipoteques sobre dues cases localitzades al carrer del Call, números 3 i 5, i una altra casa al carrer de Sant Francesc, número 49.<sup>46</sup> El deutor no va poder tornar el préstec i Rosés presentà (el maig del 1889) una demanda executiva contra Romaní, la resolució de la qual es veié dificultada per una reclamació sobre la propietat de la mitja ploma d'aigua de què disposava una de les cases hipotecades. Una vegada solucionada aquesta qüestió, els immobles esmentats foren valorats en 8.350 pessetes i oferts en subhasta pública, però quedaren sense adjudicar per no «haberse presentado postor alguno [...]». En aquestes circumstàncies, el jutjat decidí (el 18 de desembre de 1889) cedir al farmacèutic la propietat de les tres cases per tal de cancel·lar el debitori esmentat. El preu de venda s'establí en 6.899,14 pessetes i l'adjudicatari quedà obligat a fer-se càrrec del censal de 18 pessetes de pensió anual que gravava la casa del carrer de Sant Francesc.<sup>47</sup>

Tanmateix, són els processos d'adquisició de les grans masies del Freixe (Piera), Can Morera d'Albarells (Argençola i Jorba) i Can Mabres (Castellolí), els que ens ofereixen exemples paradigmàtics de l'actuació de Rosés utilitzant el crèdit hipotecari per a assolir la propietat de grans finques. En aquests casos, la seva estratègia com a prestador no tingué

46. ACAN, fons Protocols Notarials, notari Teodor Puget, Igualada, 13 de gener de 1887, folis 47a-54r. Es consigna que sobre aquests immobles existien diverses càrregues: la primera i la segona de les cases estaven hipotecades per a garantir un préstec acreditat per Joan Costa i estaven afectades per una demanda d'embarg interposada per Francesc Romaní i Puigdengoles per a reclamar el pagament d'un préstec de 894,82 pessetes deixat al 6 % d'interès; la segona estava gravada amb un censal de 298,66 pessetes (que acreditava una pensió de 8,93 pessetes) i per un dret vitalici d'habitació a favor d'Antoni Rubert; la tercera es trobava gravada per un censal de 18 pessetes de pensió que cobrava Pau Viñals i estava hipotecada per a garantir un préstec de 2.160 pessetes al 6 % d'interès; i, finalment, les tres cases estaven afectades per una demanda d'embarg formulada per Àngel Devesa, que havia reclamat el pagament d'un deute de 2.386 pessetes.

47. ACAN, fons Protocols Notarials, notari Plàcid Lluçà, Igualada, 28 de febrer de 1890, folis 239a-254a.

tant a veure amb l'objectiu d'incrementar el capital acumulat amb el producte de l'interès (que també), sinó amb el d'emprar el crèdit hipotecari com a instrument per a coadjuvar a la fallida de propietaris rurals i a aconseguir la possessió, a través de demandes judicials, de grans propietats agrícoles.

## 2.2.1. EL FREIXE, DE SANT NICOLAU DE FREIXE

L'antic mas del Freixe (agregat de Sant Nicolau de Freixe) era propietat de la família Ferrer i acumulava una llarga i també tortuosa història. El 1865 constava d'una casa que tenia baixos i primer pis, pati, corrals, paller, cups, celler i altres dependències; tenia una font d'«aigua viva» davant la casa i terres de llaurar, regadiu, vinya («en su mayor parte»), bosc i erm, i tenia una extensió de 45,78 ha.<sup>48</sup> El començament de l'ensulsiada econòmica de la família Ferrer —propietària d'aquest mas— tingué lloc, segons sembla, en el fosc episodi de l'assassinat de diversos viatgers que transitaven pel camí de Sant Sadurní d'Anoia a Piera, que passava per Sant Jaume Sesoliveres i pel Freixe, i la font de la casa era un punt de parada gairebé obligada per als caminants per tal de refrescar-se i descansar. Segons la memòria popular, les desaparicions dels viatgers van forçar investigacions que portaren les forces de l'ordre públic a sospitar de l'amo de Can Freixe, i els escorcolls efectuats a la casa van comportar la localització dels cadàvers dels vianants desapareguts.<sup>49</sup>

Segui com vulgui, sembla que hi ha quelcom de veritat en aquesta llegenda, perquè, el maig del 1828, Teresa Saumell —muller de Tomàs Ferrer i Margarit, propietari del mas, el qual es qualifica d'«absent»— i el seu fill, Josep Ferrer i Saumell, en qualitat d'usufructuària i hereu del Freixe, respectivament, manifestaren que devien a Josep Farré i Farré, masover de la propera masia de Can Selva, la suma de 9.530,4 pessetes. Es precisava que el deute era el resultat d'agregar diverses

48. ACAN, fons Protocols Notarials, notari Francesc Especier, Igualada, 18 de maig de 1865, folis 631a-633a. Limitava, a l'est, amb Can Graells (propietat de Ramon Mar-rugat) i amb Pau Creixell; a migdia, part amb Can Sardà (propietat d'Agustí de Zanon) i part amb el riu Anoia; a ponent, amb Can Selva i amb el riu; i al nord, amb el mas Marrugat (propietat de Jaume Martí).

49. Cf. Antoni ESCUDERO I COSTA: *El terme municipal de Piera*, Piera, Ajuntament de Piera, 1981, p. 103.



partides: en primer lloc, la suma de 2.190,66 pessetes que Salvador Ferrer (difunt) i Tomàs Ferrer («absent»), pare i fill, devien a dit Farré segons una escriptura de debitori datada a l'abril de l'any 1818;<sup>50</sup> en segon lloc, l'import pagat pel creditor per compte de Salvador Ferrer i la mare i el fill esmentats en concepte de multa i de despeses derivades de la causa que se seguia a la Sala del Crim de la Reial Audiència contra Tomàs Ferrer (consignades en una escriptura privada amb data 10 d'octubre de 1826); i, en tercer lloc, diversos rebuts que Farré havia pagat també per compte del processat. Els deutors es van comprometre a tornar aquest préstec al creditor en el termini de tres anys i es pactà que, mentre no s'efectués l'amortització, li cedien una peça de terra camp amb vinya i oliveres, que tenia una extensió de 4,89 hectàrees, localitzada a la partida de la Plana de l'Olivar —que afrontava, a l'est, amb Can Freixe, i a migdia, a ponent i a tramuntana, amb Can Selva i part amb el riu—, amb la condició que l'adjudicatari quedava obligat a pagar a Pau Isart (llavors resident a Barcelona) i a Jaume Martí (veí de Martorell) la sisena part de tots els fruits obtinguts en dita peça de terra. Per acabar, ambdues parts van convenir que, si acabat el termini fixat el deute no era amortitzat, es formalitzaria la venda de dit tros a carta de gràcia a favor de Farré i que, per efecte d'aquesta transacció, «es cancel·lan y anullan todas las escr[itur]as, així públiques com privadas que dits Salvador Farré, Thomàs Farré y Margarit y Joseph Farré y Saumell ab sa mare Theresa [...] tenen firmadas [...]» a favor de dit creditor.<sup>51</sup> L'òbit de l'«absent», Tomàs Ferrer i Margarit, tingué lloc el 28 de novembre de 1828, però no estem en condicions de precisar les circumstàncies del seu traspàs.<sup>52</sup>

50. Es precisa que aquest debitori va ser escripturat pel notari Marià Casas, a Piera, el 25 d'abril de 1818.

51. ACAN, fons Protocols Notarials, notari Francesc Pujol, Capellades, 3 de maig de 1828, folis 122a-125a.

52. ACAN, fons Protocols Notarials, notari Francesc Especier, Igualada, 18 de maig de 1865, folis 631a-633a. En aquest sentit, Antoni ESCUDERO I COSTA: *El terme municipal de Piera*, diu que l'amo d'aquest mas va ser executat a Vilafranca en ser considerat culpable dels crims esmentats.

**Taula 7. Finca i trossos de terra venuts per Antoni Ferrer i Saumell a Josep Gallego i Peixó el gener de l'any 1845 per tal d'amortitzar els deutes que gravaven la propietat del Freixe**

<i>Hectàrees</i>	<i>Maset del Freixe, al terme de Sant Salvador de Cabrera d'Anoia</i>
19,5860	Heretat amb casa, celler, corral i altres annexos, i terres camps i bosc localitzats al terme de Sant Salvador de Cabrera, que afronten, a l'est, a ponent i a tramuntana, amb la propietat de Josep Gallego, i a migdia, amb la de Josepa de Parrou [?] i de Pons. (*)
<i>Hectàrees</i>	<i>Tros de la Quadra de Solsona, al terme de Sant Salvador de Cabrera d'Anoia</i>
3,9172	Peça de terra amb vinya, campa i erma, cedida a rabassa morta a Agustí Torras i a Joan Parera, i que afronta, a l'est, amb el riu Anoia, i a migdia, amb la propietat de Josep Gallego.
5,8758	Peça de terra, part vinya i part erma, cedida a rabassa morta a Pau Gallego, Josep Rigol, Jaume Crexell, Josep Ollé, Anton Sitjà i Pau Terrasola, i que afronta, a l'est i al nord, amb les terres de Josep Gallego.
0,9793	Vinya cedida a rabassa morta a Josep Gallego i que afronta, a l'est i a migdia, amb terres d'aquest, i a tramuntana, part amb el riu Anoia.
0,9793	Vinya cedida a rabassa morta a Joan Olivé i que afronta, a l'est, a migdia i a ponent, amb terres de l'heretat de Can Selva.
0,9793	Vinya cedida a rabassa morta a Marià Jener i que afronta, a l'est, amb la propietat de Josep Gallego, i a migdia, a ponent i a tramuntana, amb terres de Can Selva.
1,2241	Vinya cedida a rabassa morta a Josep Ferrer i que afronta, a l'est, a migdia, a ponent i a tramuntana, amb terres de Can Selva.
13,9550	

(\*) A la font documental, aquest cognom és pràcticament il·legible.

Font: Arxiu Comarcal de l'Anoia (ACAN), fons Protocols Notarials, notari Pau Castell, Piera, 30 de gener de 1847, folis 42a-45a.

En els anys posteriors es produí la mort de l'hereu de Can Freixe, Josep Ferrer i Saumell, a qui succeí el seu germà Antoni. El gener del 1847 aquest va prendre la iniciativa de tractar de solucionar el problema de l'endeutament que gravitava sobre l'heretat i consistent en: un censal de 5.746,66 pessetes i 322 pessetes més per pensions endarrerides que acreditava Miquel Cavalleria —metge veí de Barcelona— i creat per Salvador Ferrer i Savi i Tomàs Ferrer i Margarit;<sup>53</sup> un préstec de 1.333,33 pes-

53. Consta que l'escripturà el notari August Alegret, a Piera, el 8 de juliol de 1794.

setes rebut de Josep Gallego, pagès veí de Cabrera, formalitzat mitjançant la venda a carta de gràcia d'un tros de terra campa i bosc d'1,95 hectàrees i localitzat a la partida de la Riera, al terme de Sant Salvador de Cabrera;<sup>54</sup> i, per a pagar a Jaume Martí, de la Casa Blanca, al terme de Piera, i a Pau Isart, fabricant d'aiguardent també de Piera, la suma de 8.000 pessetes, segons una concòrdia signada el 16 de novembre de 1845. Per tal de pagar aquests deutes, Antoni Ferrer va vendre a Josep Gallego i Peixó dues propietats annexes a la de Can Freixe: el maset del Freixe, localitzat en terres de la riba dreta del riu Anoia que pertanyien al terme de Cabrera d'Anoia i que tenia una extensió de 19,58 hectàrees, i un tros anomenat la Quadra de Solsona, ubicat al mateix indret, que tenia una extensió d'unes 14 hectàrees i que estava cedit a diversos rabassers (vegeu la taula 7).<sup>55</sup> Es pactà que el comprador es faria càrrec del censal, de les pensions pendents i dels altres deutes relacionats «en lo preàmbul de la present venda [...]». El preu de venda s'establí en 15.466,66 pessetes, 15.295,33 de les quals Gallego les retingué per a amortitzar el censal, les pensions endarrerides i els altres deutes, i les restants 171,33 les lliurà en efectiu al venedor.<sup>56</sup>

Les vendes esmentades podien ajudar a redreçar definitivament el desequilibri econòmic en què es trobava immers Antoni Ferrer, el nou hereu del Freixe, per les causes esmentades. Un pas més en aquest sentit va ser el reconeixement de les llegendades acreditades pels seus germans Joan i Tomàs. L'octubre del 1854 confessà que devia a Joan Ferrer i Saumell —el seu germà, comerciant natural de Piera i veí de Barcelona— la suma<sup>57</sup> de

54. Es diu que va ser escriturat pel notari Josep Anton Sala, a Vilafranca, el 3 de maig de 1798.

55. El venedor havia heretat aquestes terres de Salvador Ferrer i Savi (testament escriturat pel notari P. Castell, a Piera, el 9 de desembre de 1824), qui, al seu torn, les havia heretat de Francesc Ferrer, en compliment del que s'establí en els capítols del seu casament amb Maria Margarit (notari Bonaventura Capmany, Martorell, 25 d'abril de 1768). El maset del Freixe pertanyia a la família des de temps immemorials i les terres de la Quadra de Solsona havien estat adquirides a la comunitat de preveres de Piera a mitjan segle XVIII (notari Lluís Cases, Piera, 12 de juliol de 1750). Es consigna, a més, que el maset del Freixe havia estat sota el domini eminent d'Anton de Foxà, que acredità «censos continguts en sos capbreus y del delme y primícia de sos fruits si se tornàs a exigir [...]» i que el tros de la Quadra de Solsona havia estat sota el domini del bisbe de Solsona.

56. ACAN, fons Protocols Notarials, notari Pau Castell, Piera, 30 de gener de 1847, folis 42a-45a.

57. ACAN, fons Protocols Notarials, notari Francesc Raurés, Piera, 3 d'octubre de 1854, folis 1779a-1780a.

1.600 pessetes, 800 en concepte de llegítimes i part de creix, i les altres 800 perquè les hi havia deixat «graciosament per acudir a sas obligacions [...]». Es comprometé a pagar aquest deute en el termini de deu anys o abans «si venés lo otorgant la finca q[u]e luego se dirà [...]», i quedà garantit amb una hipoteca sobre Can Freixe.<sup>58</sup> L'endemà reconegué que devia al seu altre germà, Tomàs —fuster veí de Piera—, en concepte de llegítimes («inclosas en ellas las robas»), 666,66 pessetes.<sup>59</sup> Seguidament, signà un debitori conforme es comprometia a pagar-li aquesta quantitat en el termini de set anys o abans si venia la finca esmentada i oferí també en garantia una hipoteca sobre la propietat del Freixe.<sup>60</sup>

Tot seguit, Antoni Ferrer formalitzà amb Andreu Rovira i Margenat —veí de Pierola— un debitori per un import de 23.600 pessetes que aquest li deixà «graciosament». Preveia dedicar 4.933,33 pessetes d'aquest préstec a «acudir al pago dels dits seus germans y del de la seva tia Teresa Amat y Ferrer [...]», i les 18.666,66 pessetes restants havien de servir per a: 1) lluir la venda a carta de gràcia d'una sisena part dels fruits obtinguts al Freixe, efectuada el 1819 per Salvador i Tomàs Ferrer i que acreditaven Pau Isart i Jaume Martí;<sup>61</sup> 2) amortitzar el deute de 5.529,33 pessetes que Teresa Saumell i el seu fill Josep Ferrer havien contret amb dits Isart i Martí el 1830, amb el compromís de tornar-lo en el termini de quatre anys i garantit amb una hipoteca sobre la propietat del Freixe.<sup>62</sup> Jaume Martí i Casablanca, hisendat de Piera i veí de Barcelona, i Pau Isart i Pons, hisendat i veí de Piera, van signar una àpoca conforme Andreu Rovira els havia pagat, per compte d'Antoni Ferrer, la suma de 18.866,66 pessetes i, per tant, declaraven sense efecte la venda a carta de gràcia

58. ACAN, fons Protocols Notarials, notari Francesc Raurés, Piera, 3 d'octubre de 1854, folis 1781a-1782a. El reconeixement del deute de 800 pessetes de llegítimes paterna i materna «compreses en ellas las robas» i incloent-hi la part corresponent als seus difunts germans, Josep i Pau, s'efectuà en una altra escriptura del mateix dia: ACAN, fons Protocols Notarials, notari Francesc Raurés, Piera, 3 d'octubre de 1854, folis 1779a-1780a.

59. ACAN, fons Protocols Notarials, notari Francesc Raurés, Piera, 4 d'octubre de 1854, folis 1791a-1792a.

60. ACAN, fons Protocols Notarials, notari Francesc Raurés, Piera, 4 d'octubre de 1854, folis 1793a-1794a.

61. Venda que havia escripturat el notari Josep Mas i Torelló, a Igualada, el 26 d'abril de 1819.

62. ACAN, fons Protocols Notarials, notari Francesc Raurés, Piera, 4 d'octubre de 1854, folis 1785a-1786a. Aquest darrer deute es formalitzà davant el notari Josep Bausili, a Igualada, el 20 d'abril de 1830.

esmentada —tot i que s'havia signat per un import de 21.333,33 pessetes— i cancel·laven el debitori de 5.529,33 pessetes que acreditaven a Teresa i Josep Ferrer. Per acabar, es declararen satisfets de «totes y qualsevols altres quantitats q[u]e los otorgants hagueren satisfet a compte del citat Anton Ferrer y sos antecesors [...]» en compliment d'una escriptura privada de concòrdia datada el 16 de novembre de 1845 i del judici de conciliació que tingué lloc davant l'alcalde de Piera el 20 d'agost de 1846.<sup>63</sup>

El camí cap al redreç econòmic semblava ben orientat —malgrat que el deute contret amb Rovira era considerable—. Un altre pas en aquesta cursa tingué lloc durant l'octubre del 1856, quan Josep Farré i Surià —pagès, propietari i veí de Piera—, en qualitat de successor del seu pare, confessà haver rebut d'Antoni Ferrer 9.530,4 pessetes i donà per cancel·lat el debitori garantit amb la cessió d'un tros de terra campa, vinya i olivera, localitzat a la partida la Plana de l'Olivar. Precisà que 4.765,2 pessetes les havia rebut «antes de la hora presente» i que les 4.765,2 restants les rebia en aquell acte.<sup>64</sup>

Tanmateix, en el curs dels anys següents es posà de manifest que la capacitat d'estalvi de l'hereu de Can Freixe era del tot insuficient per a sostenir i amortitzar el préstec contret amb Andreu Rovira, que serví, com hem vist, per a consolidar el deute històric que aquesta dissortada nissaga de propietaris rurals havia acumulat. Les pressions de Rovira per aconseguir el reintegrament del préstec obligaren Antoni Ferrer a formalitzar, el novembre del 1858, un debitori amb Josep Galceran i Julià, hisendat veí de Pierola, per un import de 19.600 pessetes, amb el compromís de retornar-ne 2.266,66 en el termini d'un mes i d'amortitzar les 17.333,33 restants en el de quatre anys, pagant un interès del 7,5 %. El crèdit quedà garantit amb una hipoteca sobre el Freixe.<sup>65</sup> L'import d'aquest crèdit serví per a amortitzar un debitori anterior de 23.600 pessetes, atès que Antoni Rovira signà una carta de pagament per la qual el cancel·lava el mateix dia.<sup>66</sup> En els anys posteriors, Ferrer s'esforçà per a

63. ACAN, fons Protocols Notarials, notari Francesc Raurés, Piera, 4 d'octubre de 1854, folis 1787a-1788a.

64. ACAN, fons Protocols Notarials, notari Francesc Raurés, Piera, 24 d'octubre de 1856, folis 1571a-1572r.

65. ACAN, fons Protocols Notarials, notari Francesc Raurés, Piera, 7 de novembre de 1858, folis 1836a-1837r.

66. ACAN, fons Protocols Notarials, notari Francesc Raurés, Piera, 7 de novembre de 1858, folis 1834a-1835a.

amortitzar aquest deute i ens consta que el novembre del 1862 aconseguí retornar 14.600 pessetes i que la quantitat pendent de pagament quedà, consegüentment, reduïda a 5.000 pessetes.<sup>67</sup>

Però, a partir d'aquesta època, aquest pagès entrà en un procés d'endeutament fora de control i no disposem d'informació per a precisar-ne les causes. No es pot descartar la hipòtesi que es veié immers en algun procés contenciós, perquè Antoni Ferrer no aconseguí que la finca fos inscrita a nom seu fins que així ho dictaminà la Resolució d'11 d'agost de 1864 del jutge de pau del districte.<sup>68</sup> Aquest procés s'inicià a l'abril del 1860, quan Ferrer va reconèixer haver rebut del mateix Galceran unes altres 14.698,66 pessetes deixades «graciosamente» i manifestà que 2.699,73 les havia rebut abans i les restants, en aquell acte. El deutor es va comprometre a tornar el préstec en el termini de tres anys i hipotecà, de nou, el mas del Freixe.<sup>69</sup> Posteriorment, es veié obligat a fer-se càrrec d'un deute contret per un cunyat seu, sense que quedin clares les causes que determinaren que avalés el crèdit i que van implicar l'aparició en escena del farmacèutic igualadí Francesc de Paula Rosés. El juny del 1864, Pere Pujol i Fusté, pagès de Sant Jaume Sesoliveres, reconegué que devia a Rosés 4.000 pessetes deixades durant un termini d'un mes «sin interés», però que, «para mayor seguridad» del retorn del crèdit, el préstec havia estat avalat per Antoni Ferrer, propietari del Freixe i cunyat del deutor.<sup>70</sup> El crèdit no va ser tornat. Al setembre, Pere Pujol, Antoni Ferrer i Francesc de Paula Rosés van acordar deixar sense efecte el debitori anterior i formalitzar-ne un altre en el qual Pujol va reconèixer que devia a Rosés 5.000 pessetes —les 4.000 rebudes abans i unes altres 1.000 en aquest acte— que es va comprometre a pagar en el termini d'un any i amb un interès del 8 %. El deute quedà garantit amb una hipoteca sobre l'heretat del Freixe.<sup>71</sup> Pel que sembla, la insolvència de Pere Pujol obligà Ferrer a assumir el deute. El gener del 1865 es va comprometre a pagar a Rosés 5.000 pessetes en el termini d'un any i amb un interès del 9 %.

67. ACAN, fons Protocols Notarials, notari Pau Castell, Piera, 25 d'octubre de 1864, folis 297a-307r.

68. *Ibidem*.

69. ACAN, fons Protocols Notarials, notari Pau Castell, Piera, 30 d'abril de 1860, folis 88r-89a.

70. ACAN, fons Protocols Notarials, notari Domènec Rovira, Igualada, 22 de juny de 1864, folis 323a-r.

71. AHCA, fons Protocols Notarials, notari Domènec Rovira, Igualada, 16 de novembre de 1864, folis 523a-524r.

El crèdit continuà garantit amb una hipoteca sobre la propietat esmentada. Posteriorment, el maig d'aquell mateix any Ferrer va reconèixer que devia a Rosés un altre deutor amb el mateix import i amb les mateixes condicions i garantia hipotecària.<sup>72</sup>

L'octubre del 1864, Antoni Ferrer va rebre un nou crèdit de Josep Galceran per un valor de 10.000 pessetes. Es pactà que s'havia de retornar en un termini de quatre anys, amb un interès del 7 %, i que també estaria garantit amb una hipoteca sobre l'heretat esmentada.<sup>73</sup> El febrer del 1865 Ferrer formalitzà un altre deutor amb Josep Gallego i Peixó —propietari d'una hisenda veïna del Freixe ubicada al terme de Cabrera d'Anoia— per un import de 5.000 pessetes, amb el compromís de tornar el crèdit en el termini d'un any i d'abonar un interès del 7 %. El préstec quedà garantit amb hipoteques sobre els trossos de terra propietat del deutor cedits a rabassa morta a Esteve Parera, Miquel Raventós i Tomàs Vidal (vegeu la taula 10).<sup>74</sup> La situació de l'hisendat —després d'aquest nou increment del deute— esdevingué totalment insostenible. Els deutors contractats entre l'octubre del 1854 i el març del 1866 sumaven 91.502,82 pessetes, i les amortitzacions efectuades en aquest interval, 43.200 pessetes; per tant, el seu endeutament net era de 48.302,82 pessetes (vegeu la taula 8). En aquest context, algun creditor, si no tots, esperava aprofitar la primera oportunitat per a interposar una demanda executiva contra Ferrer i aconseguir així la propietat del Freixe. Tanmateix, el maig del 1866 Josep Galceran i Julià acceptà prorrogar un any el deutor de 14.698,66 pessetes formalitzat el 1860.<sup>75</sup>

El fet que, finalment, justificà la presentació d'una demanda d'embarquement va ser la decisió del deutor de cedir en establiment a llarg termini una part de la propietat successivament hipotecada. El desembre del 1866, Antoni Ferrer cedí a Josep Torras i Farré, pagès de Sant Jaume Sesoliveres, per un període de cent anys, un tros de la seva heretat del Freixe consistent en: 0,4302 hectàrees de regadiu, 0,7344 de cereal,

72. ACAN, fons Protocols Notarials, notari Domènec Rovira, Igualada, 13 de gener de 1865, folis 19a-20a, i notari Francesc Especier, Igualada, 18 de maig de 1865, folis 631a-633a.

73. ACAN, fons Protocols Notarials, notari Pau Castell, Piera, 25 d'octubre de 1864, folis 297a-307r.

74. ACAN, fons Protocols Notarials, notari Teodor Puget, Igualada, 23 de febrer de 1865, folis 151a-154a.

75. ACAN, fons Protocols Notarials, notari Pau Castell, Piera, 14 de maig de 1866, folis 133a-134r.

**Taula 8. Relació dels deutoris formalitzats i amortitzats per Antoni Ferrer i Saumell, propietari del mas del Freixe, entre els anys 1854 i 1866 (en ptes.) (\*)**

<i>Data</i>	<i>Prestadors</i>	<i>Interès</i>	<i>Creats</i>	<i>Amortitzats</i>
3-X-1854	Joan Ferrer i Saumell, en concepte de lloguer i préstecs	s. i.	1.600,00	
4-X-1854	Tomàs Ferrer i Saumell, en concepte de lloguer	s. i.	666,66	
4-X-1854	Antoni Rovira i Margenat, veí de Pierola, amortitzat el 1858	n. c.	23.600,00	23.600,00
7-XI-1858	Josep Galceran i Julià, hisendat veí de Pierola, amortitzat en part el 1862	7,5 %	19.600,00	14.600,00
30-IV-1860	Josep Galceran i Julià	s. i.	14.698,66	
25-X-1864	Josep Galceran i Julià	7 %	10.000,00	
16-XI-1864	Francesc de Paula Rosés a Pere Pujol, avalat per Antoni Ferrer	8 %	5.000,00	5.000,00
13-I-1865	Francesc de Paula Rosés	9 %	5.000,00	
23-II-1865	Josep Gallego i Peixò, pagès veí de Cabrera	7 %	5.000,00	
18-V-1865	Francesc de Paula Rosés	9 %	5.000,00	
28-III-1866	Josep Gallego i Peixó, pagaré	n. c.	1.337,50	
			91.502,82	43.200,00

(\*) Les abreviatures n. c. i s. i. equivalen a «no consta» i «sense interès», respectivament.

Fonts: ACAN, fons Protocols Notarials, notari Francesc Raurés, Piera, 3 d'octubre de 1854, folis 1781a-1782a; notari Francesc Raurés, Piera, 4 d'octubre de 1854, folis 1793a-1794a; notari Francesc Raurés, Piera, 4 d'octubre de 1854, folis 1787a-1788a; notari Francesc Raurés, Piera, 7 de novembre de 1858, folis 1836a-1837r; notari Francesc Raurés, Piera, 7 de novembre de 1858, folis 1834a-1835a; notari Pau Castell, Piera, 30 d'abril de 1860, folis 88r-89a; notari Pau Castell, Piera, 25 d'octubre de 1864, folis 297a-307r; Domènec Rovira, Igualada, 16 de novembre de 1864, folis 523a-524r; notari: Teodor Puget, Igualada, 23 de febrer de 1865, folis 151a-154a; notari Francesc Especier, Igualada, 18 de maig de 1865, folis 631a-633a; i notari Francesc Raurés, Igualada, 15 d'octubre de 1870, folis 991a-998r.

0,7100 d'olivera i 0,9792 de bosc. Les condicions de la cessió van ser: treballar la terra d'acord amb l'ús i el costum del bon pagès; la concessió de la facultat d'aixecar una casa i de disposar de 100 bigues i dels totxos existents a la finca; disposar de l'aigua sobrerera de la font del Freixe; l'obligació d'artigar el bosc per a plantar-hi vinya, quedant-se la llenya i, els primers quatre anys, tota la collita; la concessió del dret d'utilitzar els cups i cellers del mas durant aquests quatre anys; la imposició de l'obli-



gació de plantar arbres i canyes al costat del riu per a evitar desbordaments. L'arrendatari adquirí el compromís de pagar un cens de 15 pessetes anuals per a edificar, 3 càrregues de verema de 15 roves pel tros de regadiu i una cinquena part de tots els altres fruits collits. Per la seva banda, el propietari es reservà el dret de posar un vigilant per a evitar defraudacions en el repartiment de la verema i es comprometé a pagar els impostos que gravaven dites terres.<sup>76</sup> Transcorregut poc més d'un any, el gener del 1868 Josep Torras transferí aquest arrendament a llarg termini a Isidre Grifol i Saló, terrisser veí de Piera, el qual es va comprometre a complir les obligacions abans esmentades per a disposar de la terra.<sup>77</sup>

L'operació esmentada va servir d'excusa al farmacèutic Rosés per a presentar una demanda d'embargament, el 22 de desembre de 1866, contra els béns de Ferrer per manca de pagament del principal i els interessos dels deutoris que acreditava. El jutjat d'Igualada acceptà aquesta sol·licitud i, posteriorment, la demanda d'execució presentada el 12 d'abril de 1867 pel mateix Rosés. Una vegada valorada la finca, aquesta va ser posada a subhasta pública «por dos veces sin haber resultado remate [...]», per la qual cosa el demandant exigí i obtingué, el 23 d'agost de 1867, que se li atorgués el segrest de la finca. Tanmateix, això provocà que un altre creditor, Josep Galceran, s'adrecés al jutjat per a manifestar que tenia «mejor derecho por las cantidades que el mismo acreditaba [...]», demanda que també va ser admesa a tràmit. En aquesta situació, Rosés presentà una altra al·legació en la qual exposà que Ferrer havia cedit en establiment part de la finca embargada i que el beneficiari havia transferit després el domini útil de dit tros de terra i exigí que l'embarg es fes extensiu a aquesta peça de terra. El 18 de març de 1868 el jutjat dictaminà que la demanda era procedent. El parcer intentà apel·lar contra aquesta resolució, però la seva al·legació va ser desestimada (el 16 de febrer de 1869) per defectes de forma i l'establiment expressat es considerà extingit.<sup>78</sup>

L'actuació de Francesc de Paula Rosés evidencia, doncs, la seva inequívoca voluntat d'adquirir la propietat del Freixe, però per a assolir

76. ACAN, fons Protocols Notarials, notari Francesc Raurés, Igualada, 5 de desembre de 1866, folis 1197a-1200r. Es precisa que el terreny limitava al nord amb la resta de les terres de Can Freixe; en part, a l'est i a ponent, amb la mateixa finca; i en part, a migdia, amb el riu.

77. ACAN, fons Protocols Notarials, notari Teodor Puget, Igualada, 22 de gener de 1868, folis 47a-49a.

78. ACAN, fons Protocols Notarials, notari Teodor Puget, Igualada, 2 de juny de 1871, folis 546a-567r.

aquest objectiu s'havia de posar d'acord amb els altres creditors del malaurat Antoni Ferrer, que, possiblement, tenien la mateixa intenció. El primer pas per a assolir aquest objectiu tingué lloc l'octubre del 1870, quan Josep Gallego acceptà vendre el seu crèdit amb Ferrer —i el dret a cobrar els interessos vençuts des de l'abril del 1867— a Josep Fontanet i Arnet, vidu veí de Tàrrrega i sogre de Rosés. En aquesta transacció, el venedor també transferí a Fontanet un altre crèdit que tenia amb l'amo del Freixe per un import de 1.337,5 pessetes, consistent en un pagaré datat a Piera el 28 de març de 1866 amb garantia hipotecària sobre la dita finca i signat per Salvador Gabarró «a ruego y presencia de Antonio Ferrer y Saumell que dice no sabe escribir [...]». Es deixà constància que Gallego havia interposat una demanda judicial per tal de cobrar les quantitats esmentades i que obtingué «auto de ejecución contra los bienes del deudor Ferrer [...]» el 20 de juliol de 1867. El preu de venda d'aquests crèdits s'establí en 6.337,5 pessetes, 3.168,75 de les quals el venedor afirmà haver-les rebut abans i les restants les rebé en aquell acte de les mans de Rosés.<sup>79</sup>

Posteriorment, l'abril del 1871, Rosés pactà amb Josep Galceran la compra, per 32.773,5 pessetes, dels crèdits següents, que Galceran tenia contra l'embargat propietari del mas del Freixe: 1) el saldo de 5.000 pessetes pendent d'amortització del debitori al 7,5 % formalitzat el 1858 i els interessos no pagats des del novembre del 1865, que sumaven 2.052 pessetes; 2) el crèdit de 14.698,66 pessetes escripturat el 1860; 3) el de 10.000 pessetes signat el 1864 i 3.994,37 pessetes per interessos vençuts des de l'octubre del 1865. En total, el deute sumava, doncs, 35.745,03 pessetes, però es precisava que d'aquest import s'havien de deduir 2.828,42 pessetes que Galceran havia rebut anteriorment del segrestador de l'heretat del Freixe. El saldo pendent de liquidació era, per tant, de 32.916,61 pessetes.<sup>80</sup> Tot seguit, el maig del 1871, el nostre farmacèutic va fer efectives a l'estament judicial 2.628,88 pessetes en concepte de costes de la causa seguida contra Ferrer, que havia comportat l'embargament i la posterior execució de la propietat de Can Freixe.<sup>81</sup> En aquest

79. ACAN, fons Protocols Notarials, notari Francesc Raurés, Igualada, 15 d'octubre de 1870, folis 991a-998r.

80. ACAN, fons Protocols Notarials, notari Teodor Puget, en el protocol de Francesc Raurés, Igualada, 26 d'abril de 1871, folis 436a-439a.

81. ACAN, fons Protocols Notarials, notari Teodor Puget, en el protocol de Francesc Raurés, Igualada, 14 de maig de 1871, folis 484a-485a.

context, el mas es tornà a subhastar i va ser adjudicat a Rosés per 60.500 pessetes. El jutge notificà a Ferrer i a Grifol que havien de passar a signar les escriptures de venda i, davant la no-compareixença d'aquests, el magistrat vengué d'ofici la finca a Rosés el 2 de juny de 1871.<sup>82</sup> En l'escriptura de venda es consignà que sobre aquesta propietat gravitava un deute —constituït pels successius deutors descrits anteriorment i pels interessos pendents de pagament— de 58.518,39 pessetes, que el comprador es comprometé a assumir i a extingir (vegeu la taula 9). Per acabar, es precisava que la part restant quedaria a disposició del comprador «para satisfacerse en cuanto alcance [...]» del deutor de 5.000 pessetes que acreditava a l'espoliat Antoni Ferrer des del maig de 1865.

**Taula 9. Liquidació de les càrregues existents i les condicions de venda de la propietat del Freixe (Piera) en subhasta pública a favor de Francesc de Paula Rosés el juny de l'any 1871**

	<i>Pessetes</i>
<i>1. Preu d'adjudicació del Freixe a Francesc de Paula Rosés en subhasta pública</i>	60.500,00
<i>2. Deutes assumits pel comprador de la finca:</i>	
– total acreditat per Josep Galceran en concepte dels crèdits i interessos pendents de pagament	32.773,50
– import dels altres deutors que gravitaven sobre la finca i dels interessos no pagats	13.700,98
– import que s'havia de pagar en concepte de costes judicials	2.628,88
– deutor acreditat per Joan Ferrer	1.600,00
– deutor acreditat per Tomàs Ferrer	654,10
– import del deute acreditat per Josep Fontanet	7.160,93
	58.518,39
<i>Romanent per a amortitzar crèdits del comprador (1-2)</i>	1.981,61

Font: ACAN, fons Protocols Notarials, notari: Teodor Puget, en el protocol de Francesc Raurés, Igualada, 2 de juny de 1871, folis 546a-567r.

En aquesta època, l'extensió del Freixe —després de les segregacions del maset i del tros de la Quadra de Solsona— havia quedat reduïda a 45,68 hectàrees i es tractava d'una explotació altament especialitza-

<sup>82</sup> ACAN, fons Protocols Notarials, notari Teodor Puget, en el protocol de Francesc Raurés, Igualada, 2 de juny de 1871, folis 546a-567r.

da en el conreu de la vinya. La superfície plantada de ceps era de 39,6 hectàrees, equivalent, doncs, al 86,7 % de l'extensió total de la finca. El seu conreu havia estat cedit, en gran part, a rabassaires, atès que mitjançant un total de 23 contractes de rabassa morta s'havien establert un total de 27,71 hectàrees, que significaven un 60,7 % de la superfície total de la finca i una proporció molt més elevada que la conreada (vegeu la taula 10). El rendiment obtingut d'aquesta propietat es va veure intensament i negativament afectat per la plaga de la fil·loxera, i alguns dels rabassaires van abandonar les terres.<sup>83</sup> El juny del 1896 es deixava constància que «por haber sido destruida por la filoxera la descrita heredad, algunas de las porciones [...] fueron abandonadas [...]».<sup>84</sup> En consta que el gener del 1904 la muller de Rosés —hereva del patrimoni d'aquest farmacèutic— redimí, com a mínim, dos dels contractes de cessió de trossos de terra de la finca a rabassa morta.<sup>85</sup>

**Taula 10. Extensió del mas del Freixe (de Sant Nicolau de Freixe, al terme de Piera) i de les cessions de terra a rabassa morta existents el 1871**

Hectàrees	Can Freixe, agregat de Sant Nicolau de Freixe, constava d'una casa amb baixos i primer pis, pati, corrals, pallar, cups, celler i altres dependències, font d'aigua viva davant la casa i travessat pel camí de Piera a Sant Jaume Sesoliveres
0,3672	Regadiu
0,7344	Cereal
39,6208	Vinya
0,6120	Olivar
0,9793	Bosc
3,3663	Erm
46,6800	

83. Cf. Emili GIRALT: «Tradicció i innovació en l'agricultura del segle XIX», a J. NADAL *et al.* (ed.): *Història econòmica de la Catalunya contemporània. S. XIX*, vol. 2, *Població i agricultura*, Barcelona, Enciclopèdia Catalana, 1990, p. 235-244.

84. ACAN, fons Protocols Notarials, notari Plàcid Llucià, Igualada, 18 de juny de 1896, folis 1321a-1363r.

85. El que tenia Francesc Parera, pagès de Piera, pel tros de 2,4482 hectàrees, que pagà 400 pessetes (ACAN, fons Protocols Notarials, notari Martí Gual, Igualada, 10 de gener de 1904, folis 17a-18a), i els trossos de què disposava Isidre Llopart, pagès de Terrassa, d'1,4689 i 0,9793 hectàrees, pels quals va rebre 250 i 150 pessetes, respectivament (ACAN, fons Protocols Notarials, notari Martí Gual, Igualada, 10 de gener de 1904, folis 9a-10r).

**Taula 10. Extensió del mas del Freixe (de Sant Nicolau de Freixe, al terme de Piera) i de les cessions de terra a rabassa morta existents el 1871 (continuació)**

<i>Hectàrees</i>	<i>Relació dels rabassaires establerts a les terres d'aquest mas</i>
0,9793	Pere Sabater, que paga 1/5 de tots els fruits i tots els sarments
1,2241	Sadurní Duran, que paga 1/5 de tots els fruits
0,7940	Jaume Boladeras, que paga 1/5 de tots els fruits de la meitat de la vinya, 1/3 del raïm i de les olives i 1/5 dels cereals
1,4689	Agustí Torras, que paga 1/4 del raïm i de les olives i 1/5 dels cereals
1,4689	Agustí i Josepa Torras, que pagaven 1/4 del raïm i de les olives i 1/5 dels cereals i els llegums
1,4689	Joan Rovira, que paga 1/3 del raïm i de les olives i 1/5 dels cereals
0,4896	Josep Gallego, que paga 1/3 del raïm i de tots els fruits
2,4482	Esteve Parera, que paga 1/3 del raïm, de les olives i dels sarments, 1/5 dels cereals i 1/7 de les patates
0,9793	Joan Llopart, que paga 1/3 dels fruits
1,4689	Joan Llopart, que paga 1/4 del raïm i de les olives i 1/5 dels cereals collits
1,4689	Josep Ollé, que paga 1/3 del raïm i de les olives i 1/5 dels cereals collits
0,4764	Nicolau Duran, que paga 1/3 del raïm i d'altres fruits
1,4689	Agustí Torras, que paga 1/3 del raïm, de les olives i dels sarments, 1/5 dels cereals i 1/6 de les figues
0,9793	Miquel Raventós, que paga 1/3 del raïm, de les olives i dels sarments i 1/5 dels grans
0,9793	Pau Rigol, que paga 1/3 del raïm, de les olives i dels sarments i 1/5 dels cereals
0,9793	Pere Pujol, que paga 1/3 del raïm, de les olives i dels sarments
1,4689	Miquel Duran, que paga 1/3 de tots els fruits i 1 pollastre
0,9793	Tomàs Vidal, que paga 1/3 del raïm i dels sarments, 2/5 de les olives i 2 gallines
0,9793	Nicolau Duran, que paga 1/3 del raïm i dels sarments, 2/5 de les olives i 2 gallines
0,7344	Josep Costa, que paga 1/3 del raïm i dels sarments i 2 gallines
1,4689	Tomàs Vidal, que paga 1/3 del raïm i dels sarments, 2/5 de les olives, 1/4 dels cereals i 2 gallines
1,4689	Maria Pujol, que paga 1/3 del raïm i dels sarments, 1/4 dels cereals, 2/5 de les olives i 2 gallines
1,4689	Pau Gallego, que paga 1/3 del raïm i dels sarments, 2/5 de les olives, 1/4 dels cereals i 2 gallines
27,7108	

Fons: ACAN, fons Protocols Notarials, notari Pau Castell, Piera, 25 d'octubre de 1864, folis 297a-307r, i ACAN, fons Protocols Notarials, notari: Plàcid Llucià, Igualada, 18 de juny de 1896, folis 1321a-1363r.

## 2.2.2. CAN MORERA D'ALBARELLS

Josep Morera i Capella i Ramon Morera i Trabal, pare i fill, eren propietaris d'una extensa heretat dita Can Morera d'Albarells que constava de dues cases amb els seus corrals, eres de batre i altres dependències, i la qual havia tingut una extensió de 195,86 hectàrees de terra campa, vinya, bosc, olivar, hort i erm. En part, estava ubicada en terres del poble d'Albarells —terme d'Argençola, on hi havia les cases— i ocupava una superfície de 124,37 hectàrees, 26,44 de les quals s'havien cedit en establiment. Les restants 71,48 hectàrees de la propietat s'estenien pel terme de Jorba i, d'aquestes, 2,44 hectàrees havien estat establertes.<sup>86</sup>

Els problemes econòmics d'aquests propietaris també van acabar desvetllant el delit del farmacèutic Francesc de Paula Rosés per adquirir l'heretat. El procés de l'endeutament dels Morera sembla que arrenca de la dècada del 1870, o potser d'abans (vegeu la taula 11). El primer debitori del qual tenim constància és el que Josep i Ramon Morera van contractar el 25 de gener de 1872 amb Josep Fàbregas i Riba —pagès de Vilanova del Camí— per un import de 2.500 pessetes que havia de retornar en un termini de quatre anys (prorrogable mig any més) i amb un interès del 6 %; garantia el préstec una hipoteca sobre la finca de Can Morera.<sup>87</sup> Posteriorment van formalitzar un altre debitori amb Francesc Calafell i Ramon, que el 1878 manifestà que els havia deixat els diners «mucho tiempo antes [...]». El mateix any, el creditor esmentat acceptà renovar el préstec a condició que els Morera es comprometessin a tornar-li el crèdit en el termini d'un any, a pagar-li un interès del 8 % i a oferir-li com a garantia hipotecària dos trossos de terra de la finca: un d'1,95 hectàrees dit de Vallde-maras i un de 2,93 hectàrees anomenat el bosc de l'Albareda.<sup>88</sup> L'abril del 1875 els Morera es veieren forçats a contractar un altre préstec de 4.000 pessetes amb Gaspar Vilarrúbias, pagès veí d'Igualada, amb el compromís de retornar-lo en el termini de dos anys, amb un interès del 6 % i garantit també amb una hipoteca sobre l'heretat de Can Morera.<sup>89</sup> Un any des-

86. AHCA, fons Protocols Notarials, notari Plàcid Llucià, Igualada, 18 de juny de 1896, folis 1321a-1363r.

87. ACAN, fons Protocols Notarials, notari Francesc Raurés, Igualada, 25 de gener de 1872, folis 63a-66a.

88. ACAN, fons Protocols Notarials, notari Francesc Raurés, Igualada, 13 de juliol de 1878, folis 605a-608a.

89. ACAN, fons Protocols Notarials, notari Francesc Raurés, Igualada, 21 d'abril de 1875, folis 397a-400r.

## Crèdit hipotecari i acumulació de capital immobiliari

prés, el març del 1876, Josep i Ramon Morera van reconèixer haver rebut del notari igualadí Francesc Raurés un préstec de 10.000 pessetes que havien de retornar en el termini d'un any, amb un interès del 6 % i garantit amb una hipoteca sobre la finca reiteradament esmentada. D'aquesta quantitat, el creditor retingué 4.000 pessetes per a amortitzar el debitori acreditat per Vilarrúbias i lliurà les 6.000 restants en efectiu als creditors.<sup>90</sup>

**Taula 11. Relació dels deutoris formalitzats i amortitzats per Josep i Ramon Morera, pare i fill, propietaris de Can Morera d'Albarells, entre els anys 1872 i 1890 (en ptes.)**

<i>Data</i>	<i>Prestadors</i>	<i>Interès Creats Amortitzats</i>		
25-I-1872	Josep Fàbregas i Riba: amortitzat en data desconeuda	6 %	2.500	2.500
13-VII-1878	Francesc Calafell i Ramon, pagès de Vilanova del Camí: amortitzat en data desconeuda	8 %	1.500	1.500
21-IV-1875	Gaspar Vilarrúbias, pagès: amortitzat el 1876	6 %	4.000	4.000
15-III-1876	Francesc Raurés i Barberí, notari: debitori llegat a Josep Raurés i Casanovas i venut (el 1884) al farmacèutic Francesc de Paula Rosés	6 %	10.000	
3-X-1877	Ramona Estalella i Rovira (muller de Francesc Raurés): debitori llegat a Manela i Maria Anna Estalella, venut a Ramona Raurés i Casanovas (el 1882) i amortitzat el 1884	6 %	2.500	2.500
6-VII-1878	Ramona Estalella i Rovira (muller de Francesc Raurés): debitori llegat a Manela i Maria Anna Estalella, venut a Ignàsia Raurés i Casanovas (el 1882) i amortitzat el 1884	6 %	2.500	2.500
31-X-1884	Baltasara Domínguez i Viadera (muller de Josep Bausili)	5,5 %	20.000	
14-V-1888	Josep Bausili, farmacèutic	6 %	5.000	
20-IV-1890	Francesc de Paula Rosés, farmacèutic	7 %	3.500	
			51.500	13.000

Fonts: ACAN, fons Protocols Notarials, notari Francesc Raurés, Igualada, 25 de gener de 1872, folis 63a-66a; notari Francesc Raurés, Igualada, 21 d'abril de 1875, folis

90. ACAN, fons Protocols Notarials, notari Teodor Puget, Igualada, 15 de març de 1876, folis 128a-132r. En aquesta escriptura es precisa que sobre la finca esmentada existien dues hipoteques: una per a garantir un debitori de 2.500 pessetes acreditat per Josep Fàbrega i Riba, i una altra per a garantir el dot aportat per Rosa Gual arran del seu matrimoni amb Ramon Morera.

397a-400r; notari Francesc Raurés, Igualada, 13 de juliol de 1878, folis 605a-608a; notari: Teodor Puget, Igualada, 15 de març de 1876, folis 128a-132r; notari: Teodor Puget, Igualada, 6 de juliol de 1878, folis 353a-356r; notari: Teodor Puget, Igualada, 31 d'octubre de 1884, folis 1157a-1166r; notari: Teodor Puget, Igualada, 14 de maig de 1888, folis 331a-336r; notari: Teodor Puget, Igualada, 20 d'abril de 1890, folis 215a-221a; notari: Teodor Puget, Igualada, 31 d'octubre de 1884, folis 1153a-1157a; notari: Teodor Puget, Igualada, 31 d'octubre de 1884, folis 1143a-1145r.

El desequilibri econòmic d'aquests propietaris perdurà i el seu endeutament continuà augmentant. L'octubre del 1877, Josep i Ramon Morera, pare i fill, van confessar que havien rebut de Ramona Estalella i Rovira (consort del notari Francesc Raurés) la suma de 2.500 pessetes, préstec que havien de retornar en el termini d'un any, amb un interès del 6 % i garantit amb una hipoteca sobre dita finca.<sup>91</sup> El juliol del 1878 l'hereu de Can Morera va formalitzar un nou debitori de 2.500 pessetes amb Ramona Estalella. El préstec s'havia de retornar també en el termini d'un any, amb un interès del 6 %, i es constituí amb les condicions que els propietaris s'abstindrien d'hipotecar la finca i de «vender y cortar ninguna clase de árboles de la misma sin el debido consentimiento [...]» i que dedicarien l'import deixat a amortitzar el debitori anterior, acreditat per la prestadora, condició que no es complí.<sup>92</sup> Les hereves de Ramona Estalella i Rovira van ser les seves nebodes Manela i Maria Anna Estalella i Almirall,<sup>93</sup> les quals el maig del 1882 van vendre a Ignàsia Raurés i Casanovas el crèdit hipotecari per un import de 2.500 pessetes (del juliol del 1878) i a Ramona Raurés i Casanovas l'altre crèdit per un import també de 2.500 pessetes (de l'octubre del 1877), que la seva tia havia formalitzat amb Josep i Ramon Morera.<sup>94</sup>

91. ACAN, fons Protocols Notarials, notari Teodor Puget, Igualada, 3 d'octubre de 1877, folis 553a-556a.

92. ACAN, fons Protocols Notarials, notari Teodor Puget, Igualada, 6 de juliol de 1878, folis 353a-356r.

93. Les germanes Ignàsia i Ramona Raurés i Casanovas, solteres, van signar una carta de pagament a favor de Manela i Maria Anna Estalella i Almirall la primera, casada amb Pere Gallart i veïna de Barcelona, i la segona, casada amb Pere Marrugat i resident a Vilafranca del Penedès per un import de 5.333,33 pessetes (ACAN, fons Protocols Notarials, notari Teodor Puget, Igualada, 8 de maig de 1862, folis 731a-734a).

94. ACAN, fons Protocols Notarials, notari Teodor Puget, Igualada, 8 de maig de 1882, folis 735a-756r.



L'òbit de Josep Morera i Capdevila tingué lloc el 15 de març de 1878, i Ramon Morera i Trabal heretà el patrimoni familiar.<sup>95</sup> L'endeutament de l'hereu s'incrementà encara més. El juliol del 1878, necessitat de diners, va vendre per 640 pessetes una de les cases amb pati i un celler que hi havia sota la casa dita del Masover, dins la seva propietat, a Ramon Codina i Bargués, pagès i veí de Ferran.<sup>96</sup> El mateix dia cedí en establiment al mateix Ramon Codina dues peces de terra de l'heretat de Can Morera al terme d'Albarells: un tros erm de 0,9172 hectàrees i una vinya de 0,9793 hectàrees. L'emfiteuta quedà obligat a pagar un cens anual consistent en una quarta part de la collita de vi, gra i oli, una tercera de la de pinyola, una meitat de la palla i del llegum i 20 pessetes anuals en concepte de contribucions. El propietari del domini útil li concedí el dret de pas i el permís de fer llenya (però amb la prohibició de talar arbres) en els seus boscos tant per a utilitzar-la d'adob com per a usos domèstics.<sup>97</sup>

L'entrada en escena de Rosés en aquest procés de fallida anunciada tingué lloc el 1884. El juny d'aquest any, Josep Raurés i Casanovas transferí a Rosés el debitori de 10.000 pessetes —formalitzat el març de 1876— a càrrec de Josep i Ramon Morera, que havia heretat del seu oncle, el notari Raurés. En aquesta transacció, el comprador exigí i aconseguí (amb el consentiment del deutor, Ramon Morera) que s'eliminés la clàusula que deia: «Con la condición no obstante, de que pasado dicho término [era d'un any] deberán los contrayentes avisarse mutuamente con seis meses de anticipación, los deudores para devolver el indicado capital al s[eñ]or prestamista, y éste para reclamarlo [...]».<sup>98</sup> El deutor no estigué en condicions de retornar el crèdit en el moment del seu venciment i «no pudiéndolo [...] devolverlo por carecer de metálico [...] ha suplicado [...] que le conceda un nuevo plazo para verificar dicha devolución [...]». El maig del 1890 Rosés accedí a prorrogar el debitori un termini d'un any amb el mateix interès i la mateixa garantia hipotecària.<sup>99</sup>

95. ACAN, fons Protocols Notarials, notari Plàcid Lluçà, Igualada, 30 de juny de 1894, folis 1036a-1051r.

96. ACAN, fons Protocols Notarials, notari Francesc Raurés, Igualada, 13 de juliol de 1878, folis 599a-600r.

97. ACAN, fons Protocols Notarials, notari Francesc Raurés, Igualada, 13 de juliol de 1878, folis 601a-604r.

98. ACAN, fons Protocols Notarials, notari Teodor Puget, Igualada, 8 de juny de 1884, folis 705a-713r.

99. ACAN, fons Protocols Notarials, notari Teodor Puget, Igualada, 21 de maig de 1890, folis 283a-286r.

Els anys posteriors, l'endeutament d'aquest propietari seguí incrementant-se. L'octubre del 1884 Ramon Morera formalitzà un altre debitori de 20.000 pessetes amb Baltasara Domínguez i Viadera, muller del farmacèutic igualadí Josep Bausili, que havia de retornar en el termini de dos anys, amb un interès del 5,5 % i garantit també amb una hipoteca sobre la finca propietat del deutor.<sup>100</sup> Morera dedicà part d'aquest ingrés a amortitzar alguns dels seus deutes, concretament els debitoris formalitzats a favor de Ramona Estalella i Rovira —l'octubre del 1877 i el juliol del 1878— i que havien adquirit les germanes Ignàsia i Ramona Raurés i Casanovas.<sup>101</sup> El maig del 1888 va ser el mateix Josep Bausili i Llovet qui efectuà un nou préstec de 5.000 pessetes a Ramon Morera, que havia de retornar en el termini d'un any, amb un 6 % d'interès i garantit amb una hipoteca sobre la mateixa propietat.<sup>102</sup> Un parell d'anys després, l'abril del 1890, Morera formalitzà un altre debitori (per import de 3.500 pessetes) amb Francesc de Paula Rosés amb el compromís que el retornaria el 15 de març següent, amb un interès del 7 % i garantit també amb una hipoteca sobre la finca esmentada.<sup>103</sup>

Finalment, els consorts Josep Bausili i Baltasara Domínguez van intentar aprofitar la manifesta incapacitat de Morera de retornar els deutes per a interposar una demanda judicial executiva contra el deutor amb la intenció d'aconseguir la propietat de Can Morera d'Albarells. Tanmateix, aquesta acció quedà frustrada pel fet que Rosés posseïa una hipoteca sobre aquesta finca anterior i preferent respecte a les que tenien els cònjuges esmentats. Aquesta situació comportà que el juny del 1894 se signés un conveni en el qual es pactà que Bausili i la seva muller cedien

100. ACAN, fons Protocols Notarials, notari Teodor Puget, Igualada, 31 d'octubre de 1884, folis 1157a-1166r.

101. L'octubre de 1884, l'advocat Gabriel Borràs i Castells en representació de la seva muller, Ignàsia Raurés, signà una carta de pagament conforme havia rebut de Morera 2.500 pessetes i cancel·là el debitori (AHCA, fons Protocols Notarials, notari Teodor Puget, Igualada, 31 d'octubre de 1884, folis 1153a-1157a). El mateix dia, Ramona Raurés, soltera, atorgà també una carta de pagament a Morera per un import de 2.500 pessetes i l'altre debitori quedà també cancel·lat (ACAN, fons Protocols Notarials, notari Teodor Puget, Igualada, 31 d'octubre de 1884, folis 1143a-1145r).

102. ACAN, fons Protocols Notarials, notari Teodor Puget, Igualada, 14 de maig de 1888, folis 331a-336r.

103. ACAN, fons Protocols Notarials, notari Teodor Puget, Igualada, 20 d'abril de 1890, folis 215a-221a.

a Rosés els seus crèdits (que sumaven 25.000 pessetes) per 21.000 pessetes i, a més, li condonaven els interessos vençuts i no cobrats; per la seva banda, el comprador pagà 6.000 pessetes en aquest acte i s'obligà a lliurar les 15.000 restants en el termini de dos anys, sense que aquest deute acredités interessos.<sup>104</sup> El mateix dia, Ramon Morera va vendre l'heretat al farmacèutic Rosés per 38.500 pessetes. Es feren les precisions següents: «también se comprenden en esta venta las cubas y prensas existentes en las casas [...], pero no las herramientas ni los áperos de labranza [...] ni las ropas ni el movilario [...]»; quedava exclosa de la venda una casa amb corral, dita del Masover, que havia estat venuda a Ramon Codina; i, tot i que constava que la propietat estava gravada amb un cens de 26,4 pessetes a favor de la comunitat de preveres d'Igualada, s'advertia que «no ha tenido jamás noticia de su pago, por cuya razón lo considera prescrito [...]». Per acabar, s'indicà que el comprador retenia del preu de venda la suma de 25.000 pessetes per a amortitzar els deutors acreditats pel farmacèutic Bausili i la seva muller, i que les 13.500 restants servirien per a cancel·lar els deutors acreditats pel mateix Rosés: el de 10.000 pessetes comprat a Josep M. Raurés i el de 3.500 formalitzat el 1890.<sup>105</sup> La qüestió de la hipoteca sobre la finca que tenia Rosa Gual com a garantia del dot aportat arran del seu casament amb Ramon Morera se solucionà amb el compromís d'aquest de pagar a la seva dona 1.000 pessetes a raó de 250 pessetes cada any «sin que deba abonar interés alguno [...]», i Rosés quedà obligat a assumir-ne el pagament en cas d'incompliment.<sup>106</sup>

En el moment en què el farmacèutic esmentat aconseguí aquesta propietat, una part considerable havia estat cedida —mitjançant diferents contractes formalitzats entre els anys 1855 i 1878— a diversos rabassaires, emfiteutes i parcers (vegeu la taula 12). Uns anys després, el 1896, la vídua del comprador deixà constància que els estralls de la fil·loxera havien fet minvar acusadament el producte obtingut d'aquesta propietat, atès que «por hallarse estas fincas ahora filoxeradas puede considerarse actualmente sólo con el producto líquido de seiscientas cuarenta y dos

104. ACAN, fons Protocols Notarials, notari Plàcid Llucià, Igualada, 30 de juny de 1894, folis 1052a-1057r.

105. ACAN, fons Protocols Notarials, notari Plàcid Llucià, Igualada, 30 de juny de 1894, folis 1036a-1051r.

106. ACAN, fons Protocols Notarials, notari Plàcid Llucià, Igualada, 30 de juny de 1894, folis 1058a-1061a.

**Taula 12. L'heretat de Can Morera d'Albarells i les cessions de part de la finca en diversos contractes d'establiment en el moment en què Francesc de Paula Rosés adquirí la finca el 1894 (\*)**

<i>Hectàrees Can Morera</i>	
195,8600	Heretat que conté dues cases amb els seus corrals, eres de batre i altres dependències, i que té una extensió de 400 jornals de mula de terra campa, vinya, bosc, olivar, horti i erm, 254 dels quals són al terme d'Albarells (Argençola) i 146 al de Jorba
0,3264	Tros de terra campa, a la partida dels Prats
0,0408	Hort, a la partida de la Casa
3,4683	Tros de terra amb olivar i bosc, a la partida del bosc de Boxeda (abans Comella)
0,6528	Tros de terra amb bosc i erma, a la partida de Valldemaras
3,6315	Tros de terra campa i erma, a la partida del bosc de l'Albareda, que limita, al nord, amb el riu
<hr/>	
203,9798	
<i>Hectàrees Rabassaires, emfiteutes i parcers establerts dins la finca</i>	
4,8965	Pere Font, que paga un cens d'1/4 del gra i del vi i 1 gallina per la cessió en establiment d'un tros de terra a la partida de l'Aubach, al terme d'Albarells
2,9378	Pere Font, que paga un cens d'1/4 dels grans i del vi i 1 gallina per la cessió en establiment de dos trossos de terra
5,8758	Josep Vivó, que paga un cens d'1/4 del vi, 1/3 de l'oli, la meitat de la pinyola i de la palla i 1 gallina per una casa i una peça de terra a la partida dels Plans, amb l'obligació de lliurar al parcer 60 quintars de llenya i 200 fogots cada any per al cultiu i per al consum de la casa
5,3861	Salvador Vivó, que paga un cens d'1/3 del vi, 1/4 del gra, 1/3 de l'oli i 1 gallina per la cessió d'un tros de terra, amb l'obligació de lliurar al parcer tota la llenya necessària per al cultiu i la casa
7,3447	Antoni Fabregat, que paga un cens d'1/4 del vi, el gra i l'oli i 1 gallina per la cessió d'un tros de terra campa amb vinyes i oliveres al terme d'Albarells, on el parcer construí una casa
2,4241	Joan Morera, que paga un cens d'1/4 del gra, el vi, l'oli i altres fruits per la cessió d'un tros de terra a la partida de Comarella, al terme Jorba, cessió convertida en establiment perpetu amb dret d'aprofitar el bosc per a fer formiguers sense tallar arbres i pagant, a més, un cens de 10 pessetes i 1 gallina
0,7344	Francesc Baqué, que paga un cens de 20 pessetes per un tros de vinya amb algunes oliveres a la partida coneguda per Sist, al terme d'Albarells
<hr/>	
29,5994	

(\*) Una extensió de 4,89 hectàrees d'aquesta finca, de la part d'Albarells, estava hipotecada a favor de Rosa Gual (muller de Ramon Morera) com a garantia del dot de 3.200 pessetes en metàl·lic, de 1.250 per robes i de 1.333 d'espoli.

Font: ACAN, fons Protocols Notarials, notari: Plàcid Llucià, Igualada, 18 de juny de 1896, folis 1321a-1363r.

pesetas [...]».<sup>107</sup> En aquesta època, subsistia la hipoteca d'una part de la propietat que garantia el dot aportat en metàl·lic per Rosa Gual, de 3.200 pessetes, i que no quedà cancel·lada fins a l'abril del 1899.<sup>108</sup>

### 2.2.3. CAN MABRES, DE CASTELLOLÍ

Entre els afers litigiosos interposats per Rosés, el que havia iniciat contra Joan Mabres estava pràcticament resolt en el moment del seu òbit, i aquesta actuació li havia de comportar un nou increment de la propietat rústica acumulada al llarg de la seva existència. Joan Mabres i Marcet era un propietari de Castellolí que experimentà una ensulsiada econòmica al llarg de la dècada del 1880, període durant el qual consta en els documents notariais com a resident a Igualada i amb la qualificació de «fabricant». Era l'hereu de la masia de Can Mabres, localitzada als termes de Castellolí i de la Pobla de Claramunt, que constava de dues cases —una de gran i una altra de petita, amb cups, corrals, estables, cellers, era de batre i altres dependències— i de terra campa, vinya, bosc, oliver i erm. La masia ocupava una superfície de 83,7 hectàrees, un cop deduïda la superfície de dos trossos de terra cedits en establiment a Mateu Morist i a Josep Guasch.<sup>109</sup> El mas tenia annex un tros de terra campa amb vinya, bosc, erm i horta, localitzat al terme de la Pobla de Claramunt que comprenia una superfície de 13,49 hectàrees.<sup>110</sup> Existien «concedidas varias porciones de terreno por establecimiento a rabassa morta a diver-

107. ACAN, fons Protocols Notariais, notari Plàcid Llucià, Igualada, 18 de juny de 1896, folis 1321a-1363r. Vegeu, respecte a l'avanç de la plaga de la fil·loxera, Emili Giralt, «Tradició i innovació», p. 235-244.

108. ACAN, fons Protocols Notariais, notari Plàcid Llucià, Igualada, 6 d'abril de 1899, folis 552a-555r. En aquest acte es digué que «habiendo ya entregado el difunto D. Francisco Rosés y su esposa D<sup>a</sup> Camila Fontanet varias partidas en pago a cuenta del mencionado dote [...] a tenor de lo estipulado en cierto convenio firmado por los propios interesados [...]», que ascendien a 2.300 pessetes, ara se li lliuraven les 900 restants.

109. Limitava, a l'est, amb Josep Torra, Jaume Brugués i Manuel Aguilera; a migdia, amb Pere Valls; a ponent, amb terres de la rectoria de la Pobla, amb les cedides a Morist i a Guasch i amb les propietats d'Olzinelles, de Miquel de las Planas i de Pau Soterias; i al nord, amb terres de Pau Soterias, de Jaume Brugués i del capellà de Castellolí.

110. ACAN, fons Protocols Notariais, notari Pantaleó Lostal, Igualada, 13 d'octubre de 1897, folis 292a-296r. La part esmentada de la finca limitava, a l'est i al nord, amb la part principal de dita propietat; i a migdia i a ponent, amb terres d'Olzinelles.

sos particulares, unas mediante escritura pública y otros con contratos privados, no pudiendo precisar las fechas y demás circunstancias [...]».<sup>111</sup>

Mabras havia incrementat el seu patrimoni rústic amb la compra (l'agost del 1881) del maset del Tort —antigament dit d'en Bosch—, també localitzat al terme de Castellolí, en el concurs de creditors convocat arran de la fallida de Josep Torras i Enrich. La finca constava d'una casa i 62,7 hectàrees de terra camp amb vinya, bosc i erm, una part de la qual estava cedida a diversos rabassaires (vegeu la taula 13).<sup>112</sup> Posteriorment, el 1886, aquest propietari adquirí a Josep Elias més terres i drets ubicats al terme de Vilanova del Camí: 1) un tros de terra, part camp, part vinya, d'1,9340 hectàrees, on hi havia una casa (amb corals, era i paller) anomenada els Moletons; 2) un altre tros de terra, també part camp i part vinya, de 2,3208 hectàrees, a la partida Regué; i 3) un cens que pagava Francesc Bernadas d'una quarta part de la collita de cereals i dues setenes parts de la de raïm per poder disposar d'una vinya amb bancals, de 3,6720 hectàrees, que havia format part de l'heretat Rasa de l'Alba.<sup>113</sup>

Sigui com vulgui, Mabras es trobà immers, durant la dècada del 1880, en un creixent procés d'endeutament, i la compra de la finca i els trossos de terra esmentats —quan ja estava endeutat— va ajudar, sens dubte, a engreixar la magnitud dels seus deutes fins a nivells insostenibles. El primer de tot un seguit de deutoris que va formalitzar amb el farmacèutic Francesc de Paula Roses va ser escripturat el març del 1880. El 7 de març d'aquest any, Rita Marcet i Roca, vídua de Macià Mabras, i el seu fill Joan Mabras, fabricant i propietari, ambdós llavors veïns d'Igua-

111. Col·legi de Notaris de Barcelona, Arxiu Històric de Protocols (CNBAHP), notari Miquel Martí i Beyà, Barcelona, 10 d'octubre de 1907, folis 4562a-4614r.

112. ACAN, fons Protocols Notarials, notari Plàcid Llucià, Igualada, 4 de setembre de 1885, folis 983a-987r. Limitava, a ponent, amb Can Mabres; a migdia, amb Jaume Brugués; al nord, amb Jaume Brugués i Vicenç Muset; a l'est, amb Ca n'Aguilera (propietat dels Viala); i a l'oest, amb Can Mabres. L'adquisició d'aquest mas va ser escripturada per Francsc Maspons, a Baccelona, el 29 d'agost de 1881.

113. ACAN, fons Protocols Notarials, notari Teodor Puget, Igualada, 17 de maig de 1887, folis 515a-521a. El primer d'aquests trossos limitava, a migdia, amb la riera d'Igualada, i a ponent, amb la carretera del molí dels Moletons, a Vilanova; el segon limitava, a l'est, amb el camí de Vilanova, al molí del Moletons; i el tercer limitava, a migdia, amb el riu Anoia, i al nord, amb la carretera antiga de Vilanova a la Pobla. Es precisa que aquesta transacció va ser escripturada pel notari Plàcid Llucià, a Igualada, el 20 de maig de 1886.

**Taula 13. Extensió del maset del Tort, al terme de Castellolí, i de les cessions de terra a rabassa morta existents el 1892 (\*)**

<i>Hectàrees Maset del Tort</i>	
62,7900	Heretat amb casa i terra camp, horta, vinya, bosc i erm, i amb les aigües existents a la finca. Limita, a l'est, amb l'heretat de Ca n'Aguilera (dels Viala); a migdia, amb Jaume Brugués; a ponent, amb Can Mabres; i al nord, amb Jaume Brugués i Can Muset, incloent-hi les cessions a rabassa morta
<i>Hectàrees Relació dels rabassaires establerts a les terres d'aquest mas</i>	
5,8758	Josep Busqué, que paga 1/6 de tots els fruits
1,9586	[?], que paga 1/4 del vi i els sarments, 1/5 del gra, les patates i les mongetes, i 1/3 de l'oli i la fruita
3,1827	Joan Llucià, que paga les mateixes parts que l'anterior
3,1827	Pere Morist, que paga les mateixes parts que l'anterior
5,6309	Salvador Puig, que paga les mateixes parts que l'anterior
2,2034	Jaume Brugés, que paga les mateixes parts que l'anterior
1,4689	Ignasi Morist, que paga 1/4 del vi, 1/5 de les patates i els llegums i 1/4 dels sarments
1,9586	Ignasi Morist, que paga les mateixes parts que l'anterior
1,9586	Miquel Oller, que paga les mateixes parts que l'anterior
0,7344	Ignasi Morist, que paga les mateixes parts que l'anterior
[?]	Miquel Oller, que paga les mateixes parts que l'anterior
0,7344	Mateu Morist [?]
28,8890	

(\*) A la font documental, hi manquen algunes dades, que a la taula són assenyalades amb un interrogant [?].

Font: ACAN, fons Protocols Notarials, notari: Plàcid Llucià, 15 de setembre de 1892, folis 1576a-1587a.

lada, confessaren que havien rebut de Rosés 10.000 pessetes, amb el compromís de retornar el crèdit en el termini de dos anys, de pagar un interès del 6 % i de garantir-lo amb una hipoteca sobre la propietat de Can Mabres.<sup>114</sup> El juliol del 1883 Joan Mabres va rebre un altre préstec de 5.000 pessetes de Josep Vilarrúbias i Gana, ferrer veí d'Igualada, préstec que havia de retornar en el termini d'un any, amb un 6 % d'interès i garantit amb una hipoteca sobre el maset del Tort, que acabava de comprar.<sup>115</sup> I el setembre del 1885 en va rebre un altre de Josepa Carner

114. ACAN, fons Protocols Notarials, notari Francesc Raurés, Igualada, 7 de març de 1880, folis 209a-212r.

115. ACAN, fons Protocols Notarials, notari Teodor Puget, Igualada, 19 de juliol de 1883, folis 1259a-1262r.

i Guixà per un import de 17.000 pessetes, que havia de tornar en un termini de cinc anys, amb un 5 % d'interès i garantit amb una hipoteca també sobre el maset.<sup>116</sup>

El deute que havia assumit per a finançar, en gran part, les compres esmentades, esdevingué en el decurs dels anys posteriors insostenible, atès que, arribat el moment del venciment d'aquest darrer debitori, Mabras hagué de cedir a la creditora la finca que en garantia l'amortització. El setembre del 1892, mitjançant un apoderat —el prevere Ambròs Parés i Bonafós, rector de la Soledat—, Mabras pactà amb Josepa Carner la cancel·lació del debitori de 17.000 pessetes i dels interessos vençuts a canvi de la cessió del maset del Tort amb les aigües que contenia i altres drets, a condició que es fes càrrec de les càrregues hipotecàries existents sobre la finca. Es precisà que totes les seves terres de cultiu estaven cedides «a parceria, menos el huerto y una pequeña parte que cultiva el colono [...]».<sup>117</sup> En compliment del que s'havia pactat, el mateix dia, Anna Miquel i Riba, vídua, i Maria Vilarrúbias (amb el seu espòs, el veterinari Ramon Franquesa), mare i filla, van signar una carta de pagament a favor de Mabras per un import de 5.000 pessetes, que reberen de mans de Josepa Carner en concepte d'amortització del préstec acreditat pel difunt Josep Vilarrúbias.<sup>118</sup>

El procés d'endeutament que portà Mabras a la fallida es materialitzà entre els anys 1886 i 1893, període durant el qual es veié forçat a formalitzar sis debitoris més amb Francesc de Paula Rosés (vegeu la taula 14). L'agost del 1886 confessà que havia rebut de Rosés un altre préstec de 12.500 pessetes, que havia de retornar en el termini d'un any, amb un interès del 6 % i garantit amb una hipoteca sobre la propietat de Can Mabres.<sup>119</sup>

116. ACAN, fons Protocols Notarials, notari Plàcid Lluçia, Igualada, 4 de setembre de 1885, folis 983a-987r.

117. ACAN, fons Protocols Notarials, notari Plàcid Lluçia, Igualada, 15 de setembre de 1892, 1572a-1587a. La venda comprenia també les aigües de la finca, que havien estat venudes al metge Manuel Soler (notari Antoni Costa, Igualada, 4 de gener de 1892), el qual les cedí «con la precisa condición de que sea en servicio de la misma heredad, sin que de ninguna manera pueda distraerlas ni sacarlas fuera de ella [...]».

118. ACAN, fons Protocols Notarials, notari Plàcid Lluçia, Igualada, 15 de setembre de 1892, folis 1572a-1575a.

119. ACAN, fons Protocols Notarials, notari Teodor Puget, Igualada, 3 d'agost de 1886, folis 915a-920a. Es precisa que s'havien cedit en establiment dos trossos de la dita finca: un de 203 pams de llargada i 43 d'amplada i un cobert, dit la Fassina, que tenia 26 pams d'amplada i 69 de llargada; i que sobre aquesta heretat hi havia una hipoteca acreditada per la muller (ja traspasada) del prestatari i una altra que garantia un préstec de 10.000 pessetes acreditat per Rosés.



L'octubre d'aquest mateix any Mabras va rebre un altre préstec de Rosés per un import de 5.000 pessetes, que també havia de retornar en el termini d'un any, amb un interès del 6 % i garantit igualment amb una hipoteca sobre la propietat.<sup>120</sup> L'abril del 1887 es formalitzà entre ambdós un altre préstec pel mateix import i amb les mateixes condicions que l'anterior.<sup>121</sup> Posteriorment, el maig del 1887 Joan Mabras va rebre un nou préstec de Rosés, aquest cop per un import de 10.000 pessetes, que havia de retornar en el termini d'un any i també amb un interès del 6 %.<sup>122</sup> El gener de l'any següent Mabras formalitzà un altre préstec amb Rosés; en aquesta ocasió, per un import de 5.000 pessetes, que havia de retornar en el termini d'un any, amb un 6 % d'interès i garantit amb una hipoteca sobre la finca esmentada reiteradament.<sup>123</sup> I, finalment, el desembre del 1893 en rebé un altre del mateix farmacèutic per un import de 7.500 pessetes (que també havia de retornar en el termini d'un any i amb un 6 % d'interès) i garantit amb una nova hipoteca sobre l'heretat de Can Mabres i el tros de terra campà amb vinya, bosc i hort, de 8,73 hectàrees, que limitava al nord amb dita propietat i estava situat al terme de la Pobra de Claramunt.<sup>124</sup>

120. ACAN, fons Protocols Notarials, notari Teodor Puget, Igualada, 2 d'octubre de 1886, folis 1157a-1161r.

121. ACAN, fons Protocols Notarials, notari Teodor Puget, Igualada, 2 d'abril de 1887, folis 333a-337a.

122. ACAN, fons Protocols Notarials, notari Teodor Puget, Igualada, 17 de maig de 1887, folis 515a-521a. En aquesta ocasió, oferí, com a garanties hipotecàries, els trossos de terra i els drets que havia comprat a Josep Elias l'any anterior; és a dir: un tros de terra campà, amb vinya, bosc i hort, de 8,6370 hectàrees, de la propietat de Can Mabres; un tros de terra, part campà, part vinya, d'1,9340 hectàrees, on hi havia una casa (amb corrals, era i paller) anomenada els Moletons, al terme de Vilanova del Camí, que limitava, a migdia, amb la riera d'Igualada, i a ponent, amb la carretera del molí dels Moletons a Vilanova; un tros de terra, també part campà, part vinya, de 2,3208 hectàrees, a la partida Regué, al terme de Vilanova, i que limitava, a l'est, amb el camí de Vilanova al molí dels Moletons; i un cens contra Francesc Bernadas consistent en el pagament d'una quarta part de la collita de cereals i dues setenes parts de la de raïm, sobre una vinya amb bancals de 3,6720 hectàrees, al terme de Vilanova, que havia format part de l'heretat Rasa de l'Alba i que limitava, a migdia, amb el riu Anoia, i al nord, amb la carretera antiga de Vilanova a la Pobra.

123. ACAN, fons Protocols Notarials, notari Teodor Puget, Igualada, 26 de gener de 1888, folis 73a-77a.

124. ACAN, fons Protocols Notarials, notari Plàcid Lluçà, Igualada, 18 de desembre de 1893, folis 2009a-2013r.

**Taula 14. Relació dels deutoris formalitzats i amortitzats per Joan Mabras i Marcet, propietari de Can Mabres, de Castellolí, entre els anys 1880 i 1893**

<i>Data</i>	<i>Prestadors</i>	<i>Interès</i>	<i>Creats</i>	<i>Amortitzats</i>
7-III-1880	Francesc de Paula Rosés: garantit amb una hipoteca sobre la propietat de Can Mabres	6 %	10.000,00	
19-VII-1882	Josep Vilarrúbias: garantit amb una hipoteca sobre el maset del Tort i amortitzat el setembre del 1892	6 %	5.000,00	5.000,00
4-IX-1885	Josepa Carner i Guixà: garantit amb una hipoteca sobre el Maset del Tort i amortitzat el setembre del 1892	5 %	17.000,00	17.000,00
3-VIII-1886	Francesc de Paula Rosés: garantit amb una hipoteca sobre la propietat de Can Mabres	6 %	12.500,00	
2-X-1886	Francesc de Paula Rosés: garantit amb una hipoteca sobre la propietat de Can Mabres	6 %	5.000,00	
2-IV-1887	Francesc de Paula Rosés: garantit amb una hipoteca sobre la propietat de Can Mabres	6 %	5.000,00	
17-V-1887	Francesc de Paula Rosés: garantit amb una hipoteca sobre un tros de la propietat de Can Mabres, dos trossos de terra a Vilanova i un cens	6 %	10.000,00	
26-I-1888	Francesc de Paula Rosés: garantit amb una hipoteca sobre la propietat de Can Mabres	6 %	5.000,00	
18-XII-1893	Francesc de Paula Rosés: garantit amb una hipoteca sobre la propietat de Can Mabres i un tros de terra al terme de la Pobla, a tocar de dita finca	6 %	7.500,00	
			77.000,00	22.000,00

Fonts: ACAN, fons Protocols Notarials, notari Francesc Raurés, Igualada, 7 de març de 1880, folis 209a-212r; notari Teodor Puget, Igualada, 19 de juliol de 1883, folis 1259a-1262r; notari Plàcid Llucià, Igualada, 4 de setembre de 1885, folis 983a-987r; notari: Teodor Puget, Igualada, 3 d'agost de 1886, folis 915a-920a; notari: Teodor Puget, Igualada, 2 d'abril de 1887, folis 333a-337a; notari: Teodor Puget, Igualada, 17 de maig de 1887, folis 515a-521a; notari: Teodor Puget, Igualada, 26 de gener de 1888, folis 73a-77a; notari: Plàcid Llucià, Igualada, 18 de desembre de 1893, folis 2009a-2013r; notari: Plàcid Llucià, Igualada, 15 de setembre de 1892, folis 1572a-1587a, i notari: Plàcid Llucià, Igualada, 15 de setembre de 1892, folis 1572a-1575a.

És possible que Rosés comencés a valorar les condicions per a procedir a l'inici d'una acció judicial contra el deutor a mitjan 1890. El juliol d'aquest any reclamà a Mabras l'amortització del deutor de 10.000 pessetes que havia subscrit juntament amb la seva mare el març de 1880, i «no pudiendo el deutor señor Mabras devolverlo por carecer de metálico [...]», es veié obligat a acceptar el compromís de retornar-lo

en una data límit, fixada en el dia 7 de març de 1891.<sup>125</sup> L'amortització del deute no tingué lloc en la data indicada, però, pel que sembla, el farmacèutic s'hi repensà i per causes que desconeixem no inicià cap mena d'actuació judicial contra el deutor. És més: el desembre del 1893 li concedí, com hem vist, un altre crèdit. Tanmateix, aquesta operació li serví de pretext per a tornar-li a exigir l'amortització del deutor del 1880, que Mabras manifestà que no havia pogut retornar «a causa de las malas cosechas de sus propiedades y no preveyendo por otra parte, poderlo verificar dentro de breve tiempo [...]» i s'obligà a tornar-lo abans del 7 de març de 1895, amb l'avís que, en cas d'incompliment, «pueda en méritos de esta escritura, ser apremiado por la vía ejecutiva».<sup>126</sup> En aquest cas, també la malura de la fil·loxera acabà de precipitar aquest propietari a una completa ensulsiada.<sup>127</sup>

Una vegada exhaurit el termini esmentat, el març del 1895 Francesc de Paula Rosés inicià una acció judicial per demanar el retorn del deute acreditat contra Joan Mabras. L'existència dels «autos ejecutivos que contra éste sigue aquel [...]» determinà que, el mateix mes, Valentí Bisbal i Muset, pagès de Castellolí, transferís a Rosés, mitjançant el pagament de 6.000 pessetes, el contracte que havia signat amb Mabras relatiu a la compra, durant un quinquenni, de diversos aprofitaments forestals del bosc de Can Mabres.<sup>128</sup> Pel que fa al procediment judicial executiu que Rosés emprengué contra Joan Mabras, sabem que el jutjat igualadí dis-

125. ACAN, fons Protocols Notarials, notari Teodor Puget, Igualada, 19 de juliol de 1890, folis 371a-374r.

126. ACAN, fons Protocols Notarials, notari Plàcid Llucià, Igualada, 23 de desembre de 1893, folis 2047a-2050r.

127. Cf. Emili GIRALT: «Tradicció i innovació», p. 235-244.

128. ACAN, fons Protocols Notarials, notari Plàcid Llucià, Igualada, 21 de març de 1895, folis 509a-512a. El contracte esmentat havia estat escripturat pel notari Francesc de Sales Maspons i Labrós, a Barcelona, el 2 de març de 1894, i consistia en la venda de: 1) l'escorça de tots els pins existents en el bosc de l'heretat; 2) tots els pins, roures i alzines amb un tronc de més de 40 cm de gruix; 3) el ramatge dels altres pins, roures i alzines, a condició d'«escamondar» deixant-los en bon estat, «sacando sólo la leña necesaria para dejar el bosque en buen estado [...]»; 4) la brossa de dit bosc, deixant-hi les arrels, excepte les del «romero»; i 5) finalment, el permís d'obrir camins per a treure la llenya i la brossa. S'establí, a més, que els arbres que no tinguessin la mida fixada i tallats arran de l'obertura de camins o caiguts en les tasques d'aprofitament, serien lliurats a Mabras. El preu del traspàs d'aquest contracte es fixà en 6.000 pessetes. En l'acte de transacció, Bisbal manifestà que 1.100 les havia rebut abans de Rosés i que les 4.900 restants les rebia ara.

posà —per mitjà de la Resolució de 28 d'octubre de 1895— l'adjudicació a favor del creditor de 19/20 parts indivises de les finques següents: 1) el mas de Can Mabres, al terme de Castellolí, amb dues cases amb cups, corrals, estables, cellers, era de batre i altres dependències, i 83,7 hectàrees de terra campa, vinya, bosc, olivar i erm —deduïda la superfície dels dos trossos de terra cedits en establiment a Mateu Morist i a Josep Guasch—; 2) un tros de terra campa amb vinya, bosc, erm i hort, dita del mas de Can Mabres, al terme de la Pobla, de 13,49 hectàrees i que limitava, a l'est i al nord, amb dit mas.

Es deixà constància que aquestes finques es trobaven gravades amb una hipoteca creada per Macià Mabras i Almirall (pare de l'embargat) a favor de la seva nora, Dolors Soldevila i Pascual, en garantia del dot de 8.000 pessetes aportat al matrimoni —5.333,33 en metàl·lic i 2.666,66 com a import de les robes— i de l'escreix de 5.333,33 pessetes que els Mabras li atorgaren en cartes dotals.<sup>129</sup> I es consignà també que el caballer Isidre Mabras interposà contra el seu germà Joan, l'hereu, dues demandes: una de drets de llegítima, que per mitjà de la Sentència de 14 d'agost de 1895 li assignà una vintena part de la propietat de dites finques; i una altra de terceria, que per mitjà de la Resolució judicial de 20 d'octubre de 1896 també es declarà procedent. En aplicació de la sentència, Joan Mabras transferí al seu germà Isidre la vintena part de la propietat del patrimoni immobiliari familiar.<sup>130</sup> En definitiva, l'adquisició de Can Mabres comportà que Rosés pagués un preu relativament elevat, que finalment fou de 61.000 pessetes, 55.000 de les quals foren invertides en els set deutors dels quals era creditor i que es van declarar cancel·lats arran de la Sentència esmentada i les altres 6.000 pessetes foren invertides en la compra dels aprofitaments forestals que Mabras havia alienat.

129. Es consigna que els capítols havien estat escripturats pel notari Francesc Calaf, a Manresa, el 15 d'abril de 1871.

130. El novembre del 1895, els germans Joan Mabras i Marcet, propietari i veí de Castellolí, i Isidre Mabras i Marcet, dependent i veí de Barcelona, manifestaren que al Jutjat d'Igualada existia un contenciós interposat per Isidre contra el seu germà, en el qual li reclamava la vintena part dels béns deixats pel seu pare, Macià Mabras i Almirall; que la demanda esmentada va ser reconeguda el 7 de setembre de dit any, per la qual cosa Joan cedí al seu germà una vintena part de l'heretat de Can Mabres i, consegüentment, Francesc de Paula Rosés es veié obligat a cedir-li la mateixa proporció d'aquest immoble que havia embargat (ACAN, fons Protocols Notarials, notari Àngel Nart Ferré, Piera, 16 de setembre de 1895, folis 515a-518a).

Una vegada traspassat Rosés, la seva vídua, Camila Fontanet, assumí la tasca de liquidar els serrells litigiosos subsistents. Pel que fa a Can Mabres, sol·licità la divisió de la propietat compartida de les finques esmentades, petició que el jutjat considerà procedent el 30 de setembre de 1897. L'octubre d'aquest any, Camila Fontanet i Isidre Mabras i Marcet —solter i veí de Barcelona— van signar un conveni per tal de formalitzar la divisió esmentada; segons el conveni, la primera rebria les seves 19/20 parts de la propietat del mas de Can Mabres, ubicada al terme de Castellolí, i el segon rebria la vintena part restant, localitzada al terme de la Pobla de Claramunt. Per a compensar la diferència entre la vintena part de la propietat que Isidre Mabras tenia reconegut i el valor de l'immoble adjudicat, Camila es va comprometre a pagar a aquest 750 pessetes en efectiu; i, finalment, ambdós pactaren que, atès que el dot i l'escreix de Dolors Soldevila gravaven les dues parts de la finca, Camila pagaria a qui correspongués (el fills de Joan Mabras i de Dolors Soldevila) els 19/20 del seu import i Isidre Mabras el vintè restant.<sup>131</sup>

En compliment d'aquest conveni, el novembre del 1901 Camila Fontanet pactà amb els germans Josep i Mercè Mabras i Soldevila el pagament de les quantitats que li corresponia liquidar, derivades de la hipoteca que gravava la propietat de Can Mabres en garantia del pagament del dot en metàl·lic —les robes es consideraren amortitzades— i l'escreix acreditat per Dolors Soldevila. Josep Mabras era l'hereu de Dolors Soldevila i per això li corresponien 22/28 parts (4.190,48 pessetes) del dot de 5.333,33 pessetes, i als seus germans Teresa, Mercè, Rita, Macià, Salvador i Joan Mabras i Soldevila corresponia 1/28 a cadascun, equivalent a 190,48 pessetes; mentre que l'escreix de 1.777,72 pessetes s'havia de repartir a parts iguals entre els set germans, és a dir, a raó de 253,96 pessetes a cadascun. Tanmateix, la vídua de Rosés només havia de fer efectives les 19/20 parts d'aquestes quantitats i, consegüentment, lliurà a dit apoderat 4.644,44 pessetes, de les quals 4.222,22 les havia de fer efectives a Josep Mabras i les 422,22 restants, a Mercè Mabras.<sup>132</sup> Els altres germans Mabras van tardar uns quants anys a acceptar que se'ls liquidessin els seus drets de llegítima. Finalment, el juny del 1905 Camila aconseguí pactar amb els germans Rita, Macià (dependent de

131. ACAN, fons Protocols Notarials, notari Pantaleó Lostal, Igualada, 13 d'octubre de 1897, folis 292a-296r.

132. ACAN, fons Protocols Notarials, notari Martí Gual, Igualada, 5 de novembre de 1901, folis 781a-787r.

comerç i veí de Palamós), Salvador, blanquer, i Joan, també blanquer, el pagament d'aquesta obligació i féu efectiu el lliurament a aquests quatre germans: un total de 1.688,88 pessetes, és a dir, 422,22 pessetes a cadascun.<sup>133</sup> Per tant, només quedà pendent de liquidar la suma acreditada per Teresa Mabras i Soldevila.<sup>134</sup>

### 2.3. INVERSIÓ DELS GUANYS EN LA COMPRA DE CASES I TERRES

L'activitat com a banquer informal que desenvolupà Francesc de Paula Rosés al llarg de quaranta anys, li proporcionà una acumulació de capital creixent per efecte del cobrament d'interessos molt elevats. Una part del capital acumulat l'emprà en l'adquisició, com acabem de veure, de cases i terres mitjançant reiterades demandes judicials que donaren lloc a l'execució de les garanties aportades pels deutors. Una altra la dedicà a la compra de cases i més terres de manera més o menys convencional.

Una vegada establert a Igualada, la primera compra efectuada per aquest farmacèutic va ser la d'una casa que li servís d'habitatge. El febrer del 1858 el teixidor Josep Baliu i Icart, per a «la mayor expedición de mis negocios [...]», va vendre al farmacèutic Francesc de Paula Rosés una casa al carrer Nou, llavors dit també de Sant Bonaventura. El preu d'aquesta transacció s'establí en 5.333,33 pessetes, que s'havien de pagar en el termini d'un any. Es pactà que, mentrestant, el comprador abonaria al venedor un interès del 6% per aquesta suma.<sup>135</sup> Per tant, el fet d'haver comprat la casa a crèdit suggereix que en aquella època Rosés gaudia d'uns recursos força limitats i que encara no havia iniciat la teranyina de crèdits hipotecaris que l'havien de convertir en el curs de les dècades següents en un autèntic potentat.

133. ACAN, fons Protocols Notarials, notari Martí Gual, Igualada, 2 de juny de 1905, folis 350a-353r.

134. L'inventari efectuat el 1907 consignà que la finca de Can Mabres seguia hipotecada a favor de Dolors Soldevila en garantia del dot i l'escreix, atès que encara se li devien 422,22 pessetes acreditades pel menor Lluís Viguer Mabras, hereu de Teresa Mabras (CNBAHP, notari Miquel Martí i Beyà, Barcelona, 10 d'octubre de 1907, folis 4562a-4614r).

135. ACAN, fons Protocols Notarials, notari Marià Puigdollers, Igualada, 2 de febrer de 1858, folis 79a-80r. Es signa que la casa limitava, a migdia, amb dit carrer, i a ponent i al nord, amb un habitatge de l'advocat i polític Celestí Mas i Abad.

Set anys després —quan la seva situació econòmica era, sens dubte, molt més folgada— se li presentà l'oportunitat de comprar l'extensa casa del costat. L'agost del 1866 signà un conveni amb un apoderat de Celestí Mas,<sup>136</sup> en virtut del qual adquirí el dret de comprar la casa contigua per 35.500 pessetes quan s'escripturés degudament. En aquest acte, el comprador avançà el pagament de 15.250 pessetes.<sup>137</sup> Aquesta operació es tancà un mes després, quan, solucionats els problemes legals, s'escripturà a favor de Rosés la venda d'aquesta casa, composta de planta baixa, entresòl, dos pisos i porxo, i que limitava, a migdia, amb el carrer Nou, al nord, amb la Rambla, i a l'est, amb una casa del comprador. En aquest acte, Rosés s'obligà a pagar els 20.250 pessetes pendents en el termini de mig any i a abonar al venedor, mentrestant, un interès del 6 % per la suma.<sup>138</sup>

Uns quants anys després, Francesc de Paula Rosés comprà (juntament amb el seu sogre, Josep Fontanet i Arnet) la meitat indivisa del molí i les terres del Molinet, al terme de Cervera. El maig del 1872, un apoderat de l'arquebisbe de València, en nom dels marmessors de Francesc Antoni de Montserrat i de Xammar, hisendat que fou veí de dita ciutat, i en compliment de la voluntat del traspasat, autoritzà la venda dels béns

136. L'advocat Celestí Mas i Abad era fill del notari igualadí Josep Mas i Torelló, i va ser alcalde d'Igualada. Després de ser diputat al Congrés, adquirí certa rellevància en l'àmbit de la política espanyola i exercí alts càrrecs en l'Administració: governador civil de Granada, intendent de les Filipines..., i va ser condecorat amb la Gran Creu d'Isabel la Catòlica. El 1853 es casà en segones núpcies amb Esperança d'Olzinelles —vídua de l'advocat Josep Torelló i Combelles—, i en aquesta època ja feia anys que ambdós cònjuges residien a Madrid (Cf. Pere PASCUAL I DOMÈNECH: *Els Torelló: Una família d'advocats i propietaris*, vol. 1, *Liberalisme, conservadorisme i canvi econòmic i social (1820-1930)*, Barcelona, Salvador Vives Casajuana, 2000, p. 125-126).

137. ACAN, fons Protocols Notarials, notari Marià Puigdollers, Igualada, 9 d'agost de 1866, folis 316a-317r. Antoni Escuder, farmacèutic i veí de Martorell, actuà en qualitat d'apoderat de Mas en aquesta transacció.

138. ACAN, fons Protocols Notarials, notari Marià Puigdollers, Igualada, 13 de setembre de 1866, folis 362a-367a. El venedor havia heretat aquest immoble del seu pare, i la casa havia quedat hipotecada per a garantir el dot i l'escreix d'Esperança d'Olzinelles, així com el pagament a aquesta d'una pensió vitalícia del 10 % sobre un capital de 15.960 pessetes en cas de quedar vídua i de no voler residir amb els fills del seu marit. En aquesta transacció es precisa que la hipoteca que garantia el dot d'Esperança d'Olzinelles es considerava extingida, però que la casa quedava gravada amb un cens de 400 pessetes.

que havia deixat i la seva divisió en quatre parts, destinades a diversos centres benèfics i obres de caritat.<sup>139</sup> Els marmessors van atorgar poders a l'advocat Josep Antoni Florensa per a subhastar els béns del traspasat localitzats a Catalunya, entre els quals hi havia la hisenda del Molinet, ubicada als termes de Cervera i Granyanella i constituïda per un molí fariner hidràulic i dotze trossos de terra annexos que tenien, en conjunt, una extensió de 14,40 hectàrees (vegeu la taula 15). Es precisava que des de «tiempo inmemorial los dueños del espresado molino y heredad han venido utilizándose las aguas que discurren por el torrente o río Cervera y muy especialmente de las que fluyen de la fuente llamada dels Pons situada al lado de aquel y a la distancia de un cuarto de hora de dicho molino, así para el riego de sus tierras como para el curso del molino dirigiéndolas desde dicho torrente a la balsa y acequia molinal que pasa constantemente por tierras de su propiedad [...]». I es recordava, a més, que el dret expressat va ser confirmat a favor de Bonaventura de Montaner per mitjà d'una concessió del Reial Patrimoni el 16 de març de 1754. La primera de les subhastes d'aquest immoble celebrades a Cervera quedà deserta i en la segona (el 23 de febrer de 1872) s'adjudicà l'immoble a Francesc Bonastre, veí de Vilagrassa, per 40.525 pessetes. Tanmateix, aquest manifestà que havia adquirit la finca per compte de Josep Fontanet Arnet, hisendat veí de Tàrrega, i de Francesc Rosés, veí d'Igualada, a condició de respectar el contracte d'arrendament de la finca, que tenia el seu venciment la propera diada «de San Juan de Junio del corriente año [...]».<sup>140</sup>

Els esmentats compradors del Molinet van aprofitar l'oportunitat, el juliol del 1876, d'adquirir una nova peça de terra al terme de Cervera també de manera indivisa. Es tractava d'una vinya i d'un olivar de 2,2516 hectàrees localitzats a la partida dita del Bosc. El venedor va ser Ramon Ascurra, pagès i adober, natural de la Manresana i veí de Barcelona, i els

139. Dues quartes parts per a distribuir entre els col·legis públics de caritat de València —Casa d'Orfes de Sant Vicent Ferrer, Hospital General, Casa de la Misericòrdia i Casa de Beneficència, a condició de destinar també «alguna cantidad a los establecimientos públicos de Cervera»—; una quarta part per a socórrer famílies necessitades i per a ajudar les donzelles pobres en les seves noces a través de les parròquies de València i de la Societat de Sant Vicenç de Paül; i la quarta part restant, per a l'Associació de Beneficència de Nostra Senyora dels Desemparats.

140. Arxiu Històric Comarcal de la Segarra (AHCS), fons Protocols Notarials, notari Lluís Trilla, Cervera, 16 de maig de 1872, folis 262a-281a.



**Taula 15. Propietats adquirides per Francesc de Paula Rosés a meitats indivises amb Josep Fontanet i Arnet al terme de Cervera**

<i>Hectàrees Hisenda del Molinet</i>	
0,3849	Molí fariner amb dues moles que consta de primer pis i porxo, estables, corral, hort contigu, sèquia i bassa, localitzat al torrent de Cervera i que limita, a l'est, a ponent i al nord, amb terres de la mateixa heretat
1,6495	Tros de terra dit el Camp dels Nogués, a la partida del Molinet, plantat de vinya i que limita, al nord, amb el camí de Cervera; a migdia, amb la sèquia del molí de Foses; a l'est, amb el riu de Cervera, i a ponent, amb el terme de la Curullada
0,2367	Tros de terra campa i regadiu dit de les Moreres, a la partida del Molinet i que limita, al nord, a migdia, a l'est i a ponent, amb la mateixa heretat
0,3265	Tros de terra dit de l'Era, a la partida del Molinet i que limita, al nord i a l'est, amb terres de la mateixa heretat
1,6670	Hort del Molí, a la partida del Molinet, que consta de terra campa, regadiu i una petita albareda i limita, al nord, amb el torrent de Cervera, i a migdia i a ponent, amb la sèquia molinal dividida «por el brazal del desagüe del molino [...]»
0,8640	Tros del Femer, a la partida del Molinet, que consta de terra campa i regadiu i limita, a l'est, amb terres de la mateixa propietat mitjançant el riu de Cervera; a migdia, amb la sèquia molinal; i a ponent, també amb l'heretat i amb el camí de Granyanella a Cervera
1,1166	Camp del Nogué (sota la plana del Molí Vell), a la partida del Molinet, que consta de terra campa, regadiu i part erma i limita, a l'est i a migdia, amb terres de la mateixa propietat mitjançant la sèquia del molí, i al nord, amb el riu de Cervera
1,6548	Camp Gran (també sota la plana del Molí Vell), que limita, al nord, amb la sèquia molinal i, a l'est, amb el tros descrit abans
0,3175	Tros de Sota la Paret dels Capellans, a la partida del Molinet i que limita, al nord, amb el camí de Granyanella a Cervera
0,0419	Tros del Camí Vell, de terra campa de secà, a la partida del Molinet i que limita, a l'est, a migdia i a ponent, amb terres de la mateixa heretat
2,0305	Tros d'albareda i erm dividit en dues parts pel riu Cervera, a la partida del Molinet i que limita, al nord, amb la sèquia del molí de Foses i el riu Cervera; a l'est i a migdia, amb terres de la mateixa heretat; i a ponent, amb el terme de la Curullada
0,6264	Tros de terra campa i regadiu, a la partida del Molinet i que limita, a l'est, amb un camí; a migdia, amb el camí del Molinet; a ponent, amb terres de la mateixa heretat; i al nord, amb un torrent
3,4898	Dos trossos de terra situats a la partida de la Curullada, al terme de Granyanella, que formen part de la propietat del Molinet: la plana de la Fita, de terra campa de secà i que limita, al nord, amb terres de la mateixa heretat mitjançant el camí de Cervera a Tàrrega, i a migdia, amb la sèquia de Foses; i el tros de Foses, que limita, a migdia, amb el tros descrit abans
14,4061	
<i>Hectàrees Vinya de la partida del Bosc</i>	
2,2516	Tros de terra amb vinya i oliveres, a la partida del Bosc
16,6577	

Fonts: Arxiu Comarcal de la Segarra (AHCS), fons Protocols Notarials, notari Lluís Trilla, Cervera, 16 de maig de 1872, folis 262a-281a, i ACAN, fons Protocols Notarials, notari: Plàcid Llucià, Igualada, 18 de juny de 1896, folis 1321a-1363r.

compradors —Fontanet i Rosés— van pagar-li, la meitat cada un, un total de 1.800 pessetes per aquest tros.<sup>141</sup>

La trajectòria de la família igualadina Padró és ben coneguda: es tracta d'una nissaga ennoblida que tingué una notable influència política local i que disposà d'un considerable patrimoni immobiliari —constituït per finques urbanes i, sobretot, rústiques— vinculat al sistema contractual característic del feudalisme català. La decadència econòmica d'aquest llinatge s'inicià, segons Josep M. Torras, a partir del final del segle XVIII i s'intensificà arran de la crisi de l'Antic Règim i l'abolició del sistema senyorial en el curs de la primera meitat del XIX.<sup>142</sup> Tot i això, Josep Antoni de Padró i de Sobies aconseguí consolidar, com a propietat privada, un patrimoni estimable.<sup>143</sup> Els ingressos d'aquesta família consistien en el cobrament de rendes agràries, lloguers i censos derivats del munt d'establiments que secularment havien anat formalitzant.

En l'inventari format arran de l'òbit de Josep Antoni de Padró (el 1862) no es precisen els deutes de la família, però sabem que una gran part del patrimoni estava hipotecat.<sup>144</sup> La crònica situació de desequilibri econòmic d'aquesta nissaga s'agreuà en el decurs dels anys següents —les rendes del patrimoni esdevingueren totalment insuficients per a mantenir el seu estatus social i sostenir els deutes acumulats— i desem-

141. AHCS, fons Protocols Notarials, notari Francesc Bergadà, Tàrrrega, 27 de juliol de 1876, folis 925a-928a.

142. Josep M. TORRAS I RIBÉ: *Evolució social i econòmica d'una família catalana*, p. 135-143.

143. En el moment de la seva mort (el 22 de març de 1862) consistia en quatre cases a Igualada (comptant la casa pairal de la família); la major part de l'espai hortícola de l'Horta Vella, d'Igualada; diversos trossos de terra en el pla situat al nord de l'horta, localitzats entre la carretera (Soledat) i el rec; un bosc al terme de Jorba; alguns trossos (al Clot del Cortey) a la Pobla de Claramunt; un mas anomenat Coca al terme de Santa Maria de Miralles; un bosc i diverses vinyes (localitzades a la partida de la Falconera) al terme de Montbui; un mas (can Marquès) i diversos trossos de terra i vinyes a les partides del Pla de la Torre i de l'Espelt, al terme d'Òdena; i el patrimoni d'Orpí, consistent en dos masos: Can Poch del Pla i el mas Capell. En l'inventari es comptabilitzen, a més, un total de 49 establiments emfitèutics, majoritàriament derivats de la cessió de solars per a edificar al carrer de la Soledat, la plaça de l'Àngel, el carrer de Sant Pere Màrtir..., d'Igualada, i també l'establiment de vinyes i terres de conreu als termes de Montbui, Òdena i Orpí (ACAN, fons Protocols Notarials, notari Francesc Raurés, Igualada, 23 d'abril de 1862, folis 479a-492a).

144. Josep M. TORRAS I RIBÉ: *Evolució social i econòmica d'una família catalana*, p. 143.

bocà, finalment, en una fallida total. L'hereu del patrimoni i dels deutes va ser Ramon de Padró i de Marimon —i la seva mare, Maria de Marimon, n'esdevingué usufructuària—, que, assetjat pels creditors, el 1865 sol·licità un «concenso voluntario de acreedores» que no va reeixir. El fracàs d'aquesta temptativa portà, finalment, que es presentés una demanda executiva per via judicial que donà lloc a una ordre judicial d'embargament de tots els béns de la família Padró (amb data 25 de juny de 1868) i que la magistratura disposés posteriorment la venda del patrimoni per a pagar els deutes.<sup>145</sup>

Unes de les propietats més valuoses que posseïa aquesta família eren els horts de l'Horta Vella, d'Igualada, i les terres d'horta localitzades sobre el Rec. El farmacèutic Rosés aprofità l'oportunitat de l'alienació d'aquestes terres per a adquirir, a l'octubre del 1876, dos extensos horts a l'Horta Vella. El 26 de setembre de 1869 el jutjat disposà que aquests horts es venguessin en subhasta pública després de ser valorats mitjançant la intervenció de perits nomenats per les parts. La primera subhasta es convocà amb la condició que «los compradores de los huertos deberán construir respectivamente los unos a los otros las servidumbres de paso, acueductos y demás, a fin de que pueda cada comprador disfrutar del huerto con los mismos pasos y acueductos que hoy día vienen disfrutando los hortelanos que los cultivan [...]». Quedà deserta. La segona se celebrà el 10 d'abril de 1874 i en aquesta ocasió els horts es dividiren en lots. Entre aquests horts, hi havia: a) l'hort del Papó, taxat en 14.268 pessetes, que tenia una extensió de 0,1132 hectàrees, constava d'una casa d'hortolà, un corral, un pou i dos aljubs, i limitava, a l'est, amb l'hort que es descriurà a continuació, a migdia, amb el riu, a ponent, amb l'Horta Vella restant, i al nord, amb el Rec; b) l'hort del Tobella, valorat en 15.043,6 pessetes, que tenia una extensió de 0,1147 hectàrees, constava d'una casa d'hortolà i un petit corral, i limitava, a l'est, amb l'hort de l'Abat, a migdia, amb el riu, a ponent, amb l'hort esmentat en el punt anterior, i al nord, amb el Rec. Els dos predis (després coneguts com els horts de cal Venda) foren adjudicats per 12.512 i 12.000 pessetes, respectivament, a Francesc de Paula Fontanet —procurador i oncle de la muller de Rosés—, el qual, tot seguit, manifestà

145. Pere PASCUAL I DOMÈNECH: *Els Torelló*, p. 198-199. El banquer igualadí Bonaventura Catarineu i Castells aprofità la subhasta d'aquest patrimoni per a adquirir, el 18 d'agost de 1875, els dos masos d'Orpí: el mas Poch, de 80,71 hectàrees, i el mas Capell, de 50,09 hectàrees.

que els havia adquirit en nom i representació de Francesc de Paula Rosés.<sup>146</sup>

L'adquisició, el juny del 1871, de la finca del Freixe, al terme de Piera, a través d'un llarg i complicat procés judicial, com hem pogut veure, desvetllà amb tota probabilitat el delit de Rosés per comprar un mas veí: Can Selva. Aquesta finca era propietat de Josep de Macià i Pujol, un hisendat osonenc que, segons sembla, obligat a lliurar unes elevades lligítimes acreditades pels seus germans, va vendre aquesta propietat i, posteriorment, un altre mas, Can Peret de la Serra, ubicat al terme de Pierola.<sup>147</sup> En la compra d'aquest mas, Rosés també desplegà la seva experiència tàctica en l'administració del crèdit hipotecari. L'octubre del 1871, Josep de Macià va rebre 21.333,33 pessetes de Rosés amb el compromís de retornar el préstec en el termini d'un any, de pagar un interès del 6 % i d'oferir, com a garantia hipotecària, la propietat de Can Selva, amb terra campa dedicada al cultiu de cereals i de vinya i bosc.<sup>148</sup> Posteriorment, el gener del 1873, proporcionà a De Macià un altre préstec per un import de 10.666,66 pessetes, també per retornar en el termini d'un any i amb un interès del 6 %. En aquesta ocasió, Rosés demanà al deutor que li deixés veure «la escritura de cartas dotalas del mismo

146. ACAN, fons Protocols Notarials, notari Teodor Puget, Igualada, 31 d'octubre de 1876, folis 512a-519a.

147. El juny del 1880, Josep de Macià i Pujol —advocat i hisendat veí de Tavèrnoles (Vic)— va vendre l'heretat del mas Paret de la Serra, que, amb la masoveria annexa de Can Palomas, tenia una extensió de 100,37 hectàrees, estava localitzada al terme de Pierola i limitava, en part, a l'est, amb la riera de Pierola i amb la finca de Can Mata, i a migdia, amb la riera dels Hostalets. El mas constava de terres de cultiu —dedicades al conreu de vinya, cereal i olivera— i d'amplis espais erms i boscosos. La seva explotació s'efectuava mitjançant una masoveria (Can Palomas) i la cessió de 17,58 hectàrees en petites parcel·les a divuit rabassaires i d'una superfície indeterminada «en virtud de contratos privados [...] a diferentes sugetos, las que no pueden detallarse en debida forma por no tener a mano las escrituras privadas de sus respectivas concesiones [...]». El venedor precisa que venia el mas arran de la concòrdia formalitzada amb els seus germans Jacint, Lluçia, Lluïsa, Dolors i Isabel de Macià per tal d'efectuar el pagament de la lligítima de 16.000 pessetes acreditada per cadascun d'ells. El preu de venda s'establí en 90.000 pessetes, de les quals el comprador Miquel Biosca —industrial adober igualadí— en retingué 16.000 per a fer efectiva la lligítima de Dolors de Macià i pagà les 74.000 restants al venedor (ACAN, fons Protocols Notarials, notari Francesc Raurés, Igualada 11 de juny de 1880, folis 625a-645r).

148. ACAN, fons Protocols Notarials, notari Francesc Raurés, Igualada, 6 d'octubre de 1871, folis 999a-1002a.

S[añ]or de Macià, el testamento de su S[añ]or padre e inventario de los bienes [...].<sup>149</sup>

Els debitoris esmentats constituïren el preàmbul de la compravenda d'aquesta propietat. El febrer del 1877 Josep de Macià manifestà que per a cancel·lar els debitoris esmentats venia al farmacèutic Rosés l'heretat anomenada Can Selva, que constava d'una casa («cuya medida superficial no consta ni aproximadamente») i terres que tenien una extensió de 43,49 hectàrees.<sup>150</sup> Es deixà constància que «hay varias porciones de la [...] heredad concedidas a establecimiento a raíz muerta a diferentes particulares, unos con escritura pública y otros con contratos privados, no pudiendo designarlos individualmente por no tener a la mano los documentos necesarios [...]». El preu de venda s'establí en 75.750 pessetes, de les quals el comprador en retingué 31.999,99 com a reintegrament dels debitoris esmentats i les 43.750,01 restants les lliurà al venedor en aquest acte.<sup>151</sup>

## CLOENDA

El farmacèutic Francesc de Paula Rosés i Bertran morí el 9 de gener de 1896<sup>152</sup> sense haver deixat descendència del seu matrimoni amb Camila Fontanet i Ibáñez. Uns quants anys abans, havia dipositat les seves

149. ACAN, fons Protocols Notarials, notari Francesc Raurés, Igualada, 20 de gener de 1873, folis 77a-80r.

150. S'indica que la finca limitava, a l'est, amb la Torre del Mata, el maset de Murrugat i Can Freixe; a migdia, també amb Can Freixe i amb el riu Anoia; a ponent, amb terres de Pau Piqué; i al nord, amb el camí de Piera a Sant Jaume Sesoliveres i, mitjançant aquest, amb terres de Teresa de Mora, Domènec Domènech, Dolors Borràs i Antoni Martí.

151. ACAN, fons Protocols Notarials, notari Francesc Raurés, Igualada, 14 de febrer de 1877, folis 181a-191r. L'heretat pertanyia a Josep de Macià com a hereu del seu pare, Marià de Macià i Riera, encara que, per a alienar-la —segurament perquè estava hipotecada per a garantir el pagament de les llegendes—, requerí el consentiment del seus germans Lluçia (arxiver bibliotecari veí de les Masies de Roda), Jacint (advocat resident a Lladó), Isabel (soltera) i Lluïsa (casada amb Antoni de Ferrer Corriol, mestre d'obres), ambdues veïnes de Barcelona.

152. ACAN, fons Arxiu Parroquial, *Óbitos de 1891 a 1900*, assentament 1, foli 195a, Igualada, 9 de gener de 1896, enterrament de Francesc de Paula Rosés i Bertran, casat amb Camila Fontanet i fill de Francesc, natural de Barcelona, i de Clara, que ho era d'Igualada. La causa de la mort va ser una «hemorragia disenteria».

últimes voluntats en un testament tancat. La seva vídua en sol·licità l'obertura, i el tràmit judicial iniciat arran d'aquesta demanda posà de manifest que el traspàs tampoc no tenia germans ni oncles que l'haguessin sobreviscut, però tenia tres cosins residents a Igualada: Josep Bertran Riba, domiciliat a la plaça del Blat; Esperança Bertran i Riba, que vivia al carrer del Clos; i Josep Torres i Bertran, prevere de l'església parroquial de Santa Maria. El testament, datat el 16 de maig de 1992, va ser obert en presència de la vídua i dos dels cosins: Josep Bertran i Josep Torres. En aquest document, Rosés es declara natural de la vila de Piera i fill de Francesc Rosés i Torrent i de Clara Bertran i Biosca; designa marmessora la seva dona, Camila Fontanet, amb l'encàrrec que s'ocupi del seu enterrament i «de cumplir algunas disposiciones que particularmente le dejaré confiadas [...]»; i la nomena hereva universal de tots els seus béns. En morir, Camila disposà que fos substituïda en l'herència, successivament, per la seva neboda Maria Alba Jover i Fontanet (casada amb Francesc d'Assís Bergadà i Reñé); per la filla d'aquesta, Concepció Bergadà i Jover; i, finalment, en cas que Concepció morís sense descendència, que els seus béns es repartissin, a parts iguals, entre Francesc d'Assís Bergadà i els seus cosins Josep Bertran i Riba i Manuel Bertran i Rossell, o els seus descendents. Per acabar, recomanà a l'hereva del seu patrimoni «que haga buen uso de ellos, no venda ni enajene ni grave los inmuebles sino en caso de extrema necesidad, procure como yo he procurado con mis constantes ahorros y laboriosidad conservar y aumentar en lo posible los bienes y finalmente que conserve siempre en buen lugar el recuerdo y el apellido de Rosés [...]».<sup>153</sup>

Els inventaris *post mortem* realitzats arran del traspàs de Rosés posen de manifest que en el curs de la segona meitat del segle XIX aquest farmacèutic acumulà, com hem vist, un considerable patrimoni immobiliari —consistent en masos, finques, horts i cases ubicats en diversos municipis—, en l'adquisició del qual hem pogut establir que invertí exactament 361.431,61 pessetes (vegeu la taula 16). Però, a més a més, en aquesta època tenia invertit un capital de 317.740,33 pessetes en trenta-dos deutoris garantits en la seva totalitat amb hipoteques sobre terres o cases (vegeu l'apèndix 1). Per tant, disposava d'una fortuna xifrada en 679.171,94 pessetes. En la relació de crèdits hipotecaris s'adverteix que no hi consten els deutoris que acreditava —de Francesc Antoni Aguilera,

153. ACAN, fons Protocols Notarials, notari Plàcid Lluçà, Igualada, 24 de gener i 4 de febrer de 1896, folis 262a-299a.

## Crèdit hipotecari i acumulació de capital immobiliari

d'Igualada, de Pau Prats, de Capellades...— perquè es trobaven pendents de resolució en «juicios ejecutivos en los cuales obran las correspondientes escrituras de deudor [...]».

**Taula 16. Inversió efectuada per Francesc de Paula Rosés en l'adquisició d'immobles mitjançant compres o execucions judicials entre els anys 1858 i 1895**

<i>Data</i>	<i>Propietat immobiliària</i>	<i>Localització</i>	<i>Forma d'adquisició</i>	<i>Import (ptes.)</i>
2-II-1858	casa del carrer Nou, 16	Igualada	Compra	5.333,33
13-IX-1866	casa del carrer Nou, 15, de dos cossos	Igualada	Compra	35.500,00
22-II-1867	vinya a la partida de Puigfarnet, d'1,2240 ha	Òdena	Execució	3.000,00
2-VI-1871	Can Freixe, de 45,65 ha	Piera	Execució	60.500,00
16-V-1872	hisenda del Molinet, meitat indivisa, amb molí fariner i trossos de terra de 14,4 ha	Cervera	Compra	20.262,50
10-II-1875	casa del carrer de la Soledat, 52, i tros de terra de 0,7992 ha	Igualada	Execució	8.433,34
27-VII-1876	tros de la partida del Bosc, meitat indivisa, de 2,5616 ha	Cervera	Compra	900,00
31-XII-1876	hort del Papó (Horta Vella), de 0,1132 ha	Igualada	Compra	12.512,00
31-XII-1876	hort del Tobella (Horta Vella), de 0,1147 ha	Igualada	Compra	12.000,00
14-II-1877	Can Selva, de 43,49 ha	Piera	Compra	75.750,00
30-VI-1888	casa de dos cossos dels carrers Major, 5, i Santa Teresa, 3	Capellades	Execució	10.870,53
20-XII-1889	casa del carrer Major, 3	Capellades	Execució	8.000,00
17-I-1889	casa i hort a l'indret de la Font de la Reina, 8	Capellades	Execució	1.970,77
28-II-1890	cases del carrer del Call, 3 i 5, i casa del carrer de Sant Francesc, 49	Capellades	Execució	6.899,14
30-VI-1894	Can Morera d'Albarells, de 195,86 ha	Argençola i Jorba	Execució	38.500,00
28-X-1895	Can Mabres, de 83,7 ha	Castellolí	Execució	61.000,00
				361.431,61

Font: ACAN, fons Protocols Notarials, notari Plàcid Julià, Igualada, 3 d'abril de 1896, folis 667a-711a i pàssim.

En definitiva, la trajectòria d'aquest singular farmacèutic palesa fins a quin punt el crèdit hipotecari, operant en un mercat opac i imperfecte —en un context en què els drets de propietat estaven sagradament protegits pel marc legal—, podia permetre obtenir guanys molt elevats a costa d'hisendats, pagesos, menestrals..., que s'havien vist obligats a en-

deutar-se per multitud de causes, sovint fortuïtes i derivades de conjuntures adverses de caire individual o general. L'experiència esmentada evidencia que hi havia un capital —sense passar a transformar-se en inversió productiva— orientat a aprofitar el desequilibri econòmic al qual es veien abocats, de manera més o menys àmplia segons els temps, determinats sectors de la població. La via del préstec possibilitava assolir elevades transferències de renda que van comportar un ràpid enriquiment del prestador i l'aclaparament econòmic dels deutors, que molt sovint es veien obligats a alienar les seves propietats i eren arrossegats a la misèria.

L'oferta creditícia es fonamentà en l'aplicació d'un tipus d'interès convencional que en la Catalunya de la segona meitat del segle XIX era del 6 %, però que podia variar molt, com hem vist, en cas d'incompliment de l'amortització, de la conjuntura econòmica o bé de l'estratègia d'expropiació practicada pel prestador. Els préstecs a interessos molt elevats (del 8, el 9 i àdhuc el 12 %) podrien explicar-se per l'existència d'un mercat financer imperfecte (fallades de mercat), o perquè es tractava d'operacions que comportaven un risc molt gran. Pel que fa a la primera d'aquestes causes, és evident que l'oferta creditícia es caracteritzava, a la Igualada de l'època, segons tots els indicis, per una escassa competència i un elevat grau d'opacitat, condicions que no van canviar pas al llarg del període estudiat i, per tant, no expliquen la variabilitat del tipus d'interès. L'equilibri entre la demanda i l'oferta creditícia variava, sens dubte, en les conjuntures depressives, i hem pogut detectar que van tenir un cert efecte alcista sobre el tipus d'interès: més evident en la crisi de la segona meitat dels anys seixanta que no pas durant els anys de la crisi agrària del final del segle. En relació amb la qüestió del risc, cal dir que aquests préstecs s'efectuaven en forma de debitoris i generalment s'havien de retornar en el termini d'un any i estaven garantits amb una hipoteca sobre immobles: cases o terres. El sistema de drets de propietat estava plenament garantit pel marc legal: en cas d'incompliment en el retorn del préstec o en el pagament d'interessos, el creditor podia demanar l'embarg judicial dels béns hipotecats i els jutjats efectuaven amb diligència aquestes execucions i posaven en subhasta pública els immobles hipotecats per tal de liquidar, amb el producte obtingut, els deutes acumulats pels fallits. Per tant, el risc, per a aquesta mena de prestadors, era escàs, perquè, en qualsevol cas, les garanties acostumaven a cobrir, amb escreix, el principal dels crèdits.

És més, com hem constatat, el prestador que ens ocupa desplegà reiteradament l'estratègia següent: quan observava que un dels seus deutors s'encaminava cap a una insolvència irreversible, li oferia més crèdit i a



interessos cada vegada més alts amb l'expectativa d'esperar el moment oportú per a presentar una demanda d'embarc i adquirir la propietat immobiliària que garantia els diferents deutoris que li havia proporcionat. En definitiva, sovint l'objectiu de l'oferta creditícia generada per aquests prestadors no era obtenir una renda mitjançant el cobrament d'interessos, sinó convertir els deutoris en un instrument d'expropiació per tal d'anar acumulant un creixent patrimoni immobiliari. L'obsessió del farmacèutic Rosés per incrementar la magnitud del seu patrimoni rústic i immobiliari el portà, a més, a invertir sistemàticament els guanys que li proporcionava la renda de les desenes de deutoris que tenia en cartera, en la compra, de manera convencional, de cases i heretats. Els inventaris fets arran del seu òbit mostren que no posseïa cap valor mobiliari, i possiblement mai no s'interessà per invertir en aquesta mena de valors. Les transferències de renda aconseguides a través del crèdit hipotecari van servir, doncs, en darrera instància, per a formar un gran patrimoni immobiliari a costa de l'expropiació d'un considerable nombre d'hisendats, pagesos o menestrals... En definitiva, van comportar una distribució més esbiaixada de la renda i, en cap cas, no van contribuir a incrementar la productivitat i la capacitat productiva.

Per tant, a mesura que Rosés incrementà el seu patrimoni immobiliari i rústic, van anar adquirint cada vegada més importància en els seus ingressos els procedents del cobrament de lloguers i, sobretot, de rendes agràries. Aquest procés portava implícita una transferència de recursos dedicats a una inversió d'una rendibilitat molt elevada (els deutoris) vers una altra inversió: les propietats rústiques cedides a rabassa morta o a parceria, que proporcionaven uns rendiments inferiors. La crisi agrària de les acaballes del segle XIX —que afectà tant el cultiu cerealícol com el vitícol per causes diferents—<sup>154</sup> va comportar l'ensulsiada de la renda de la terra i que, consegüentment, aquestes inversions tinguessin un rendiment decreixent. Però la crisi es manifestà precisament en el decurs dels anys en què tingué lloc l'òbit d'aquest farmacèutic prestador. En definitiva, van ser els hereus del patrimoni rústic que Rosés havia acumulat

154. Vegeu Ramon GARRABOU: «La crisi agrària espanyola de finals del segle XIX: una etapa en el desenvolupament del capitalisme», *Recerques*, núm. 5 (1975), p. 163-181, i els estudis continguts en Ramon GARRABOU (ed.): *La crisis agraria de fines del siglo XIX*, Barcelona, Crítica, 1988, pàssim. Pel que fa a la crisi vitícol a Catalunya, cf. Emili GIRALT: «Tradició i innovació», p. 235-244, i Josep PUJOL I ANDREU, «Les crisis de malvenda del sector vitivinícol català entre el 1892 i el 1935», *Recerques*, núm. 15 (1984), p. 57-78.

a través del préstec hipotecari els que patiren els efectes de la creixent inviabilitat del capitalisme agrari rendista a mesura que el segle XX va avançar.<sup>155</sup>

L'hereva va ser, en principi, la seva muller, Camila Fontanet, que continuà les pautes del seu traspassat marit: seguí efectuant préstecs hipotecaris i adquirí més immobles per compra o execució. Morí a Barcelona el 29 de gener de 1907.<sup>156</sup> En el moment del seu òbit, els deutoris pendents d'amortització sumaven 355.203,33 pessetes, 43.703,33 de les quals corresponien a crèdits formalitzats pel seu difunt marit (el farmacèutic Rosés) que encara no s'havien amortitzat i 311.500 pessetes, a nous deutoris que havia atorgat ella mateixa.<sup>157</sup> En el decurs d'aquest decenni de viduïtat, adquirí nous immobles: dues cases a Igualada (una casa al carrer del Born, número 7,<sup>158</sup> i una altra a la Rambla Nova, número 41<sup>159</sup>); una altra casa a la Torre de Claramunt, localitzada a la Torre Baixa;<sup>160</sup> i set trossos de terra campa, vinya i olivar, en part irrigats pel

155. Cf. Ramon GARRABOU, Jordi PLANAS i Enric SEGUER: *Un capitalisme impossible? La gestió de la gran propietat agrària a la Catalunya contemporània*, Vic, Eumo, 2001, p. 141-177, i Pere PASCUAL I DOMÈNECH: *Els Torelló: Una família d'advocats i propietaris*, vol. 2, *Un estudi sobre la crisi de l'agricultura tradicional (1841-1930)*, Barcelona, Salvador Vives i Casajuana, 2000, p. 204-240.

156. ACAN, fons Arxiu Parroquial, *Óbitos de 1901 a 1911*, foli 206r, assentament 17, Igualada, 30 de gener de 1907, enterrament de Camila Fontanet i Ibáñez, natural de Tàrraga, filla de Josep, notari, i de Maria Teresa, ambdós de Tàrraga. Causa de la seva mort: «bronquitis capilar».

157. CNBAHP, notari Miquel Martí Beyà, Barcelona, 19 de desembre de 1907, folis 4617a-4652r.

158. La venedora va ser Pilar Bertran (amb el consentiment del seu marit, Miquel Llacuna, teixidor), veïna de Carme, la qual es veié obligada a alienar l'immoble per a pagar deutes. La compradora en pagà 12.500 pessetes (ACAN, fons Protocols Notarials, notari Martí Gual, Igualada, 13 de maig de 1902, folis 494a-496r).

159. Camila Fontanet comprà la casa esmentada l'agost del 1902 als germans Felip, Manel, Antoni i Maria Teresa Dalmases i Gil, pel preu de 21.500 pessetes (ACAN, fons Protocols Notarials, notari Martí Gual, Igualada, 15 d'agost de 1902, folis 836a-838a).

160. L'adquisició d'aquesta casa a la Torre Baixa està relacionada amb el préstec de 5.000 pessetes que Rosés acreditava a Pere Munné i Tendas, veí de la Pobla de Claramunt i fabricant de paper, garantit amb una hipoteca sobre una casa amb dos cossos i una galeria, situada a la partida de la Bòfia (o Torre Baixa o els Molins), al terme de la Torre de Claramunt, «cuya casa y huerto linda [...] a oriente con la acequia que conduce las aguas de Capellades a la Torre Baja [...]» i, a migdia, amb l'antiga carretera vella d'Igualada. La vídua de Rosés presentà una demanda executiva el setembre del 1897 i el jutge ordenà l'embarg de la finca i que fos posada a subhasta pública. El juny

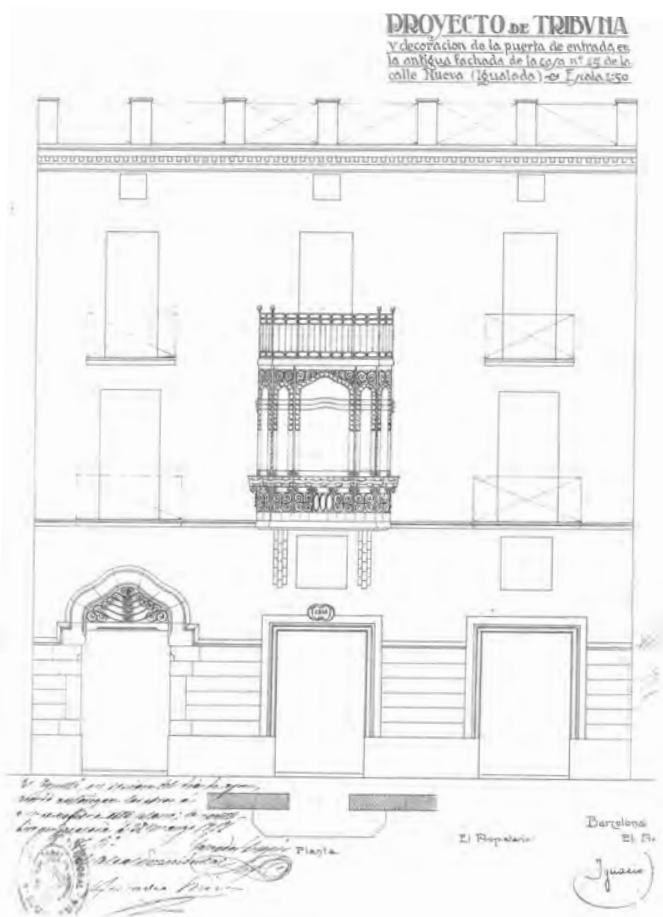
canal d'Urgell, ubicats al terme de Bellpuig d'Urgell.<sup>161</sup> En la compra d'aquestes propietats rústiques i urbanes —i en la redempció d'alguns cens—<sup>162</sup> invertí 74.022,45 pessetes. L'inventari *post mortem* evidencia que, a més, Camila posseïa —al contrari que el seu marit— algun valor mobiliari: 82 cèdules hipotecàries al 4 % que valien, segons el preu de cotització, 41.110 pessetes. En el seu testament, manifestà que havia redactat les seves últimes voluntats «insiguiendo la voluntat de mi esposo y en conformidad a los encargos que el mismo me tenia hechos [...]». En aquest, a banda de petites deixes, confirmà la seva neboda Maria Alba Jover i Fontanet com a hereva universal de tots els béns i, en substitució de Maria Alba, la filla d'aquesta, Concepció Bergadà. Una vegada acceptada l'herència, els consorts Maria Alba Jover i Francesc d'Assís Bergadà van atorgar plens poders a la seva filla Concepció i al marit d'aquesta, l'advocat Antoni Capell i Balañà, veïns de Figuerola, per a administrar el patrimoni invertit en préstecs, cases i finques rústiques i els

---

del 1898 es rematà a favor de Camila Fontanet per 8.010 pessetes i la compradora quedà obligada a redimir les càrregues existents sobre l'immoble (ACAN, fons Protocols Notarials, notari Plàcid Lluçà, Igualada, 30 de juliol de 1898, folis 1210a-1219r).

161. Les terres esmentades, sis trossos de terra i una casa al carrer del Mercadal, número 14, de Bellpuig d'Urgell, van ser adquirides per Camila Fontanet per execució dels deutoris que Rosés acreditava a Antoni Grau, veí de Bellpuig, ja que el jutge disposà que fossin venudes en subhasta pública l'abril del 1898. El preu d'adjudicació va ser de 23.040,34 pessetes, però hagué d'adquirir un deutor i dos romants d'altres que gravaven aquestes propietats, que van elevar aquesta inversió a 31.101,34 pessetes (ACAN, fons Protocols Notarials, notari Plàcid Lluçà, Igualada, 30 d'abril de 1898, folis 690a-707r). Tanmateix, per mitjà d'una concòrdia celebrada el juny d'aquell any amb la societat Fills de J. Jené i Rovira, la vídua Rosés pactà la condonació de diversos deutes que encara acreditava a Grau i la venda de la casa del carrer Mercadal —que havia adquirit mitjançant l'execució esmentada— per 13.000 pessetes (ACAN, fons Protocols Notarials, notari Plàcid Lluçà, Igualada, 26 de juny de 1898, folis 1168a-1181r). Posteriorment, el març del 1904, Camila adquirí un altre tros de terra (el setè) a Bellpuig que li vengué per 8.000 pessetes el Banco Hipotecario de España, segons el que s'havia convingut, arran que el banc demanà l'execució d'aquesta propietat d'Antoni Grau, que garantia un crèdit no amortitzat (CNBAHP, notari Miquel Martí Beyà, Barcelona, 15 de març de 1904, folis 933a-940r).
162. L'agost del 1903, Camila Fontanet va lluir el cens acreditat pels hereus de Francesc Castell de Pons, que gravava la casa del carrer Major, número 5, de Capellades (que havia estat de Joan Cusiné), per la suma de 5.911,11 pessetes (ACAN, fons Protocols Notarials, notari Martí Gual, Igualada, 16 d'agost de 1903, folis 609a-613a).

valors mobiliaris esmentats:<sup>163</sup> un patrimoni xifrat en 826.206,39 pessetes. L'enllaç de Concepció Bergadà i Antoni Capell comportà, doncs, que, una vegada més, reeixís l'afinitat entre la condició d'advocat i el capitalisme agrari rendista (vegeu el gràfic 4).



Gràfic 4. Façana modernista del 1917 que ornamentà l'antiga casa del farmacèutic Francesc de Paula Rosés al carrer Nou, número 15, d'Igalada. Font: ACAN, Arxiu Municipal d'Igalada, expedient 38-1917; sol·licitud d'obres: Antoni Capell; arquitecte: Ignasi Colomé.

163. CNBAHP, notari Miquel Martí Beyà, Barcelona, 10 de desembre de 1907, folis 4653a-4655r.

Apèndix I. Relació i import total dels préstecs hipotecaris acreditats pel farmacèutic Francesc de Paula Rosés en el moment del seu òbit, el gener del 1896

Pessetes

1.000,00	Anna Prats i Joan Ferrer, mare i fill, veïns d'Igualada: préstec al 6 %, garantit amb una hipoteca sobre una casa composta de baixos, pis i porxo amb un paller al darrere («llevando comunicación entre los dos edificios por medio de un paso cubierto atravesando el callejón de San Miguel [...]»), situada al carrer de Sant Roc, número 23, i que limita, a ponent, amb dit carrer i, a l'est, amb el carreró de Sant Miquel (notari: Domènec Rovira, Igualada, 29-III-1862; renovat davant del notari Antoni Costa, Igualada, 24-V-1891, per a substituir la hipoteca anterior per trossos de terra als termes d'Igualada, Montbui i Òdena)
533,33	Josep Soler i Roig, veí d'Òdena: préstec al 8 %, garantit amb una hipoteca sobre una casa i una vinya contigua d'1,4689 hectàrees, a la partida Cultivot, al terme d'Òdena (notari: Domènec Rovira, Igualada, 16-V-1864)
920,00	Isidre Solé i Musons: préstec a un any, al 8 %, garantit amb una hipoteca sobre un tros de terra amb vinya i erm de 6,8551 hectàrees a la partida de la Soleia, al terme d'Òdena, i que limita, a l'est, amb el collet de Sant Joan (notari: Francesc Especter, Igualada, 16-XI-1868)
4.000,00	Josep Marsal i Martí, veí d'Igualada: préstec al 6 %, garantit amb una hipoteca sobre: una casa cafè ubicada entre la Rambla i el carrer Nou i que limita, a tramuntana, amb dita Rambla; una casa amb pati i terreny contigu a tocar del passeig de l'Albareda i del camí d'Òdena; un tros de terra, a la partida de Bobetes o Can Pelfort, al terme d'Òdena (resultat d'agregar un crèdit de 2.000 ptes. —notari: Francesc Raurés, Igualada, 2-IV-1881— i un altre de 2.000 —notari: Teodor Puget, Igualada, 31-XII-1883—, prorrogats posteriorment —notari: Antoni Costa, Igualada 5-VIII-1891—, amb la qual cosa es cancel·len les dues darreres hipoteques)
3.822,00	Antoni Grau i Martí, veí de Bellpuig: préstec al 6 % (pel saldo del préstec de 40.000 ptes.), garantit amb una hipoteca sobre: una casa composta de planta baixa, dos pisos, cups, corral i cellers, situada al carrer del Mercadal, de Bellpuig; un olivar de 0,9614 hectàrees, a la partida del Camp de Creus (Escornellas) i que limita, al nord, amb el canal d'Urgell; una era de batre de 0,1785 hectàrees, a la partida de les Eres i que limita, al nord, amb el camí del Pou de Gel; un tros de terra campa dit el Campet, a la partida de Serramitjana, de 0,1249 hectàrees i que limita a l'est amb el camí del Convent dels Franciscans, tot dins el terme de Bellpuig (notari: Plàcid Lluçà, Igualada, 21-XII-1885)

Apèndix I. Relació i import total dels préstecs hipotecaris acreditats pel farmacèutic Francesc de Paula Rosés en el moment del seu òbit, el gener del 1896 (continuació)

Pesseïtes

15.000,00	Antoni Grau i Martí: préstec al 6 %, garantit amb una hipoteca sobre: la meitat indivisa del molí fariner amb dues pedres dit de Dalt, ubicat a la partida de l'Horta, als afores de Bellpuig; la meitat indivisa de la fàbrica de farina dita el Molí Baix, que conté quatre pedres i altres estris, ubicada a la mateixa partida. El crèdit va ser atorgat per Concepció Ribera (notari: Pius Puigcorbó, Cervera, 6-VIII-1888) i posteriorment va ser adquirit per Rosés (notari: Plàcid Lucíà, Igualada, 6-X-1892)
10.955,00	Antoni Grau i Martí: préstec a un any, al 8 % (pel saldo del crèdit de 18.455 ptes.), garantit amb una hipoteca sobre: la meitat indivisa del molí fariner dit de Dalt i de la fàbrica de farina dita Molí Baix, als afores de Bellpuig, esmentats abans; un tros de terra camp i vinya de 4.8301 hectàrees, a la partida de les Guardes, al terme de Bellpuig; i un tros de terra camp i vinya, amb una casa de camp, de 13.8327 hectàrees i localitzada a la mateixa partida (notari: Plàcid Lucíà, Igualada, 7-X-1892). El Banco Hipotecario de España amortitzà part d'aquest crèdit (notari: Miquel Martí Beyà, Barcelona, 5-XI-1894)
10.500,00	Antoni Grau i Martí: préstec al 7 %, garantit amb una hipoteca sobre un tros de terra camp i olivar de 4.9684 hectàrees, ubicat a la partida de Serramiñana, al terme de Bellpuig, i que limita, al nord, amb la carretera vella o antic camí ral (notari: Plàcid Lucíà, Igualada, 21-VI-1893)
20.000,00	Antoni Grau i Martí: préstec al 7 % (saldo del crèdit de 31.849 ptes.), garantit amb una hipoteca sobre: la meitat indivisa del molí fariner amb dues pedres dit de Dalt, ubicat a la partida de l'Horta, als afores de Bellpuig; la meitat indivisa de la fàbrica de farina dita Molí Baix, que conté quatre pedres i altres estris, ubicada a la mateixa partida. El crèdit esmentat va ser atorgat per Ramon Miró, veí de Cervera, que s'havia de retornar en un termini de dos anys i amb un interès del 6 % (notari: Josep Pomés, Cervera, 24-VI-1888), però va ser adquirit per Rosés a condició d'incrementar el tipus d'interès (notari: Plàcid Lucíà, Igualada, 21-VI-1893); posteriorment, el Banco Hipotecario de España amortitzà 11.849 ptes. d'aquest crèdit per compte del deutor (notari: Miquel Martí i Beyà, Barcelona, 5-XI-1894)
13.100,00	Antoni Grau i Martí: préstec al 7 %, garantit amb una hipoteca sobre: una casa del carrer del Mercadal, número 14, de Bellpuig; un olivar dit Camp de Creus, a la partida d'Escornelles; una era a la partida de les Eres; i un tros de terra camp anomenada lo Campet, a la partida de Serramiñana, tot al terme de Bellpuig (notari: Miquel Martí i Beyà, Barcelona 7-XI-1894)

Apèndix I. Relació i import total dels préstecs hipotecaris acreditats pel farmacèutic Francesc de Paula Rosés en el moment del seu òbit, el gener del 1896 (continuació)

Pessefes

45.000,00	Maria Pascual i Marcel·lí Tardà, mare i fill, veïns d'Igualada: préstec al 6 %, garantit amb una hipoteca sobre la propietat de Can Tardà, que consta de casa, corral, paller i 120,6836 hectàrees de terra campà, vinya, bosc i erm, al terme de Castellolí, i que limita, a l'est, amb Jaume Elias (de Sant Pau de la Guàrdia) i Lluís Brugués; a migdia, amb aquest i amb Jaume Soteras; a ponent, amb Josep Aguilera i Josep Francolí; i a tramuntana, amb Salvador Estrada i amb altra terra dels hipotecants «en cuya [...] heredad hay establecidas a primeras cepas una porción a Jaime Estrada [...]» (notari: Plàcid Lucià, Igualada, 29-IV-1886)
1.750,00	Agustí Sala i Poblet, veí de Veciana: préstec a un any al 7 %, garantit amb una hipoteca sobre una casa i un corral del raval de la Rubiola, al terme de Veciana; i un tros de terra campà, vinya i bosc, de 20,5632 hectàrees, a la partida Pallissa i la Carrera, també al terme de Veciana (notari: Teodor Puget, Igualada, 3 I-VII-1886)
3.000,00	Antoni Valls i Vallès, veí de la Pobla de Claramunt: préstec al 6 %, garantit amb una hipoteca sobre una casa de camp de Can Valls dels Vivencs, amb un tros de terra contigua de 5,7139 hectàrees de bosc, vinya i hort (deduïdes les porcions expropiades per al ferrocarril i per a la venda d'un altre tros), localitzada al barri dels Vivencs, al terme de la Pobla de Claramunt, i que limita, a migdia, amb el riu Anoia; a l'est, amb el torrent del Forn del Munné; i a ponent, amb el camí de la Pobla (notari: Teodor Puget, Igualada, I-II-1887)
2.000,00	Antoni Valls i Vallès: préstec al 6 %, garantit amb una hipoteca sobre una casa de camp de Can Valls dels Vivencs, amb un tros de terra contigua de 5,7139 hectàrees de bosc, vinya i hort (notari: Teodor Puget, Igualada, 8-II-1890)
1.500,00	Bonaventura Prat i Mas, veí d'Igualada: préstec al 6 %, garantit amb una hipoteca sobre una casa amb pati contigu, ubicada a la partida de la Manyeria, al terme de Vallbona (notari: Teodor Puget, Igualada, 28-V-1887)
6.750,00	Maria Teresa Casanovas i Anicet Rovira, mare i fill, veïns de Pierola: préstec (pel saldo del crèdit de 20.000 ptes.) a un any, al 6 %, del qual 13.250 ptes. havien estat amortitzades (notari: Plàcid Lucià, Igualada, 8-VIII-1892 i 30-X-1893), garantit amb una hipoteca sobre: l'heretat de Can Rovira de l'Estrela, al terme de Pierola, consistent en una casa amb baixos, un pis i porxo, baluard, premsa, cups, celler, paller i altres, i 41,1305 hectàrees de terra campà, vinya i olivar; bosc i erm, on «hay establecido a rabassa morta a diferentes particulares, las varias porciones de terreno que en la misma escritura de debito se detallan [...]»; un tros de terra amb vinya i erm de 22,5239 hectàrees, a la partida del Corral de la Muntanya, també al terme de Pierola; i un tros de terra amb vinya i erm de 20,5644 hectàrees, a la partida de la Font de la Teula, al mateix terme, «de cuya finca hay también establecidas diferentes porciones a particulares [...]» (notari: Teodor Puget, Igualada, 8-VI-1887)

Apèndix I. Relació i import total dels préstecs hipotecaris acreditats pel farmacèutic Francesc de Paula Rosés en el moment del seu òbit, el gener del 1896 (continuació)

Pessetes

35.000,00	Pau Miquel i Barral, veí de Capellades: préstec a un any, al 6 %, garantit amb una hipoteca sobre: una fàbrica de paper blanc (anomenada del Po de l'Eulària) localitzada al carrer de Montserrat, número 41, de Capellades, amb les seves dependències (planta baixa, primer pis i segon pis, que servia d'estenedor); dret d'aigua «de la balsa de Capellades, de que se sirven las demás fábricas de dicha villa [...]»; maquinària i estris i un hort contigu; i una altra fàbrica de paper dita de la Creu, també al terme de Capellades, amb la seva maquinària, dret d'aigua i altres, amb dos coberts contigus i un tros de terra amb horta i vinya de 0,4896 hectàrees i un habitatge per a l'hortolà, que limita, a l'est, amb la carretera d'Igualada i, a migdia, amb el carrer de Montserrat (notari: Teodor Puget, Igualada, 21-VI-1887)
40.000,00	Pau Miquel i Barral: préstec al 6 %, garantit amb una hipoteca sobre les fàbriques de paper Po de l'Eulària i de la Creu, de Capellades (notari: Teodor Puget, Igualada, 13-VII-1889)
25.000,00	Pau Miquel i Barral: préstec al 6 %, garantit amb una hipoteca sobre les fàbriques de paper Po de l'Eulària i de la Creu, de Capellades (notari: Teodor Puget, Igualada, 26-II-1891)
15.000,00	Pau Miquel i Barral: préstec al 8 %, garantit amb una hipoteca sobre les fàbriques de paper Po de l'Eulària i de la Creu, de Capellades (notari: Teodor Puget, Igualada, 9-IV-1891)
5.000,00	Pere Munné i Tendàs, veí de la Poble de Claramunt i fabricant de paper: préstec al 6 %, garantit amb una hipoteca sobre una casa de dos cossos i una galeria situada a la partida de la Bòfia (o Torre Baixa o els Molins), al terme de la Torre de Claramunt, «cuya casa y huerto linda [...] a oriente con la acequia que conduce las aguas de Capellades a la Torre Baja [...]» i, a migdia, limita amb l'antiga carretera d'Igualada (Teodor Puget, 10-IX-1887)
8.500,00	Josep Ferrer i Fontanelles, veí de Calaf: préstec al 6 %, garantit amb una hipoteca sobre: una casa composta de baixos, un pis i porxo, ubicada al carrer del Raval, número 2, de Calaf; una casa de tres naus amb planta baixa, un pis i porxo, estable i corral, dita Can Morros i ubicada al poble de la Fortesa, al terme de Sant Pere Sallavina; un tros de terra campa i bosc coneguda per Maiola, Herms, Farreginals i Garriga, de 6,8551 hectàrees, a la partida de la Rovira, al poble de la Fortesa; un tros de terra campa, vinya i bosc d'1,9586 hectàrees, coneguda com a Fitè i Sorretes, a la partida de Colomina, al poble de la Fortesa; un bosc de 2,9279 hectàrees, a la partida Single, al poble de la Fortesa; un tros de terra de 2,9279 hectàrees, a la partida Espono, al poble de la Fortesa; un tros de terra campa i bosc de 6,8551 hectàrees, a la partida Gualdes o Sort



Apèndix I. Relació i import total dels préstecs hipotecaris acreditats pel farmacèutic Francesc de Paula Rosés en el moment del seu òbit, el gener del 1896 (*continuació*)

Pessebres

	<p>dels Plans, al poble de la Fortesa; un tros de terra campa i erm de 5,8758 hectàrees, a la partida dels Plans, al poble de la Fortesa; un tros de terra campa, vinya i erm de 6,8551 hectàrees, coneguda per Puigròs o Mulanet, a la partida del Clot, al poble de la Fortesa; un tros de terra campa de 2,8379 hectàrees, a la partida de Garrigues, al terme de Sant Pere Sallanera; un tros de terra campa i bosc de 2,4482 hectàrees, a la partida de Solanelles, al terme dels Prats del Rei; i un tros de terra campa d'1,9586 hectàrees, ubicat al mateix terme i a la mateixa partida que l'anterior (notari: Teodor Puget, Igualada, 3-II-1890)</p>
3.000,00	<p>Pere Codorniu i Colom, veí de Capellades: préstec al 6 %, garantit amb una hipoteca sobre: una casa de dos cossos ubicada al carrer Major, números 25-27, de la població esmentada, de 145,47 m<sup>2</sup>, que limita a ponent amb dit carrer; i un hort de 270 m<sup>2</sup> situat a la part del darrere de la casa descrita (notari: Teodor Puget, Igualada, 26-IX-1890)</p>
1.750,00	<p>Pau Soler i Guitart: préstec al 6 %, garantit amb una hipoteca sobre el mas Berengueres, que consta de dues cases, corral i altres dependències i terreny de 53,8615 hectàrees, al terme de la Llacuna, i que limita, a ponent, amb l'heretat de Valentí Carner (notari: Teodor Puget, Igualada, 14-XI-1891)</p>
15.000,00	<p>Josep Badia i Mas, veí d'Igualada: préstec al 6,33 %, garantit amb una hipoteca sobre una casa de tres naus amb cinc magatzems i una taverna a la planta baixa, entresòl, principal, segon pis, porxo i terrat, ubicada al carrer de Sant Sebastià, número 32, que limita, a tramuntana, amb dit carrer; a l'est, amb el carreró de Sant Sebastià; i a migdia, amb el passeig de les Cabres (notari: Teodor Puget, Igualada, 27-XII-1891)</p>
1.000,00	<p>Josep Farrera i Vich, veí de la Llacuna: préstec al 6 %, garantit amb una hipoteca sobre l'heretat dita la Rovira, de 18,33 hectàrees de terra campa, vinya i olivar, on hi ha una casa amb celler, dos pisos, estable i paller, al terme de la Llacuna, i travessada pel camí de la Llacuna a Mediona (notari: Plàcid Llucià, Igualada, 30-IV-1892)</p>
500,00	<p>Josep Farerra i Vich: préstec al 6 %, garantit amb una hipoteca sobre l'heretat dita la Rovira (notari: Plàcid Llucià, Igualada, 9-V-1892)</p>
2.160,00	<p>Josep Farrera i Vich: préstec al 6 %, garantit amb una hipoteca sobre l'heretat dita la Rovira (notari: Plàcid Llucià, Igualada, 27-VII-1892)</p>
2.000,00	<p>Josep Farrera i Vich: préstec al 6 %, garantit amb una hipoteca sobre l'heretat dita la Rovira (notari: Plàcid Llucià, Igualada, 19-XII-1893)</p>

Apèndix I. Relació i import total dels préstecs hipotecaris acreditats pel farmacèutic Francesc de Paula Rosés en el moment del seu òbit, el gener del 1896 (continuació)

Pessetes

2.500,00	Joan Sala i Llordella, veí de Jorba: préstec al 6 %, garantit amb una hipoteca sobre un tros de terra camp amb vinya, oli-var i bosc, de 13,9248 hectàrees, on hi ha una casa que consta de baixos, pis i porxo, coneguda com Can Rosich, a la partida Pedregal, al terme de Jorba, i que limita, a l'est, amb el riu Anoia i, a migdia, amb el camí de Santa Coloma de Queralt (notari: Plàcid Llucià, Igualada, 1-V-1892)
10.000,00	Modest Martí i Palet, adroguer, i Maria Mercader, consorts: préstec a un any al 6 %, garantit amb una hipoteca sobre: una casa al carrer de la Font (abans de Sant Cristòfor), número 1, d'Igualada, que limita, a migdia, amb dit carrer, i a ponent i al nord, amb el carrer de Nostra Senyora de la Bonanova; una casa de dues naus amb baixos, primer pis i porxo, amb un hort al darrere (tot fa 347,88 m <sup>2</sup> i la casa, 188,70 m <sup>2</sup> ), localitzada al carrer Major, número 24, de Vilanova del Camí, i que limita, a tramuntana, amb dit carrer; un tros de terra amb vinya a bancals, de 0,7993 hectàrees, a la partida Sant Hilari, al terme de Vilanova; una casa amb pati al darrere, al carrer de la Bonanova, número 7, d'Igualada, que limita, a migdia, amb dit carrer; i una casa de dos cossos que consta de baixos, tres pisos i pati al darrere, ubicada al carrer de l'Amnístia, número 20, d'Igualada, i que limita, a ponent, amb dit carrer (notari: Plàcid Llucià, Igualada, 3-V-1892)
11.500,00	Ferran Grau i Inglada, veí de Calaf: préstec al 6 %, garantit amb una hipoteca sobre: una peça de terra camp dita el Tros de la Pallissa (o del Camí de Manresa), de 3,4272 hectàrees, al terme de Calaf, que limita, a migdia, amb el raval del Convent i amb els «geladors» del comú; un tros de terra amb vinya, d'1,7952 hectàrees a la partida de la Fortesa, al terme de Sant Pere Sallavinera; una vinya de 0,9792 hectàrees a la partida de Garrigues, al terme de Calaf; i una vinya de 0,9792 hectàrees a la partida Coll de Mora, també al terme de Calaf, i que limita, al nord, amb el camí ral de Calaf a Sabonellos (notari: Antoni Costa, Igualada, 13-IV-1893)

317.740,33

Font: ACAN, fons Protocols Notarials, Plàcid Llucià, Igualada, 3 d'abril de 1896, folis 667a-711a.

### Apèndix 2. Relació dels deutoris formalitzats pel farmacèutic Francesc de Paula Rosés (1855-1895) (\*)

Data	Notari	Folis	Prestratari	Residència	Import préstec			Amortització
					(ptes.)	Termini	Interès	
26/5/1855	Puigdollers	371 a-372r	Magi Vallès Carbonell	Igualada	1.066,66	1 any	n. c.	Puigdollers, 5/12/1870
6/6/1855	Puigdollers	387a-388r	Josep Sala Gavarró, pagès	Vilanova del Camí	2.666,66	1 any	n. c.	Puigdollers, 30/6/1862
14/8/1855	Puigdollers	621 a-622r	Magi Vallès Carbonell, propietari	Igualada	533,33	1 any	n. c.	Puigdollers, 5/12/1870
25/8/1855	Puigdollers	648a-649r	Marc Closa, fabricant de cotó	Igualada	2.666,66	n. c.	n. c.	No consta
24/12/1855	Especier	64a-65a	Fèlix Montaner Bas, forner	Igualada	1.600,00	n. c.	n. c.	No consta, requeriment Puigollers, 10/5/1862
					<b>8.533,31</b>			
5/4/1856	Puigdollers	308a-309r	Josep Capdevila Gavarró, cafeter	Igualada	800,00	1 any	n. c.	Puget, 16/6/1866
14/5/1856	Puigdollers	421 a-422r	Josep Capdevila Gavarró, cafeter	Igualada	800,00	1 any	n. c.	Puget, 16/6/1866
					<b>1.600,00</b>			
5/7/1857	Especier	463a-465a	Josep i Jaume Martí	Òdena	5.150,00	½ any	n. c.	Especier, 19/3/1858 i 17/11/1859
9/7/1857	Especier	499a-501a	Joan i Joan Miquel, pare i fill, paperers	la Torre de Claramunt	1.250,00	juliol de 1858 i 1859	n. c.	Rovira, 18/9/1862
11/7/1857	Puigdollers	444a-445r	Antoni Casas Closa, espartenyer	Igualada	2.650,00	1 any	n. c.	Puget, 27/7/1866
15/10/1857	Puigdollers	633a-634r	Jaume Gomis Aleu, manescal	Igualada	800,00	3 anys	n. c.	Puigdollers, 9/12/1858
29/11/1857	Especier	858a-849a	Josep i Jaume Martí, pare i fill, pagesos	Òdena	1.530,00	3 mesos	n. c.	Especier, 19/3/1858
					<b>11.380,00</b>			

### Apèndix 2. Relació dels deutoris formalitzats pel farmacèutic Francesc de Paula Rosés (1855-1895) (continuació)

Data	Notari	Folis	Prestatari	Residència	Import préstec			Amortització
					(ptes.)	Termini	Interès	
10/1/1858	Puigdollers	12a-13r	Josep Casellas Solanes, pagès	Jorba	864,00	1 any	n. c.	Raurés, 6/1/1873
6/5/1858	Especier	373a-374r	Josep i Jaume Martí, pare i fill, pagesos	Ódena	3.500,00	6 mesos	n. c.	Especier, 17/1/1859
20/11/1858	Puigdollers	882r-883r	Maria Balcells i el seu fill Miquel, pagès	Orpí	500,00	1 any	8 %	Puigdollers, 6/11/1859
					<b>4.864,00</b>			
23/1/1859	Puigdollers	45r-47a	Pau Miquel Valls, pagès hisendat	la Pobla de Claramunt	5.333,33	1 any	6 %	Raurés, 11/6/1876
29/1/1859	Puigdollers	55a-56r	Roc Novell Calsina, forner	Igualada	5.333,33	1 any	6 %	Raurés, 12/2/1875, execució
28/4/1859	Puigdollers	289a-290a	Josep Gavarró Barral, pagès	Igualada	400,00	1 any	n. c.	no consta
27/5/1859	Puigdollers	369a-371a	Ignasi Codorniu Sabater, revenedor	Igualada	1.800,00	2 anys	n. c.	Prorrogat Puigdollers, 21/5/1861, Rovira, 23/1/1862
13/7/1859	Puigdollers	443a-444r	Pere Morist Soterias i el seu fill, rajolaires i pagesos	Castellolí	1.600,00	1 any	n. c.	Puigdollers, 8/7/1860
2/9/1859	Puigdollers	582a-583r	Josep Sala Gavarró, pagès	Vilanova del Camí	3.000,00	1 any i escaig	n. c.	no consta
4/12/1859	Puigdollers	719a-720a	Francesc Bujons Camps, teixidor	Igualada	1.066,66	1 any	n. c.	Puigdollers, 23/2/1861
22/12/1859	Puigdollers	752r-754a	Pau Bosch Miquel, pagès	Piera	2.666,66	1 any	n. c.	Rovira, 3/5/1862
					<b>21.199,98</b>			

Apèndix 2. Relació dels deutoris formalitzats pel farmacèutic Francesc de Paula Rosés (1855-1895) (continuació)

Data	Notari	Folis	Prestatari	Residència	Import préstec (pres.)	Termini	Interès	Amortització
11/10/1860	Puigdollers	608a-609r	Pau Jover, sastre	Igualada	880,00	1 any	7 %	Puget, 24/4/1864
14/10/1860	Especier	251a-252r	Domènec i Francesc Vilanova, pare i fill	Igualada	1.066,66	1 any	n. c.	Rovira, 29/12/1863
16/12/1860	Puigdollers	778r-780r	Pelegrí Valls, pagès, i Antoni Valls, paleta	Igualada	533,33	1 any	7 %	Especier, 24/4/1864, pàg. 640 pres.
					<b>2.479,99</b>			
16/11/1861	Puigdollers	45a-46r	Josep i Isidre Soler, pagesos	Òdena	533,33	1 any	8 %	Especier, 16/11/1868
19/2/1861	Puigdollers	133a-134r	Ramon Farreny, hisendat	Igualada	2.000,00	1 any	6 %	Raurés, 14/8/1872
11/3/1861	Puigdollers	219a-221a	Ramon Bonet, serrador, i Antònia Mimó	Igualada	1.066,66	1 any	6 %	Especier, 18/4/1877
8/4/1861	Puigdollers	292a-293a	Josep Soler, pagès	Òdena	66,66	1 any	8 %	Especier, 16/11/1868
18/5/1861	Puigdollers	394a-395r	Francesc i Josep Solà, pagesos	Clariana	1.200,00	6 mesos i escaig	6 %	Puigdollers, 12/2/1870
21/5/1861	Puigdollers	398a-399a	Ignasi Codorniu	Igualada	1.800,00	1 any	n. c.	Rovira, 23/11/1862
17/9/1861	Puigdollers	562r-564a	Miquel Claramunt, comerciant,					
			i Teresa Masaguer	Igualada	3.000,00	1 any	6 %	Venut, Puget, 27/8/1866
1/12/1861	Puigdollers	714r-716a	Magí Bas, pagès	Carme	800,00	1 any	n. c.	Raurés, 10/9/1867
10/12/1861	Puigdollers	733a-735a	Mateu i Jaume Valls, paletes	Capellades	1.866,66	1 any	6 %	Especier, 7/3/1869
22/12/1861	Puigdollers	253a-255a	Francesca Dalmaes, vídua	Igualada	10.000,00	1 any	6 %	Puigdollers, 3/8/1866; 30/4/1869
					<b>22.533,31</b>			
17/1/1862	Puigdollers	11a-12r	Francesc Mari Claramunt, traginer	Capellades	2.000,00	1 any	6 %	No consta
27/2/1862	Puigdollers	102r-103r	Pau Miquel Valls i el seu fill, pagesos	la Pobla de Claramunt	3.000,00	1 any	6 %	Raurés, 11/6/1876, part 2.500 pres.

## Apèndix 2. Relació dels deutoris formalitzats pel farmacèutic Francesc de Paula Rosés (1855-1895) (continuació)

Data	Notari	Folis	Prestatari	Residència	Import préstec (ptes.)	Termini	Interès	Amortització
29/3/1862	Rovira	56a-57r	Magí Ferrer Malvehi, propietari	Igualada	1.000,00	1 any	6 %	Renovat Costa, 24/5/1891
6/5/1862	Rovira	85a-86a	Pau Bosch Miquel, pagès	Piera	6.666,66	1 any	7 %	Lluçà, 15/9/1890
17/7/1862	Puigdollers	398a-400a	Magí Vallès Carbonell, hisendat	Igualada	1.525,33	n. c.	6 %	Puigdollers, 20/5/1871
15/8/1862	Rovira	164r-166a	Joan Bernadas Valls, pagès hisendat	Vianova	3.500,00	1 any	6 %	Puigollers, 17/8/1866, venda
17/9/1862	Rovira	183a-184r	Ramon Estruch Miró, propietari	Igualada	3.000,00	1 any	8 %	Especier, 18/5/1865, venda
18/9/1862	Rovira	185r-187a	Roc Novell Calcina, forner	Igualada	2.000,00	1 any	6 %	Especier, 6/11/1872 i 4/3/1873
18/10/1862	Rovira	207a-208a	Pere Munné Tendas, paperer	la Poble de Claramunt	1.000,00	1 any	8 %	Rovira, 10/9/1864
19/11/1862	Rovira	238a-r	Joan Bosé Codorniu, paperer	Capellades	500,00	1 any	8 %	Puget, 11/11/1866
					<b>24.191,99</b>			
5/11/1863	Rovira	3r-4r	Pere Munné Tendas, fabricant de paper	la Poble de Claramunt	1.666,50	1 any	8 %	Raurés, 8/2/1879
9/2/1863	Especier	69a-r	Antoni Soteras Riera, pagès	la Poble de Claramunt	800,00	1 any	n. c.	No consta
11/4/1863	Rovira	97a-r	Fèlix Montaner Bas, forner	Igualada	279,50	11 mesos	8 %	Especier, 5/11/1864
23/4/1863	Rovira	115a-r	Antoni Balcells Palau, pagès	Orpí	1.080,00	9 mesos	8 %	Puigdollers, 5/2/1869
23/4/1863	Rovira	117a-r	Pau Miquel Valls i el seu fill, propietaris	la Poble de Claramunt	2.000,00	9 mesos	6 %	No consta
22/5/1863	Rovira	157a-r	Joan Matosas Vilaseca, midoner	Igualada	800,00	1 any	6 %	Puigdollers, 10/7/1865

Crèdit hipotecari i acumulació de capital immobiliari

Apèndix 2. Relació dels deutoris formalitzats pel farmacèutic Francesc de Paula Rosés (1855-1895) (continuació)

Data	Notari	Folis	Prestatari	Residència	Import préstec (ptes.)	Termini	Interès	Amortització
16/10/1863	Rovira	389a-391r	Miquel Claramunt Bisbal, forner, i la seva muller	Igualada	6.000,00	1 any	8 %	Puget, 27/8/1866, pàg. 3.000 ptes.
					<b>12.626,00</b>			
7/1/1864	Especier	9a-10a	Magí Vallès, propietari, i Maria Vallès	Igualada	500,00	1 any	n. c.	Puigollers, 5/12/1870
9/1/1864	Rovira	9a-r	Nicolau Solà Jover, agrimensor	Igualada	1.000,00	1 any	7 %	Puget, 21/6/1866, per renovació
14/3/1864	Rovira	55a-56r	Nicolau Solà Jover, agrimensor	Igualada	4.000,00	1 any	8 %	Puget, 21/6/1866, per renovació
11/4/1864	Rovira		Joan Guitart Ribera, propietari	Igualada	266,66	n. c.	n. c.	Especier, 5/11/1864
16/5/1864	Rovira	449a-450a	Josep Soler Roig, pagès	Òdena	533,33	1 any	8 %	Pendent 1896 i 1907
20/5/1864	Rovira	263a-r	Pau Miquel Valls, pagès propietari, i el seu fill	la Pobla de Claramunt	750,00	7 mesos	n. c.	Raurés, 11/7/1876
22/6/1864	Rovira	323a-r	Pere Pujol Fusté, pagès	Sant Jaume Sesoliveres	4.000,00	1 mes	n. c.	Rovira, 13-1-1865
22/9/1864	Puget	495a-r	Joan Sans Cañameras, hisendat	Seguers (els Prats de Rei)	1.250,00	1 setmana	7 %	Rovira, 16/11/1864
10/11/1864	Puget	617a-620r	Antoni Bergalló Font, confiter	Capellades	1.125,00	1 any	12 %	Especier, 16/12/1865
16/11/1864	Rovira	523a-524r	Pere Pujol Fusté, pagès	Sant Jaume Sesoliveres	5.000,00	1 any	9 %	Cancel·lació, Especier, 26/6/1864, de 4.000 ptes.
26/11/1864	Puget	65 1a-654r	Domènec Vilanova i Francesc Vilanova, pagesos	Igualada	1.125,00	1 any	10 %	Puigollers, 17/8/1867
29/11/1864	Rovira	547a-548r	Josepa Vilaseca Sagristà	Piera	2.500,00	1 mes	9 %	Especier, 31/11/1868, part
					<b>22.049,99</b>			

Apèndix 2. Relació dels deutors formalitzats pel farmacèutic Francesc de Paula Rosés (1855-1895) (continuació)

Data	Notari	Folis	Prestatari	Residència	Import préstec (ptes.)	Termini	Interès	Amortització
13/1/1865	Rovira	19a-20a	Antoni Ferrer Saumell, pagès	Piera	5.000,00	1 any	9 %	Ruarés, 2-6-1871
7/4/1865	Puget	253a-256a	Joan Sans Cañameras, hisendat	Seguers (els Prats de Rei)	1.250,00	8 mesos	7 %	Especier, 31/7/1871
21/4/1865	Especier	485a-487r	Josep Estruch Bertran, fuster	Igualada	8.000,00	n. c.		No consta
27/4/1865	Especier	503a-506r	Pau Miquel Valls, pagès	la Pobla de Claramunt	3.250,00	8 mesos	6 %	Ruarés, 11/6/1876, paga 3.000 ptes.
18/5/1865	Especier	631a-633a	Antoni Ferrer Saumell, pagès	Piera	5.000,00	1 any	9 %	Ruarés, 2/6/1871
2/6/1865	Especier	742a-744a	Francesc Mon Almirall	Sant Martí de Provençals	1.500,00	1 any	n. c.	Especier, 31/8/1869
22/8/1865	Raurés	639a-640a	Joan Tomàs Padró, paleta	Igualada	1.500,00	1 any	7 %	Puigdollers, 23/8/1866
4/9/1865	Raurés	681a-682a	Joan Bassas i Armuni i el seu fill, paperers	Orpí	1.000,00	1 any	n. c.	Puget, 28/8/1866
15/9/1865	Raurés	725a-726a	Josep Borràs Roca, sastre	Igualada	1.500,00	1 any	n. c.	Ruarés, 29/10/1866
7/10/1865	Raurés	781a-r	Antoni Valls Vaïllès, pagès hisendat	la Pobla de Claramunt	250,00	2 mesos	8 %	Ruarés, 15/6/1878
6/11/1865	Raurés	697a-r	Antoni Valls Vaïllès, pagès hisendat	la Pobla de Claramunt	250,00	2 mesos	8 %	Ruarés, 15/6/1878
8/11/1865	Especier	1535a-1537r	Pau Canals Bartrolí, negociant	Capellades	1.750,00	1 any	8 %	No consta
11/12/1865	Especier	1713a-1718r	Joan Flo Tubella, ferrer	Piera	2.000,00	1 any	8 %	Ruarés, 8/2/1867
11/12/1865	Especier	1719a-1721r	Joan Flo Tubella, ferrer	Piera	500,00	1 any	8 %	Ruarés, 8/2/1867
16/12/1865	Especier	1779a-1782a	Antoni Bargalló Font, confiter	Capellades	1.276,25	1/2 any	12 %	Especier, 12/2/1866
					<b>34.026,25</b>			



## Apèndix 2. Relació dels deutoris formalitzats pel farmacèutic Francesc de Paula Rosés (1855-1895) (continuació)

Data	Notari	Folis	Prestatari	Residència	Import préstec			Amortització
					(ptes.)	Termini	Interès	
4/1/1866	Raurés	9a-r	Antoni Valls Vallès, pagès hisendat	la Pobra de Claramunt	500,00	1/2 any	n. c.	Especier, 31/1/1868 i 15/6/1878
15/1/1866	Raurés	63a-64r	Josepa Vilaseca Sagristà	Piera	865,00	10,5 mesos	9 %	Especier, 31/1/1869, part 852,5 ptes.
24/1/1866	Raurés	101a-102r	Agustina Cortés Puigdemongas	Vallbona	500,00	1 any	10 %	Raurés, 16/10/1867
15/2/1866	Especier	282a-283a	Miquel Valls, pagès	la Pobra de Claramunt	1.500,00	10,5 mesos	6 %	Puget, 23/1/1867, venda
5/5/1866	Puget	409a-410a	Josep Martí Quinglès, pagès propietari, i el seu fill Jaume	Òdena	1.000,00	1 any	s. i.	Puget, 13/11/1867
24/5/1866	Puget	487a-488r	Josep Martí Quinglès, pagès propietari, i el seu fill Jaume	Òdena	1.500,00	1 any	6 %	Puget, 13/11/1867
21/6/1866	Puget	593a-598r	Nicolau Solà Robert, agrònom	Igualada	5.000,00	1/2 any	8 %	Renovació crèdit: 1.000 i 4.000 ptes. 1864, Puget, 22/2/1867, execució
					<b>10.865,00</b>			
1/4/1867	Puigdollers	119a-121a	Pau Miquel Valls, pagès	la Pobra de Claramunt	1.750,00	1 any	8 %	Raurés, 11/6/1876
28/8/1867	Raurés	679a-682a	Agustina Cortés Puigdemongas	Vallbona	660,00	5 mesos	10 %	Raurés, 10/10/1867
10/9/1867	Raurés	711a-713r	Magí Bas Quintana, pagès, i altres	Carme	720,00	8 mesos	n. c.	Conveni Raurés, 27/2/1868
					<b>3.130,00</b>			

### Apèndix 2. Relació dels deutoris formalitzats pel farmacèutic Francesc de Paula Rosés (1855-1895) (continuació)

Data	Notari	Folis	Prestatari	Residència	Import préstec (ptes.)	Termini	Interès	Amortització
8/5/1868	Puget	351a-r	Antoni Valls Vallès	la Pobra de Claramunt	250,00	1 any	8 %	Raurés, 15/6/1878
2/6/1868	Puget	459a-460a	Antoni Valls Vallès	la Pobra de Claramunt	250,00	1 any	8 %	Raurés, 15/6/1878
15/6/1868	Puigdollers	179a-182a	Pau Miquel Valls, pagès	Igualada	1.000,00	6 mesos	8 %	Raurés, 11/6/1876
16/11/1868	Especier	966a-968r	Isidre Solé Musons, pagès	Òdena	995,00	1 any	8 %	Pendent 1896 i 1907 per 920 ptes.
					<b>2.495,00</b>			
21/4/1869	Especier	308a-310r	Maria Vilarrúbias Museo	Vilanova del Camí	800,00	1 any	8 %	Raurés, 29/7/1875
11/5/1869	Puigdollers	200a-203a	Pau Miquel Valls, pagès	la Pobra de Claramunt	1.250,00	7,5 mesos	8 %	Raurés, 11/6/1876
11/11/1869	Puigdollers	413a-416r	Antoni Solà Dalmasas, propietàri	Igualada	5.000,00	1 any	6 %	No consta
15/11/1869	Raurés	973r-976r	Ramon Moncunill Torrellardona, pagès	Òdena	8.000,00	1 any	6 %	Raurés, 14/4/1883, part
					<b>15.050,00</b>			
24/5/1870	Raurés	293a-294r	Pau Miquel Valls, pagès	la Pobra de Claramunt	1.500,00	7 mesos	8 %	Raurés, 11/6/1876
8/6/1870	Raurés	641a-644a	Maria Vilarrúbias i el seu fill Josep Milà, pagès	Vilanova del Camí	500,00	1 any	8 %	Raurés, 3/4/1875
15/10/1870	Raurés	991a-998r	Antoni Ferrer Saumell, propietàri	Piera	6.337,50	1 any	7 %	Raurés, 2/6/1871
					<b>8.337,50</b>			
26/4/1871	Puget	436a-439a	Antoni Ferrer Saumell, propietàri	Piera	32.773,50			Raurés, 2-6-1871, diversos deutoris
6/10/1871	Raurés	999a-1002a	Josep de Macià Pujol, hisendat	Vic	21.333,33	1 any	6 %	Raurés, 14/2/1877, compra
					<b>54.106,83</b>			

Apèndix 2. Relació dels deutoris formalitzats pel farmacèutic Francesc de Paula Rosés (1855-1895) (continuació)

Data	Notari	Folis	Prestatari	Residència	Import préstec		Interès	Amortització
					(ptes.)	Termini		
16/4/1872	Raurés	401a-404a	Pau Miquel Romeu, pagès	la Poble de Claramunt	3.000,00	l any	8 %	Raurés, 11/6/1876
20/1/1873	Raurés	77a-80r	Josep de Macià Pujol, hisendat	Vic	<b>3.000,00</b> 10.666,66	l any	6 %	Raurés, 14/2/1877, compra
21/4/1873	Raurés	449a-455r	Pau Miquel Romeu, propietari	la Poble de Claramunt	1.750,00	l any	8 %	Raurés, 11/6/1876
30/6/1873	Raurés	779a-781r	Antoni Soterias Riera, pagès	la Poble de Claramunt	800,00	l any	9 %	Raurés, 5/9/1875
					<b>13.216,66</b>			
1874					<b>0,00</b>			
23/1/1875	Raurés	77a-78r	Maria Vilarrúbias i el seu fill Josep Milà, pagès	Vilanova del Camí	810,00	l any	8 %	Raurés, 3/4/1875
					<b>810,00</b>			
1876					<b>0,00</b>			
30/9/1877	Raurés	969a-972a	Josep Baliu Isart i el seu fill, fabricants	Igualada	2.500,00	l any	7 %	Raurés, 10/11/1879
21/11/1877	Raurés	1213a-1218r	Sime Senserrich Domènech i el seu fill, pagesos	Querol	2.500,00	l any	8 %	Especier, 13/2/1885
29/11/1877	Raurés	1233a-1236r	Joan Pujol Planas, propietari, la seva filla i el seu gendre	Igualada	1.250,00	l any	7 %	Especier, 1/7/1881
					<b>6.250,00</b>			
15/6/1878	Raurés	541a-545a	Antoni Valls Vallès, pagès hisendat	la Poble de Claramunt	2.750,00	l any	8 %	Raurés, 7/2/1882
18/12/1878	Raurés	1147a-1149r	Josep Bisbal Domènech, pagès	Montbui	3.250,00	l any	6 %	Raurés, 11/12/1879
24/12/1878	Raurés	1153a-1156a	Isidre Musons, pagès Òdena		800,00	l any	6 %	Raurés, 14/11/1880
					<b>6.800,00</b>			

Apèndix 2. Relació dels deutoris formalitzats pel farmacèutic Francesc de Paula Rosés (1855-1895) (continuació)

Data	Notari	Folis	Prestatari	Residència	Import préstec		Termini	Interès	Amortització
					(ptes.)				
12/12/1879	Raurés	1185a-1194r	Josep Ferrer Fontanellas, pagès	Calaf	10.000,00	10.000,00	1 any	7 %	Puget, 3/8/1886
					<b>10.000,00</b>				
7/3/1880	Raurés	209a-212a	Rita Marcet i el seu fill Joan Mabras, fabricant	Igualada	10.000,00	10.000,00	1 any	6 %	Pendent 1896
					<b>10.000,00</b>				
15/1/1881	Raurés	57a-62a	Josep Marsal Martí, propietari	Igualada	10.000,00	10.000,00	1 any	6 %	Costa, 5/8/1891
2/4/1881	Raurés	319a-323r	Joan Marsal Martí, propietari	Igualada	3.000,00	3.000,00	8,5 mesos	6 %	Costa, 5/8/1891
					<b>13.000,00</b>				
20/6/1882	Puget	967a-972r	Climent Gabarró Gassó, fabricant blanquer	Igualada	15.000,00	15.000,00	1 any	6 %	Especier, 24/3/1884
7/7/1882	Puget	1023a-1027r	Manuel Bergadà Folch, propietari	Vilet (Rocafort)	11.500,00	11.500,00	1 any	6 %	Lluçà, 4/7/1893
13/11/1882	Puget	1491a-1494a	Josep Ferran Valls, pintor	Igualada	2.000,00	2.000,00	1 any	6 %	Puget, 15/4/1884
					<b>28.500,00</b>				
31/3/1883	Puget	547a-550a	Eulàlia Artigas Lluçà, vídua	la Pobla de Claramunt	1.500,00	1.500,00	1 any	6 %	Puget, 3/8/1887
20/10/1883	Puget	1707a-1709r	Agustí Morros Gomis, baster	Igualada	1.500,00	1.500,00	1 any	6 %	Puget, 22/10/1885
18/12/1883	Bergadà		Marià Carulla Semis	Tàrraga	42.800,00	42.800,00			Puget, 18/5/1886
31/12/1883	Puget	2005a-2010a	Josep Marsal Martí, propietari	Igualada	1.000,00	1.000,00	1 any	6 %	Costa, 5/8/1891
					<b>46.800,00</b>				
19/2/1884	Puget	233a-241a	Florentina Serra Verdalet	Barcelona	11.000,00	11.000,00	2 anys	7 %	Puget, 1/4/1887
15/5/1884	Puget	611a-618a	Joan Cusiné Alà, propietari i comerciant	Capellades	20.000,00	20.000,00	1 any	7 %	Lluçà, 30/6/1888, execució

Crèdit hipotecari i acumulació de capital immobiliari

Apèndix 2. Relació dels deutoris formalitzats pel farmacèutic Francesc de Paula Rosés (1855-1895) (continuació)

Data	Notari	Folis	Prestatari	Residència	Import préstec (ptes.)	Termini	Interès	Amortització
25/5/1884	Puget	671a-675a	Pau Soler Guitart, pagès i propietari	la Llacuna	11.500,00	1 any	6 %	Puget, 3/18/1886
8/6/1884	Puget	705a-718r	Josep i Ramon Morera	Argençola	10.000,00	1 any	6 %	Pròrroga, Puget, 21/5/1890
8/10/1884	Puget	1075a-1078r	Macià Casajuana Riudoms, pagès	Vilanova	1.000,00	1 any	7 %	Lluçà, 20/6/1888
					<b>53.500,00</b>			
5/3/1885	Lluçà	199a-200r	Antoni Grau Martí, propietari	Bellpuig	20.000,00	1 any	7 %	Lluçà, 13/4/1886
23/5/1885	Puget	493a-500a	Joan Cusiné i Teresa Prats	Capellades	5.000,00	1 any	7 %	Lluçà, 30/6/1888, execució
22/9/1885	Especier	1693a-1696a	Antoni Valls Vallès, pagès	la Poble de Claramunt	750,00	1 any	6 %	Especier, 18/10/1885
21/12/1885	Lluçà	1483a-1494a	Antoni Grau Martí, propietari	Bellpuig	40.000,00	1 any	6 %	pendent 1896, 3.822 ptes. (amort. BHE)
					<b>65.750,00</b>			
8/2/1886	Lluçà	191a-199a	Florentina Serra Verdalet	Barcelona	11.658,50	1 any	7 %	Puget, 1/4/1887
29/4/1886	Lluçà	895a-899a	Maria Pascual, vidua de Marcel·lí Tardà	Igualada	45.000,00	1 any	6 %	Pendent 1896 i 1907 per 12.500 ptes.
31/7/1886	Puget	893a-897r	Agustí Sala Poblet, pagès, i Teresa Padrós	Montralcó lo Gros (Veciana)	1.650,00	1 any	7 %	Pendent 1896
3/8/1886	Puget	915a-920a	Joan Mabras Marcet, propietari	Igualada	12.500,00	1 any	6 %	Pendent 1896 per més
4/8/1886	Puget	921a-926r	Ramon Castellví Viñas, tallador	Capellades	8.000,00	1 any	7 %	Lluçà, 22/7/1887, 2.000 ptes. i execució Lluçà, 20/12/1889
24/8/1886	Puget	1001a-1005a	Josep Torras Artigas, pagès	la Poble de Claramunt	1.000,00	1 any	6 %	No consta
2/10/1886	Puget	1157a-1161r	Joan Mabras Marcet, propietari	Igualada	5.000,00	1 any	6 %	Pendent 1896

Apèndix 2. Relació dels deutoris formalitzats pel farmacèutic Francesc de Paula Rosés (1855-1895) (continuació)

Data	Notari	Folis	Prestatari	Residència	Import préstec		Interès	Amortització
					(ptes.)	Termini		
22/12/1886	Puget	1481a-1486r	Fancesc A. Aguilera Puig, hisendat	Igualada	10.000,00	1 any	6 %	Pendent consta el 1907 per 2.000
					<b>94.808,50</b>			
13/1/1887	Puget	47a-54r	Josep Romani Tort, propietari	Capellades	7.500,00	1 any	7 %	Lluçà, 28/2/1890, execució
27/1/1887	Puget	123a-127r	Francesca Royo, vídua de Josep Solà	Carme	4.349,35	5 anys	6 %	No consta
1/2/1887	Puget	157a-160r	Antoni Vallis Vallès, pagès i propietari	la Pobla de Claramunt	3.000,00	1 any	6 %	Pendent 1896
2/4/1887	Puget	333a-337a	Joan Mabbras Marcet, propietari	Igualada	5.000,00	1 any	6 %	Costa, 5/2/1892
17/5/1887	Puget	515a-521a	Joan Mabbras Marcet, propietari	Igualada	10.000,00	1 any	6 %	Pendent 1896
27/5/1887	Puget	557a-560a	Ramon Castellví Viñas, tallador	Capellades	1.500,00	1 any	7 %	Lluçà, 22/5/1887
28/5/1887	Puget	573a-576a	Bonaventura Prat Mas	Vallbona	1.500,00	1 any	6 %	Pendent 1896 i 1907
8/6/1887	Puget	611a-619a	M. Teresa Casanovas i Anicet Rovira, mare i fill	Pierola	20.000,00	1 any	6 %	Lluçà, 8/8/1892, 5.000 pres.; 25/10/1893, 8.250 pres. i pendent 1896, 6.750 pres.
21/6/1887	Puget	647a-652a	Pau Miquel Barral, fabricant de paper	Capellades	35.000,00	1 any	6 %	Pendent 1896
10/9/1887	Puget	797a-802a	Pere Munné Tendás, fabricant de paper	la Pobla de Claramunt	5.000,00	1 any	6 %	Pendent 1896
11/10/1887	Puget	849a-850r	M. Teresa Casanovas i Anicet Rovira, mare i fill	Pierola	5.000,00	6 mesos	6 %	Pendent 1896
					<b>97.849,35</b>			
26/1/1888	Puget	73a-77a	Joan Mabbras Marcet, propietari	Igualada	5.000,00	1 any	6 %	Pendent 1896

## Apèndix 2. Relació dels deutoris formalitzats pel farmacèutic Francesc de Paula Rosés (1855-1895) (continuació)

Data	Notari	Folis	Prestatari	Residència	Import préstec (ptes.)	Termini	Interès	Amortització
14/4/1888	Puget	241a-244r	Josep Pujol Torres, pagès	Pierola	1.600,00	1 any	6 %	Puget, 23/5/1889
13/8/1888	Lluçà	1523a-1526a	Joan Cusiné i Teresa Prats	Capellades	1.500,00	1 any	6 %	Lluçà, 17/11/1889
16/9/1888	Lluçà	1647a-1652r	Pau Bosch Miquel, pagès	Piera	7.870,00	1 any	6 %	Lluçà, 19/9/1890
4/12/1888	Puget	791a-792r	Marcel·lí Tardà Pascual, propietari	Igualada	10.000,00	6 mesos	6 %	Puget, 4/6/1889
					<b>25.970,00</b>			
3/6/1889	Puget	383a-386r	Antoni Ribera Inersar, confiter	Piera	4.000,00	5 anys	6 %	Lluçà, 9/8/1895
11/6/1889	Puget	399a-403a	Josep Antoni Bas Castells, propietari	Igualada	1.500,00	1 any	6 %	Costa, 23/11/1892.
13/7/1889	Puget	461a-468a	Pau Miquel Barral i el seu fill, fabricants de paper	Capellades	40.000,00	1 any	6 %	Pendent 1896
					<b>45.500,00</b>			
3/2/1890	Puget	69a-76a	Josep Ferrer Fontanellas, propietari	Calaf	8.000,00	1 any	6 %	Pendent 1896 per 8.500 ptes.
8/2/1890	Puget	93a-97r	Antoni Valls Vallès, propietari	la Pobla de Claramunt	2.000,00	1 any	6 %	Pendent 1896
20/4/1890	Puget	215a-221a	Ramon Morera Trabal, propietari	Argençola	3.500,00	11 mesos	7 %	Lluçà, 30/6/1894, execució
21/5/1890	Puget	283a-286r	Ramon Morera Trabal, propietari	Argençola	10.000,00	10 mesos	6 %	Lluçà, 30/6/1894, execució
19/6/1890	Puget	371a-374r	Joan Mabras Marcet, propietari	Igualada	10.000,00	9 mesos	6 %	Pendent 1896, prorrogat
16/9/1890	Puget	449a-451r	Marcel·lí Tardà Pascual, propietari	Igualada	10.000,00	1 any	6 %	Lluçà, 3/5/1892
26/9/1890	Puget	513a-517r	Pere Codorniu Colom, comerciant	Capellades	3.000,00	1 any	6 %	Pendent 1896 i 1907

Apèndix 2. Relació dels deutoris formalitzats pel farmacèutic Francesc de Paula Rosés (1855-1895) (continuació)

Data	Notari	Folis	Prestatari	Residència	Import préstec		Interès	Amortització
					(ptes.)	Termini		
25/11/1890	Puget	573a-577r	Miquel Mari Prat, propietari	la Pobla de Claramunt	4.000,00	1 any	6 %	Lluçia, 30/11/1893
					<b>50.500,00</b>			
26/2/1891	Puget	135a-141r	Pau Miquel Barral, fabricant de paper	Capellades	25.000,00	1 any i 4 mesos	6 %	Pendent 1896
9/4/1891	Puget	233a-239a	Pau Miquel Barral, fabricant de paper	Capellades	15.000,00	1 any i 2 mesos	8 %	Pendent 1896
24/5/1891	Costa	571a-573r	Anna Prats Guixà, vídua de Magí Ferrer	Igualada	1.000,00	n. c.	6 %	Pendent 1896, prorrogat
13/7/1891	Puget	441a-447a	Joan Rovira Vendrell, propietari	Piera	3.000,00	1 any	6 %	Lluçia, 15/2/1895, venda
13/7/1891	Puget	449a-457r	Joan Rovira Vendrell, propietari	Piera	8.000,00	2 anys	6 %	Lluçia, 15/2/1895, venda
5/8/1891	Costa	784a-293a	Josep Marsal Martí, propietari	Igualada	4.000,00	1 any	8 %	Renovació dels de 1881 i 1883, pendent 1896 i 1907
14/11/1891	Puget	677a-681r	Pau Soler Guitart, pagès i propietari	la Llacuna	1.750,00	1 any	6 %	Pendent 1896 i 1907
27/12/1891	Puget	769a-772r	Josep Badia Mas, comerciant	Igualada	15.000,00	1 any	6,33%	Pendent 1896 i 1907
					<b>72.750,00</b>			
13/4/1892	Costa	380a-386r	Ferran Grau Inglada, farmacèutic	Calaf	11.500,00	1 any	6 %	Pendent 1896
30/4/1892	Lluçia	924a-927r	Josep Farrera Vich, pagès	la Llacuna	1.000,00	1 any	6 %	Pendent 1896
1/5/1892	Lluçia	932a-937a	Joan Sala Llordella, propietari, i Teresa Palomés	Jorba	2.500,00	1 any	6 %	Pendent 1896
3/5/1892	Lluçia	948a-955r	Modest Martí Palet, adroguer, i Maria Mercader	Igualada	10.000,00	1 any	6 %	Pendent 1896 i 1907 per 2.500 ptes.



## Apèndix 2. Relació dels deutoris formalitzats pel farmacèutic Francesc de Paula Rosés (1855-1895) (continuació)

Data	Notari	Folis	Prestatari	Residència	Import préstec			Amortització
					(ptes.)	Termini	Interès	
9/5/1892	Lluçà	992a-995r	Josep Farrera Vich, pagès	la Llacuna	500,00	1 any	6 %	Pendent 1896
17/5/1892	Lluçà	1024a-1029r	Joan Rovira Vendrell, propietari	Piera	2.000,00	1 any	6 %	Lluçà, 15/2/1895, venda
27/7/1892	Lluçà	1381a-1384r	Josep Farrera Vich, pagès	la Llacuna	2.160,00	1 any	6 %	Pendent 1896
6/10/1892	Lluçà	1710a-1714r	Antoni Grau Martí, propietari	Bellpuig	15.000,00	2 anys	6 %	Pendent 1896
7/10/1892	Lluçà	1716a-1722r	Antoni Grau Martí, propietari	Bellpuig	18.455,00	1 any	8 %	Pendent 1896, 10.955 ptes. (amort. BHE)
					<b>63.115,00</b>			
21/6/1893	Lluçà	1057a-1070a	Antoni Grau Martí, propietari	Bellpuig	31.849,00	2 anys	6 %	Pendent 1896, 11.849 ptes. (amort. BHE)
21/6/1893	Lluçà	1071a-1074a	Antoni Grau Martí, propietari	Bellpuig	10.500,00	1 any	7 %	Pendent 1896
13/7/1893	Lluçà	1219a-1222r	Joan Rovira Vendrell, propietari	Piera	2.750,00	1 any	7 %	Lluçà, 15/2/1895, venda
15/9/1893	Lluçà	1516a-1519r	Joan Rovira Vendrell, propietari	Piera	3.250,00	1 any	7 %	Lluçà, 15/2/1895, venda
18/12/1893	Lluçà	2009a-2013r	Joan Mabras Marcet, propietari	Castellolí	7.500,00	1 any	6 %	Pendent 1896, execució
19/12/1893	Lluçà	2027a-2030r	Josep Farrera Vich, pagès	la Llacuna	2.000,00	1 any	6 %	Pendent 1896
30/12/1893	Lluçà	2095a-2098r	Antoni Ribera Inersar	Piera	3.000,00	6 anys	5 %	Lluçà, 9/8/1895
					<b>60.849,00</b>			
5/11/1894	Lluçà	3a-4r	Marcel·lí Tardà Pascual, propietari	Castellolí	6.000,00	1 any	6 %	No consta
20/11/1894	Lluçà	90a-93r	Agustí Sala Poblet, pagès	Veciana	1.750,00	1,5 anys	7 %	No consta

Apèndix 2. Relació dels deutors formalitzats pel farmacèutic Francesc de Paula Rosés (1855-1895) (continuació)

Data	Notari	Folis	Prestatari	Residència	Import préstec (ptes.)	Termini	Interès	Amortització
30/6/1894	Llucà	1052a-1957a	Ramon Morera	Argençola	21.000,00			Llucà, 30/6/1894, execució
7/11/1894	Martí Beya		Antoni Grau Martí, propietari	Bellpuig	13.100,00	1 any	7 %	Pendent 1896
					<b>41.850,00</b>			

(\*) Les abreviatures n. c. i s. i. equivalen a «no consta» i «sense interès», respectivament.

Fonts: ACAN i CNBAHP.

## Crèdit hipotecari i acumulació de capital immobiliari

### Apèndix 3. Debitoris formalitzats per Francesc de Paula Rosés que van ser amortitzats entre els anys 1855 i 1895

<i>Data d'amortització</i>	<i>Notari</i>	<i>Folis</i>	<i>Deutor</i>	<i>Lloc de residència</i>	<i>Import (ptes.)</i>
<b>1855</b>					<b>0,00</b>
28/2/1856	Raurés	477a-478a	Ramon Balcells, pagès, i Antònia, la seva muller	Igualada	<b>800,00</b>
<b>1857</b>					<b>0,00</b>
19/3/1858	Especier	196a-r	Josep i Jaume Martí, pare i fill, pagesos	Òdena	1.530,00
9/12/1858	Puigdollers	927a-r	Jaume Gomis Aleu, manescal	Igualada	800,00
					<b>2.330,00</b>
17/1/1859	Especier	75r-76r	Josep i Jaume Martí, pare i fill, propietaris	Òdena	3.650,00
6/11/1859	Puigdollers	673a-r	Maria Balcells i el seu fill Miquel, pagès	Orpí	500,00
					<b>4.150,00</b>
8/7/1860	Puigdollers	464r-465a	Pere i Pau Morist , pare i fill	Castellolí	<b>1.600,00</b>
23/2/1861	Puigdollers	148a-r	Francesc Bujons, fabricant	Igualada	1.066,66
21/5/1861	Puigdollers	398a-399a	Ignasi Codorniu Colomer, revededor	Igualada	1.800,00
					<b>2.866,66</b>
23/1/1862	Rovira	21r-22a	Ignasi Codorniu Colomer, revededor	Igualada	1.800,00
3/5/1862	Rovira	81r	Pau Bosch Miquel, pagès	Piera	2.666,66
30/6/1862	Puigdollers	377r-378r	Sebastià Soler, pagès, i Maria Vilarrúbias	Igualada	2.666,66
18/9/1862	Rovira	184r-185r	Joan i Joan Miquel, paperers	la Torre de Claramunt	1.000,00
					<b>8.133,32</b>
29/12/1863	Rovira	577a-r	Domènec Vilanova Valls, pagès	Igualada	<b>1.066,66</b>
24/4/1864	Puget	217a-218r	Pau Jover, sastre	Igualada	880,00
10/9/1864	Rovira	433a-r	Pere Munné Tendas, paperer	la Poble de Claramunt	1.000,00
5/11/1864	Especier	1247a-1248r	Fèlix Montaner Bas forner i altres	Igualada	1.866,66
16/11/1864	Rovira	523a-524r	Pere Pujol Fusté, pagès, i Antoni Ferrer Saumell	Piera	4.000,00
16/12/1864	Especier		Antoni Bergalló Font, confiter	Capellades	1.125,00
					<b>8.871,66</b>
13/1/1865	Rovira	19a-20a	Pere Pujol Fusté	Piera	5.000,00
18/5/1865	Especier	629a-630r	Ramon Estruch Miró, propietari	Igualada	3.000,00

Apèndix 3. Debitoris formalitzats per Francesc de Paula Rosés que van ser amortitzats entre els anys 1855 i 1895 (*continuació*)

<i>Data d'amortització</i>	<i>Notari</i>	<i>Folis</i>	<i>Deutor</i>	<i>Lloc de residència</i>	<i>Import (ptes.)</i>
10/7/1865	Puigdollers	179a-180a	Francesc Antoni Matosas Vilaseca, hisendat	Igualada	800,00
16/12/1865	Especier	258a-262a	Antoni Bergalló Font, confiter	Capellades	1.125,00
					<b>9.925,00</b>
12/2/1866	Especier	258a-262a	Antoni Bergalló Font, confiter	Capellades	1.276,25
16/6/1866	Puget	577a-578r	Josep Capdevila Gavarró, cafeter	Igualada	1.600,00
21/6/1866	Puget	593a-598r	Nicolau Solà Robert, agrimensor	Igualada	5.000,00
27/7/1866	Puget	687a-688a	Pere Antoni Casas Closa, espartenyer	Igualada	2.650,00
3/8/1866	Puigdollers	310a-311r	Francesca Dalmases, viuda de Gaietà Ferran	Igualada	7.000,00
17/8/1866	Puigdollers	322a-325a	Joan Bernadas Valls, pagès hisendat	Vilanova del Camí	3.500,00
23/8/1866	Puigdollers	334a-335a	Joan Tomàs Padró, paleta		1.500,00
27/8/1866	Puget	793a-798a	Miquel Claramunt, comerciant, i Teresa Masagué	Igualada	3.000,00
28/8/1866	Puget	799a-800a	Josep Basas Almuni i Josep Basas, pagesos	Orpí	1.000,00
29/10/1866	Raurés	1079a-1082a	Josep Borràs Roca	Igualada	1.500,00
17/11/1866	Puget	983a-984r	Joan Bosé Codorniu, paperer	Capellades	500,00
					<b>28.526,25</b>
23/1/1867	Puget	49a-50r	Nicolau Solà Jover, agrimensor	Igualada	1.560,00
24/1/1867	Puget	65a-66r	Nicolau Solà Jover, agrimensor	Igualada	520,00
8/2/1867	Raurés	77a-78r	Joan Flo Tobella, ferrer	Piera	2.500,00
22/2/1867	Puget	141a-143r	Nicolau Solà Jover, agrimensor	Igualada	3.000,00
17/8/1867	Puigdollers	307a-308r	Domènec Vilanova Valls, pagès	Igualada	1.125,00
10/9/1867	Raurés	711a-713r	Magí Bas Quintana, pagès	Carme	800,00
16/10/1867	Raurés	793a-r	Agustina Cortés Puigdengolas	Vallbona	660,00
13/11/1867	Puget	819a-r	Josep i Jaume Martí, pare i fill	Òdena	2.500,00
					<b>12.665,00</b>

## Crèdit hipotecari i acumulació de capital immobiliari

### Apèndix 3. Debitoris formalitzats per Francesc de Paula Rosés que van ser amortitzats entre els anys 1855 i 1895 (*continuació*)

<i>Data d'amortització</i>	<i>Notari</i>	<i>Folis</i>	<i>Deutor</i>	<i>Lloc de residència</i>	<i>Import (ptes.)</i>
31/1/1868	Especier	203a-205a	Josepa Vilaseca Sagristà	Piera	3.665,00
27/2/1868	Raurés	201a-202r	Magí Bas, pagès	Carme	640,00
16/11/1868	Especier	962a-964r	Josep i Isidre Soler, pagesos	Òdena	800,00
					<b>5.105,00</b>
5/2/1869	Puigdollers	94a-95a	Miquel Balcells Palau, pagès	Orpí	1.080,00
7/3/1869	Especier	358a-361a	Mateu i Jaume Valls, paletes	Capellades	1.866,66
30/4/1869	Puigdollers	192a-193r	Francesca Dalmases, vídua	Igualada	3.000,00
31/8/1869	Especier	670a-671r	Francesc Mon Almirall	Sant Martí Provençals	1.500,00
					<b>7.446,66</b>
10/2/1870	Puigdollers	37a-38a	Francesc i Josep Solà, pagesos	Clariana	1.200,00
5/12/1870	Puigdollers	601a-604a	Ramon, Joan, Francesc, Maria, Teresa i Mercè Vallès, germans	Barcelona	1.500,00
5/12/1870	Puigdollers	601a-604a	Magí Vallès Carbonell, hisendat	Igualada	1.525,33
5/12/1870	Puigdollers	601a-604a	Magí Vallès Carbonell, hisendat	Igualada	1.600,00
					<b>5.825,33</b>
20/5/1871	Puigdollers	143a-145r	Magí Vallès Carbonell, hisendat	Igualada	1.525,33
2/6/1871	Raurés	546a-566r	Antoni Ferrer Saumell	Piera	5.000,00
2/6/1871	Raurés	546a-566r	Antoni Ferrer Saumell	Piera	5.000,00
2/6/1871	Raurés	546a-566r	Antoni Ferrer Saumell	Piera	6.337,50
2/6/1871	Raurés	546a-566r	Antoni Ferrer Saumell	Piera	32.773,50
2/6/1871	Raurés	546a-566r	Antoni Ferrer Saumell	Piera	13.700,98
31/7/1871	Especier	549a-550a	Joan Sans Cañameras, hisendat	Seguers (els Prats de Rei)	1.250,00
30/9/1871	Raurés	989a-990r	Antoni Ferrer Saumell	Piera	1.600,00
2/11/1871	Raurés	1105a-1106r	Antoni Ferrer Saumell	Piera	666,66
					<b>67.853,97</b>
14/8/1872	Raurés	711a-712a	Josep Farreny Jové, propietari	Igualada	2.000,00
6/11/1872	Especier	635a-637a	Roc Novell	Carme	2.000,00
					<b>4.000,00</b>
6/1/1873	Raurés	11a-12r	Josepa Casellas Caralt	Jorba	864,00
4/3/1873	Especier	129a-130r	Roc Novell	Carme	600,00
					<b>1.464,00</b>

**Apèndix 3. Debitoris formalitzats per Francesc de Paula Rosés que van ser amortitzats entre els anys 1855 i 1895 (continuació)**

<i>Data d'amortització</i>	<i>Notari</i>	<i>Folis</i>	<i>Deutor</i>	<i>Lloc de residència</i>	<i>Import (ptes.)</i>
<b>1874</b>					<b>0,00</b>
10/2/1875	Raurés	141a-150a	Roc Novell i Calsina	Igualada	5.333,33
3/4/1875	Raurés	311a-312r	Maria Vilarrúbias i el seu fill	Vilanova del Camí	500,00
3/4/1875	Raurés	313a-314a	Maria Vilarrúbias i el seu fill	Vilanova del Camí	810,00
29/7/1875	Raurés	719a-720a	Maria Vilarrúbias i el seu fill	Vilanova del Camí	800,00
5/9/1875	Raurés	825a-826a	Antoni Soterias Riera, pagès	la Pobla de Claramunt	800,00
					<b>8.243,33</b>
23/3/1876	Especier	261a-264r	Pelegri Valls, pagès, i Antoni Valls, paleta	Igualada	640,00
11/7/1876	Raurés	689a-694r	Pau Miquel Valls, pagès hisendat	la Pobla de Claramunt	28.415,00
					<b>29.055,00</b>
14/2/1877	Raurés	181a-191a	Josep de Macià Pujol	Vic	21.333,33
14/2/1877	Raurés	181a-191a	Josep de Macià Pujol	Vic	10.666,66
18/4/1877	Especier	605a-607r	Ramon Bonet i Antònia Mimó	Igualada	1.066,66
					<b>33.066,65</b>
15/6/1878	Raurés	541a-545a	Antoni Valls Vallès, pagès	la Pobla de Claramunt	<b>1.500,00</b>
8/2/1879	Raurés	127a-128a	Pere Munné Tendas, fabricant de paper	la Pobla de Claramunt	1.666,50
10/11/1879	Raurés	1093a-1094r	Josep Baliu Icard, teixidor	Igualada	2.500,00
11/12/1879	Raurés	1179a-1180r	Josep Bisbal Domènech, hisendat	Montbui	3.250,00
					<b>7.416,50</b>
14/11/1880	Raurés	1155a-1156r	Isidre Solé Musons, pagès	Òdena	<b>800,00</b>
1/7/1881	Raurés	615a-617a	Joan Pujol Planas, propietari	Igualada	<b>1.250,00</b>
7/2/1882	Especier	279a-281a	Antoni Valls Vallès, pagès	la Pobla de Claramunt	<b>2.750,00</b>
14/4/1883	Puget	711a-714a	Ramon Moncunill Torrellardona, pagès	Òdena	<b>5.750,00</b>
24/3/1884	Especier	763a-765a	Climent Gabarró Gassó, blanquer	Igualada	15.000,00
15/4/1884	Puget	445a-446r	Josep Ferran Valls, pintor	Igualada	2.000,00
					<b>17.000,00</b>
13/2/1885	Especier	289a-295r	Simeó Senserich i Domènech, pagès	Querol	3.100,00
18/10/1885	Especier	1785a-1786a	Antoni Valls Vallès, pagès	la Pobla de Claramunt	750,00

## Crèdit hipotecari i acumulació de capital immobiliari

### Apèndix 3. Debitoris formalitzats per Francesc de Paula Rosés que van ser amortitzats entre els anys 1855 i 1895 (*continuació*)

<i>Data d'amortització</i>	<i>Notari</i>	<i>Folis</i>	<i>Deutor</i>	<i>Lloc de residència</i>	<i>Import (ptes.)</i>
22/10/1885	Puget	903a-904r	Agustí Morros Gomis, baster	Igualada	1.500,00
					<b>5.350,00</b>
13/4/1886	Llucià	761a-762a	Antoni Grau Martí, propietari	Bellpuig	20.000,00
18/5/1886	Puget	577a-589r	Marià Carulla Semis	Tàrrega	44.380,00
3/8/1886	Puget	905a-908a	Pau Soler Guitart, pagès i propietari	la Llacuna	11.500,00
3/8/1886	Puget	909a-913r	Josep Ferrés Fontanellas, pagès i propietari	Calaf	10.000,00
					<b>85.880,00</b>
1/4/1887	Puget	323a-331r	Florentina Serra Verdalet	Barcelona	22.658,50
22/5/1887	Llucià	892a-893r	Ramon Castellví Viñas, tallador	Capellades	1.500,00
3/8/1887	Puget	711a-713r	Eulàlia Artigas i Josep Torras, mare i fill	la Pobla de Claramunt	2.500,00
					<b>26.658,50</b>
15/6/1888	Llucià	1082a-1083r	Ramon Castellví Viñas, tallador	Capellades	2.000,00
20/6/1888	Llucià	1137a-1138r	Macià Casajuana Viladoms, pagès	Òdena	1.000,00
30/6/1888	Llucià	1241a-1251a	Joan Cusiné i Teresa Prats	Capellades	11.351,01
					<b>14.351,01</b>
17/1/1889	Llucià	81a-90a	Joan Cusiné i Teresa Prats	Capellades	1.970,67
23/5/1889	Puget	365a-367r	Josep Pujol Torras	Pierola	1.600,00
4/6/1889	Puget	387a-388a	Marcel·lí Tardà Pascual, propietari	Igualada	10.000,00
20/12/1889	Llucià	2124a-2132r	Ramon Castellví Viñas, tallador	Capellades	6.000,00
					<b>19.570,67</b>
28/2/1890	Llucià	239a-254a	Josep Romaní Tort	Capellades	6.899,14
21/5/1890	Puget	283a-286r	Josep Morera Trabal, hisendat	Argençola	10.000,00
19/6/1890	Puget	371a-374r	Joan Mabras Marcet, propietari	Igualada	10.000,00
15/9/1890	Llucià	1540a-2458a	Pau Bosch Miquel, pagès	Piera	6.666,66
15/9/1890	Llucià	1540a-2458a	Pau Bosch Miquel, pagès	Piera	7.870,00
					<b>41.435,80</b>
24/5/1891	Costa	571a-573r	Magí Ferrer Malvehí	Igualada	1.000,00
5/8/1891	Costa	780a-783a	Josep Marsal Martí, propietari	Igualada	10.300,00

Apèndix 3. Debitoris formalitzats per Francesc de Paula Rosés que van ser amortitzats entre els anys 1855 i 1895 (*continuació*)

<i>Data d'amortització</i>	<i>Notari</i>	<i>Folis</i>	<i>Deutor</i>	<i>Lloc de residència</i>	<i>Import (ptes.)</i>
5/8/1891	Costa	784a-793a	Josep Marsal Martí, propietari	Igualada	3.000,00
					<b>14.300,00</b>
5/2/1892	Costa	91a-118r	Joan Mabras Marcet, propietari	Castellolí	5.000,00
3/5/1892	Llucià	946a-947a	Marcel·lí Tardà Pascual, propietari	Igualada	10.000,00
8/8/1892	Llucià	1446a-1447a	Maria T. Casanovas Bonastre i el seu fill, Anicet Rovira	Pierola	5.000,00
8/8/1892	Llucià	1448a-1451a	Maria T. Casanovas Bonastre i el seu fill, Anicet Rovira	Pierola	5.000,00
23/11/1892	Costa	1170a-1171r	Josep Antoni Bas Castells	Igualada	1.500,00
					<b>26.500,00</b>
4/7/1893	Llucià	1158a-1161a	Manuel Bergadà	Vilet (Rocafort)	11.500,00
25/10/1893	Llucià	1695a-1697r	Maria T. Casanovas Bonastre i el seu fill, Anicet Rovira	Pierola	8.250,00
30/11/1893	Llucià	1923a-1924r	Pere Marí Cucurella, propietari	la Pobla de Claramunt	4.000,00
					<b>23.750,00</b>
20/1/1894	Llucià	90a-93r	Agustí Sala Poblet, pagès	Veciana	1.650,00
30/6/1894	Llucià	1052a-1057r	Ramon Morera Trabal	Argençola	3.500,00
30/6/1894	Llucià	1052a-1057r	Ramon Morera Trabal	Argençola	10.000,00
30/6/1894	Llucià	1052a-1057r	Ramon Morera Trabal	Argençola	21.000,00
5/11/1894	Martí Beyà		Antoni Grau Martí, propietari	Bellpuig	31.178,00
5/11/1894	Martí Beyà		Antoni Grau Martí, propietari	Bellpuig	7.500,00
5/11/1894	Martí Beyà		Antoni Grau Martí, propietari	Bellpuig	11.849,00
					<b>86.677,00</b>
15/2/1895	Llucià	317a-326a	Joan Rovira Vendrell, propietari	Piera	21.525,00
9/8/1895	Llucià	1280a-1283r	Antoni Ribera Isensar, confiter	Piera	7.600,00
					<b>29.125,00</b>



## Crèdit hipotecari i acumulació de capital immobiliari

### Apèndix 4. Debitoris amortitzats entre 1855 i 1895 sense que s'hagi pogut documentar la data de la seva amortització

<i>Data de creació</i>	<i>Notari</i>	<i>Folis</i>	<i>Deutor</i>	<i>Lloc de residència</i>	<i>Import (ptes.)</i>
25/8/1855	Puigdollers	648a-649r	Marc Closa, fabricant de cotó	Igualada	2.666,66
24/12/1855	Especier	64a-65a	Fèlix Montaner Bas, forner	Igualada	1.600,00
28/4/1859	Puigdollers	289a-290a	Josep Gavarró Barral, pagès	Igualada	400,00
2/9/1859	Puigdollers	582a-583r	Josep Sala Gavarró, pagès	Vilanova del Camí	3.000,00
7/1/1862	Puigdollers	11a-12r	Francesc Mari Claramunt, traginer	Capellades	2.000,00
9/2/1863	Especier	69a-r	Antoni Soteras Riera, pagès	la Pobla de Claramunt	800,00
23/4/1863	Rovira	117a-r	Pau Miquel Valls i el seu fill, propietaris	la Pobla de Claramunt	2.000,00
21/4/1865	Especier	485a-487r	Josep Estruch Bertran, fuster	Igualada	8.000,00
8/11/1865	Especier	1535a-1537r	Pau Canals Bartrolí, negociant	Capellades	1.750,00
11/11/1869	Puigdollers	413a-416r	Antoni Solà Dalmases, propietari	Igualada	5.000,00
24/8/1886	Puget	1001a-1005a	Josep Torras Artigas, pagès	la Pobla de Claramunt	1.000,00
27/1/1887	Puget	123a-127r	Francesca Royo, vídua de Josep Solà	Carme	4.349,35
5/1/1894	Llucià	3a-4r	Marcel·lí Tardà Pascual, propietari	Castellolí	6.000,00
20/1/1894	Llucià	90a-93r	Agustí Sala Poblet, pagès	Veciana	1.750,00
					<b>40.316,01</b>

Font: ACAN.