

Propietat i espai urbà en un barri tradicional de Barcelona: la Barceloneta el 1974*

per M. TATJER MIR

1. INTRODUCCIÓ

Les característiques morfològiques de la Barceloneta, que són resultat d'un procés històric en el que l'evolució de l'estructura socio-econòmica exerceix un paper decisiu, apareixen amplament relacionades amb unes determinades característiques de la forma de propietat.

La divisió de l'espai en un gran nombre de petites parcel·les, totalment homogènies, resultat de l'actuació urbanística que creà el barri el 1753, incrementada per divisions posteriors, ha donat lloc a una gran fragmentació del sòl que no ha estat alterada per algunes agrupacions de solars, degut a la seva escassa importància numèrica. A partir de la segona meitat del segle XIX, la instal·lació de grans empreses industrials, d'infraestructures ferroviàries, portuàries i turístiques va suposar una parcel·lació del sòl perifèric en grans finques. Aquests fets, juntament amb causes de tipus jurídic i sociològic tals com la forma de transmissió de la propietat, ha determinat l'actual estructura de la possessió del territori a la Barceloneta.

Aquesta organització de la propietat s'hauria de caracteritzar, lògicament, per una banda, per l'important paper exercit per un reduït nombre de grans propietaris, empreses industrials, Administració, Església i unes poques persones com a posseïdores de gran part del sòl, especialment d'ús no residencial, en forma de grans finques; per altra banda, per l'existència d'un elevat nombre de propietaris que posseeixen la resta del sòl d'ús residencial, tant en forma d'un, també, elevat nombre de finques de petita superfície, com en forma de propietat horitzontal. Aquest és, a grans trets, el model d'organització de la propietat, lligat a les característiques morfològiques, que tractarem d'exposar a les pàgines següents.

Creiem que el coneixement de les característiques dels propietaris, així com la forma d'organització de la propietat, constitueixen un element indispensable per a poder valorar, per una part, l'actitud dels propietaris davant

* El text que ací presentem fou publicat per primera vegada el maig de 1978 dins de «*Estudi previ a la Remodelació de la Barceloneta*», informe patrocinat per l'Associació de Veïns i entitats de la Barceloneta i subvencionat per l'Ajuntament de Barcelona. Es, per altra banda, un breu resum d'una investigació més àmplia que amb el títol «*Relacions entre estructura de la propietat i morfologia urbana*», forma part de la nostra tesi doctoral en curs de realització; a aquest treball ens remetrem per a totes aquelles qüestions metodològiques, o d'informació més detallada que interessin.

un possible Pla de Remodelació, i per altra, les dificultats tècniques i jurídiques que podrien sorgir en l'elaboració del mateix.

La investigació està basada en l'explotació exhaustiva de les fitxes de finques de la «Contribución Territorial Urbana».¹ Aquesta font estava a Barcelona pràcticament inutilitzable fins al 1969, data en què es va iniciar, d'acord amb el que havia dictat la reforma tributària de 1964 (llei 41/1964) una total revisió i organització que la converteixen, ara, en una de les millors informacions per al coneixement de la propietat de les finques urbanes. Malgrat tot, presenta notables deficiències que, amb detall, hem exposat en una altra part.²

La buidada de les fitxes de la Contribució Territorial Urbana es va realitzar l'estiu del 1974. La informació fou codificada i perforada en fitxes per al seu tractament per ordinador, la qual cosa va permetre una més ràpida i completa elaboració de les dades, així com la possibilitat de posteriors utilitzacions per a l'anàlisi d'altres casos. Tota la informació referent a codificació, tabulació, etc., pot veure's en els apèndix números 10 a 14 de l'esmentat text. Per a la realització d'aquesta part de la investigació comptem amb una beca del C.S.I.C. durant l'any 1973 i amb un ajut del Fons d'Investigació Universitària, el 1976.

Al llarg del treball hem fet ja també referència a altres fonts existents a la Delegació d'Hisenda, que també hem consultat, tals com l'«Arxiu de Valoració Urbana», especialment les fitxes cadastrals.

El text següent es centra en dos aspectes essencials: l'un, les característiques del parc immobiliari, i l'altre, una tipologia dels propietaris, establerta en funció de les propietats posseïdes en l'àrea estudiada. Tots dos aspectes van ésser relacionats mitjançant taules de doble entrada que ens varen permetre conèixer les vinculacions entre les característiques de les finques i les característiques dels propietaris.

Cal senyalar que la tipologia de propietaris s'ha establert a dos nivells. Hem tingut en compte, en primer lloc, la seva importància tant econòmica com espacial, utilitzant per això tres categories: gran, mitjà i petit propietari,

1. L'interès d'aquesta font ha estat posat de relleu per: QUIRÓS, F.: *El Catastro de la riqueza urbana*, «Estudios Geográficos», Madrid, mayo 1968, n.º 111, pág. 332 a 335; i per GARCÍA BALLESTEROS, A.: *Las fichas de Contribución urbana*, «Revista Internacional de Sociología», Madrid, C. S. I. C., Instituto de Sociología Jaime Balmes, enero-marzo 1976, Tomo XXXIV, n.º 17, pág. 178 a 180. Per altra part, ha estat utilitzada en monografies de ciutats realitzades recentment per geògrafs, del quals, una àmplia referència es pot veure en el nostre treball: TATJER MIR, M.: *Propiedad inmobiliaria y espacio urbano. Aproximación a su estudio*, Comunicació presentada al «Simposio de Urbanismo e Historia Urbana», Madrid, 22-26 de noviembre 1978, i publicada a «Revista de la Universidad Complutense», Madrid, vol. XXVIII, n.º 115, pág. 49 a 82.

2. Malgrat que la realització de les fitxes de Contribució Territorial Urbana ha estat feta amb força rigor tècnic per l'empresa «Galtier Hispania», hem d'assenyalar l'existència de nombroses deficiències i fins i tot errors. Tant uns com altres són més importants i evidents en quant a les dades de tipus morfològic: la superfície total del solar —en finques parcel·lariament del mateix tipus— donava diferències de quasi bé 10 m²; hi hem apreciat discrepàncies notables entre l'alçada definida pel nombre de plantes a la definida per metres; al donar el nombre de plantes de l'edifici, no diferenciava si eren a sobre o a sota rasant; la data d'edificació o de reforma presentava una gran simplificació; creiem que per raons fiscals, incloent dins del tipus «abans de 1939» tota l'edificació anterior a aquest any, degut a això, aquesta dada té poc interès per l'anàlisi de les àrees urbanes que com la Barceloneta estaven ja totalment edificades a finals del s. XIX.

Per últim hem d'assenyalar les deficiències en les informacions sobre els propietaris: la grafia del nom i cognom era en ocasions errònia o incompleta, cosa que ens va obligar a fer un fitxer de propietaris, unificant-los; per altra banda el lloc de residència del propietari mancava en un 14 % del total de finques de propietat vertical.

a partir del nombre de finques, la superfície i el líquid imposable posseït. Les categories estan, doncs, en funció del nombre de finques posseïdes a la Barceloneta, sense tenir en compte les que un propietari pugui posseir a altres llocs de la ciutat. En segon lloc s'ha considerat l'entitat jurídica dels propietaris, distingint entre persones físiques i persones jurídiques (empreses privades, Administració Local i Central, Església, etc.).

S'ha estructurat el present text analitzant, en primer lloc, les variables més característiques del parc immobiliari, per a establir en segon lloc una relació amb la tipologia de propietaris. Per últim, dediquem algunes pàgines a l'estudi de l'administrador de finques, com agent que actúa d'intermediari entre el propietari i l'arrendatari.

2. CARACTERÍSTIQUES DEL PARC IMMOBILIARI

Hi ha a la Barceloneta, segons la font utilitzada, un total de 1.000 finques distribuïdes en dos polígons: el 08 amb 8 illes i 78 finques, i el 09 amb 108 illes i 922 finques. D'aquestes 1.000 finques, quatre es troben en construcció en el moment de realitzar les fitxes cadastrals, i 13 estaven en enderrocament o en runa; romanen construïdes les 983 restants. S'ha treballat amb 999 finques, donat que una d'elles no disposava de documentació a l'Arxiu d'Hisenda. En conjunt aquestes 999 finques reuneixen 9.464 locals, 8.178 dels quals són d'ús residencial, trobant-se la resta dedicats al negoci.

Les finques de la Barceloneta suposen una superfície total de sòl de 288.620 m² i una superfície construïda de 585.732 m². Estan valorades cadastralment en 1.697.803.533 pessetes, amb un líquid imposable de 43.597.367 pessetes.

2.1 SUPERFÍCIE DELS SOLARS

Una de les característiques més notables que presenta la morfologia de la Barceloneta és el predomini de solars de petites dimensions. Efectivament,

Classificació de les finques segons la superfície del solar

	<i>Prop. vertical</i>		<i>Pr. horitzontal</i>		<i>Total</i>	
	T	%	T	%	T	%
No consta	2	0,24	0	—	2	0,2
Menys de 50 m ²	206	24,94	50	29	256	25,6
De 51 a 100 m ²	337	40,80	66	38,2	403	40,3
De 101 a 200 m ²	196	23,73	45	26,0	241	24,1
De 201 a 500 m ²	52	6,30	11	6,4	63	6,3
De 501 a 1.000 m ²	10	1,21	0	—	10	1,0
De 1.001 a 5.000 m ²	17	2,06	1	0,6	18	1,8
De 5.001 a 10.000 m ²	2	0,24	0	—	2	0,2
Més de 10.000 m ²	4	0,48	0	—	4	0,4
TOTAL	826	100,—	173	100,—	999	100,—

Font: Elaboració pròpia.

un 25,6 % del nombre total de solars tenen menys de 50 m², amb casos extrems de 18 i 29 m².

Si a això hi afegim que quasi la meitat de les finques —el 40,3 %— estan entre els 50 i 100 m², veiem com les dues tercers parts dels solars de la Barceloneta no superen els 100 m² i solament el 24 % estàn entre els 100 i els 200. Tots aquests tipus de solars que hem qualificat com petits són majoritàriament d'ús residencial o mixte.

Davant d'aquesta fragmentació del sòl hi ha 97 solars de més de 200 m² que hem considerat de tipus mitjà i gran i que són, amb molt poques excepcions, d'ús industrial (finques de La Maquinista, Catalana, Renfe...) o terciari (equipaments, magatzems, restaurants, balnearis i berenadors).

Aquests solars estan localitzats en la perifèria del barri tot limitant exteriorment l'àrea de solars petits i d'ús residencial; solament uns pocs solars d'ús terciari es troben dins l'espai residencial (un magatzem d'olis, diferents escoles i algun cinema).

Una bona part dels solars petits, en especial els de menys de 50 m², es troben en estreta relació amb la permanència de l'*edifici tradicional*.

2.2. ELS EDIFICIS TRADICIONALS

Considerem edificis tradicionals els que compleixen unes determinades característiques: o bé es tracta d'edificis de 2 plantes que responen a la tipologia original del moment de construcció de la Barceloneta —tipus que segueix utilitzant-se fins el període 1870-1880—, o bé es tracta d'edificis de 3 plantes que responen als edificis de dues plantes tipus segle XVIII, als que se'ls va afegir una tercera planta a partir de 1835 i que s'han mantingut fins avui gairebé sense modificació.

Pel que fa al primer tipus, després de l'anàlisi del llistat d'edificis de dues plantes i la seva comprovació sobre el terreny, podem assenyalar que romanen uns 38 edificis que representen els més antics de la Barceloneta. En general es tracta d'edificis sobre parcel·les, la superfície de les quals està compresa entre 35 m² i 70 m², i que assoleixen els valors cadastrals que estan per sota de les 200.000 ptes. La majoria (un 60 %) pertanyen a propietaris residents a la Barceloneta; la resta estan en arrendament no excessivament antic (1950-1960). En el primer cas formen un sol habitatge, mentre que en el segon acostumen a estar dividits en dos, dedicant-se els baixos a activitats comercials. Cal assenyalar que hi ha solament un edifici d'aquest tipus en règim de propietat horitzontal.

Quan a la seva distribució espacial, s'aprecia que aquests edificis tradicionals tendeixen a concentrar-se en el barri del districte de Sant Miquel, sempre al Nord del carrer Almirall Cervera, i també en el barri del Gasòmetre. En general acostumen a estar ben conservats, tot i que excepcionalment alguns mostren gran abandó. Entre 1974 i 1977 han estat enderrocats alguns d'aquests edificis, com és el cas de la cruïlla dels carrers Atlàntida i Maquinista.

El segon tipus d'edifici tradicional té més pes pel barri. Es tracta d'edificis de tres plantes sobre solars del tipus mitjà i petit, el valor cadastral dels quals depèn bastant de l'estat de conservació de l'edifici, encara que en general es situa pels volts de 500.000 ptes. Encara hi ha a la Barceloneta 110 edificis d'aquest tipus (n'hi ha, en realitat, 122 de tres plantes, però uns 10 corresponen a edificis públics, tals com l'Hospital Verge del Mar, la Catalana,

ALCADES DELS EDIFICIS

- EDIFICIS DE 2 PLANTES
- EDIFICIS DE 3 PLANTES
- EN BLANC
- EDIFICIS DE MÉS DE 3 PLANTES

ESCALA GRÀFICA
0 50 100 200m.

MEDITERRANI

NACIONAL

PASSEIG

PASSEIG

LA MAGINISTA

SINERBA

CERVENA

ALMIRALL

CARRER

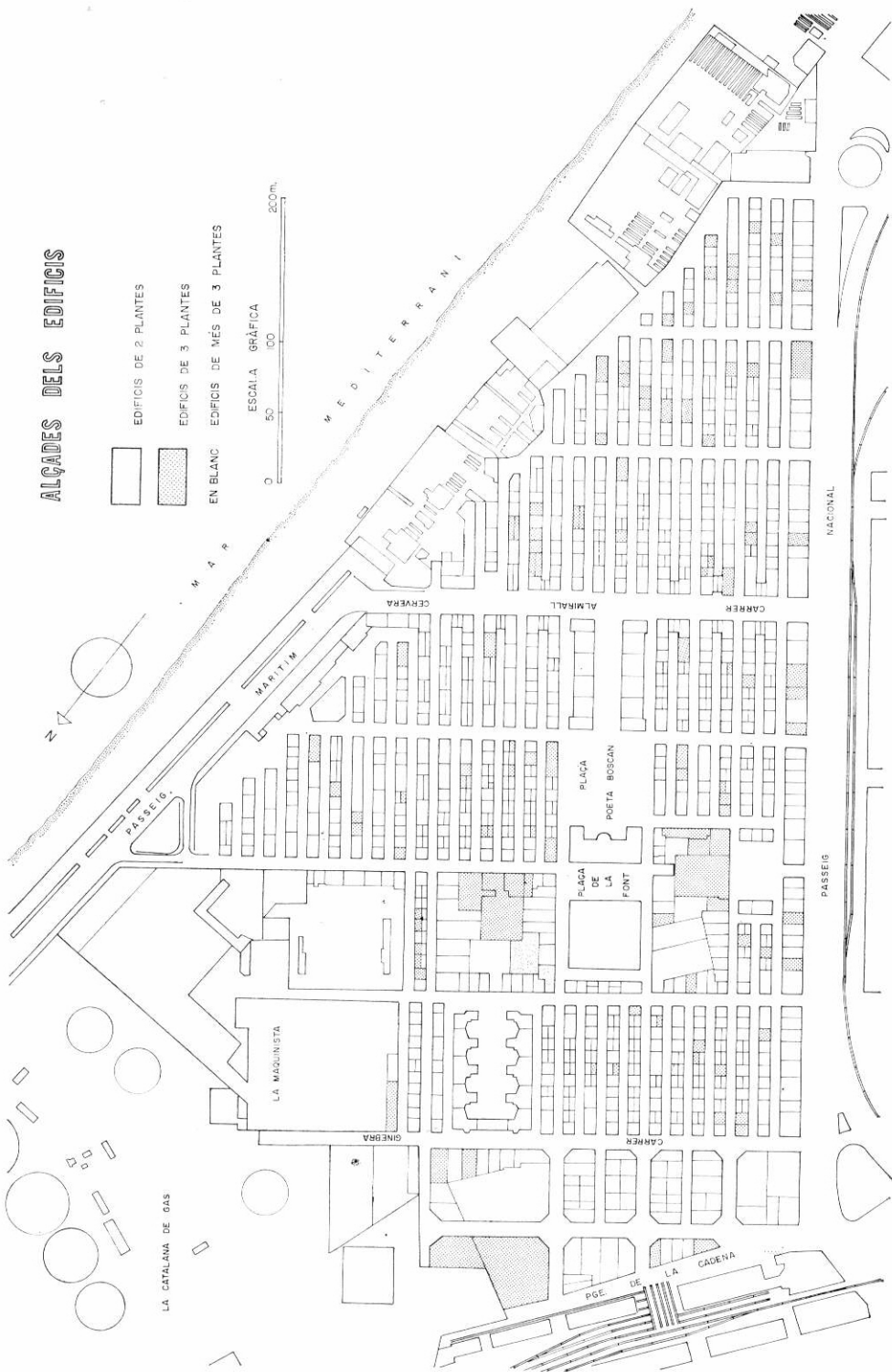
PLAÇA DE LA POETA BOSCAN

PLAÇA DE LA FONT

CARRER

PGE DE LA CADENA

LA CATALANA DE GAS



les sales de l'Asil de Sant Joan Baptista, l'Església Evangelista, o els edificis de la zona de banys).

Solament una tercera part —32 %— d'aquestes finques pertanyen a propietaris residents en el barri (27,9 en la mateixa finca i 4,1 en altres finques). La resta resideix a Barcelona municipi.

Des d'un punt de vista espacial, aquests edificis apareixen distribuïts per tot el barri. En quasi totes les illes hi ha una o dues finques d'aquest tipus, a vegades contigües. Pot senyalar-se de totes maneres una certa concentració en dos sectors relativament destacats, l'un comprès entre els carrers Sant Carles-Maquinista i el mar, i un altre situat en una franja paral·lela a la platja dins de l'angle Almirall Cervera-Passeig Nacional.

2.3. ALÇADA I DATA DE L'EDIFICACIÓ

A la Barceloneta hi predominen els edificis de 4 a 6 plantes, els quals suposen el 60 % del total. Hi ha també edificis fora de norma urbanística que arriben a 7 i més plantes —el nombre d'aquests és de 192, un 19,2 % del total—, inclouint-n'hi 4 amb 10 plantes.

Una altra característica morfològica destacable és l'antiguitat de la massa edificada. A la Barceloneta, un 90 % dels edificis van ésser construïts abans de 1939. Les deficiències de la font utilitzada no ens han permès de conèixer amb detall la data d'edificació dels edificis construïts abans de l'any 1939. A partir de 1940, amb una informació més completa, s'ha analitzat la dinàmica constructora per dècades.

En conjunt, entre 1940 i 1974 s'han edificat de nova planta uns 100 edificis en bona part per iniciativa pública, sobretot en relació amb les obres de remodelació del carrer Almirall Cervera i construcció del Passeig Marítim, i en menor proporció per actuacions privades puntuals. La iniciativa pública ha construït quasi les dues tercers parts d'aquests edificis i la iniciativa privada la tercera part restant.

L'evolució cronològica d'aquestes construccions segueix en línies generals l'evolució de la construcció a la ciutat. Durant la dècada 1940-1950 es varen construir a la Barceloneta 25 edificis. Aquest període es caracteritza pel predomini de la iniciativa privada de persones físiques, en part propietaris-comerciants del barri que reedificaren edificis afectats pels bombardeigs de la guerra civil de 1936-1939.

En el període 1951-1960 es construeixen 41 edificis. Al llarg d'aquest temps, si bé segueix essent important el tipus d'iniciativa privada abans assenyalat, adquireix gran importància la construcció per part de l'Administració local (Patronat Municipal de l'Habitatge i Ajuntament) i de l'Administració central, a través de l'Institut Social de la Marina. Entre 1961 i 1970 es construeixen 34 edificis; en aquest temps té una certa importància l'actuació de les empreses privades, en especial immobiliàries (com *Construcciones Monterrey*, *Inmobiliaria Astillero* i *Construcciones Lovi*), i es manté la primacia de l'Administració local. A partir de 1971 el ritme constructor decreix de forma considerable: l'any 1974 existeixen solament quatre edificis en construcció, probablement els últims bastits al barri..

2.4. VALORACIÓ ECONÒMICA

La valoració econòmica, basada en les fitxes de Valoració Urbana, s'ha realitzat a partir dels valors del Líquid Imposable,³ i el seu resultat reflexa clarament l'antiguitat de l'edificació, l'estat de deficient conservació i l'escassa rendabilitat de les finques. El quadre següent ens mostra la seva distribució per tipus.

Classificació de les finques segons el Líquid Imposable (en ptes.)

	Propietat vertical		Propietat horitzontal		Total	
	T.	%	T.	%	T.	%
No consta	12	1,5	3	1,7	15	1,5
Menys de 10.000	190	23,—	4	2,3	194	19,4
De 10.000 a 50.000	494	59,8	117	67,7	611	61,1
De 50.000 a 100.000	70	8,5	35	20,2	105	10,5
De 100.000 a 500.000	52	6,3	14	8,1	66	6,6
De 500.000 a 1 milió	4	0,5	—	—	4	0,4
Més d'1 milió	4	0,5	—	—	4	0,4
TOTAL	826	100,—	173	100,—	999	100,—

Font: Elaboració pròpia.

Un 20 % del número total de finques posseeix un L. I. molt baix —de fins a 10.000 ptes.— i el 61,1 % de les finques el posseeixen entre 10.000 i 50.000 ptes. Hi ha casos extrems com el de 25 finques amb L. I. a l'entorn de 5.000 ptes., i 4 finques que estan als voltants de les 1.000 ptes. En general, es tracta d'edificis tradicionals de dues i tres plantes, fent excepció d'alguns edificis de 6 plantes però en greu estat de deteriorament.

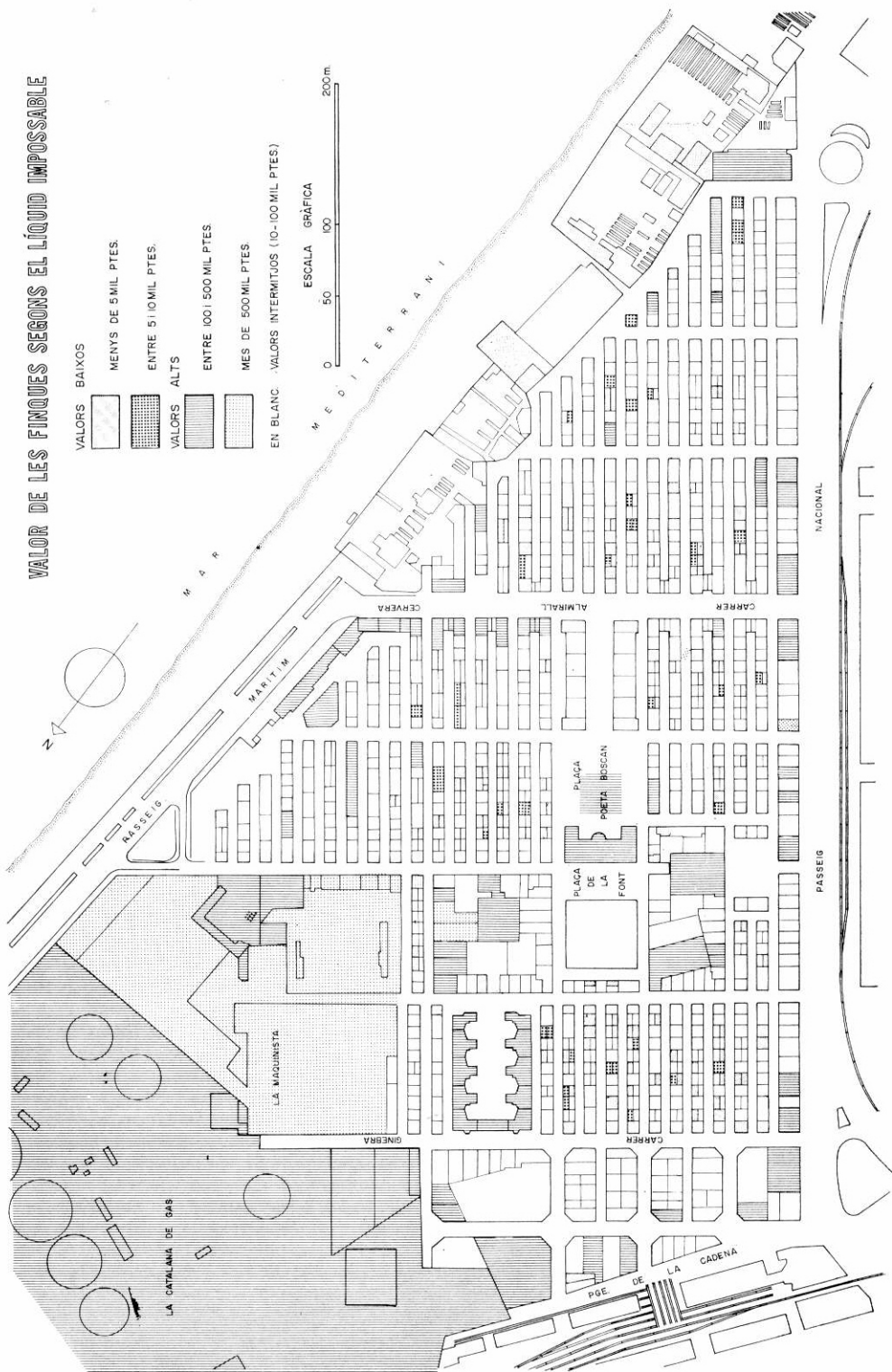
Els valors més alts —més de 100.000 ptes. de L. I.— els aconseguixen uns 7,4 % del total. Es tracta de les grans finques d'ús industrial en funcionament o en expectativa d'especulació, dels edificis de construcció recent, i dels edi-

3. Segons l'article 18 del «Texto Refundido de la Contribución Territorial Urbana» aprovat pel «Decreto 1.251/1966 de 12 de mayo», el Líquid Imposable s'obté a partir del Valor catastral pel procediment següent: El Valor Catastral (V.C.) està integrat pels valors del sòl (establert per unes Junes Mixtes Administració-Cambres de la Propietat) i de les construccions, afectant-se la suma per un índex que corregeix tant els casos en que no hi ha un aprofitament idoni del sòl degut a formes irregulars del solar, desnivells, etc., com a deficiències de la construcció: edat del edifici, tipus, ús, entre altres.

A partir del V.C. s'obté la Renda Catastral que és un 4 % del primer. En el cas dels edificis arrendats aquest valor es corregeix mitjançant un índex que pondera l'antiguitat del contracte en vigor, podent-se establir també altres correccions (veure articles 20 i 21 de la Llei citada). Aplicant a la renda catastral un descompte únic del 30 % en concepte de «huecos, reparos, y servicios» obtenim la *Base liquidable o Liquid Imposable*.

S'ha de tenir en compte que en el moment de buidar les fitxes estava vigent l'anomenat «Régimen Transitorio» de la dita Llei, que suposava modificacions que disminuïen la quantia del Líquid Imposable afavorint els propietaris en aquells casos en que la renda real de la finca sigui més baixa que la considerada òptima, i augmentant el descompte per «huecos, reparos y servicios».

VALOR DE LES FINQUES SEGONS EL LIQUID IMPOSSABLE



ficis de millor qualitat del Passeig Nacional, construïts el període 1920-1935.

En resum es poden senyalar diferents trets característics de la morfologia del barri:

1. L'existència d'un nombre reduït de finques de gran superfície dedicades a ús industrial o terciari, i d'elevada valoració econòmica.
2. La important presència de la iniciativa pública en les obres de remodelació i en l'edificació posterior a la guerra civil.
3. L'existència de diferents illes amb finques de solar de tipus gran i edificació de qualitat, que posseeixen una valoració econòmica bastant alta.
4. L'existència d'un espai residencial i mixte caracteritzat per una gran fragmentació del sòl i el predomini de l'edificació antiga i fortament deteriorada entre la qual s'hi troben com a casos extrems els edificis tradicionals.

Totes aquestes característiques coincideixen, com era d'esperar, amb uns determinats tipus de propietaris i una forma d'organització de la propietat. Les tres primeres donen lloc a l'existència d'un grup reduït de grans propietaris i la quarta es relaciona amb l'existència d'un nombrós grup de propietaris de tipus mitjà i petit, i amb la presència dels propietaris marginals.

3. L'ESTRUCTURA DE LA PROPIETAT VERTICAL

3.1. ELS GRANS PROPIETARIS

Considerem grans propietaris ⁴ tots aquells que posseeixen, al menys, tres de les característiques següents:

- Posseir 3 o més finques.
- Una superfície total del sòl superior a 500 m².
- Una superfície construïda superior a 1.000 m².
- Un valor cadastral superior als 5 milions de pessetes.
- Un líquid imposable superior a les 100.000 ptes.

Dintre d'aquest grup hi apareixen sis tipus segons la seva entitat jurídica i els béns posseïts en l'àrea que estudiem: les grans i mitjanes empreses industrials; l'Administració Central; l'Administració Local; les empreses immobiliàries i financeres; l'Església; les mitjanes empreses comercials, juntament amb un reduït nombre de persones físiques.

4. Per a establir la tipologia de propietaris —donat que no n'existeix cap de tipus general— hem consultat les que apareixen en altres treballs que han emprat la mateixa font. El resultat és una manca total d'unificació de criteris tant quantitius com cualitatius. Nosaltres hem optat per separar la propietat vertical P.V. (una sola persona propietària de tota una finca composta de sòl i construcció) de la propietat Horitzontal P.H. (propietaris de locals —habitatge o comerç— en que es divideix una finca) ja que malgrat la proximitat ideològica de les dues creiem que les diferències són importants puix que la P.H. és en la majoria de casos una propietat d'ocupació per tant d'un bé d'ús, mentres que la P.V. en forma de casa de pisos destinats a lloguer es pot considerar un valor de canvi. Per tant existeix una diferent rendibilitat i possibilitat jurídica d'actuació, malgrat que tots dos tipus de propietat puguin tenir el mateix valor econòmic o contribuir a Hisenda en la mateixa quantitat.

Quan a la classificació dels propietaris verticals ens hem decidit per una tipologia eclèctica, que considera quasi bé totes les variables disponibles.

També cal senyalar que aquesta classificació només té en compte les propietats posseïdes per cada propietari a la Barceloneta i no les que pot posseir en altres llocs de la ciutat o fora de Barcelona; fet que podria variar la importància absoluta de cada propietari.

Dintre del grup de grans propietaris n'hi destaquen per llur importància uns 25 que reuneixen totes les característiques abans esmentades. Donem, ara, una relació nominal dels mateixos; posteriorment, al descriure cada un dels tipus de grans propietaris, ens referirem a ells amb major detall.

Relació dels 25 grans propietaris de la Barceloneta el 1974

	N.º de finques	S. t. (m²)	% Líquid imposable ptes.	
Catalana de Gas i Electricitat	1	3.555.413	76.957	27,0
Patronat Municipal de l'Habitatge	21	3.479.289	2.944	1,1
Ajuntament de Barcelona	23	3.379.612	34.069	12,0
Maquinista Terrestre i Marítima	1	1.580.966	17.094	6,0
Institut Social de la Marina	13	1.572.598	2.587	0,9
RENFE	2	1.246.951	25.958	9,0
«Construcciones Monterrey»	3	1.510.456	875	0,3
Arquebisbat de Barcelona	5	493.095	2.135	0,7
Caixa de Pensions per a la Vellesa i d'Estalvis	5	237.976	545	0,2
Hereus d'Elionor Julià Alexander	9	372.233	1.122	0,8
Serveis de Mercats Centrals	12	339.503	2.336	0,8
Ramon Pujol Güell	2	297.067	497	0,2
Rosend Estragués Soro	2	279.173	1.000	0,5
Rafael Andreu Magrí	1	252.376	1.513	0,5
Àngel Fuentes García	7	248.413	575	0,2
Leonor Estany Martí	2	244.881	1.458	0,5
Josep Costa Ollé	3	221.831	393	0,1
«Construcciones Lovi»	1	218.549	1.161	0,4
Banyes Sant Miquel — Enric Ribalta Llorens	3	189.722	529	0,2
Sales de l'Asil de S Joan Baptista	1	182.325	2.121	0,7
Tallers Vulcano	1	172.261	3.201	1,1
Isidre Fuentes García	3	163.658	335	0,1
Direcció General de Costes	7	163.517	22.175	7,5
Maria Juncà Creus	1	159.837	744	0,3
Josep M.ª Homs Soler	5	146.670	420	0,2
TOTALS	134	20.708.372	202.744	71,1

a) *Les grans empreses industrials*

La destacada presència de les empreses industrials a la Barceloneta i en altres àrees de la ciutat, és el resultat de la instal·lació de les grans indústries de tipus metallúrgic o tèxtil, que hi ocorre a partir de mitjans del segle XIX. Llur posterior ampliació per raons tecnològiques ha anat convertint a aquestes empreses en propietàries d'una gran part del sòl urbanitzat.

Aquesta situació existent tant a la Barceloneta com en altres barris de la nostra ciutat (Sants i Sant Andreu, entre d'altres) és l'expressió espacial de tot un procés d'instal·lació industrial i d'ampliacions posteriors. Aquest procés

està ja acabat, tota vegada que a partir de 1965 la tendència a la descentralització industrial, l'obsolescència tecnològica, així com els problemes financers de moltes empreses, juntament amb l'especulació del sòl, impulsa a aquestes empreses al trasllat a altres localitzacions i a la venda d'aquestes finques. Aquest fet suposa la possibilitat de reconversió per a ús públic i social de grans espais que per la seva proximitat a nuclis congestionats contribuirien a solucionar els greus problemes urbanístics que hi existeixen.

La utilització d'aquests solars suposaria unes grans possibilitats i podria donar lloc a realitzacions comparables a les que des del punt de vista urbanístic va suposar la Desamortització del segle XIX.

A la Barceloneta les grans empreses industrials posseeixen un 35 % del sòl útil. Dintre d'aquest grup ocupa el primer lloc la Catalana de Gas i Electricitat. Aquesta empresa posseeix la finca amb més superfície del barri, de 76.957 m² de terreny, la qual cosa suposa un 27 % de la superfície total de sòl útil de la Barceloneta. És també la finca de màxim valor cadastral, assolint un líquid imposable de 3,5 milions de pessetes.

El segon lloc l'ocupa la Maquinista Terrestre i Marítima, propietària d'una finca, antigues instal·lacions industrials, que ocupen 17.094 m², un 6 % del total, amb un L. I. d'1,6 milions de pessetes.⁵

En tercer lloc, tot i que a força distància, hi apareixen Tallers Nuevo Vulcano, propietaris d'una finca de 3.201 m² —1,1 % del sòl útil total—, amb un L. I. bastant baix (de 172.261 ptes.). Són també instal·lacions obsoletes d'aquesta empresa, la seu social de la qual es troba al moll nou. A nivell financer es troba lligada a «Unión Naval de Levante», Transmediterránea i Banco Central.

Dintre del conjunt d'empreses industrials n'hi ha varies de tipus mitjà, la característica comú de les quals és posseir finques d'ús industrial amb instal·lacions que es troben en funcionament, essent-ne propietaris persones físiques. Posseeixen una superfície que oscil·la entre els 200 i els 2.000 m² i un L. I. que supera les 200.000 ptes., pel qual, els seus propietaris, encara que a força distància dels primers, poden considerar-se també grans. Es tracta de Rafael Andreu Magrí, propietari de l'empresa d'abrasius «Ralo»; de Rosend Estragués Soro, propietari de «Ciervo Comercial»; i de dos propietaris, la família Ciervo, i Batlle Casanovas, que posseeixen edificis d'unes quantes plantes els locals de les quals estan llogats a petites empreses o tallers industrials.

Per últim, cal assenyalar que en aquests moments no hem trobat cap empresa industrial propietària de finques d'ús residencial, exceptuant-hi la de Forces Elèctriques de Catalunya (FECSA), que posseeix una finca d'ús residencial; ignorem si es tracta d'habitatges pels seus treballadors.

b) *Les empreses financeres i immobiliàries*

Dintre del grup de grans empreses hi hauríem de assenyalar tres grans propietaris, la presència dels quals, malgrat ésser poc important quantitativa-

5. L'Ajuntament de Barcelona adquirí aquesta finca, juntament amb una altre de contigua, propietat de Tallers «Nuevo Vulcano», a finals de setembre de 1978 per la quantitat de 320 milions de pesetes. Actualment s'han enderrocat els antics edificis industrials, i està en curs de realització un grup de quasi bé 300 habitatges socials, així com equipaments culturals —Batxillerat Universitari, Ensenyança General Bàsica i Formació Professional— per iniciativa municipal. Els veïns del barri pensen que aquesta intervenció, només serà vàlida i tindrà sentit si s'interrelaciona estretament amb el procés general de remodelació mitjançant un Pla Especial de Reforma Interior». Sobre aquesta qüestió veure: *Estudi previ a la Remodelació de la Barceloneta*, op. cit. pág. 250 i següents.

ment, exemplaritza en el barri una nova organització de la propietat, caracteritzada per l'entrada d'entitats financeres i empreses immobiliàries en la propietat de l'espai urbà del casc antic. Es tracta de la Caixa de Pensions per a la Vellesa i d'Estalvi i de tres empreses immobiliàries.

La Caixa és propietària de cinc finques d'escassa superfície però de bastant de valor. Posseix a més a més un local en règim de propietat horitzontal. Aquesta entitat hi apareix com a propietària amb anterioritat a la guerra civil; hi havia adquirit diverses finques contigües d'un mateix propietari.

Les empreses immobiliàries s'introdueixen al barri a partir de 1960. Algunes desapareixen com propietàries després de la construcció d'un edifici; aquest és el cas d'Immobilària Astillero, Immobilària Samboal i Luvisa, que semblen estar lligades a la construcció de l'edifici del cap d'avall del Passeig Nacional. Dues d'altres segueixen vinculades a la propietat d'edificis: Construccions Lovi i Construccions Monterrey.

Construccions Lovi sembla estar vinculada a «Construcciones Andaluzas-Cocasa». Al 1970 intervé a la construcció d'un edifici destinat a la venda per pisos, el qual administra i en el que avui hi té dos locals de propietat horitzontal; posseint també, l'any 1974, una finca en construcció que actualment es troba ja acabada.

Construccions Monterrey, que sembla estar vinculada a la Banca Riva y García, és propietària de tres finques contigües de recent construcció sobre els solars de l'antiga fàbrica de farines «La Anita». Posseix un líquid imposable d'1,5 milions, un 3,2 % del L. I. total de la Barceloneta.

Característiques dels propietaris segons la seva entitat jurídica

	<i>Número de propietaris</i>	<i>Número de finques</i>	<i>Valor cadastral</i>	<i>Líquid Imposable</i>	<i>Superfície construïda</i>	<i>Superfície total solar</i>
Administració Local	3	5,5	13,6	14,1	10,9	13,8
Administració Central	6	2,5	7,1	7,1	8,0	18,4
Organismes i empr. públiques	5	0,5	0,7	0,7	0,6	0,3
Església	6	1,2	1,9	1,9	1,7	1,7
Empreses privades	11	1,4	13,1	15,6	6,7	37,1
Bancs i Caixes d'Estalvi	1	0,5	0,4	0,5	0,4	0,2
Persones físiques:						
— propietat horitzontal	1.700	17,4	8,2	9,8	8,2	2,7
— propietat vertical	555	71,0	55,0	50,4	71,0	25,8
TOTAL	2.287	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0

c) L'Administració Central

El segon lloc en importància, entre les persones jurídiques, l'ocupen diferents organismes depenents de l'Administració Central, que, en conjunt, posseeixen un 20 % del sòl total cadastral però solament un 7,5 % del Líquid Imposable, tal com s'aprecia en la taula de la pàgina anterior. Aquest fet

resulta explicable pel seu ús, ja que es tracta de les instal·lacions ferroviàries i el sòl de les zones costeres.

Aquests organismes són, per ordre d'importància, la RENFE, propietària de 2 finques ocupades per edificis i instal·lacions ferroviàries, amb una superfície de 26.000 m². Li segueixen diferents organismes depenents dels Ministeris, com l'Institut Social de la Marina i la Secció de Treballs Portuaris, depenents del Ministeri de Treball. El primer és propietari d'un grup d'11 edificis construïts el 1958 sobre els solars del quarter d'infanteria. Els habitatges d'aquests edificis estan arrendats a pescadors. L'Institut Social de la Marina és també propietari de dos edificis d'ús residencial situats al Passeig Nacional (un d'ells, la casa construïda per Coderch el 1955). La Secció de Treballs Portuaris posseeix un sol edifici dedicat a Escola de Promoció Professional.

La «Jefatura de Costas» i la Junta d'Obres del Port, depenents del Ministeri d'Obres Públiques, són dos d'altres organismes propietaris, que posseeixen en total 8 finques situades en el Sector Marítim, on s'hi troben instal·lats els establiments balnearis i berenadors o restaurants. La «Jefatura Regional de Costas» posseeix 7 finques en aquesta zona i la Junta d'Obres del Port solament una.

Per últim, cal assenyalar al Ministeri de la Governació com a propietari de l'antiga casa-quarter de la Guàrdia Civil, al Passeig Nacional, 11.

d) *L'Administració Local*

Al tractar de la morfologia del barri, en especial la dinàmica constructora, hem senyalat la importància de la intervenció de l'Administració local en les obres de reconstrucció i remodelació del barri. D'aquí se'n deriva la importància que adquireix l'Administració Local, a través de diferents organismes, com un dels grans propietaris del barri, posseïnt-hi un total de 56 finques, un 14 % del sòl cadastral i un 15 % del L. I. total. Entre aquests organismes hi destaca en primer lloc l'Ajuntament de Barcelona, propietari de 23 finques amb una superfície total de 34.069 m², que és el doble de la posseïda per la Maquinista. L'ús i l'estat d'aquestes finques s'divers: 11 són solars en enderrocament o sense construir, resultat de les expropiacions dels últims anys, situats al carrer Almirall Cervera; la resta són edificis d'ús públic: diferents escoles, el mercat, l'Hospital N.ª S.ª del Mar, la conselleria del districte, serveis municipals i diferents edificis d'ús residencial, alguns d'ells buits.⁶

El segon organisme local és el Patronat Municipal de l'Habitatge, que consta com propietari de 21 finques, totes elles construïdes amb posterioritat a l'any 1939,⁷ els locals d'habitatge o negoci de les quals es troben en règim de venda a terminis per un període de 10 anys. Per tal motiu és probable que en un futur no llunyà decreixi la propietat d'aquest organisme incrementant-se el nombre de propietaris horitzontals.

6. Les finques propietat del Patronat Municipal de l'Habitatge construïdes després de la guerra civil configuren un nou eix al barri, —carrer Almirall Cervera—, que fou una intervenció tipus «sventramento» sobre la trama del s. XVIII, previst ja el 1940 dins del projecte de «Reforma de la ciudad: nueva urbanización de la Barceloneta», promogut per la Cambra de la Propietat Urbana de Barcelona i coincidí amb l'interès de l'Administració Local de crear un eix que conduís al Passeig Marítim. Cf. TATJER MIR, M.: *La Barceloneta del siglo XVIII al Plan de la Ribera*, Barcelona, Los libros de la Frontera, 1973, pág. 77 a 80.

7. Aquests edificis varen ser projectats per la «Caja de Previsión del Mercado del Borne» i realitzats per la «Obra Sindical del Hogar» a principi de la dècada dels quaranta. L'Ajuntament va cedir els solars a 7 ptes. el pam quadrat, a més d'una subvenció de 34.196,65 ptes. Cf. TRIAS BERTRAN, Carlos: *política de la vivienda del Ayuntamiento de Barcelona*, Barcelona 1947, pág. 60.

Per últim, dintre de l'Administració local hi hem inclòs el Servei de Mercats Centrals, propietari de 12 finques construïdes dins de la dècada dels 40.⁸

e) L'Església

Com propietari important del sòl de la Barceloneta hi apareix a continuació l'Església, que a través de l'Arquebisbat i les ordes religioses manté en el barri una certa presència, resta i ampliació de la que tingué al llarg del segle XIX.⁹ L'Arquebisbat posseeix en concret cinc finques: els dos edificis de les esglésies de Sant Miquel i Santa Maria de Cervelló, una escola i dos edificis d'ús residencial.

Les Ordes Religioses que apareixen com a propietàries són: Sales de l'Asil de Sant Joan Baptista, que posseeix un edifici destinat a escola, propietat de les Germanes de la Caritat. Les Terciàries Franciscanes, que posseeixen l'edifici i instal·lacions del Sanatori Marítim de Sant Josep. Per últim, cal destacar-hi al presència d'una altra orde religiosa, les Escoles Pies, propietàries d'un edifici d'ús residencial, i de la Junta de Dames de Sant Vicenç de Paül, propietàries de tres finques. A aquestes ordes religioses se'ls hi hauria d'afegir la Salle Barceloneta, propietària d'una finca, les dades de la qual ens són desconegudes.

f) Altres propietaris

El grup de grans propietaris fins ara descrit es completa amb diferents propietaris que posseeixen al menys tres de les característiques de grans propietaris. Es poden reunir en dos tipus:

El primer el constitueixen 6 propietaris que són a la vegada amos d'importants restaurants, establiments balnearis, comerços i negocis instal·lats en el barri. Entre aquests propietaris hi destaca l'Enric Ribalta Llorens, president del Consell d'Administració de «Baños San Miguel, S. A.» i vinculat també amb «Baños San Sebastián». Aquest propietari posseeix 5 finques i un local de propietat horitzontal. Hi ha també dos propietaris de restaurants: Josep Costa Ollé, que posseeix 4 finques i un local de propietat horitzontal, tenint-ne un de dedicat a restaurant i essent la resta d'ús residencial, i Josep M. Homs Solé, propietari de Can Solé, que posseeix 5 finques d'ús mixte. Els restants són Escursell Casanovas, propietari d'un negoci important de forn de pa; Sabaté Bech, propietari d'un edifici en el que hi té instal·lada una escola, i Cànovas Lapuente, propietari d'una joieria i ex conseller de l'Ajuntament.

8. Una part del patrimoni en edificis residencials que l'Ajuntament de Barcelona posseeix al barri és resta de les 17 cases de donació privada que l'any 1908 li va fer el regidor Sr. Agustí Brugada Bacarissas. Cf. A.E.C.B., any IX, 1910 pág. 153; y AYUNTAMIENTO DE BARCELONA, *Primer inventario general compendiado del patrimonio municipal de esta ciudad*, s. I., n. i., 1929, 74 págs. Ambdues publicacions donen àmplies referències sobre el patrimoni immobiliari de l'Ajuntament de Barcelona abans del 1936.

9. Respecte als bens de l'Església caldria senyalar que si bé el clero regular y secular perdé molta importància com a propietari urbà a la fi del procés desamortitzador, a partir del darrer terç del segle XIX assistim a la implantació de noves ordes religioses dedicades a l'ensenyament i a l'assistència hospitalària. Les compres, i bàsicament les donacions, les converteixen en grans propietaris de finques urbanes. Aquest procés apareix clarament a la Barceloneta i ha estat posat de relleu en altres treballs sobre l'estructura de la propietat urbana: en el de A. GARCÍA BALLESTEROS: *Geografía urbana de Guadalajara*, resumen de Tesis Doctoral, Facultad de Filosofía y Letras, Universidad Complutense, Madrid, 1974, pág. 20 y 30, i també en una anàlisi de la propietat del sòl a la zona d'expansió urbana de Girona al 1958: ECHEVARRIA i altres: *La propiedad del suelo en la zona de expansión urbana del municipio de Gerona*, Barcelona, C.A.U., n.º 29, enero-febrero 1975 pág. 50 a 57.

El segon grup està format per vint-i-quatre propietaris, la identitat dels quals és en part desconeguda, tot i que alguns semblen estar lligats a la mitjana i alta burgesia, essent la meitat d'ells dones. Es tracta de Ramon Pujol Güell, Leonor Alexander, Blanco Bolaños, Àngels Vendrell, Rosa Anglès Toniastre, Dolors Conill Garriga-Nogués, Àngel Fuentes García, Leonor Estany Martí, Isidre Fuentes García, Maria Juncà Creus, entre altres. La importància d'aquests propietaris deriva o bé de la possessió de diferents finques de valor mig en el sector del segle XVIII, o bé d'una sola d'alt valor (solar gran, construït en alçada i en bon estat de conservació) a l'exemple de la Barceloneta, o al Passeig Nacional.

En resum podem senyalar que hi ha un grup de grans propietaris format per empreses industrials de tipus gran i mitjà, l'Administració local, l'Administració central, les empreses financeres i immobiliàries, els grans comerciants i la mitjana i alta burgesia. Entre ells la presència de persones jurídiques és bastant important, ja que suposa 16 propietaris sobre un total de 45. Per altra banda, cal destacar que un 80 % resideixen fora del barri, a excepció feta de 9 propietaris (3 persones jurídiques i 6 persones físiques) que sí hi resideixen.

En conjunt podem concloure que els grans propietaris són uns 45, o sigui el 8 % del nombre total de propietaris de finques de propietat vertical, i reuneixen el 20 % del nombre total de finques, posseint el 75 % del sòl útil de la Barceloneta i un 55 % del L. I.

Hem analitzat, doncs, fins ara, la importància i la composició dels grans propietaris de la Barceloneta, però no hem fet gairebé referència a la distribució espacial de les finques de la seva propietat. Es tractaria de conèixer si les finques d'un mateix propietari són contigües formant grans blocs, o bé si, altrament, estan espacialment disperses en diferents illes. Analitzarem aquesta qüestió amb el detall convenient —la contigüïtat de la propietat— per l'interès que comporta davant una futura remodelació del barri.

3.2. LA CONTIGÜÏTAT DE LA PROPIETAT

Cal senyalar en primer lloc que la relació entre el grau de contigüïtat de la propietat i el nombre de finques posseïdes per cada propietari no és del tot clara, malgrat que sembla haver-hi una tendència a augmentar la contigüïtat a l'augmentar el nombre de finques posseïdes. De tal manera que de 73 propietaris de 2 finques solament 28 les posseïen contigües; dels 17 propietaris de tres finques, 7 posseïen dues finques contigües, 4 en posseïen tres de contigües i les 6 restants totes disperses; dels 4 propietaris de 4 finques, dos en posseïen 2 de contigües i els altres dos les quatre contigües.

Els 9 propietaris de 5 finques posseïen tots algun grau de contigüïtat, ja que posseïen 2 finques en una mateixa illa; dos n'hi posseïen 3 i els altres 2 n'hi posseïen 4.

Dels dos propietaris de 7 finques, un, la «Jefatura Regional de Costas», les posseïa totes a la mateixa illa; i l'altre, Àngels Fuentes García, tres en una illa i 4 de disperses. En la resta de propietaris, el grau de contigüïtat és fort especialment en els que posseeix l'Institut Social de la Marina i els Serveis de Mercats Centrals, ja que tots dos casos són illes completes.

La contigüïtat s'ha analitzat espacialment tenint en compte si els propietaris de dos o més finques tenien les seves propietats dintre de la mateixa illa i el percentatge sobre el nombre total de finques de la illa, que representaven les seves propietats. El nombre d'illes en les que hi apareixen dues o més finques d'un mateix propietari és de 50 —aproximadament la meitat

del nombre total d'illes de la Barceloneta, que és de 115—. Entre les que hi destaquen, per estar en mans d'un sol propietari, cal senyalar les illes 59 i 60, propietat del Servei de Mercats Centrals, l'illa 14, propietat de l'Institut Social de la Marina, i la illa 18, situada a la plaça de Sant Miquel i les dues finques de la qual són propietat de Blai Capdevila. Nou illes presenten percentatges de concentració en un sol propietari, compresos entre el 50 i 70 % del total de finques; vint illes tenen percentatges entre 25 i 35; i 10 illes, un percentatge de contigüitat comprés entre el 10 i el 24 %.

Val la pena destacar també altres casos, a més a més dels ja citats propietaris de la totalitat d'una illa. Es tracta d'aquelles illes en les quals un sol propietari reuneix més de la meitat —entre el 50 i el 75 %— del nombre total de finques; aquesta situació es produeix en vuit illes del barri.

Per últim hem de senyalar l'existència d'algunes illes en les que diferents propietaris hi posseeixen dues o més finques, posseint-hi entre tots ells percentatges alts sobre el nombre total.

Pel que fa a la distribució de la contigüitat, hem de senyalar l'existència d'unes àrees de certa concentració de la contigüitat. És el cas de l'àrea Atlàntida-Andreu Dòria-Almirall Cervera, i una altra àrea que forma una franja paral·lela al Passeig Nacional limitada pels carrers Almirall Cervera i Pescadors. Hi ha també altres àrees d'elevats índexs de contigüitat localitzades a diferents indrets del barri; i una franja paral·lela a la costa limitada pels carrers Almirall Cervera i Pescadors.

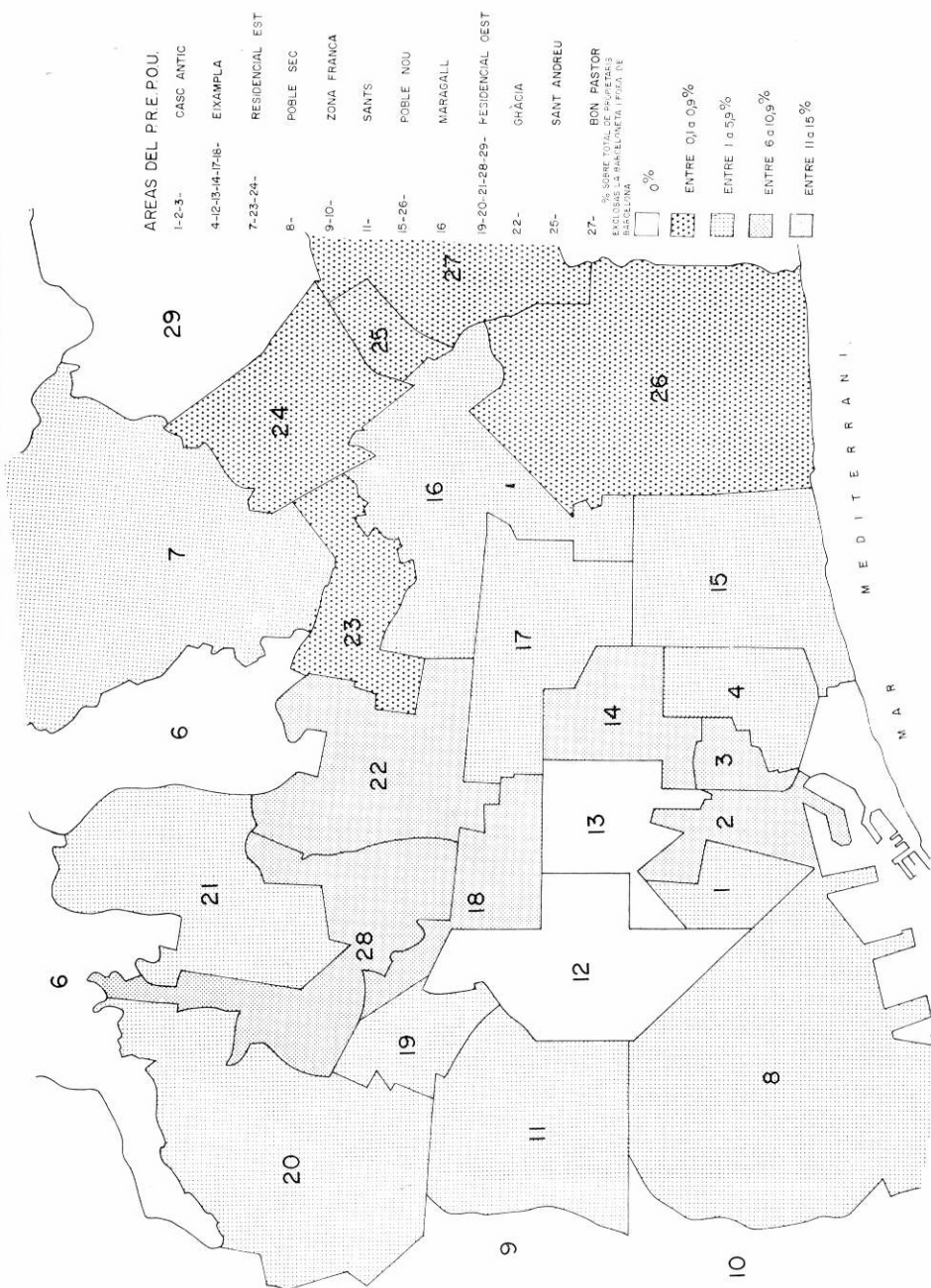
Des del punt de vista espacial, val la pena destacar l'existència de contigüitat en forma d'eixos. En aquest sentit hi destaca l'Ajuntament, que posseeix un bon nombre de finques-solars sense edificar al llarg del carrer Almirall Cervera, i el Patronat Municipal de l'Habitatge, que és propietari dels «edificis pantalla» d'aquest mateix carrer.

Per últim hem de senyalar que aquest grau de concentració i contigüitat de la propietat es veuria, en part, modificat, si tinguéssim en compte els parentius entre els propietaris. Una anàlisi de l'estructura de la propietat, als voltants de l'any 1940, pel sector de l'eixample de la Barceloneta, amb l'ús d'unes altres fonts complementàries, ens ha indicat una major concentració de la propietat (menys propietaris posseïdors d'un major nombre de finques) a la vegada que una més alta contigüitat de la propietat, que es fragmentaria en bona part per l'herència i en menor proporció per vendes.

Tipus de Propietaris — Propietat vertical segons el Líquid Imposable

<i>Propietaris segons L. I. en milers de pessetes</i>	<i>N.º de propietaris</i>		<i>N.º de finques posseïdes</i>	
	<i>Total</i>	<i>%</i>	<i>Total</i>	<i>%</i>
No consta	4	0,7	4	0,5
Marginals: menys de 10	127	21,7	129	15,6
Petits: de 10 a 50	345	58,8	409	49,5
Mitjans: de 50 a 100	65	11,1	116	14,0
Grans: de 100 a 500	37	6,3	103	12,5
de 500 a 1 milió	1	0,2	1	0,1
més d'1 milió	7	1,2	64	7,7
TOTAL	586	100,—	826	100,—

LLOC DE RESIDÈNCIA DELS PROPIETARIS DE FINQUES DE LA BARCELONETA



3.3. ELS MITJANS I PETITS PROPIETARIS

En relació amb el reduït nombre de grans propietaris i amb una característica morfològica senyalada en la primera part —el gran nombre de solars petits que afavoreix la divisió de la propietat—, s'hi troba el fet que la resta de finques, unes 658, es reparteixen entre uns 541 propietaris. Per tant, davant del reduït nombre de grans propietaris hi trobem un gran nombre de mitjans i petits propietaris, tal com ens indica el quadre de la pàgina següent.

Dintre del conjunt d'aquest grup farem distinció entre propietaris mitjans, petits i marginals.

Els propietaris mitjans són aquells el líquid imposable dels quals es situa entre 50 i 100.000 pessetes; són aproximadament uns 65. La meitat d'ells posseeixen una finca i l'altra meitat, dues o més finques. Els propietaris petits (L.I. entre 10 i 50.000 ptes.), el nombre dels quals és de 345, posseeixen majoritàriament una finca en 294 casos i excepcionalment 2, en 43 casos.

Aquests propietaris posseeixen majoritàriament finques de superfície mitjana i petita, i generalment d'ús residencial o mixte, no trobant-s'hi gairebé cap edifici destinat totalment a ús residencial.

a) *Característiques dels propietaris*

Els mitjans i petits propietaris resideixen en més d'un 50 % dels casos a Barcelona-municipi i en un 30 % a la Barceloneta, com indica el quadre.

Lloc de residència dels propietaris de la propietat vertical

	<i>N.º de propietaris</i>		<i>N.º de finques</i>	
	Total	%	Total	%
Barceloneta: mateixa finca de la seva propietat	128	21,8	154	18,6
Barceloneta: finca distinta	51	8,7	83	10,1
Barcelona-municipi	298	50,4	450	54,5
Resta comarca (Pla Comarcal 1953)	7	1,3	8	1,0
Resta Àrea Metropolitana				
Barcelona 1966	8	1,4	9	1,1
Resta Catalunya	7	1,3	8	1,0
Resta Espanya	7	1,3	8	1,0
Estranger	2	0,3	2	0,2
No consta	78	13,5	104	12,6
TOTAL	586	100,—	826	100,—

Dintre de Barcelona-ciutat s'hi distingeix l'Eixample central (àrees 12 i 13 del PREPOU) com sector en el que s'hi localitzen un nombre més elevat de domicilis de propietaris. Li segueixen en importància altres sectors de l'Eixample juntament amb la part més central del Casc Antic —àrees 2 i 3—; a més a més de l'àrea 28 i de l'àrea 23, Gràcia. Totes aquestes àrees tenen contigüitat geogràfica formant el Centre de Barcelona, tant el centre de tipus C.B.D. com el Centre lloc de residència de classes altes. Dues dades ens senyalen la importància d'aquesta àrea com a lloc de residència de propietaris de sòl

i immobles urbans. Un és el fet que en ella s'hi troben prop del 70 % de propietaris residents a Barcelona-municipi, exclosa la Barceloneta. Una altra és que en conjunt aquests propietaris reuneixen el 42,1 % de la superfície del sòl cadastral.

Respecte aquesta qüestió, cal senyalar que en les àrees de predomini de població obrera hi apareix un nombre més baix de domicilis de propietaris, essent aquesta xifra nul·la en el cas de l'àrea Residencial Est i baixíssima (entre 1 i 8 domicilis) en el Poble Nou, Sant Andreu, i més lleugerament alta (pels voltants de 16 domicilis) a Sants-PobleSec i Maragall.¹⁰

Des del punt de vista socio-econòmic, segons una mostra realitzada, hi predominan els següents tipus de propietaris: petits industrials, propietaris de tallers o fàbriques (impremtes, feltres, garatges, entre altres); els comerciants del ram de l'alimentació (pesca salada, forns de pa, lleteries, cafès) o d'altres rams (basars, merceries, gènere de punt); els propietaris de restaurants; uns quants professionals (un advocat, 4 metges, diferents administradors de finques); i un nombre bastant important de dones, aproximadament la tercera part d'aquest tipus de propietaris.

Alguns d'aquests propietaris són persones conegudes a la ciutat, ja que molts d'ells posseeixen establiments tradicionals o típics (Agut de Gignàs, Pius Robert Laporta, Restaurant 7 Portes), o bé formen part de l'alta burgesia, com M.^a Teresa Estany Jimena, Comtessa Vda. Lacambra. Aquesta propietària posseeix 5 finques com ja hem senyalat en la altra part, però degut a la deficient conservació de les mateixes el seu L.I. és baix.

Entre els propietaris mitjans i petits que resideixen a la Barceloneta, la distribució socio-econòmica és bastant semblant, ja que hi apareixen entre ells alguns comerciants i petits propietaris de restaurants. Alguns d'ells tenen l'establiment a l'edifici de la seva propietat on acostumen a residir. Cal també senyalar que entre els petits propietaris hi ha un major predomini de residents a la Barceloneta.

b) *Els propietaris marginals*

Per últim, ens referirem a uns 127 propietaris —un 21,7 % del total— que podríem denominar «propietaris marginals», ja que el seu líquid imposable és inferior a les 10.000 ptes., estant, per tant, en una posició extrema en quant a una valoració de finques dintre d'un pla de remodelació. Hem de destacar que d'entre ells n'hi ha 5 que no arriben a 2.000 ptes. de L.I.

Del nombre total, 125 són propietaris d'una sola finca, de petita superfície de solar i deficientment conservada, i solament dos d'ells ho són de dues finques. Dintre d'aquest grup hi estan inclosos quasi tots els propietaris de finques tradicionals, si bé hi ha alguna excepció, com és algun propietari de finques de major alçada o superfície però de conservació deficient.

Entre aquests propietaris hi predominen en un 60 % els residents a la Barceloneta i en menor proporció els residents fora del barri.

4. LA PROPIETAT HORIZONTAL

La Barceloneta compta amb unes 1.770 persones que són propietàries d'aproximadament 2.000 locals destinats a negocis o habitatges distribuïts en-

10. Aquesta distribució dels llocs de residència dels propietaris a Barcelona-ciutat coincideix amb la que es dona en altres investigacions com la de RIUDOR, Ll.: *Propiedad y morfología urbana en el área suburbana de Barcelona*; Tesis de licenciatura, Departamento de Geografía Universidad de Barcelona, 1975.

cre 173 finques de propietat horitzontal. Aquests propietaris posseeixen un valor cadastral mig als voltants de les 100.000 pessetes i un líquid imposable quasi sempre inferior a les 10.000 pessetes que els situa gairebé al mateix nivell que els «propietaris marginals».

Analitzarem en primer lloc el procés de pas de propietat vertical única a propietat horitzontal, per a presentar seguidament els trets que defineixen les finques de propietat horitzontal i per últim estudiar amb detall les característiques d'aquest tipus de propietaris.

4.1. PROCÉS DE PAS A LA PROPIETAT HORITZONTAL (P.H.)

El problema de l'aparició de les finques de propietat horitzontal sorgeix immediatament a partir de la consideració d'algunes de les característiques de les finques de P.H., com són la major antiguitat d'aquestes finques respecte al conjunt del barri i el predomini de propietari-resident i de propietari-immigrant. Amb les dades disponibles creiem que el procés fonamental s'ha desenvolupat a partir de mitjans de la dècada 1950-1960 i ha consistit en el pas de finques antigues de propietat única a propietat horitzontal. El procés ha estat determinat per diferents causes, entre les quals s'hi troba la baixa rendibilitat de les finques antigues degut a la congelació de lloguers, i la forma de transmissió de propietat per herència a parts iguals que augmenta el nombre de propietaris d'una mateixa finca amb la consegüent disminució de rendibilitat. En qualsevol cas, la seva venda en locals és una forma ràpida d'obtenir liquiditat i rendibilitzar una finca antiga.

Per altra banda, és indubtable que la creació d'un marc jurídic que a partir de 1960 va donar ordenament legal a aquesta forma de propietat va institucionalitzar una situació de fet legalment poc clara —sota diverses formes de co-propietat— i també va contribuir a la difusió de la propietat horitzontal.¹¹

Aquest marc legal mostra l'interès de l'Administració per fomentar aquesta forma d'accés a la pròpia llar, tant per resoldre el problema de l'habitatge, com per la intenció de crear una nombrosa classe de petits propietaris d'un bé d'ús, que s'integrarien dintre l'exèrcit de defensors de la propietat privada, però —com ha senyalat gràficament un autor— constituïnt-hi només l'infanteria del conjunt immobiliari.¹²

En realitat sota l'apariència de difusió de la propietat i d'homogeneïtzació social s'afavoria els grans interessos financers i immobiliaris privats al mateix temps que hom donava grans possibilitats de maniobra als propietaris de finques antigues.

Les diferents mostres realitzades en els Arxius de Valoració Urbana, així com en el Registre de la Propietat, ens han fet evident la incidència de la Llei de Propietat Horitzontal abans esmentada. Hem pogut comprovar que des de mitjans del segle XIX, i potser inclús abans, apareix de forma clara la propietat diferenciada de parts d'edifici (quarts de casa, i mig de casa) repartits entre membres d'una mateixa família o entre persones diferents. No obstant, és a partir del 1960 quan es legalitzen les no massa nombroses situacions

11. L'ordenament legal fou la «Ley de la Propiedad Horizontal» del 21 de juliol de 1960 que recollia les disposicions anteriors sobre el tema de l'accés a la propietat de l'habitatge. (Llei de 1939 modificant els articles 396 del Codi Civil, i els articles 8 i 107 de la Llei Hipotecària, Reforma Hipotecària de 1944-1946, i Llei d'Arrendaments Urbans de 1946), i donava noves possibilitats de crèdits bancaris per a l'habitatge tant per a promotors com per a comprador.

12. PARLATO, Valentino: *El bloque inmobiliario*, II Manifesto, n.º 3-4, 1970, i recollit a INDOVINA (editor): *El despilfarro inmobiliario*, Barcelona, Gustavo Gili, 1977, pág. 240.

anterior, i a partir del 1965 quan es difon la venda per pisos de finques antigues als propis inquilins. Per altra banda, és entre 1960 i 1970, concretament en els anys 1964-66, quan es construeixen a la Barceloneta, per part d'immobiliàries, una sèrie d'edificis amb destí a venda per locals.

4.2. CARACTERÍSTIQUES DE LES FINQUES DE PROPIETAT HORITZONTAL

En el moment de realitzar la buidada de dades, hi havia 173 finques en règim de propietat horitzontal, la qual cosa suposa un 17,3 % del total de finques. Aquestes finques reunien un total de 1.887 locals destinats a habitatge, que vol dir que sobre un total de més de 8.000 habitatges existents al barri, un 24 % eren propietat dels seus habitants.¹³ Queden excloses d'aquestes xifres les finques propietat del Patronat Municipal de l'Habitatge que es troben en situació de compra a terminis, o sigui que no figuraran com propietat dels seus actuals ocupants fins que estiguin totalment pagades. Tampoc s'han considerat les finques que entre 1974 i el moment de redactar aquest informe han passat de règim de propietat vertical a P.H. (tenim coneixement que aquest ha estat el cas de diferents finques propietat dels hereus de Julia Eleonor Alexander).

a) *Característiques morfològiques*

Les finques de propietat horitzontal presenten percentatges més alts de solars petits i mitjans, i menors percentatges de solars grans respecte a la mitjana del barri. Solament una finca ocupa un solar del tipus gran, compresa entre 1.000 i 5.000 m².

La superfície construïda de les finques P.H. tendeix a ésser majoritàriament mitjana i alta. Aquest tipus d'edificis suposa el 99,4 % del total d'edificis P.H., mentre que per als edificis de propietat vertical representa el 97,3 % i per al conjunt de la Barceloneta el 94,6 %. Per altra banda solament una finca P.H. té superfície construïda petita —entre 50 i 100 m²—. En relació amb aquest fet i donades les característiques dels solars de les finques P.H., podem deduir que es tracta d'edificis construïts en alçada amb el màxim aprofitament del sòl. Efectivament, un 35 % dels edificis P.H. posseeixen 7 i més plantes, mentre que solament un 15 % dels edificis P.V. són d'aquest tipus.

Les dades globals ens senyalen de forma clara les característiques morfològiques que abans hem descrit. Els edificis P.H. suposen únicament un 2 % del sòl del barri però un 9,1 % de la superfície construïda. Naturalment, pocs edificis P.H. (solament 6) pertanyen al tipus tradicional. Un de dues plantes i els 5 restants de tres plantes.

Pel que fa a la data de construcció, les finques P.H. són edificis quelcom més antics que la mitja del barri. La dècada 1961-1970 es l'únic període, posterior a 1939, en què té certa importància la construcció de finques destinades a la venda per locals. En l'esmentat període es construeixen 8 finques d'aquest tipus sobre un total de 28. Si no considerem els construïts pel P.M.V., aquests

13. Aquesta xifra és molt semblant al 16 % d'edificis en règim de P. H. que el Cens d'Edificis donava com a mitjana de Barcelona al 1970 (Cf. I.N.E., *Censo de Edificios de España*, Tom II, 1976). La comparació amb altres barris és difícil per manca d'informació; només disposem del treball paral·lel al nostre d'En Carles Carreras el qual dona per a Hostafrancs la xifra d'un 8,7 % d'edificis de P. H., inferior a la de la Barceloneta; no obstant es pot preveure que en els barris perifèrics de construcció recent el percentatge augmentaria notablement, mentre que al Casc Antic ens podríem trobar amb valors encara molt més baixos.

anterior, i a partir del 1965 quan es difon la venda per pisos de finques antigues als propis inquilins. Per altra banda, és entre 1960 i 1970, concretament en els anys 1964-66, quan es construeixen a la Barceloneta, per part d'immobiliàries, una sèrie d'edificis amb destí a venda per locals.

4.2. CARACTERÍSTIQUES DE LES FINQUES DE PROPIETAT HORITZONTAL

En el moment de realitzar la buidada de dades, hi havia 173 finques en règim de propietat horitzontal, la qual cosa suposa un 17,3 % del total de finques. Aquestes finques reuneixen un total de 1.887 locals destinats a habitatge, que vol dir que sobre un total de més de 8.000 habitatges existents al barri, un 24 % eren propietat dels seus habitants.¹³ Queden excloses d'aquestes xifres les finques propietat del Patronat Municipal de l'Habitatge que es troben en situació de compra a terminis, o sigui que no figuraran com propietat dels seus actuals ocupants fins que estiguin totalment pagades. Tampoc s'han considerat les finques que entre 1974 i el moment de redactar aquest informe han passat de règim de propietat vertical a P.H. (tenim coneixement que aquest ha estat el cas de diferents finques propietat dels hereus de Julia Eleonor Alexander).

a) *Característiques morfològiques*

Les finques de propietat horitzontal presenten percentatges més alts de solars petits i mitjans, i menors percentatges de solars grans respecte a la mitjana del barri. Solament una finca ocupa un solar del tipus gran, compresa entre 1.000 i 5.000 m².

La superfície construïda de les finques P.H. tendeix a ésser majoritàriament mitjana i alta. Aquest tipus d'edificis suposa el 99,4 % del total d'edificis P.H., mentre que per als edificis de propietat vertical representa el 97,3 % i per al conjunt de la Barceloneta el 94,6 %. Per altra banda solament una finca P.H. té superfície construïda petita —entre 50 i 100 m²—. En relació amb aquest fet i donades les característiques dels solars de les finques P.H., podem deduir que es tracta d'edificis construïts en alçada amb el màxim aprofitament del sòl. Efectivament, un 35 % dels edificis P.H. posseeixen 7 i més plantes, mentre que solament un 15 % dels edificis P.V. són d'aquest tipus.

Les dades globals ens senyalen de forma clara les característiques morfològiques que abans hem descrit. Els edificis P.H. suposen únicament un 2 % del sòl del barri però un 9,1 % de la superfície construïda. Naturalment, pocs edificis P.H. (solament 6) pertanyen al tipus tradicional. Un de dues plantes i els 5 restants de tres plantes.

Pel que fa a la data de construcció, les finques P.H. són edificis quelcom més antics que la mitja del barri. La dècada 1961-1970 es l'únic període, posterior a 1939, en què té certa importància la construcció de finques destinades a la venda per locals. En l'esmentat període es construeixen 8 finques d'aquest tipus sobre un total de 28. Si no considerem els construïts pel P.M.V., aquests

13. Aquesta xifra és molt semblant al 16 % d'edificis en règim de P. H. que el Cens d'Edificis donava com a mitjana de Barcelona al 1970 (Cf. I.N.E., *Censo de Edificios de España*, Tom II, 1976). La comparació amb altres barris és difícil per manca d'informació; només disposem del treball paral·lel al nostre d'En Carles Carreras el qual dona per a Hostafrancs la xifra d'un 8,7 % d'edificis de P. H., inferior a la de la Barceloneta; no obstant es pot preveure que en els barris perifèrics de construcció recent el percentatge augmentaria notablement, mentre que al Casc Antic ens podríem trobar amb valors encara molt més baixos.

8 edificis representen la meitat dels construïts per la iniciativa privada. En conjunt, de 1939 ençà, solament es varen construir 13 edificis d'aquest tipus.

Per últim, podem senyalar que cap edifici P.H. està destinat totalment a ús no residencial. No obstant, tendeixen a tenir bastants locals amb aquest ús. Un 66 % dels edificis P.H. tenen entre 50 i 99 % dels seus locals dedicats a negoci.

b) *Característiques de tipus econòmic*

Les finques P.H. en un conjunt estan valorades en 288.614.159 ptes., la qual cosa suposa un 8 % del valor total. En conjunt posseeixen un líquid imposable de 8.538.222 ptes., o sia un 9,1 % del líquid imposable total.

En quant a la seva distribució per tipus de valor cadastral, hem de senyalar que les finques de P.H. no segueixen la tònica del conjunt del barri en quant a les seves característiques de tipus econòmic, ja que el nombre de finques amb valors cadastrals baixos és inferior a la mitja del barri. Un 34,5 % de les finques P.H. són de valor cadastral baix, mentre que aquest mateix tipus de finques suposen un 46 % pel conjunt i un 48,1 % de les finques de propietat vertical.

Pel que fa referència al Líquid Imposable, es segueix la mitjana del barri, predominant-hi les finques de líquid imposable baix (un 70 %), però tenint a la vegada un pes més gran les finques de L.I. mitjà i alt; aquestes suposen un 28,3 % de les finques P.H. i solament un 15,8 i un 18 % de les finques P.V. i del conjunt del barri, respectivament.

c) *Localització de les finques de propietat horitzontal*

Malgrat que de finques de propietat horitzontal se'n troben per tot el barri, podem indicar diferents fets observables en la seva distribució. En primer lloc l'existència de dos sectors de gran concentració que corresponen, el primer a les illes compreses entre els carrers Sant Miquel-Ginebra-Sant Josep-Maquinista, i el segon a l'àrea que forma un quadrat limitat pels carrers Vila-joiosa-Andreu Dòria-Almirall Cervera i la platja. A tots dos el nombre d'aquest tipus de finques per illa és molt elevat (sempre més de dues), arribant-se a casos en que les finques P.H. ocupen més de la meitat de la illa. En el primer nucli es tracta de finques sobre solars petits, mentre que en el segon nucli, els solars de les finques tenen una major superfície. Amdues es corresponen amb àrees de predomini de població de més de 60 anys, de lo qual es pot deduir que una gran part dels habitatges en règim de propietat horitzontal són propietat de persones velles.

En segon lloc apareixen diferents àrees importants encara que la densitat és més baixa que l'anterior. Són l'àrea compresa entre els carrers: Passeig Nacional-Sant Carles-Baluart-Almirall Cervera i la platja, i el sector de l'exemple de la Barceloneta.

En tercer lloc hi apareixen algunes illes isolades però amb un bon nombre de finques P.H. a vegades contigües. Per últim destaca l'eix del Passeig Nacional.

Al nivell elemental en el que hem treballat podríem senyalar que apareixen dues línies divisòries Nord-Sud que separen dues zones de concentració de finques P.H., una amb major densitat cap a l'Est i el Sud i una altra de menor cap a l'Oest. Entre aquestes dues línies hi apareix un eix central bastant ampli que comprèn el nucli central del barri «El Centre»: carrers Ginebra-Mar-Plaça Església-Mercat-Poeta Boscan-Almirall Churruca-Almirall Cervera-Vinaroç-Vilajoiosa cap al mar, en el que no hi apareixen finques de P.H.

4.3. ELS PROPIETARIS

a) Grau de concentració de la propietat

Els 2.000 locals (1887, habitatge i la resta negocis) de què es componen les 173 finques de P.H. es reparteixen entre 1.700 propietaris. El grau de concentració de la propietat és, doncs, molt baix ja que la relació locals-propietaris és d'1,18. Per tant, la distribució característica de la P.H. és que els locals d'un edifici es reparteixen a raó d'un o dos per propietari; la situació més freqüent és la d'un propietari que posseïx dos habitatges, o un negoci i un habitatge.

Per a un coneixement més complet hem analitzat amb major detall els propietaris que posseïen dos o més locals. El quadre següent ens mostra que no solament hi ha 67 propietaris (és a dir, un 4 % del total de propietaris P.H.) que posseeixin dos o més locals. El nombre de locals posseïts per ells és de 201, un 10 % del total.

Propietaris P.H. de dos i més locals

<i>N.º de propietaris</i>	<i>Tipus de propietari</i>	<i>N.º de locals</i>
De 2 locals	52	104
3 »	6	18
4 »	2	24
5 »	3	15
6 »	—	—
7 »	1	7
8 »	3	24
9 »	1	9
TOTAL	67	201

Hi predominen els propietaris de dos locals, repartint-se quasi igualment entre els posseïdors de dos locals habitatge; els propietaris d'un local habitatge i un local negoci, a vegades tots dos ocupats per un propietari; i els propietaris de dos locals negoci. Aquests tipus són aplicables als que posseeixen 3 i 4 locals. En general acostumen a posseïr locals en finques distintes. Els que posseeixen 5, 7 o 8 locals són molt pocs i es tracta, en general, de propietaris que tenen tots els locals en una mateixa finca, posseïnt-ne la meitat o més.

Dos dels grans propietaris són administradors de finques i la resta són comerciants-propietaris d'establiments del ram de l'alimentació, o de sabateria, adrogueria, etc., apareixent-hi algun professional. Entre ells s'hi pot destacar un propietari de dos locals en un dels quals hi té instal·lat un basar, establiment del qual en posseeix tres més a la Plaça del Palau.

Degut a aquest elevat grau de fragmentació de la propietat horitzontal, solament uns quants edificis P.H. tenen la major part dels seus locals en mans de pocs propietaris. Hi ha els 5 casos que hem esmentat abans i un edifici els 12 locals del qual es reparteixen entre tres propietaris. Hi apareixen també tres casos de propietat familiar encara que en forma jurídica de propietat

horitzontal. En aquest cas els locals de la finca es reparteixen entre germans, o entre pares i fills.

b) *Altres característiques dels propietaris*

Referent a altres característiques, seynalarem que entre els propietaris P.H. també hi apareix un cert nivell de parentiu. Hi ha un total de 32 propietaris que hem considerat emparentats dos a dos, posseïnt, en la meitat dels casos, locals en una mateixa finca.

Quant a la seva entitat jurídica, els propietaris P.H. són, la majoria, persones físiques i solament hi hem trobat entre ells unes 8 persones jurídiques: «Inmobiliaria Astillero», «Inmobiliaria Lluvisa», «Maristany Fabril Textil, S. A.», «Remolcadores Barcelona, S. A.», «Josep Lluís Gandaria Cía.», «Caixa de Pensions per a la Velleja i d'Estalvis, Companyia Espanyola de Pintures Internacionals, S. A.», Marià Martí-Ventosa.

Tots aquests propietaris posseeixen generalment un local en el que hi tenen instal·lades oficines. Tots els locals estan en finques situades en el Passeig Nacional, que és un dels eixos on es concentra el terciari del barri. Un d'aquests propietaris, la Caixa de Pensions, és també, com ja vàrem veure, un important propietari vertical.

L'anàlisi dels domicilis dels propietaris ens indica que els locals-habitatge estan ocupats majoritàriament (podríem afirmar que en un 90 %) pels seus propietaris; situació fàcil d'explicar ja que els propietaris acostumen a ser els antics inquilins. Els propietaris que posseeixen a la vegada establiments comercials (forns de pa, queviures, diversos) o de serveis (restaurants, cafès, basars) fora del barri i dintre d'ell, i una reduïda presència d'alguns professionals limitada de fet a un pedicur, resident en el barri, i a un administrador de finques.

Per últim val a dir que una anàlisi lingüística dels cognoms, ens ha mostrat dos aspectes d'interès. El primer és la importància dels cognoms procedents de l'àrea castellana i basca davant d'un nombre més reduït, tant en varietat com en quantitat, els cognoms de l'àrea catalana (48 García, 28 Rodríguez, en front de 6 Roca, 8 Prats, per posar un exemple). Aquesta situació és pràcticament inversa a la que es produeix entre els propietaris verticals, la qual cosa ens mostra, en certa manera, com entre aquest tipus de propietaris hi ha una part considerable d'immigrants.

El segon aspecte és la reduïda, però destacable, presència de cognoms estrangers entre els propietaris. En són uns 10. D'ells 3 hindús propietaris de basars i els 7 restants, propietaris de locals i habitatges a l'edifici «singular» del cap d'avall del Passeig Nacional. En el primer cas s'hi troba una relació amb la tendència dels últims anys a instal·lar basars de venda d'articles d'importació a la Barceloneta com perllongament del mercat de la Plaça del Palau. En el segon cas, sembla que es tracta d'un grup de pintors.

5. ELS INTERMEDIARIS DE LA PROPIETAT: ADMINISTRADORS DE FINQUES I AGENTS DE LA PROPIETAT IMMOBILIÀRIA

Per últim, ens referirem a una qüestió que acapara bastant d'interès per a una possible remodelació del barri: és l'existència d'uns administradors que actuen d'intermediaris entre propietaris i arrendataris. El seu nombre és més reduït que el de propietaris, per la qual cosa uns pocs administradors dominen un nombre important de finques.

Tradicionalment totes les qüestions de tipus legal o econòmic no són tractades directament pel propietari de l'immoble o finca, sinó que aquesta tasca acostuma a recaure sobre l'anomenat «administrador» o també «procurador», persona que administra la finca. Això succeeix tant en les finques de propietat horitzontal com en les de propietat vertical. La importància de l'administrador en les seves relacions amb l'Administració Pública, o amb els llogaters dels habitatges, és tal que a vegades el seu nom i persona és l'únic conegut per tots dos. És freqüent, segons hem pogut comprovar, que la seva vinculació a l'immoble o a la finca permaneixi malgrat els canvis de la propietat.

Aquest tipus d'intermediaris creixen amb la «difusió de la propietat» i formen part de tot el muntatge burocràtic que sorgeix en torn a la propietat privada —administradors, corredors de finques, etc.— i que collabora en el manteniment d'aquesta forma d'organització social i de tenència del sòl.

Des del punt de vista professional s'agrupen en torn a dos col·legis, el «Colegio Nacional de Administradores de Fincas» el «Colegio Oficial de Agentes de la Propiedad Inmobiliaria».

D'aquestes dues professions, la primera sembla ser més tradicional en quant a administració de finques, mentre que des del punt de vista legal els Agents de la Propietat Immobiliària (A.P.I.), tant que professionals, sorgeixen l'any 1948, amb el decret-llei de 17/XII/48, creant-se llur col·legi el 1951. Per altra banda, els A.P.I. semblen dedicar-se més a transaccions immobiliàries de compra i venda. No obstant, la finalitat tant dels uns com dels altres és la defensa dels interessos professionals mitjançant el control professional (exàmens i cursets de capacitació per a exercir la professió), així com mitjançant l'establiment de l'obligatorietat de la seva intervenció en qualsevol tipus de transacció immobiliària. D'aquesta manera intenten evitar l'intrusisme, que és molt fort.¹⁴

5.1. CONCENTRACIÓ DE L'ADMINISTRACIÓ DE FINQUES

De les mil finques existents a la Barceloneta, solament a 614 hi apareix el nom de l'administrador. En les 385 finques restants, o bé no hi apareix aquesta informació (286 casos), o bé es tractava de finques propietat de l'Administració o de persones jurídiques en què l'administrador és el mateix propietari, o bé de finques de propietat horitzontal administrades per un dels propietaris.

Quant a la relació amb les finques administratives, podem deduir que el promedi de finques per administrador està pels voltants de 4. Aquesta relació és molt superior a l'existent entre nombre de finques de propietat vertical i el nombre de propietaris que és d'1,4, o sigui que hi ha menys administradors que propietaris. Deu administradors reuneixen 287 finques, o sigui que un 6 % dels administradors administren el 47 % de les finques, existint per tant una forta concentració molt superior a la dels propietaris. Entre aquests 10 administradors hi destaquen per la seva importància: Antoni Carreras Molinés i Damià Lloret Pinós amb 70 i 72 finques administrades. Els 8 restants es situen a força diferència, segons s'aprecia en el quadre següent:

14. En torn a aquestes qüestions veure: «Boletín del Colegio Oficial de Agentes de la Propiedad Inmobiliaria de Barcelona y su Provincia», juny 1973, pàg. 18-19, i «Administración Rústica y Urbana», octubre-desembre 1976, pàg. 28.

Relació del grans administradors de finques

<i>Nom de l'administrador</i>	TOTAL
Banca Riva y García	16 (3 finques propietat de
Banc de Barcelona	Const. Monterrey)
(Banc de la Propietat i del Comerç)	21 (1 comunitat)
Carreras Molins, Antoni	70
Feliu Colomé, Genís	12 (4 comunitats)
Gual Cabot, Vicenç	16
Guañabens Carreras, Mateu	29 (2 de la s. prop.)
Lloret Pinós, Damià	72 (1 de la s. prop.,
Massoní Pi, Josep	9 comunitats)
(abans Jaume Rovira)	15 (2 comunitats)
Pinto Ferrer, Francesc	20
Vendrell Vidal, Josep M.	16 (1 de la s. prop.,
Vendrell Vidal, Vicenç	4 comunitats)
(act. Vendrell Montserrat)	287

La resta d'administradors treballa amb un menor nombre de finques. Hi trobem un grup bastant ampli que treballa amb més de dues finques, fet que ens confirma de nou que l'administració de finques està en mans de pocs administradors, ja que si considerem els administradors de més de 2 finques, resulta que un 36 % dels administradors administren el 92 % de les finques.

El quadre següent ens mostra els diferents tipus d'administradors existents.

Tipus d'administradors segons el nombre de finques administrades

<i>Tipus d'administrador</i>	<i>Nombre d'administradors</i>	<i>Nombre de finques</i>
1 finca	88	88
2	32	64
3	18	54
4	6	24
5	7	35
6	4	24
7	3	21
8	1	8
9	1	9
12 o més	10	287
TOTAL	170	614

En general, la concentració de l'administració es relaciona amb la concentració de la propietat ja que bastants administradors de tipus mitjà ho són pel fet d'administrar les finques d'un mateix propietari.

5.2. CARACTERÍSTIQUES DELS ADMINISTRADORS

Les 614 finques són considerades administrades per 170 administradors, solament una desena part d'aquests són A.P.I., essent la resta advocats, gestors i pèrits mercantils. Hi destaquen dos bancs, el de Barcelona «Banc de la Propietat i del Comerç» i la Banca Riva y García, i sis administradors de tipus empresarial: Finques Pons, Finques Vives, Finques Mondragón, Finques Puigvert, Finques Martell, Finques Galofré i DISA.

Els administradors tenen els seus despatxos, llevat de dos, fora del barri, localitzant-se en uns determinats eixos en el Districte Central de Negocis de Barcelona. Dintre del Casc Antic: a les Rambles i en les rodalies de les Rondes i Via Laietana. A l'Eixample Central: en els carrers Gran Vía, Balmes, Vilamari, Aribau, Muntaner, Passeig de Gràcia, Casp, Bailén, Trafalgar. Fora d'aquesta zona n'hi apareixen molt pocs, que es localitzen en el centre dels barris tradicionals Gràcia, Sants, Poble Sec i Poble Nou.

Per últim podem destacar dues qüestions. La primera és que alguns administradors són a la vegada propietaris de finques o de locals a la Barceloneta.

La segona és que, en una primera aproximació, la major part dels administradors de finques de la Barceloneta no semblen estar vinculats als grans «afers urbanístics», sinó que més aviat són administradors tradicionals.

Un aspecte de gran interès davant del futur urbanístic i social del barri és l'anàlisi del paper que jugaran els administradors, i, en especial, els dos o tres grans —que controlen un gran nombre de finques—, com intermediaris i experts aconsellant els propietaris. En línies generals i com és lògic, tendeixen a afavorir la propietat en front de l'arrendatari. El seu coneixement de la situació real de les finques els fa responsables en moltes ocasions de l'estat de runa i abandó en què es troben moltes d'elles.

CONCLUSIONS

1. La primera conclusió a senyalar és que el territori del barri apareix dividit en dos grans tipus d'espais relacionats amb usos i propietaris diferents.

Per una banda, trobem grans finques d'ús industrial i terciari, dins de les quals hi ha una àrea interna de menor superfície, d'ús residencial i amb petits tallers i comerços en les plantes baixes, caracteritzada per una forta trituració parcel·laria i de propietat.

2. Segonament, podem assenyalar l'existència d'un reduït nombre de grans propietaris.

Aquests 25 grans propietaris representen el 4 % del nombre total de propietaris de Propietat Vertical i l'1 % del total incloent els Prop. Horitzontal, posseeixen el 50 % del L. I. i el 70 % de la superfície i llurs 134 finques suposen el 13 % del total de finques.

Entre ells, predominen d'una forma clara, l'Administració local vinculada a espai d'ús residencial, terciari (escoles, dispensari) o de finques expropiades per obres de remodelació, i el Patronat Municipal de l'Habitatge, propietari d'habitatges en el carrer Almirall Cervera (en situació d'accés a la propietat per part dels llogaters).

L'Administració central apareix en segon lloc com a propietària d'espai no residencial: infraestructures (Renfe, «Jefatura Regional de Costas») i en una petita part residencial (Institució Social de la Marina).

Les grans empreses: indústries (Catalana de Gas i Electricitat, Maquinista [l'any 1978 l'Ajuntament adquirí aquesta finca], Tallers Vulcano) i els mitjans

industrials privats (Estragués Soro, Andreu Magrí, Ribas Ribalta) són propietaris d'un nombre reduït de finques d'ús industrial situades en l'àrea perifèrica abans senyalada.

La presència de la Caixa de Pensions per a la Vellesa i d'Estalvis, i de dues immobiliàries, indiquen una petita penetració del capital financer i bancari en el barri, situació que de moment no sembla progressiva.

L'Arquebisbat i una orde religiosa («Salas del Asilo de Juan Bautista») figuren entre els grans propietaris de tipus eclesiàstic.

Finalment, en el grup de grans propietaris apareixen relativament pocs propietaris privats que s'inclouen dins d'aquesta categoria per posseir, o bé una finca de gran superfície o de construcció recent (Maria Juncà Creus), o varies de menys importància (Àngel Fuentes, Leonor Estany, Homs Soler).

Aquests propietaris pertanyen a una mitjana burgesia de comerciants i rendistes.

3. Sense estar inclosos en la relació anterior apareixen un nombre més ampli de propietaris (uns 20) que es poden considerar també importants, encara que a una certa distància dels 25 grans, perquè són propietaris privats en els que el L. I. supera sempre les 100.000 ptes. i posseeixen una finca de construcció recent o bé varies de menor importància. Aquest grup de propietaris posseeix exclusivament espai residencial, figurant entre ells un títol nobiliari (comtessa Vda. Lacambra, propietària de 5 finques), comerciants i industrial, artesans i rendistes en petita proporció residents al barri.

4. Els restants 541 propietaris, que hem qualificat de mitjans i petits, tenen molta menys importància, tant des del punt de vista econòmic com pel nombre de finques de propietat. Destaca dins d'aquest grup la presència de 127 propietaris que hem denominat «marginals», per posseir una o bé com a màxim dues finques en deficient estat de conservació. Això dona com a resultat que el L. I. de cadascun d'ells sigui menor a les 10.000 ptes. Són, majoritàriament, propietaris de les cases tradicionals de 2 o 3 plantes que encara queden en el barri.

Els propietaris mitjans i petits comerciants i artesans principalment apareixen més vinculats al barri, donat que més de la meitat hi viuen; mentre que els grans propietaris resideixen majoritàriament fora del barri, en el municipi de Barcelona, i especialment a l'Eixample, Gràcia, Sarrià i St. Gervasi.

5. La difusió de la propietat de la vivenda és un altre fet a destacar. Efectivament, existeixen en el barri uns 2.000 locals que es troben en 170 finques en règim de propietat horitzontal. D'entre ells, 1887 són habitatges ocupats en la majoria dels casos pels seus propietaris, el que suposa que sobre un parc d'habitatges de gairebé 6.000 unitats, un 30 % de les famílies ocupa un habitatge de propietat. Aquest percentatge tindria un petit augment si hi afegíssim els 150 propietaris de finques de P.V. que resideixen en el barri. La forma majoritària d'accés a la propietat de l'habitatge —compra del pis per part dels llogaters dels edificis antics—, determina gairebé en tots els casos que el bé posseït sigui un habitatge de quart, construït abans del 1936 en un 90 % dels casos, i amb unes condicions d'habitabilitat que segueixen la tònica característica del barri. Aquest fet es reflecteix en què el L. I. d'aquests tipus de propietaris no acostuma a superar les 10.000 ptes.

En resum, ens trobem davant d'una forta concentració de la propietat, si considerem els espais d'ús industrial i terciari en mans de l'Administració i les empreses industrials. Però, si ens limitem a l'espai residencial, la realitat és diferent, ja que aquests es troba molt triturat des del punt de vista parcel·lari i de la propietat, amb una mitjana de 1,4 finques de P.V. per propietari

de propietat vertical. Per aquest motiu, el barri no té, dins de l'espai residencial, moltes possibilitats d'actuació per a la iniciativa privada (immobiliàries) en un procés de renovació a una escala important, si no és realitzant un esforç previ de concentració parcel·lària i de la propietat.

Les finques d'ús industrial en funcionament (Catalana, Andreu Magrí, Estragués...), pel fet d'ocupar solars d'una mida de més de 1.000 m², són les úniques que ofereixen perill d'un teòric canvi d'ús. En quant a l'actuació pública o de tipus comunitari (cooperatives, associacions de veïns o de llogaters, etc.), creiem que compta amb força possibilitats, basant-nos en:

a) Utilització social, tant dels espais industrials o d'equipaments (Renfe, Junta d'Obres...) que vagin quedant vacants, com del patrimoni de l'Administració central (Institut Social de la Marina, Ministeri de Governació) i local (Ajuntament, Patronat Municipal de l'Habitatge).

b) Gestió Social, control sobre les vivendes vacants en les finques del Patronat Municipal de l'Habitatge i de l'Institut Social de la Marina.

c) Possibilitat més gran d'execució d'un pla de rehabilitació i millora dels habitatges en els de Propietat Horitzontal. Aquí s'ha de tenir en compte que una bona part d'aquests estatges són ocupats per una població vella amb poques possibilitats econòmiques.

d) Petita i mitjana propietat local. Ens referim als propietaris residents o/i vinculats comercialment al barri, que podrien suposar uns agents no excessivament especuladors en un procés de rehabilitació a través de cooperatives, associacions, etc., evidentment, sempre que es consideri vàlid aquest camí.