

ANALES DEL INSTITUTO DE ESTUDIOS MADRILEÑOS

TOMO XX



C. S. I. C.
1983
MADRID

ANALES DEL INSTITUTO DE ESTUDIOS MADRILEÑOS

Tomo XX



CONSEJO SUPERIOR DE INVESTIGACIONES CIENTÍFICAS
MADRID, 1983

S U M A R I O

Páginas

ARQUITECTURA Y ARTE RELIGIOSOS

El Convento de Nuestra Señora de Portacaeli y San Felipe Neri de Clérigos Menores de Madrid, por <i>Virginia Tovar Martín</i>	9
El Jesús de Medinaceli y la desamortización, por <i>Antonio Matilla Tascón</i>	27
El Oratorio del Olivar. Madrid, por <i>Gloria Salterain Díez</i>	31
El misterioso robo de la Custodia de la Villa de Madrid, por <i>José del Corral</i>	35
Noticias sobre una obra de José Antolínez: «El éxtasis de San Felipe Neri», en el Convento de las Comendadoras de Alarcón, de Madrid, por <i>Fernando de Olaguer-Feliú y Alonso</i>	57

ARQUITECTURA CIVIL Y URBANISMO

Las sociedades constructoras benéficas, una respuesta paternalista al problema de la vivienda obrera. Su incidencia en la configuración de la periferia madrileña (1875-1921), por <i>Manuel Valenzuela Rubio</i>	63
Casas y alquileres en el antiguo Madrid, por <i>Ceferino Caro López</i>	97
El antiguo Paseo de la Virgen del Puerto: Una obra fundamental en la aportación urbanística del arquitecto Pedro de Ribera, por <i>Matilde Verdú Ruiz</i>	155
La más importante del mundo: Plaza de Toros de la Puerta de Alcalá, 1749-1874, por <i>Francisco López Izquierdo</i>	167
El nombramiento de Alcaldes de Barrio en Madrid en 1768: El temor a la revolución social, por <i>Juan Luis Álvarez Caravera</i>	195
Madrid reflejo de los problemas sanitarios de la Península: La peste de 1596 vista por un galeno de la Corte, por <i>Alfredo Alvar Ezquerro</i>	203

HISTORIA: COSTUMBRISMO

Un día madrileño en tiempos del Emperador, por <i>Fernando Díaz-Plaja</i>	221
Mesonero Romanos: Entre costumbrismo y novela, por <i>Leonardo Romero Tobar</i> ...	243
La herencia de don Ramón de Mesonero Romanos, por <i>Antonio Matilla Tascón</i> ...	261
Don Ramón y su entorno histórico, cultural y costumbrista (1803-1882), por <i>Mariano Sánchez de Palacios</i>	267

	<u>Páginas</u>
LITERATURA: BIOGRAFÍAS	
Madrileñistas de cien años, por <i>Juan Sampelayo</i>	277
Retrato de un ilustre madrileño: El doctor Pulido, 1852-1932, por <i>Martina Lemoine</i> ...	283
Teresa López: Un amor juvenil de Rosales, por <i>Enrique Pardo Canalls</i>	293
MUSICA: TEATRO	
Los retablos madrileños de Víctor Espinós, por <i>Juana Espinós Orlando</i>	301
Canciones madrileñas de trabajo (Anotaciones a un Cancionero), por <i>Rafael Mota Murillo</i>	327
EFEMERIDES	
Actividades del Instituto de Estudios Madrileños durante el año 1982, por <i>Francisco Arquero Soria</i>	365

**LAS SOCIEDADES CONSTRUCTORAS BENEFICAS, UNA RESPUESTA
PATERNALISTA AL PROBLEMA DE LA VIVIENDA OBRERA.
SU INCIDENCIA EN LA CONFIGURACION DE LA
PERIFERIA MADRILEÑA (1875-1921)**

Por MANUEL VALENZUELA RUBIO

**1. La Beneficencia como respuesta a las carencias sociales
en materia de vivienda**

Está fuera de duda que en los orígenes de las políticas de vivienda obrera contó de forma decisiva su papel como amortiguador de las reivindicaciones sociales del cada vez más pujante movimiento obrero a partir de la segunda mitad del siglo XIX. En tal sentido la burguesía, ante la intensa presión de las clases populares por mejorar sus condiciones de vida, renuncia al mantenimiento a ultranza de los principios del liberalismo económico y asume, parcialmente al menos, las propuestas elaboradas en la primera mitad del siglo por los socialistas utópicos. Este es el trasfondo ideológico de las diversas alternativas al problema de la vivienda obrera que con un ropaje economicista (Balmás, Rebolledo, etc.) o higienista (Méndez Alvaro, Casas de Batista, etc.) se materializan durante la restauración alfonsina y primer tercio del siglo XX. En el fondo lo que late es, pues, la pretensión de poner freno a las reivindicaciones proletarias. Bien es verdad que la respuesta dada por los destinatarios de estas incipientes promociones de vivienda social no fue homogénea, ya que, mientras unos vieron en ellas la posibilidad de ver cumplido el sueño pequeñoburgués de poseer vivienda en propiedad, los más concienciados políticamente las consideraban como mero instrumento encargado de retardar la abolición del capitalismo¹.

¹ Planteamiento, por lo demás, extrapolable a las demás políticas de vivienda emprendidas a lo largo del siglo XIX en otros países europeos. Su primer enunciado riguroso lo

Para la puesta en ejecución de una política de vivienda social se han venido empleando diversos sistemas de promoción, cuya utilización ha sido muy desigual en el transcurso del último siglo y que pueden reducirse básicamente a tres: público, cooperativista y benéfico. Su aparición se produce por orden inverso a como se han anunciado y, aunque la promoción benéfica es hoy una reliquia del pasado², las otras dos mantienen su vigencia en ámbitos y para destinatarios diferenciados. Volviendo al siglo XIX, la administración española dejó pasar más de medio siglo desde que públicamente dio constancia de su advertencia de las deplorables condiciones de la vivienda popular urbana (R. O. de 9 de septiembre de 1853) hasta su primera intervención directa en el tema (Ley de Casas Baratas de 1911). Hasta entonces la falta de voluntad política y de medios para acometer la empresa son ostensibles; así, la tímida comunicación de 1853, dirigida a los gobernadores de Madrid y Barcelona mandando construir «casas para pobres», no pasó de una simple manifestación de buenas intenciones sin ningún efecto práctico. Tampoco resuelven la situación las sucesivas e infructuosas pretensiones de control de inquilinatos a partir de la Ley de 1842³. En cuanto a la política de Ensanches, que, teóricamente al menos, debería haber reducido los precios de las viviendas al incrementar su oferta, demostró una total inoperancia en esta dirección por cuanto le faltaron otras normas reglamentarias que sirvieran de estímulo para la construcción de viviendas de bajo costo⁴.

Las múltiples comisiones constituidas a lo largo de estos años para el estudio de las condiciones de vida de la clase obrera y proponer medios con que mejorarla, solían incluir entre los temas de mayor preocupación el de

encontramos en los trabajos de F. ENGELS; véase en particular: *El problema de la vivienda y las grandes ciudades*, Barcelona, Edit. Gustavo Gili, 1974, 129 págs. De ésta y otras procedencias pueden encontrarse citas en el mismo sentido en el trabajo de C. Díez BALDEÓN: «Apuntes sobre el problema de la vivienda obrera en el Madrid de la segunda mitad del siglo XIX», *ANALES DEL INSTITUTO DE ESTUDIOS MADRILEÑOS*, tomo XVIII, 1980, páginas 391-409.

² A pesar de ello, la Constructura Benéfica ha logrado sobrevivir con altibajos y cambios de estrategia hasta el momento presente, en que, bajo la forma de asociación de caridad y vinculada a la obra diocesana de la vivienda, arrastra una total atonía, sin haber realizado actuación alguna de importancia desde los años 50. Para nosotros mismos constituyó una sorpresa encontrar, al hilo de la investigación, un personaje tan del pasado. Esta resistencia a morir nos ha reportado extraordinaria utilidad, ya que la explotación de los libros de actas de la citada Asociación nos ha proporcionado buena parte de los materiales para construir esta investigación. Las referencias a ellas se harán indicando la fecha entre paréntesis precedida de las abreviaturas J. D. (Junta Directiva) o A. G. (Asamblea General).

³ BASSOLS COMA, M.: *Génesis y evolución del derecho urbanístico español*, Madrid, Montecorvo, 1973, págs. 230-239.

⁴ Informe de la Sociedad Económica Matritense. Cfr. M. BASSOLS: *Op. cit.*, pág. 238.

la vivienda. En 1883 se crea la *Comisión de Reformas Sociales*, presidida por Segismundo Moret, que vuelve a actuar en 1890 y en 1892, en este caso bajo la presidencia de Canalejas. El panorama que todas ellas pintan de la situación es muy elocuente, pero los resultados prácticos de tan valiosa recopilación informativa prácticamente nulos⁵. En todo caso, mediante ellas se fue preparando el terreno para la primera legislación de vivienda obrera propiamente dicha (Ley de 1911), para cuya discusión también se encomendó al *Instituto de Reformas Sociales*, creado en 1903, una recopilación previa de información, dirigida por A. Posada. Comparada con las anteriores se puede concluir a través de ella que la situación apenas había mejorado en el transcurso de esos años, lo que viene a demostrar la ineficacia de la promoción benéfica objeto de este trabajo. Así lo pone de manifiesto la descripción, ciertamente muy dura, de las condiciones de habitación de los tejeros de Madrid en 1904⁶.

Cabría haber esperado una mayor intervención por parte de la administración municipal; ahora bien, la organización municipal española aún muy entroncada con sus antecedentes medievales, no sólo no estimulaba sino que disuadía cualquier programa de vivienda social; podría citarse como ejemplo elocuente de ello la pervivencia de los derechos de puertas con el consiguiente encarecimiento de los precios de la construcción en los espacios interiores de la ciudad. Hubo excepciones encomiables a esta desidia municipal como la protagonizada en Madrid por Angel Fernández de los Ríos durante la vigencia de la primera alcaldía popular tras la Revolución de 1869 y que tampoco llegó a buen fin⁷; sí lo tuvo, en cambio, la experiencia de barriada obrera municipal llevada a cabo años más tarde en Cádiz. Frente al mantenimiento a ultraza de las tesis liberales por parte del poder municipal habían clamado voces tan autorizadas como la de Casas Batista,

⁵ Sobre la actividad desempeñada por la Comisión de Reformas Sociales, temas abordados por ella y respuesta social remitimos al trabajo de M. C. IGLESIAS y A. ELORZA: «La fundación de la Comisión de Reformas Sociales», *Revista de Trabajo*, n.º 1, 1969, páginas 73-107. La información original se halla recogida en: COMISIÓN DE REFORMAS SOCIALES. *Información escrita practicada en virtud de Real Orden de 5 de diciembre de 1883*, Madrid, M. Minuesa de los Ríos, 1890, 2 vols.

⁶ INSTITUTO DE REFORMAS SOCIALES: *Preparación de las bases para un proyecto de Ley de casas para obreros...*, Madrid, Imp. de los Suc. de M. Minuesa de los Ríos, 1910, 2.ª edición, tomo I, págs. 253-254. De la poca voluntad intervencionista de la Administración es buena prueba el hecho de que no se incluyera en el Presupuesto del Estado partida alguna para esta finalidad hasta 1907, en que se le reservaron 70.000 pesetas. Esta información procede de A. COTORRUELO: *Política económica de la vivienda en España*, Madrid, C.S.I.C., 1966, pág. 50.

⁷ VALENZUELA RUBIO, M.: «Ciudad y acción municipal: La política inmobiliaria del Ayuntamiento de Madrid», *ANALES DEL INSTITUTO DE ESTUDIOS MADRILEÑOS*, 1978, págs. 5-6.

defensor de una actitud más comprometida por parte de los ayuntamientos en la solución al problema de la vivienda⁸.

La fórmula cooperativa tardará también en hacer su aparición en España respecto a otros países, siendo impulsada de forma decisiva por las sucesivas legislaciones de casas baratas; con anterioridad, un tímido intento cooperativista se produjo en Madrid, donde en 1873 se funda la sociedad Cooperativa *El Porvenir del Artesanado*, que vivió poco tiempo y fracasó, según Hauser, por disensiones entre los socios; mejores resultados obtuvo, en cambio, en Zaragoza la *Cooperativa Obrera del Pilar*, promotora a partir de 1906 del barrio homónimo⁹.

2. La génesis de las Sociedades Benéficas para la construcción de casas para obreros

Tras los experimentos políticos del período 1868-1874, la Restauración supone no sólo la vuelta de la dinastía borbónica, sino también el retorno al poder de la burguesía parcialmente ennoblecida que lo había detentado durante el reinado de Isabel II. Aunque en política económica se pasó del librecambismo de los decenios centrales del siglo a un proteccionismo cada vez más decidido, en la práctica social se regresa a actitudes más conservadoras que en el período precedente, excluyéndose de plano cualquier forma de intervención directa por parte de los poderes públicos en la solución del problema de la vivienda social. Incluso desde una óptica reformista tan convencida como la de Segismundo Moret se rechaza la idea de construcción directa de viviendas por la Administración (central o local), lo que estaba justificado, hasta cierto punto, por el carácter regresivo del sistema fiscal vigente¹⁰. En consecuencia con este punto de partida, la administración se va a abstener hasta 1911, fecha de la *Ley de Habitaciones Baratas*, de todo intento intervencionista, conformándose con una mera actividad de fomento y policía.

⁸ CASAS DE BATISTA, R.: *El problema relativo al hogar del obrero*. Discurso pronunciado en la Academia de Medicina de Madrid para la recepción pública del académico electo D. Francisco Méndez Alvaro. Madrid, 1874, pág. 27.

⁹ HAUSER, PH.: *Madrid desde el punto de vista médico-social*, Madrid, Est. Tip. Suc. de Ribadeneyra, 1902, vol. I, pág. 238.

¹⁰ MORET, S.: *Las habitaciones para obreros*, Madrid, 1891. Ver también el comentario sobre este opúsculo y sobre el pensamiento de Segismundo Moret en el libro de J. L. VILLAR EZCURRA: *La protección pública a la vivienda*, Madrid, Montecorvo, 1981, páginas 36-38.

Así pues, la vivienda de los grupos menos solventes de la sociedad va a ser incluida todavía, al igual que otras muchas necesidades sociales (hospitales, escuelas, albergues, hospicios, etc.), en el ámbito de actuación de la beneficencia privada; en efecto, la vivienda recibirá una atención muy destacada por parte de determinadas asociaciones de caridad, llegándose a crear un número considerable de ellas en toda España a lo largo de los últimos decenios del siglo con este fin específico. Tal sistema, como quedará de manifiesto a lo largo de este trabajo, demostró no ser válido para acometer de manera eficaz tan ingente problema; ya en aquel momento recibió las críticas tanto de los técnicos más responsables (M. Belmás) como de los representantes más conscientes de la clase trabajadora¹¹. Incluso desde dentro de las propias asociaciones benéficas surgieron voces discrepantes sobre la idoneidad de la fórmula, si bien la crítica se realizaba normalmente desde unos presupuestos de búsqueda de rentabilidad para las inversiones que se iban realizando¹².

A lo más que llegará la intervención pública será a fomentar las iniciativas surgidas en forma de Asociaciones Benéficas. Así debe interpretarse una serie de disposiciones legales que, a partir de 1876 van a favorecer a la primera y más conocida de todas ellas, *La Constructora Benéfica*, que será el personaje central de este trabajo. Esta contaba ya en 1877 (9 de enero de 1877), dos años después de su construcción, con una Ley aprobada en Cortes, en virtud de la cual se disponía que «los terrenos y edificios que adquiera o construya la Asociación de Caridad titulada La Constructora Benéfica... quedan exentos de toda especie de contribución, impuestos y cargas... mientras no pasen a ser propiedad particular de otras personas»; también se eximían de impuestos la primera transmisión y toda tramitación que las mismas emprendieran se vería beneficiada del trato otorgado por la Ley a los pobres en general y a los establecimientos de beneficencia.

En la misma línea de fomento asumida por la Administración respecto a las sociedades benéficas cabría insertar la ley propiciada en 1878 por la *Asociación Sevillana de Amigos de los Pobres*; es de resaltar en ella, en la misma línea de facilitar la construcción de barriadas para obreros, el papel más relevante que se asigna a la Administración como proveedora de terrenos destinados a la construcción de las mismas; por otra parte, se regla-

¹¹ Una actitud hipercrítica hacia este sistema de promoción de viviendas es puesta de manifiesto por Matías Gómez Latorre en su intervención ante la *Comisión de Reformas Sociales* celebrada el 26 de octubre de 1884. Cfr. *Revista de Trabajo*, n.º 1, 1969, pág. 221. Esta y otras posturas críticas son recogidas por C. Díez BALDÓN: *Op. cit.*, págs. 401-403.

¹² *Actas de la Constructora Benéfica*. Reunión de la Junta Directiva de 12-V-1875.

mentan en esta ley muy diversos aspectos, tales como las condiciones de las viviendas, su localización, sistema de adjudicación y de amortización, etc.¹³. No obstante la escasa eficacia práctica de estos apoyos legales, van a surgir por toda España iniciativas benéficas que, al margen de su ejemplaridad y, ocasionalmente, de su relativa trascendencia local, apenas nada van a poder hacer por resolver las condiciones de vida de las clases trabajadoras; los nombres elegidos van a ser unas veces el de «Sociedad Constructora de Casas para Obreros» (Valencia, Alicante, La Coruña, Santander, etc.), «Patronato de Casas para Obreros» (Cádiz, Jaén) u otros más específicos («La Casa del Pobre», en Alicante; «Asociación Sevillana de Amigos de los Pobres», etc.).

En el ámbito de las realizaciones, su participación en la producción de alojamientos tuvo un carácter claramente marginal respecto a la promoción libre; escasamente llegarían a promover entre todas las sociedades benéficas más allá de un par de millares de viviendas. Su aparición fue sin duda tardía en comparación, por ejemplo, con el Reino Unido, donde estas sociedades filantrópicas (*Beneficent Building Societies*) ya funcionaban desde los años 40¹⁴. Aún con tan escasa entidad cuantitativa, no debe minusvalorarse la aportación que tales iniciativas supusieron para la creación de un ambiente propicio a la gestación de propuestas más ambiciosas y para la configuración de un prototipo de vivienda y de barriada obrera de cara al futuro.

Aún con tan exiguos logros, hay que admitir que por primera vez en nuestro país, un sector, aunque pequeño, de la oferta de vivienda queda al margen de las leyes del mercado, y que estas sociedades con todos sus problemas de financiación y su arcaica organización gerencial se van a adelantar más de tres décadas a la iniciativa pública que venían intentando ha-

¹³ VILLAR EZCURRA, J. L.: *Op. cit.*, págs. 41-51.

¹⁴ En 1841 se creaba en Londres la *Metropolitan Association for Improving the Dwellings of the Industrial Classes* y en 1844 *The Society for Improving the Condition of the Labouring Classes*, cuya actuación se centró, más que en la construcción de gran número de viviendas, en la elaboración de modelos residenciales de calidad para la clase obrera. Cfr. J. BURNETT: *A social history of housing, 1815-1970*, London, David and Charles, 1978, páginas 83-85.

Entre las entidades constructoras no lucrativas cabría diferenciar las benéficas de las filantrópicas; en las primeras se renunciaba a la idea de beneficio, que, de existir, se destinaba al mayor desarrollo de la obra; a ellas pertenecerían, al menos inicialmente, la mayoría de los ejemplos españoles y, particularmente, los madrileños. Mientras que éstas dependían para su funcionamiento de los donativos, las sociedades filantrópicas se nutrían de capitales, de los que se esperaba obtener un interés, aunque menor que en las sociedades mercantiles puras. Sobre estos extremos remitimos a J. M.^a PUYOL LALAGUNA: *Las casas baratas: proyectos, planos y presupuestos. La amortización; el seguro. Las sociedades constructoras y el Instituto Nacional de Previsión*, Barcelona, 1910, páginas 89-91.

cer aflorar infructuosamente personas procedentes del campo de la política (Fernández de los Ríos) o de la ciencia (Casas de Batista). Con todo y con eso, detrás de tan aparentemente encomiables iniciativas, subyace una abierta voluntad de control sobre la masa social proletaria por parte de las clases burguesas, un proletariado que, al menos desde el sexenio revolucionario, había comenzado a abandonar los mitos burgueses sustituyéndolos por opciones de clase; todo ello, como es lógico, comenzaba a socavar los principios sobre los que se legitimaba el poder constituido¹⁵. Se trataba, pues, mediante iniciativas de claro signo filantrópico, de utilizar la beneficencia como vehículo para facilitar la asimilación por parte del proletariado de aquellas actitudes de signo burgués que era imprescindible difundir entre ellos para dar continuidad al sistema. Este recurso a la Beneficencia como antídoto frente a la subversión aparece ampliamente presente en la literatura sobre la denominada «cuestión social». Por poner un ejemplo, en palabras del médico higienista Méndez Alvaro, mediante ella «basta de seguro para dejar desvanecido el amenazador peligro que mantiene inquietas a todas las naciones de Europa y muy particularmente a la nuestra»¹⁶.

Esta voluntad de educación social en la moral burguesa, consustancial con las sociedades benéficas, queda explícitamente puesta de manifiesto en el artículo primero de los Estatutos de la Constructora Benéfica: «La Constructora Benéfica es Asociación de Caridad dedicada a proporcionar a las clases trabajadoras o desacomodadas viviendas higiénicas, cómodas y económicas e inculcar en dichas clases hábitos de orden y aseo». Semejantes objetivos de difusión social de los esquemas morales de la burguesía presenta con toda claridad el «Dictamen sobre el modo de verificar el arrendamiento de las viviendas a los trabajadores», aprobado por la Junta Directiva de La Constructora Benéfica el 14 de abril de 1877, que será objeto de atención en otro lugar de este trabajo. En general, se estimula por medio de las Asociaciones Benéficas el sentido de la propiedad del hogar familiar «elemento a la vez del bienestar tranquilo y de moralidad y decencia de la vida conyugal». Como puede apreciarse, todo ello está fuertemente enraizado en la convicción burguesa que enlaza la propiedad con la respetabilidad y buenas costumbres morales y ciudadanas¹⁷.

¹⁵ BAHAMONDE, A., y TORO, J.: *Burguesía, especulación y cuestión social en el Madrid del siglo XIX*, Madrid, Siglo XXI, 1978, págs. 155-156.

¹⁶ MÉNDEZ ALVARO, F.: *El Siglo Médico*, 21-IX-1856.

¹⁷ Reproducido en INSTITUTO DE REFORMAS SOCIALES: *Op. cit.*, vol. II, pág. 21.

3. Presencia e intervención en Madrid de las Sociedades Benéficas

Si se exceptúa el proyecto, ya comentado, de Fernández de los Ríos, no había existido antecedente alguno de creación en Madrid de barrios obreros (privados o públicos), así como tampoco propuestas concretas y progresistas para alojar a la clase trabajadora en condiciones aceptables de calidad y asequibilidad.

Dos eran las posibilidades normales de alojamiento de las clases modestas en el Madrid de mediados del siglo XIX, ambas totalmente inaceptables desde nuestra concepción actual de la calidad residencial. La una consistía en las buhardillas, sotabancos, cuartos interiores, sótanos o desvanes, existentes en las casas de alquiler para la clase media y la burguesía urbana; esta posibilidad quedó bastante disminuida cuando en 1880 fueron excluidos los sotabancos de las calles de segundo y tercer orden, lo cual hará más urgente la necesidad de disponer de una fórmula de alojamiento barato, que muy difícilmente podría producirse a los precios del mercado de la construcción y dada la reducida capacidad de ahorro de la población obrera. La otra variante de vivienda obrera venía dada por las llamadas «casas de vecindad», situadas fundamentalmente en los barrios del casco antiguo, cuyas condiciones de hacinamiento, insalubridad y falta de servicios son descritos y fustigados en trabajos científicos y obras literarias. Existían, además, formas provisionales de alojamiento («casas de dormir», sótanos y trastiendas) a las que eran condenados el proletariado más ínfimo y los grupos marginales¹⁸.

La primera asociación de caridad para la construcción de viviendas obreras creada en Madrid fue la Constructora Benéfica, fundada el 28 de abril de 1875 bajo la presencia del Conde de Toreno, alcalde de Madrid. La iniciativa había sido inspirada por Concepción Arenal y la Condesa de Espoz y Mina, contando inicialmente con dos legados testamentarios (de la Condesa Grazinsky y de Gertrudis Gómez de Avellaneda, respectivamente) y los fondos procedentes de una suscripción abierta en París por Salustiano de Olózoga. Abundaban entre los socios fundadores ilustres apellidos de la nobleza, las finanzas y la política, que actuarán ocasionalmente aportando ayuda, facilitando gestiones, utilizando sus relaciones y amistades para obtener nuevos recursos, terrenos o buenas condiciones de compra de materiales. En la misma sesión fundacional queda constituida la Junta Directiva, cuyo

¹⁸ Una cruda descripción de las «casas de dormir» y duras críticas condenatorias se hallan contenidas en el trabajo de N. GUERRA CORTÉS: *La tuberculosis del proletariado en Madrid*, Madrid, 1904, págs. 6-7.

secretario será inicialmente J. Rebolledo, así como diversas comisiones (Reglamentos, Facultativa, Económica), todas ellas bien nutridas de sonoros patronímicos nobiliarios, así como de profesionales (letrados, arquitectos, ingenieros) encargados del asesoramiento técnico, que sería completamente gratuito.

La Constructora Benéfica se fija como objetivos la construcción de viviendas unifamiliares (para alquiler y venta), colectivas (sólo en alquiler) y la rehabilitación de casas ya existentes para, tras su acondicionamiento, convertirlas en «habitaciones cómodas, higiénicas y económicas», procediendo después a su arriendo. La primera actuación emprendida por La Constructora Benéfica se localiza en el sector de Pacífico más próximo a las instalaciones del ferrocarril y de la línea del tranvía de Estaciones y Mercados. En la manzana L de dicho barrio, limítrofe ya con el «foso», se obtiene en muy buenas condiciones de venta una parcela de terreno propiedad del Marqués de Retortillo, sobre la que se van a ir construyendo diversos grupos de casas, primero colectivas y luego unifamiliares, hasta alcanzar un total de 68; el conjunto de viviendas quedaba articulado por la calle de La Caridad, de nueva creación aunque algunas daban a la calle Granada y Carretera de Valencia (hoy Avda. de la Ciudad de Barcelona). A continuación se construyen 18 viviendas unifamiliares en el barrio de Bellas Vistas (Cuatro Caminos), que se hallaban ya habitadas en 1888. Sobreviene luego un período de interrupción de la actividad constructiva, del que se sale a finales del siglo con una actuación un tanto atípica en relación con la trayectoria de La Constructora: la promoción de una «casa de vecindad modelo» con 15 viviendas en pleno barrio de Lavapiés (calle de La Solana, núms. 13-15). Con esta iniciativa se pretende ejemplificar las mínimas condiciones constructivas y de servicios de que debe contar una vivienda obrera. Si en los casos anteriores, se optó por construir en el borde del continuo urbano, en este último se actúa en pleno corazón del Madrid proletario, donde el tipo normal de edificio residencial, la casa de vecindad, presentaba, como es sabido, notables inadecuaciones y desdotaciones en las condiciones de habitabilidad¹⁹.

La Constructora Benéfica vuelve a la periferia de Madrid en los primeros años del siglo, al Extrarradio; en La Guindalera, sobre unos terrenos de 7.877 m², parcialmente adquiridos a la Marquesa de la Cerrajería en 1906,

¹⁹ Frente a ellas, la casa en cuestión contaba con unas dotaciones entonces insólitas en las casas para obreros: agua y saneamiento a domicilio, una buhardilla-trastero por vivienda y, lo que todavía era más excepcional, ausencia de habitaciones sin ventilación directa, siendo pocas las que daban a patio de luces. El alquiler de los cuartos (viviendas) oscilaba entre 10 y 35 pesetas.

se traza una pequeña parcelación casi autónoma articulada sobre dos calles particulares (Gremios y La Concialización); La Constructora Benéfica se encarga de dotarlos de servicios de canalización, alumbrado, abastecimiento de aguas propio y saneamiento mediante el sistema Mouras. Entre 1907 y 1915 se construyen en la Guindalera 24 casas unifamiliares de diversos tipos, así como otras dos en 1925. Por otra parte, se amplía sobre terrenos anteriormente adquiridos la barriada de Bellas Vistas, donde se levantan en 1918 otras 22 casas unifamiliares de dos plantas con jardín interior, a las que siguió una casa de vecindad de ocho viviendas. En 1919, gracias al legado de la Marquesa de la Coquilla, La Constructora Benéfica emprende su más importante operación de vivienda colectiva: un bloque de tres plantas con cincuenta viviendas, situado en las calles de Tenerife y Carlos Rubio. No es ajeno a esta animación constructiva de la segunda década del siglo xx el efecto impulsor que supuso la legislación de Casas Baratas de 1911, gracias a la cual La Constructora Benéfica recibió ayudas económicas de diferente consideración.

CUADRO I

SITUACION DE LAS ACTUACIONES DE LA CONSTRUCTORA BENEFICA EN 1910

BARRIO	Núm. de casas	En propiedad	En amortización	Alquiladas	Sin ocupar
Pacífico	56	51	5	—	—
Bellas Vistas	18	12	—	—	6
Guindalera	10	—	6	1	3

FUENTE: *Junta General*, 23-V-1910.

A principios de siglo surge en Madrid otra sociedad benéfica para la construcción de viviendas para obreros, inspirada en los trabajos realizados por la *Sociedad Española de Higiene* y promovida por la revista técnica *La Construcción Moderna*, en cuyo número del 15 de febrero de 1906 se hacía un llamamiento general a la opinión pública para emprender su constitución²⁰. Las adhesiones fueron muy numerosas, destacando entre ellas la del entonces Presidente del Congreso de los Diputados José de Canalejas y las de muy diversas instituciones culturales, científicas, corporativas, etc. (*Sociedad Española de Higiene, Económica Matritense, Círculos Católicos*

²⁰ «La construcción de barriadas para obreros en Madrid. Buscando adhesiones», *La Construcción Moderna*, 15 de febrero de 1906.

Obreros, Cámara de Comercio, etc.). En la reunión preparatoria para la constitución de la nueva sociedad quedaron acordados los criterios que regirían su futura actividad constructora: la sociedad tendría carácter benéfico, por lo que se nutría básicamente de donativos, aunque se pudiera recurrir ocasionalmente a otras fuentes de financiación; las viviendas construidas no estarían fuera de la población ni formarían barrios extensos, lo que además de dificultar el contacto con el resto de la población, obligaría a disponer de servicios complementarios (escuelas, comercio, iglesia, etc.). Es de destacar que en su intervención el arquitecto Jalvo consideraba la conveniencia de solicitar cooperación de las propias sociedades obreras, lo que supone un notable cambio de mentalidad en este tipo de iniciativas²¹. De hecho la sociedad de gasistas y electricistas colaborarían en la redacción de los Estatutos, aprobados finalmente en abril del mismo año, quedando constituida la *Sociedad Benéfica Española de Casas Higiénicas* (en el futuro Sociedad Benéfica); al mismo tiempo, se recibían los primeros donativos y ofertas ventajosas de terrenos en distintos puntos de Madrid y los arquitectos Cabello Lapiedra y Espelius realizaban el proyecto de casa-tipo²².

Una buena coyuntura para iniciar sus actividades se la brinda a la recién constituida sociedad la inminente boda de Alfonso XIII; en efecto, para celebrar el acontecimiento, el Ayuntamiento de Madrid promueve un concurso de proyectos y terrenos para la construcción de una barriada obrera, al que concurre la Sociedad Benéfica, siendo elegido el proyecto de los arquitectos más arriba citados para la realización del barrio obrero que habría de denominarse «Reina Victoria»²³. El ayuntamiento se compromete a aportar al adjudicatario una partida de 15.000 pesetas, ya consignada para tal fin en el presupuesto municipal, que serían amortizadas en «viviendas para obreros o familias pobres dignas de tal distinción»; se daría prioridad al concursante que se comprometiera a tener construida una vivienda para el 1 de junio, fecha de la boda real.

Los terrenos elegidos para la construcción de la barriada obrera se hallan situados en la margen izquierda de la carretera de Extremadura, a unos mil quinientos metros del puente de Segovia y frente a la Casa de Campo.

²¹ «Viviendas económicas e higiénicas en vías de realización», *La Construcción Moderna*, n.º 4, 28 de febrero de 1906, págs. 61-66.

²² «Sociedad Benéfica Española de Casas Higiénicas», *La Construcción Moderna*, n.º 8, 30 de abril de 1906, págs. 149-150.

²³ CABELLO LAPIEDRA, L. M.: *Proyecto de casas económicas para obreros y clases modestas. Memoria explicativa acompañada de planos y croquis de las viviendas...* y J. Espelius Anduaga, Madrid, Imp. de J. Sastre y Cía, 1906, 42 págs., lám. Cfr. págs. 11-12. Las bases completas del concurso citado son recogidas en INSTITUTO DE REFORMAS SOCIALES: *Op. cit.*, volumen I, pág. 504.

El solar fue adquirido en muy buenas condiciones (a 0,20 ptas. el pie) a Eufasio Villanua, que lo dotó previamente de alcantarillado general; el resto de los servicios básicos (agua, gas y electricidad) podrían ser incorporados sin dificultad, dada la proximidad a la que se encontraba la barriada del Paseo de Extremadura.

Un impulso inicial considerable supuso para el desarrollo del barrio obrero «Reina Victoria» la decisión tomada por la Diputación permanente de la Grandeza de España de recaudar fondos entre el estamento nobiliario con destino a la construcción de viviendas para «obreros pobres y honrados», colaborando de esta manera a dar mayor realce a las bodas reales. La recaudación así obtenida, por un total de 70.000 ptas., fue entregada a la Sociedad Benéfica para la construcción de un lote de casas en dicho barrio, suscribiéndose previamente un convenio en que se reglamentaba la forma de edificación, las condiciones de alquiler, etc. Lo propio hizo el Banco de España con un donativo de 25.000 ptas., invertidas en seis casas del mismo tipo que las financiadas por la Grandeza²⁴.

4. Análisis tipológico de las actuaciones inmobiliarias de las Sociedades Benéficas

La falta de antecedentes en la creación de barrios obreros en Madrid y en España hace que, al hilo de las modestísimas actuaciones de las sociedades benéficas, se fueran planteando los grandes dilemas nunca suficientemente debatidos y satisfactoriamente resueltos en las políticas de vivienda social: conveniencia o no de crear barrios exclusivamente obreros, uso de las tipologías unifamiliar o colectiva, formas de amortización, etc.; nos vamos a referir en primer lugar a los aspectos tipológicos de la cuestión.

4.1. *Las actuaciones filantrópicas ante la polémica sobre los barrios obreros*

Las actuaciones de las sociedades benéficas en materia de vivienda se enmarcan en el más amplio debate en torno a la conveniencia o no de construir barriadas obreras. La postura más generalizada entre higienistas, técnicos y las propias sociedades promotoras se inclina contra la construcción de barrios, colonias o ciudades obreras diferenciadas, formando arrabales

²⁴ *Ibidem*, vol. I, pág. 504.

más o menos separados de la ciudad. Contra ellas lanza muy duras críticas el higienista Francisco Méndez Alvaro en el discurso pronunciado ante la Real Academia de Medicina de Madrid²⁵. Bien es verdad que su hostilidad se fundamenta en una actitud de rechazo, de connotaciones fuertemente reaccionarias, frente a las iniciativas socialistas en la Francia de Napoleón III. Méndez Alvaro rechaza de plano, pues, los barrios de obreros alejados de las ciudades (salvo cuando se hallaran vinculados a establecimientos industriales), apoyando su postura en que «tendrían que sufrir pérdidas de tiempo e importantes fatigas los que hayan de acudir a la población principal, cuya pérdida implica necesariamente la de la fuerza, la de salud, la de dinero»²⁶. A ello une razones higiénicas y morales cuando las ciudades obreras están formadas de grandes edificios al estilo de los «hospicios, cuarteles o cárceles», ya que en ellos, «tratándose de proporcionar salud, comodidad y bienestar a las clases menesterosas, se les encerraría, al contrario, en unos grandes focos de insalubridad y de corrupción moral y material»; en esta cita se trasluce una actitud hostil a los modelos residenciales colectivistas, propuestos por el socialismo utópico de la primera mitad del siglo XIX. Acepta, sin embargo, los edificios más reducidos destinados a la población obrera, sobre todo «si se construyen diseminados por la población y formando pequeñas manzanas de cuatro a seis casas»; aquí radica otra de las claves para comprender la oposición a los barrios obreros: el temor a que de ellos salgan movimientos reivindicativos más o menos virulentos, que podrían poner en peligro el sistema imperante.

Las «casas mixtas», en las que se albergan simultáneamente diferentes clases sociales, son consideradas por Méndez Alvaro el ideal de vivienda urbana, lo que se justificaría porque «confundiéndose de esta suerte distintas clases sociales en los mismos edificios resultarán prevenidos a un tiempo los inconvenientes físicos y morales y hasta sociales que emanan de la aglomeración de individuos a los que aflige la necesidad y aún la miseria». Méndez Alvaro prevé, con notable dosis de ingenuidad o de cinismo, que seme-

²⁵ Al hacerlo tenía in mente el caso de la Cité Napoleón cerca de París. Para un análisis detenido del pensamiento higienista de Francisco Méndez Alvaro remitimos a J. LÓPEZ PIÑEIRO: «El testimonio de los médicos españoles del siglo XIX acerca de la sociedad de su tiempo. El proletariado industrial», (en) *Medicina y Sociedad en la España del siglo XIX*, Madrid, Sociedad de Estudios y Publicaciones, 1964, págs. 170-174.

²⁶ Las citas del discurso de Méndez Alvaro proceden de la reproducción parcial del mismo realizada por A. TARDIEU: *Diccionario de higiene pública y salubridad*, Madrid, Imp. de Marote e Hijos, 1881-1885, 5 vols. Cfr. vol. I, págs. 450 y ss. El título completo del discurso leído el 11 de enero de 1874 es el siguiente: «Problema relativo al hogar obrero tanto considerado en sí mismo como en su historia, a través de las edades y los pueblos».

jante convivencia estará llamada a estrechar los lazos de fraternidad y solidaridad sociales. En términos prácticos, la solución para resolver el problema de la vivienda obrera en las ciudades estaría, según él, en asegurar la habitabilidad y baratura (20-30 ptas/mes) de las buhardillas, sotabancos y entre-suelos de inmuebles colectivos de vivienda burguesa, lo cual sería incumbencia de los ayuntamientos así como garantizar las condiciones infraestructurales de los ensanches y la habitabilidad de todas las viviendas, así como su asequibilidad para todos los niveles sociales. Como puede apreciarse, el único intervencionismo en el tema de la vivienda admitido por Méndez Alvaro es la reglamentación y el fomento, que se realizaría mediante premios, aportación de solares y otros procedimientos de estímulo para que la iniciativa privada se preocupara por la vivienda destinada a la población de menores recursos.

En el rechazo de los barrios obreros diferenciados coinciden los dos primeros Congresos Nacionales de Arquitectos, celebrados en Madrid (1881) y Barcelona (1888), respectivamente; en ellos se opta también por la fórmula de integración de los obreros con las demás clases sociales en los mismos inmuebles. El propio Alvarez Capra en la sesión inaugural del I Congreso califica de «funesta» la construcción de barrios obreros, afirmación que fundamenta en que, no sólo «son contrarios a la caridad cristiana, a la moral y a la higiene, sino que pueden ser peligrosos a la sociedad y no proporcionan economía al operario». Siguiendo muy de cerca el pensamiento de Méndez Alvaro, el ideal de construcción residencial urbana sería para Alvarez Capra aquella en que «la planta baja se destinara a los industriales, el principal al aristócrata, el segundo al hombre de carrera, el tercero al empleado y los interiores y sotabancos al operario»²⁷.

Mayor intervención pública reclama el también higienista y coétaneo de Méndez Alvaro, Rogelio Casas de Batista, quien se inclinaba por la fórmula de casa obrera propuesta por el ingeniero Rebolledo, inspirada en los modelos francés e inglés²⁸. Tanto ellos como Mariano Belmás, no eran partidarios de barrios obreros sino de grupos de construcciones esparcidos por la ciudad. Este último es autor de un prototipo de vivienda obrera de características estandarizadas, según un procedimiento técnico inventado por él; pretende con ello poner a punto un sistema de promoción de vivienda obre-

²⁷ Las citas proceden de E. M.^a REPULLÉS VARGAS: *El obrero y la sociedad*, Madrid, Imp. Litografía de los Huérfanos, 1892, 127 págs. Cfr. págs. 31-36.

²⁸ Sobre la figura y el pensamiento de Casas de Batista ver LÓPEZ PIÑEIRO: *Op. cit.*, páginas 175-177. La propuesta de J. A. REBOLLEDO se halla contenida en su trabajo: *Casas para obreros económicas*, Madrid, 1873.

ra técnica y económicamente viable, en el que se descartarían los planteamientos benéficos, considerados por él, con muy buen criterio, como inadecuados para dar una alternativa global al problema de la vivienda modesta. Realizados los estudios económico-financieros y de viabilidad pertinentes, Belmás constituye la sociedad *La Constructora Mutua*, especie de Caja de Ahorros dedicada a erigir viviendas económicas, mediante la cual promueve en las proximidades de la carretera de Francia un grupo de casas ²⁹.

Voz discrepante en la negativa valoración de los barrios obreros fue el arquitecto Luis M.^a Cabello Lapiedra, gran fustigador de la «casa mixta», que tacha de pseudo-igualitaria y antisocial, ya que mientras «el vecino del principal, aristócrata o burgués, sube cómodo y arrellanado en un ascensor, el albañil habitante en la guardilla o el escribiente del sotobanco llegan a su habitación jadeantes después de subir doscientos escalones, encontrándose en la mayoría de los casos con habitaciones sin aire, sin luz, sin ventilación, percibiendo los miasmas deletéreos de las vías públicas o de los patios de vecindad, siendo así que las clases trabajadoras y las poco acomodadas son las que más que otra alguna necesitan mejorar sus condiciones de vida, haciéndola más cómoda y llevadera para que no transcurra en constante desasosiego». Contrapone a este deprimente panorama unas «construcciones baratas para el modesto empleado con independencia y buenos servicios... con un pequeño jardín y de uno o dos pisos según los casos». Así pues, Cabello Lapiedra, en su deseo por evitar al mismo tiempo el aislamiento de los obreros respecto a la población y la humillación permanente que para ellos estaba suponiendo vivir en las buhardillas y sotabancos de las casas de los ricos, se muestra partidario de «construir casas de alquiler modestas o casas aisladas en los extremos de la población conformando *barrios pequeños*», garantizando siempre su buena relación con el resto de la ciudad ³⁰.

Una propuesta alternativa a las comentadas consistiría, según la formulación de ella realizada por la *Sociedad General Española de Edificaciones Económicas* a la Comisión encargada de dictaminar la Ley de Casas Baratas, en la construcción de los numerosos solares vacíos existentes en Madrid (evaluados quizás exageradamente en unos 1.200 con una superficie de ocho millones de pies) y en la demolición de numerosas casas de vecindad insalubres y su sustitución por otras higiénicas; esta fórmula, según la

²⁹ TARDIEU: *Op. cit.*, vol. I, págs. 722-735. Se describe aquí de forma muy pormenorizada el sistema constructivo propuesto por Rebolledo así como el estudio económico de la operación.

³⁰ CABELLO LAPIEDRA, L. M.^a: *Op. cit.*, págs. 13-14. En el mismo sentido se pronuncia en las reuniones preparatorias de la constitución de la Sociedad Benéfica; ver por ejemplo en *La Construcción Moderna*, n.º 4, 1906, pág. 64.

sociedad declarante, además de resolverse con ello el problema de la salubridad del Centro de Madrid, ahorraría al Ayuntamiento cuantiosos gastos en urbanización de calles e instalación de servicios. Se trataba, pues, como puede verse, de una propuesta «avant la lettre» de renovación urbana³¹.

Una vez conocidos los términos de la polémica, queda por ver cual de las opciones en conflicto adoptan las sociedades benéficas en sus promociones; prevalece con claridad la casa obrera autónoma, agrupada en pequeños barrios de algunas decenas de casas, que se colocan en el borde del continuo edificado o muy próximo a él, donde tienen garantizada la accesibilidad a la ciudad y la fácil implantación de los servicios colectivos. En ellos, sin embargo, se planteó muy marginalmente la relación trabajo-vivienda, que sólo quedó ligeramente esbozada en el caso del barrio del Pacífico, promovido por La Constructora Benéfica con la colaboración, entre otros, de la Cía. del Ferrocarril del Mediterráneo; tal ayuda se fundamentaba en las ventajas que tanto para la empresa como para los obreros ferroviarios tendría poder contar con algunas viviendas en el barrio que se proyectaba.

4.2. *Una morfología y tipologías constructivas de inspiración higienista*

En el plano formal las barriadas benéficas no van a aportar novedad alguna de diseño, si se comparan con algunos de los posteriores ejemplos de colonias cooperativas de los años 20. Su localización en zonas de la ciudad que ya cuentan con un incipiente trazado viario impone su adaptación inicial a él, si bien es frecuente el recurso a la implantación de alguna calle particular que facilite el aprovechamiento de la parcela disponible; ello hace que, en alguna medida, presenten un cierto parecido formal con las parcelaciones espontáneas que por esos años se venían realizando en la periferia madrileña con destino al alojamiento de las clases proletarias.

Bastante distinto es el caso del barrio obrero «Reina Victoria» por su mayor alejamiento de la barriada del Puente de Segovia; su implantación es por eso más libre. De hecho se dispone transversalmente a la carretera de Extremadura, estructurándose en tres manzanas y cinco calles, que no respetan alineación alguna con las existentes. El barrio constaba de un rectángulo de 60 m. de lado por 125 de fondo con capacidad para 40 viviendas, situadas en parcelas perfectamente regulares.

En el plano constructivo las viviendas promovidas por las sociedades benéficas, aún admitiéndose siempre como vivienda ideal la unifamiliar ais-

³¹ INSTITUTO DE REFORMAS SOCIALES: *Op. cit.*, vol. I, págs. 355-356.

lada según el modelo anglosajón, en la práctica se usa como sistema más generalizado la agrupación de viviendas unifamiliares de 1 ó 2 plantas dispuestas en hileras alineadas a ambos lados de una calle; en la más tardía actuación de La Constructora Benéfica en el barrio de la Guindalera se construyen ya algunos «hotelitos» aislados, anticipándose a las futuras colonias de Ciudad Jardín. Predominio, pues, de la vivienda unifamiliar frente a la colectiva, si se exceptúan las primeras casas de la barriada de Pacífico y los más recientes ejemplos de las calles Solana y Tenerife, promovido este último por La Constructora Benéfica en 1920.

Por su fisonomía (elementos decorativos y organización interna), no hay diferencias sustanciales respecto a las construcciones residenciales que por entonces se levantaban en las barriadas periféricas de Madrid. Se trataba, como se ha dicho, de construcciones de una o dos plantas, destinada a una sola familia y dotadas de un patio trasero o interior. Esta preferencia por la vivienda unifamiliar puede insertarse con bastante claridad en la tradición higienista, cuya presencia explícita podría ser apoyada por numerosas referencias textuales. Así, Cabello Lapiedra afirma: «Estas casas deben construirse de modo que sus diferentes cuartos y dependencias tengan las condiciones de amplitud, desahogo e independencia para hacer la vida higiénica y agradable...»³². Este higienismo ruralizante justifica la presencia casi obligada en ellas del patio, pequeño corral o jardín, previsto para recreo del inquilino pero también para alojar pequeñas actividades rurales como gallineros o cultivos hortícolas; al menos, así se prevé en las seis variantes de casas proyectadas para el barrio «Reina Victoria».

En cuanto a la calidad constructiva, se va hacer un gran hincapié tanto en los aspectos higiénicos de la casa como en su solidez. Así se describe, por poner un ejemplo, la primera casa construida en el barrio antes citado: «de dos plantas y de un pequeño corral, en el que se ha colocado el lavadero cubierto, no entra en su construcción material alguno que pudiera rechazar el higienista menos tolerante... La vivienda construida no sólo es higiénica y cómoda sino hasta lujosa». Similar actitud adopta La Constructora Benéfica cuando por boca de su arquitecto y contador informa a la *Comisión de Reformas Sociales* sobre el barrio que está construyendo en el Camino de Canillas (barrio de La Guindalera): «Para la ejecución material de estas obras se emplean materiales modestos pero de buena clase, viguetas de acero forjado con bovedilla y las cubiertas en forma de terrados impermeables, haciendo uso del cemento líquido. Los demás elementos de cons-

³² CABELLO LAPIEDRA, L. M.: *Ob. cit.*, pág. 14.

CUADRO II

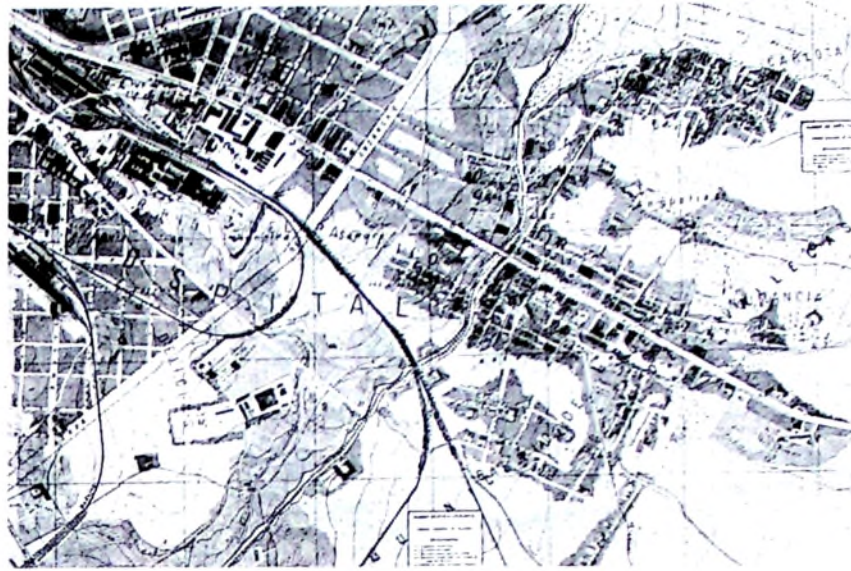
TIPOS DE VIVIENDAS PREVISTOS EN DOS BARRIOS PROMOVIDOS POR SOCIEDADES BENEFICAS

T I P O S	LA GUINDALERA (1907) (1)				BARRIO «REINA VICTORIA» (1906) (2)				
	Superficie (m²)		Plantas	Coste (Ptas.)	Superficie (m²)		Plantas	Piezas	Coste (Ptas.)
	Parcela	Constr.			Parcela	Constr.			
1	—	90	2	—	135	62	2	11	7.200
2	196	180	1	—	96	42	2	7	4.830
3	—	48	1	2.750	96	42	1	4	3.855
4	—	71	1	3.500	170	66	1	4	9.421
5	—	55	2	—	153	49	2	8	—

(1) Promovido por La Constructora Benéfica.

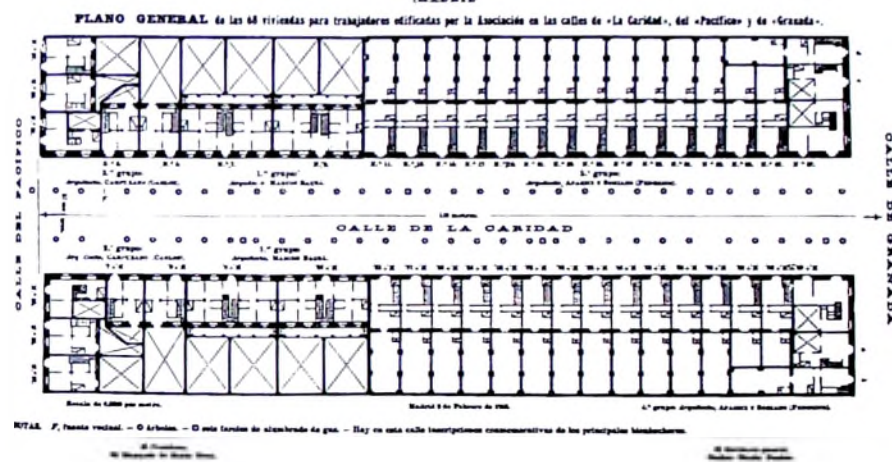
(2) Promovido por la Sociedad Benéfica Española de Casas Higiénicas.

FUENTE: Instituto de Reformas Sociales y J. M.^a Cabello Lapiedra, respectivamente.

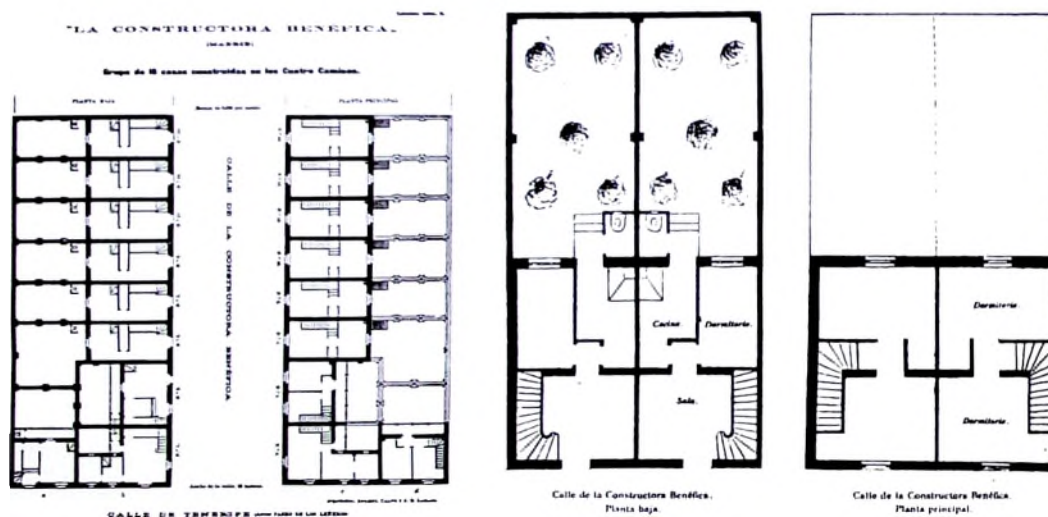


"LA CONSTRUCTORA BENEFICA."

Lámina n.º 1.



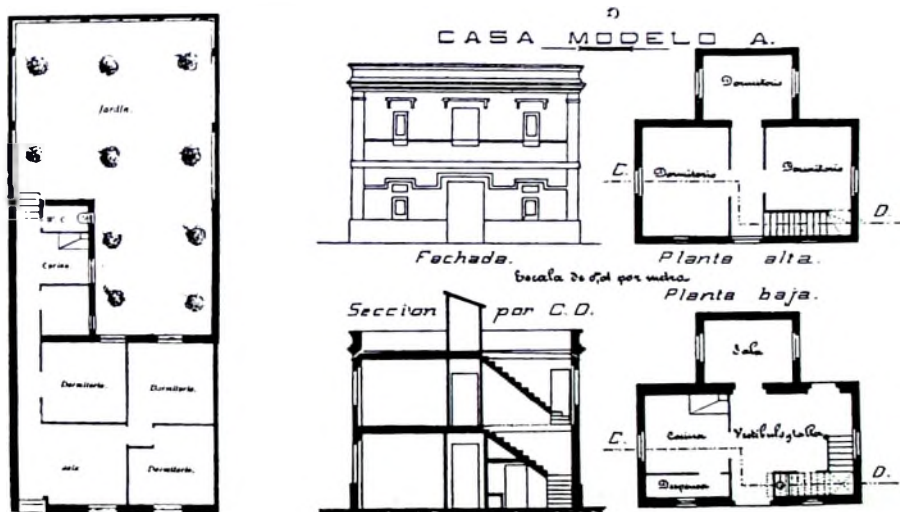
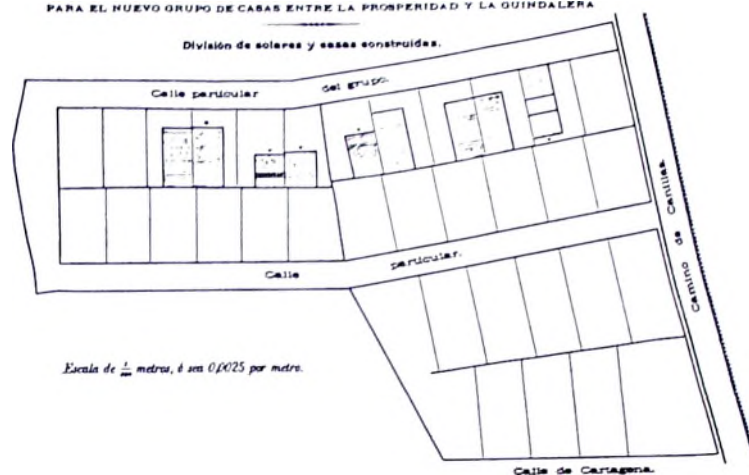
1. En el plano de Facundo Cañada (principios del siglo xx) la barriada de La Constructora Benéfica en Pacifico ocupa la parte construida de la manzana más próxima al «foso» del Ensanche.—2. Planta del conjunto del barrio articulado en torno a la calle de La Caridad.—3. Vista de la calle de La Caridad a principios del siglo xx.



1. Las barriadas del Norte de Madrid a principios del siglo xx, según Facundo Cañada.—2. Primer grupo de viviendas promovido por La Constructora Benéfica en el barrio de Bellas Vistas.—3. Planta de viviendas unifamiliares pareadas en la calle de La Constructora Benéfica.—4. Aspecto de esas mismas viviendas en 1925.

TERRENO DE LA CONSTRUCTORA BENÉFICA

PARA EL NUEVO GRUPO DE CASAS ENTRE LA PROSPERIDAD Y LA GUINDALERA



1. Parcelario de la tercera barriada de La Constructora Benéfica con frente a la calle de Cartagena.—2. Planta de vivienda unifamiliar adosada.—3. Planta, fachada y sección de vivienda unifamiliar aislada.—4. Viviendas unifamiliares de una planta en la calle de Los Gremios.

BARRIO «REINA VICTORIA»

LÁMINA IV

SOCIEDAD BENÉFICA ESPAÑOLA DE CASAS HIGIÉNICAS PARA OBREROS Y CLASES MODESTAS

Edición año 1906

(MADRID)

BARRIO OBRERO «REINA VICTORIA»

PLANO DE SITUACIÓN

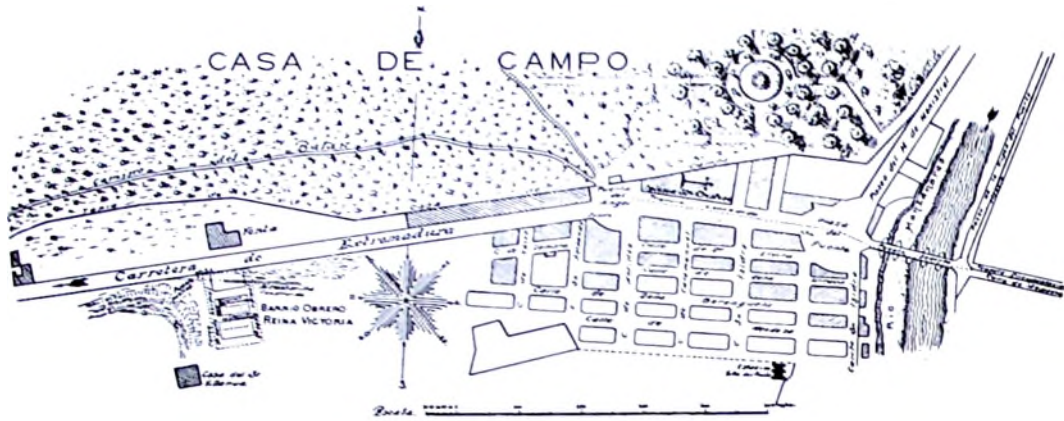


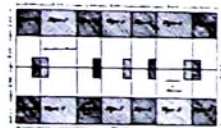
Lámina núm. 6.

SOCIEDAD BENÉFICA ESPAÑOLA DE CASAS HIGIÉNICAS

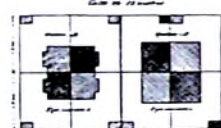
PARA OBREROS Y CLASES MODESTAS

(MADRID)

DISPOSICIÓN GENERAL DE LAS MANZANAS



Manzana 2.^a



Manzana 1.^a

(Dada frente a la carretera de Extremadura.)

La manzana 2 se compone de los tipos números 2 y 3.

Lámina núm. 5.

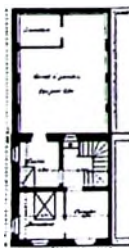
Sociedad Benéfica Española de Casas Higiénicas para obreros y clases modestas

(MADRID)

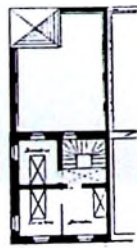
Tipo núm. 2 (de esquina)



Alzado.



Planta baja.



Planta principal.



Alzado.

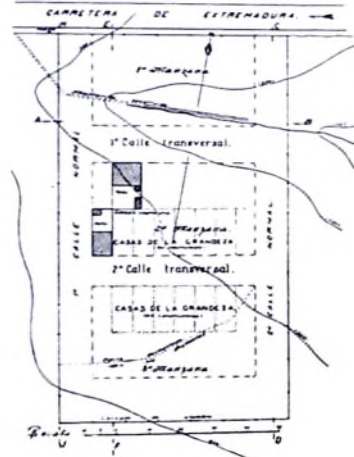
Lámina núm. 18.

Sociedad Benéfica Española de Casas Higiénicas para obreros y clases modestas

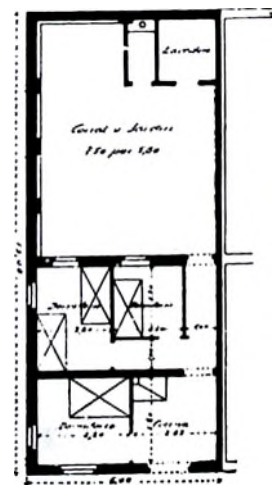
(MADRID)

BARRIO «REINA VICTORIA»

Estado de los trabajos en 31 de Diciembre de 1906.



Tipo núm. 3 (de esquina).



Planta.

1. Plano de situación del barrio obrero «Reina Victoria».—2. Propuestas de parcelación.—3. Grupo de casas financiadas por la Grandeza de España.—4. Vivienda unifamiliar de dos plantas.—5. Vivienda unifamiliar de una planta.

trucción como carpintería, guarnecidos, pavimentos y retretes son atendidos en la forma que las prácticas de la localidad y las disposiciones vigentes señalan»¹³.

5. La práctica inmobiliaria en las promociones de las constructoras benéficas

5.1. La obtención y preparación del suelo

La necesidad de obtener un producto de bajo costo imponía a las sociedades benéficas la necesidad perentoria de reducir al máximo la repercusión del suelo sobre el precio total de la vivienda. La búsqueda de suelo barato condicionó, pues, las actuaciones, que necesariamente se vieron abocadas a una localización periférica, bastante al margen del continuo urbano de Madrid en aquel momento. De aquí que fuera frecuente el intento de contar con un suelo a mejor precio, conseguido al margen de los estrictos mecanismos del mercado: mediante donación simple o por compra a precio inferior al normal. Así ocurrió en la primera barriada promovida por La Constructora Benéfica en el Barrio del Pacífico, levantada sobre un solar de 81.147 pies cuadrados (6.297 m²), ofertados en muy buenas condiciones por el Marqués de Retortillo, miembro fundador de la Asociación y propietario de una gran extensión de terrenos en el barrio; además cedía gratuitamente otros 28.981 (2.248 m²) para la apertura de una calle particular de 20 m. de ancho, denominada calle de La Caridad¹⁴.

¹³ Recogido textualmente en la «Memoria explicativa de los trabajos remitida al Instituto de Reformas Sociales», (en) *Preparación de las Bases...* Op. cit., vol. I, pág. 488. Por otra parte, *La Construcción Moderna* en varios números del año 1906 describía con todo lujo de detalles los procedimientos y calidades constructivas de la primera casa del barrio «Victoria Eugenia».

¹⁴ Los precios de los terrenos adquiridos oscilaban entre uno y dos reales el pie cuadrado, según dieran frente o no a la carretera de Valencia. En cuanto a la figura del Marqués de Retortillo, a lo largo de sus más de 25 años como miembro de la Asociación repitió en varias ocasiones su oferta de terrenos para la ampliación de la barriada de Pacífico o para la instalación cerca de ella de otras instituciones de caridad (escuelas, asilos, etc.) (J. D., 22-XII-1885). La generosa actitud de Retortillo parece responder al mismo tiempo a otros planteamientos menos altruistas, habida cuenta de su condición de propietario de terrenos en la zona, que de forma automática habrían de revalorizarse, si se construía en sus proximidades. No es de extrañar por todo ello que fuera un gran defensor de la Ley de Ensanche de Poblaciones de 1864 desde su puesto de Diputado en Cortes. Como director de la Caja Universal de Capitales promovió diversas construcciones en el barrio de Pacífico, que no encontraron gran acogida ni le hicieron despegar; quizá por ello viera una oportunidad para conseguirlo mediante la actuación de la Constructora Benéfica. De hecho la plena ocupación de este barrio no se producirá hasta la postguerra civil, siendo en gran parte responsable de tal retraso el efecto de barrera

La búsqueda de terrenos baratos sería una de las gestiones más asiduamente encomendadas por La Constructora Benéfica a sus socios mejor relacionados con la Administración; se confiaba encontrar en ella mejor disposición que en los Ayuntamientos y en los particulares para apoyar su actuación. Fueron muy numerosas las gestiones realizadas para obtener alguna parcela de terreno segregada de las antiguas fincas reales de La Moncloa y La Florida (J. D., 11-VIII-1880; 31-I-1883), por aquel entonces en manos ya del Estado y asignadas al Ministerio de Fomento. También fue frecuente recibir ofertas de terrenos por parte de personas o sociedades; cuando éstos se encontraban próximos a vías públicas y a servicios colectivos, su precio solía estar fuera de las posibilidades económicas de las constructoras benéficas (J. D., 25-V-1885). Otras veces los propietarios privados de suelo, mediante tales ofertas, buscaban, forzando una actuación benéfica, conseguir la revalorización de terrenos lejanos o mal comunicados con el resto de la ciudad³⁵.

De entre todos los procedimientos empleados para la obtención de solares por La Constructora Benéfica, el más frecuente fue la búsqueda por la Comisión Facultativa de aquellos que mejor pudieran ajustarse a los requisitos de baratura, proximidad y dotación de servicios básicos. Así se obtuvieron los 54.000 pies cuadrados (4.190 m²) de terreno con destino a la que sería la más importante barriada de la Constructora Benéfica, situada en Bellas Vistas (Cuatro Caminos). Aspectos valorados en su adquisición fueron el tener cerca escuelas y capilla, agua del Lozoya y «estar fuera del radio de consumos», cuyo cobro se realizaba en la Glorieta de los Cuatro Caminos (J. D., 1-V-1886; 28-V-1886). Junto a los citados procedimientos se recurrió también a la convocatoria de concursos, difundidos a través de la prensa. Así se hizo en 1894, dando como resultado más de cuarenta propuestas de terrenos, casi todos ellos situados en el interior del casco urbano, por lo que la utilidad del procedimiento quedó bastante en cuestión, si bien uno de los solares propuestos, localizado en la calle de la Solana, sería finalmente adquirido para construir a finales de siglo la ya citada casa de vecindad en alquiler. Persistirían, pues, en las compras las relaciones bilaterales, bien partiera la iniciativa de La Constructora o del vendedor. Así, en

que respecto del resto de la ciudad desempeñaba el parque de El Retiro. Para más detalles sobre el barrio de Pacífico remitimos a R. Mas: «Pacífico», (en) *Madrid*, Espasa-Calpe, fascículo 24, 1979, págs. 464 y ss.

³⁵ Tal sería el sentido de la oferta de 160.000 pies cuadrados a real el pie realizada por Isidoro Benito, incluida la cesión gratuita del terreno necesario para abrir una amplia calle desde los terrenos hasta la carretera de Hortaleza (J. D., 8-V-1880). Más tentadora podría parecer aún la propuesta del Dr. D. Fritsch, consistente en 200.000 pies a 0,50 ptas., situados en la Huerta del Cura (Puente de Vallecas) (J. D., 7-XI-1888).

1897, el Duque de Veragua, Presidente de la *Sociedad Protectora de los Niños*, propone a La Constructora la venta de diversos terrenos en la calle de Cartagena y Camino de Canillejas a precios entre 0,60 y 0,80 pesetas el pie cuadrado, oferta que se salda con la compra de tres de ellos en 16.287 pesetas (J. D., 17-III-1898). Estos, unidos a los adquiridos en 1906 en la misma zona a la condesa viuda de Cerrajería, darán asiento al tercero de los barrios promovidos por la Constructora. Igual procedimiento de compra sin concurso previo se utilizará en 1919 para hacerse con un solar de 37.000 pies cuadrados con destino a la gran casa colectiva de la calle de Tenerife.

Por la originalidad de la fórmula y la notoriedad de quien la proponía, merece referencia aparte la oferta de terrenos hecha a la Constructora Benéfica por Arturo Soria, por intermedio de la *Compañía Madrileña de Urbanización*, en 1897. Por ella la C.M.U. aportaría los terrenos para la construcción, a título experimental, de una casa cuyo costo no excediera de 5.000 pesetas, ateniéndose a las normas vigentes para la edificación en la Ciudad Lineal. La C.M.U. cobraría al adjudicatario de la vivienda el importe de los terrenos a razón de 5 pesetas/mes y La Constructora aplicaría la misma fórmula adquiler-amortización que venía utilizando en sus actuaciones anteriores. En caso de que el procedimiento resultara convincente, la C.M.U. manifestaba su buena disposición a hacerlo extensivo a mayor número de viviendas; sin embargo, a los directivos de La Constructora debió parecerles muy arriesgado, ya que acordaron su rechazo por no estar «conforme con lo previsto en los Estatutos» (J. D., 24-V-1897)*.

El suelo adquirido por cualesquiera de los procedimientos descritos no contaba previamente por lo común con los servicios urbanísticos indispensables, cuya implantación correspondía al Ayuntamiento sólo en el interior del perímetro del Ensanche. La ausencia de los mismos será una de las deficiencias más persistentes en unas actuaciones que pretenden ser no sólo baratas sino también higiénicas. Tales deficiencias las comparten las barriadas benéficas con los desarrollos espontáneos surgidos a lo largo de la segunda mitad del siglo XIX en la periferia madrileña; la misma ausencia de urbanización pre-

* La peculiar oferta se producía en un momento en que la C.M.U. no había aún emprendido la construcción de casas de forma directa en la Ciudad Lineal; por ello, la propuesta en cuestión, hasta ahora inédita, tiene todos los visos de ser un experimento o ensayo previo, coetáneo de otros que, también con escaso éxito, se realizaron entre 1897 y 1899. Más información sobre ellos puede encontrarse en el trabajo de D. BRANDIS y R. MAS: «La Ciudad Lineal y la práctica inmobiliaria de la Compañía Madrileña de Urbanización (1894-1931)», *Ciudad y Territorio*, 3/1981, págs. 65-66. En cuanto al precio máximo estipulado para esta casa experimental, nunca llegaron a él las casas para obreros construidas en años sucesivos por la C.M.U., las cuales oscilaron entre las 1.500 y 4.500 pesetas. *Ibidem*, págs. 67-68.

via y de los servicios colectivos considerados hoy como elementales (agua domiciliaria, saneamiento, alumbrado público, etc.); su implantación se hará siempre a posteriori y tras multitud de peticiones a los organismos correspondientes (Ayuntamiento, Canal, etc.), cuando ya la población llevaba largo tiempo alojada. Quizá en el caso de la barriada de Pacífico esta situación resultaba tanto más sorprendente cuanto que se hallaba incluida en el perímetro del Ensanche y el alcalde de Madrid, destinatario de las quejas y peticiones, era también el presidente nato de La Constructora Benéfica. Aún así, la única infraestructura previa con la que contó esta actuación fue la calle particular de La Caridad, transversal a la carretera de Valencia y paralela al «foso» del Ensanche.

Las sucesivas fases de viviendas que a partir de 1875 se vayan levantando lo serán sin estar resuelto ni el abastecimiento de aguas ni la red de saneamiento; para la instalación de este último ni tan siquiera estaba prevista la conexión con tramos de red ya existentes en los alrededores ni la necesaria petición de permisos de paso por los terrenos rústicos circundantes. Cuestiones tan básicas como las citadas, aunque planteadas desde 1877 (J. D., 12-III-1877), sólo se van a ir resolviendo tras varios años de ocupación de las viviendas. Por su mayor urgencia es el alcantarillado el servicio del que más referencias existen en las Actas de La Constructora Benéfica a partir de 1877. Por ellas pueden rastrearse, aunque sustancialmente dulcificados, los problemas de habitabilidad de unas viviendas carentes durante años de agua, luz pública, saneamiento y pavimentación. Ello viene a demostrar la actitud insensible e inconsecuente del Ayuntamiento de Madrid, representado en La Constructora a tan alto nivel, así como el concepto superficial y biempensante que los integrantes de la benéfica asociación tenían de una operación de vivienda obrera. No se entiende muy bien cómo se podía denominar viviendas higiénicas a las que se hallaban implantadas en un medio urbano tan infradotado en servicios colectivos; éstos irán llegando con desesperante lentitud: la fuente vecinal en 1880 (J. D., 8-V-1880); en 1881 el afirmado de la calle (J. D., 31-X-1881) y el alumbrado público mediante cinco farolas de gas al año siguiente (J. D., 2-III-1882).

No fueron mejores las condiciones de partida del barrio de Bellas Vistas. Puede ser un buen indicador en tal sentido el abastecimiento de aguas, cuya petición inicial se realiza un año después de entregado el primer grupo de viviendas (J. D., 3-XI-1889). Existía un problema técnico en relación con el servicio a esta barriada, así como para el conjunto de Cuatro Caminos y Tetuán: la falta de presión en los depósitos centrales que se va resolviendo parcialmente mediante aumentos de potencia en el sistema de elevación. La

solución final no se producirá, sin embargo, hasta que a principios de siglo entre en funcionamiento Hidráulica de Santillana, cuyo depósito domina ampliamente todo este conjunto de barriadas del Norte de Madrid. Hasta entonces el suministro se realizaba mediante pozos o recurriendo a fuentes lejanas. Persistirán, por lo demás, en este barrio fuertes deficiencias en todos los servicios municipales como alumbrado, limpieza, pravimentación, etc. (J. D., 18-XII-1897). Problemas, como se ha dicho, que son generales en las barriadas obreras del extrarradio madrileño.

5.2. *Los procedimientos de financiación de las barriadas benéficas*

La propia condición de sociedad benéfica da por sentada la exclusión de toda forma de financiación que entrañe lucro o beneficio. Separada esta modalidad de promoción inmobiliaria de los canales mercantiles habituales, era de suponer que tanto la obtención de los recursos financieros como su circulación respondiera a planteamientos peculiares. La ausencia de socios capitalistas cerraba la puerta a la autofinanciación; inexistente aún la subvención o ayuda pública y descartada cualquier forma de anticipo por parte de los destinatarios, la única salida contemplada en los estatutos fundacionales tenían que ser por fuerza los donativos; obviamente una financiación tan atípica constituyó la esencia de las promociones benéficas y también su mayor debilidad.

Sobre importantes donativos se pusieron los cimientos de La Constructora Benéfica, consistentes en sendos legados de la Condesa de Crazinsky y de Gertrudis Gómez de Avellaneda (29.700 reales), unidos a la suscripción abierta en París por Salustiano de Olózaga. Con estos fondos se contó para iniciar la barriada de Pacífico, a los que en los primeros meses de vida de la Asociación se fueron uniendo otras aportaciones institucionales (Ayuntamiento de Madrid, 20.000 reales; Diputación Provincial, 4.000), privadas (Conde de Guaqui, 4.000; Antonio Palau, en nombre de José de Olózaga, 24.000; otros miembros de la Junta Directiva con distintas cantidades) y sociedades (Compañía de Ferrocarriles M.Z.A., 66.000 reales); esta última condicionaba su aportación a la inclusión entre los beneficiarios de obreros de sus instalaciones de Atocha. La familia real también aportó fondos para la benéfica iniciativa; el rey en persona contribuyó con 80.000 reales y la princesa de Asturias (Infanta Isabel) con 7.500; con esta contribución se financiaron cinco viviendas de Pacífico.

Similar fue el planteamiento financiero de la primera y única promoción en el paseo de Extremadura de la Sociedad Benéfica, en cuyo lanzamiento

tan decisiva importancia habría de tener la revista *La Construcción Moderna*. Es ella la que difunde por voz de su director Eduardo Gallego en el número 3 de 1906 un llamamiento para emprender la construcción de casas para obreros mediante la fórmula benéfica. De cómo se sigue entendiendo este tipo de financiación es buena prueba el siguiente párrafo del artículo citado: «El comercio de la corte, dedicado a la venta de artículos del ramo de la construcción puede facilitar la edificación económica obrera regalando materiales o rebajando los precios corrientes de los mismos; el Estado debe conceder su subvención, aunque sea pequeña, para ayudar en sus primeros pasos a las sociedades legales constituidas con fines tan altamente patrióticos; el Ayuntamiento de la Corte, sin más que imitar el precedente sentado, aún dentro de España, por el Concejo de Bilbao, por ejemplo, está en el caso de ceder terrenos gratuitos para construir en ellos viviendas destinadas a las clases modestas y rebajar el tipo de consumo a los materiales destinados a dichas obras; la Empresa del Canal de Lozoya y otras muchas entidades pueden coadyuvar, sin sensible sacrificio, al desenvolvimiento de la empresa...»³⁷.

De esta cita se desprenden dos tipos de ayudas: una financiera (Subvenciones), otra en componentes del producto vivienda. Al igual que en el caso de la Constructora Benéfica los donativos serán el principal apoyo económico. Una buena oportunidad para llevar a cabo su primera actuación lo brindó a la Sociedad Benéfica la iniciativa del Ayuntamiento de Madrid de convocar el concurso ya citado en otro lugar, del que resultó ganador el proyecto de los arquitectos Cabello Lapiedra y Espelius, patrocinado por dicha sociedad. Para conseguir financiarlo, aparte de la subvención obtenida de la Grandeza y del Banco de España, se realizó una campaña solicitando ayuda económica mediante 5.000 circulares dirigidas a entidades y testamentos, así como a casas comerciales e industriales³⁸. La iniciativa no surtió ningún efecto práctico.

Si los inicios de una barriada benéfica podían contar con ayudas generosas o circunstancias excepcionales, más difícil demostró ser el mantenimiento de la actividad constructora con continuidad. La Sociedad Benéfica no sobrevivió a su ensayo inaugural. Surgida en otras circunstancias, La Constructora Benéfica logró articular un abanico de apoyos mucho más diversificado, que se procuró mantener y ampliar mediante campañas de cap-

³⁷ «La construcción de barriadas obreras en Madrid. Buscando adhesiones», *La Construcción Moderna*, n.º 3, 15 de febrero de 1906, pág. 43.

³⁸ INSTITUTO DE REFORMAS SOCIALES: *Op. cit.*, vol. I, págs. 503-504.

tación de nuevos socios y de obtención de ayudas recurriendo a la instrumentalización de la prensa y a la utilización como caja de resonancia de asociaciones ya existentes (círculos y casinos) o bien recabando ayudas de las instituciones³⁹. Hay que admitir que en el empeño por estructurar un apoyo financiero que le garantizara la solidez económica imprescindible para dar continuidad a la empresa emprendida, La Constructora Benéfica no renunció a ninguna gestión, bien es verdad que sin demasiado éxito. Así, se recaba del gobernador civil la inclusión de la Asociación «entre los establecimientos benéficos que reciben donativos de la Real Casa, de los fondos de Cruzada y otros análogos» (J. D., 6-XII-1879); del Estado se solicita alguna cantidad de la «obra pía de Jerusalén» (J. D., 23-VI-1882). Ninguna de las dos se consigue. En cambio, tras larga tramitación se obtiene una subvención permanente de 2.500 pesetas al año por parte del Ayuntamiento. Tan intensas y continuas gestiones en muy poco van a resolver la debilidad financiera intrínseca a toda iniciativa benéfica, dada la aleatoriedad e imprevisibilidad de los recursos allegados mediante los procedimientos citados.

Muy pronto se hará evidente que, para cumplir el fin de la Asociación, se hace imprescindible recurrir a una financiación más regular, que sólo puede venir de los préstamos. En principio pareció que era más aconsejable, por la naturaleza caritativa de la asociación, puestos a buscar dinero con la garantía de las casas construidas, entenderse con un particular que con el Banco Hipotecario (J. D., 24-VII-1877). De hecho la primera operación de crédito se concierta con un miembro de la Asociación, Juan Manuel de Urquijo, por un total de 5.000 duros al 5 por 100 de interés (J. D., 5-VII-1880), ampliados más tarde a 12.000 en las mismas condiciones (J. D., 20-XII-1880); más generoso se muestra Julián Duro, que concede a la Constructora un préstamo sin interés por 15.000 pesetas (24-IV-1881).

Tampoco mediante el crédito privado se resolvían los problemas de financiación, por lo que de forma abierta en 1880 la Junta Directiva acepta la propuesta de que «se invite a capitalistas y propietarios de terrenos a construir casas por medio de esta asociación, percibiendo de nuestra tesoro-

³⁹ Fueron socios de la Constructora Benéfica innumerables personalidades relevantes de la nobleza, los negocios, las profesiones liberales y la política. Baste citar a título de ejemplo que en la misma sesión de la Junta Directiva (8-XI-1876) fueron admitidos Claudio Moyano, Emilio Castelar, Cristino Martos y Práxedes Mateo Sagasta. También es digno de resaltar que en algún momento formaron parte de su Junta Directiva, como secretarios, los dos más conocidos expertos en vivienda obrera por aquellas fechas en Madrid: José de Rebolledo y Mariano Belmás. La prensa, por su parte, adoptó igualmente una línea encomiástica hacia la Constructora Benéfica, como lo prueban las numerosas referencias en *La Ilustración Española y Americana*, *El Imparcial*, *La Correspondencia*, etc.

rería de la forma que conviniera el importe líquido de alquileres y cuotas de amortización» (J. D., 11-VIII-1880). Esta llamada no recibirá respuesta solvente, aunque no faltarán propuestas tan descabelladas como interesadas⁴⁰. Insuficientes o fracasadas las formas de financiación citadas, la Constructora Benéfica se ve abocada a tales dificultades para cumplir sus objetivos fundacionales que se plantea la conveniencia de su disolución (A. G., de 19-X-1903). Para entonces ya se habían dado los primeros pasos hacia la financiación bancaria; de hecho la primera concesión de un préstamo lo obtuvo La Constructora del Banco Hipotecario con la garantía de sus casas de la calle de La Solana, 13 y 15, en 1901 (J. D., 14-II-1901). En 1905 se inician las relaciones financieras con la cooperativa de crédito «El Hogar Español», del que se obtiene un préstamo de 90.000 pesetas destinado a iniciar el proyecto de nuevo barrio en La Guindalera (11-V-1905). El préstamo en cuestión se hace en unas condiciones tan desfavorables que pone al borde de la quiebra las débiles finanzas de La Constructora»⁴¹.

La fórmula bancaria de financiación será fuertemente impulsada por la Ley de Casas Baratas de 1911, que abre de forma definitiva a las sociedades benéficas la posibilidad de obtención de créditos de las Cajas de Ahorro y Montes de Piedad y del Banco Hipotecario; también se autoriza a los órganos del Estado, provincia y municipio a que puedan ceder gratuitamente para este fin terrenos o solares de su propiedad⁴². El sistema de concesión de subvenciones previsto en la citada ley virtualmente imponía el recurso a la prefinanciación bancarias, dado que para acceder a ellas los constructores debían presentar a los concursos convocados por el gobierno para concederlas viviendas edificadas con antelación y adaptadas a lo establecido en la citada ley. De acuerdo con estas premisas se entiende la desde entonces íntima conexión entre La Constructora y el Banco Popular de León XII, cuyo primer préstamo le es concedido en 1913 por la modesta cantidad de 8.000 pesetas al 5,25 por 100 de interés (J. D., 23-I-1913). Desde esta fecha hasta que se produce el legado Coquilla (1919), los préstamos del Popular van a posibilitar la construcción del grupo de casas de La Guindalera y 22 más en Bellas Vistas al mismo tiempo que iban elevando su cuantía hasta

⁴⁰ Como tal procede calificar la planteada por un sindicato de banqueros franceses que prometía un donativo de tres millones de pesetas a cambio de la facultad de emitir a nombre de la Constructora Benéfica 50.000 obligaciones por un total de más de 13 millones (J. D., 7-XI-1888).

⁴¹ El pago de los intereses y amortización de este préstamo obligó incluso a aprobar un nuevo cuadro de intereses de las casas en amortización, el cual venía a suponer un 8 por 100 del capital (J. D., 11-XI-1905).

⁴² BRAVO, J., y LEÓN, A.: *Escasez, carestía e higiene de la vivienda en Madrid*, Madrid, 1926, pág. 45.

totalizar en conjunto unas 300.000 pesetas para todo el período; es de destacar que, si bien el interés de estas operaciones de préstamo solía ser bajo (en torno al 5,5 por 100), los plazos de amortización fueron igualmente cortos (cuatro años). A cambio de la generosidad crediticia del banco, La Constructora depositaba sistemáticamente en él las subvenciones que en años sucesivos el Gobierno le iba concediendo e hizo lo propio con el legado Coquilla, que alcanzó la muy considerable cifra de 693.776 pesetas.

Como ya se ha señalado, La Constructora también se acogió a las ventajas económicas de la legislación de Casas Baratas de 1911; éstas procedían de una cantidad relativamente pequeña, consignada en los presupuestos generales del Estado con destino a las casas construidas durante ese año, la mitad de la cual se destinaba al pago de intereses de préstamos obtenidos por las sociedades cooperativas; en cuanto a la subvención directa se establecía proporcionalmente a la cantidad invertida por los solicitantes en terrenos o edificaciones hasta el límite máximo del 25 por 100 de las sumas invertidas⁴⁰. Al calor de esta legislación se obtuvieron diversas subvenciones, las cuales llegaron a superar en 1921 la cifra de 100.000 pesetas. A ellas se acogieron las casas construidas en La Guindalera y las colectivas de Bellas Vistas; también posibilitaron la mejora de las dotaciones de estos barrios en pavimentación y alcantarillado⁴¹. Por lo que respecta a la Ley de Casas Baratas de 1921, al primar ésta el sistema cooperativo como forma de promoción de vivienda social, dejaba fuera de servicio y apenas sin posibilidad de adaptación las fórmulas asistenciales, que, por lo demás, perdían incluso su propia razón de ser, una vez que los grupos destinatarios de su actividad (la clase obrera) optaban por asumir la tarea de dotarse de una vivienda propia.

5.3. *El sistema de adjudicación y amortización de las viviendas*

En su Memoria de 1878 La Constructora Benéfica describía los criterios generales a los cuales se iba a adaptar la concesión de las viviendas, así como el sistema de amortización utilizado desde entonces con preferencia en sus actuaciones: «La Asociación... señala por valor de las casas el coste del edificio y la planta y por medio del alquiler y cuota de amortización

⁴⁰ De hecho ésta acabará siendo la forma de ayuda más generalizada, ya que, de los 5.212.859 pesetas de subvención repartidas entre 1913 y 1922, la ayuda directa totalizó 4.647.469, es decir el 89,15 por 100. Cfr. INSTITUTO DE REFORMAS SOCIALES: *Conferencia Nacional de la Edificación*, 28 de mayo-4 de junio de 1923, Madrid, 1924, pág. 539.

⁴¹ LA CONSTRUCTORA BENÉFICA: *Memoria del año 1925*, Madrid, Editorial Ibérica, 1927, página 9.

desea y procura que los inquilinos, fomentando su ahorro, se conviertan, cuanto antes puedan, en propietarios. Los busca morigerados, perseverantes y más o menos menesterosos; y ¡ojalá que todos, comprendiendo por experiencia cuán seguro premio alcanza el trabajo asiduo, la ordenada vida, las sobrias y honradas costumbres y la previsión inteligente, coronen de felicidad sus modestos hogares y a esta Asociación del lauro por ella más apetecido, del contento de ver convertidos en dueños de sus propias viviendas a gran número de trabajadores de Madrid y (si el ejemplo cunde) en el resto de España!»⁴⁵. Como puede apreciarse, la idea inicial no es otra que la de crear propietarios de viviendas, que se instrumenta por medio del procedimiento alquiler-amortización, establecido siempre que es posible en las actuaciones de la Constructora.

La amortización se fija al principio en 96, 144, 192 ó 240 mensualidades (8, 12, 16 ó 20 años), ampliados más adelante a 30 y 35 años (J. D., 30-IV-1889); la cuota de amortización quedaba fijada por el sencillo procedimiento de dividir el valor de la vivienda por el número de meses. Además, se pagaba un alquiler mensual que venía a representar el 5 por 100 del capital; el alquiler se iba reduciendo en la misma proporción en que lo hacía el capital a medida que iba avanzando la amortización⁴⁶. La desvalorización que tal sistema de circulación del capital entrañaba, quedaba justificada a los ojos de la Asociación, preocupada sólo por atraer «hacia ellos (los inquilinos) la dulce propiedad del hogar de la familia, elemento a la vez del bienestar tranquilo y de la moralidad y decencia de la vida conyugal, y en la crianza y educación de los hijos...»⁴⁷. Tan desinteresada actitud, del más puro estilo paternalista, dejaba de lado un grave riesgo, que amenazaba a la propia continuidad de la empresa, la descapitalización. Este se verá agravado, además, por la práctica seguida de devolver al inquilino, si decidía abandonar la vivienda antes de adquirir la propiedad, de las cantidades abonadas en concepto de amortización, lo que venía a representar un nuevo riesgo de inseguridad financiera para la Asociación, colocada ante la necesidad de hacer frente a pagos imprevistos⁴⁸.

⁴⁵ Según la Memoria de 1978, citada en INSTITUTO DE REFORMAS SOCIALES: *Op. cit.*, vol. I, página 484.

⁴⁶ En principio no se admitían propuestas de compra de una sola vez, pero, si el inquilino prosperaba económicamente, se le permitía amortizar, aunque con la obligación de no enajenar en ocho años (J. D., 3-I-1879), más tarde reducidos a tres (J. D., 30-VI-1922).

⁴⁷ TARDIEU: *Op. cit.*, págs. 704-705.

⁴⁸ De hecho hubo ocasiones en que la acumulación de devoluciones de cuotas de amortización colocó a la tesorería en serios apuros e incluso en situaciones de déficit (J. D., 4-III-1908); llegadas a este punto las cosas, se adoptó la decisión de reducir tales devoluciones al 50 por 100.

CUADRO III

EL SISTEMA DE ALQUILER-AMORTIZACION EN LAS BARRIADAS DE LA CONSTRUCTORA BENEFICA

(Algunos ejemplos)

BARRIO	TIPO DE VIVIENDA	Superficie (m²)	Valor de la vivienda (Pts.)	Alquiler	Cuotas mensuales de amortización		
					96 meses	240 meses	360 meses
Pacífico (1)	Colect. con patio	116	3.000	15,00	31,25	12,50	—
Pacífico (1)	Colect. principal	58	2.750	12,50	28,65	11,46	—
Pacífico (1)	Colect. segundo	58	2.500	12,50	26,05	10,42	—
Pacífico (2)	Unifamiliar 2 pl.	60	5.550	27,00	57,81	23,13	—
Pacífico (3)	Unifamiliar 2 pl.	74	4.325	19,82	45,05	18,02	—
Bellas Vistas (4)	Unifamiliar 2 pl.	61	4.100	15,38	42,71	17,08	11,39
Bellas Vistas (4)	Unifamiliar 2 pl.	65	4.400	16,50	45,83	18,33	12,22
Guindalera (5)	Unifamiliar 1 pl.	48	2.750	18,33	22,92	19,10	15,28 (*)
Guindalera (5)	Unifamiliar 1 pl.	71	3.500	23,33	29,17	24,31	19,44 (*)

Notas: (1) Valores fijados en 1877.
 (2) Valores fijados en 1879.
 (3) Valores fijados en 1885.
 (4) Valores fijados en 1888.
 (5) Valores fijados en 1906.
 (*) Los plazos de amortización se hallan referidos en este caso a 120, 144 y 180 meses, respectivamente.

FUENTE: Memoria y cuentas de 1906.

Consciente de estos riesgos, Cabello Lapiedra, promotor de la Sociedad Benéfica Española de Casas Higiénicas, se mostró favorable a que ésta tuviera un carácter benéfico-industrial con objeto de asegurar su éxito aún en el caso de que los donativos no llegasen en la cantidad suficiente para la ejecución de los proyectos; prevaleció, sin embargo, el carácter esencialmente benéfico de la Sociedad, sin perjuicio de que los estatutos autorizaran a la Junta Directiva la utilización de otros medios para allegar recursos, al margen de los donativos²⁹. Llevando la ideología benéfica a sus últimas consecuencias, la adjudicación de las viviendas en el barrio de la «Reina Victoria» se hizo bajo la forma de donación a los beneficiarios, criterio impuesto por la Diputación de la Grandeza, financiadora inicial del barrio fueron éstos elegidos entre personas de situación social acuciante o afectados por acontecimientos dramáticos³⁰.

Para la elección de los beneficiarios de sus viviendas La Constructora Benéfica disponía de una normativa muy concreta, que, aprobada por su Junta Directiva en 1877, fue dada a conocer al público interesado a través de las páginas de *La Correspondencia* (J. D., 24-V-1877). De entre ellos destacamos por su mayor elocuencia ideológica algunos párrafos textuales:

«Para la elección de inquilinos deberán preferirse... a los trabajadores de oficios mecánicos, salvo los casos excepcionales en que se presenten familias muy desgraciadas de artistas o de otra clase, a quien se salve de un gran conflicto, admitiéndolos a los beneficios de la Asociación».

«Deberán los inquilinos estar constituidos en familia honradamente, bien como padres o como hijos de ella, o con hermanos o parientes...». Tendrían, en todo caso preferencia «los casados con hijos, a fin de que sean un modelo de moralidad y de buena conducta... que puedan hacerse propietarios de sus viviendas siempre que su conducta fuera intachable»³¹.

Consideraciones filantrópicas y moralizantes aparte, los destinatarios reales de La Constructora Benéfica no llegaron a ser los jornaleros de más ínfima cualificación; esta evidente incongruencia se explica si se tiene en cuenta el sistema de alquiler-amortización, más arriba descrito, como forma de acceso a la propiedad. En efecto, tal grupo social no contaba con capacidad adquisitiva para poder afrontar con solvencia la fórmula propuesta, por muy

²⁹ De que los apuros económicos empiezan muy pronto es buena prueba el Boletín n.º 3 de la Sociedad, en el que ya se da cuenta de un balance negativo. Ver «Viviendas económicas e higiénicas en vías de realización», *La Construcción Moderna*, 28 de febrero de 1906, págs. 64-66.

³⁰ De hecho la primera casa construida se adjudicó a las víctimas del atentado contra el monarca el día de su boda (31 de mayo de 1906).

³¹ Memoria y cuentas correspondientes a 1877.

CUADRO IV
ADJUDICATARIOS DE CASAS EN BELLAS VISTAS Y PACIFICO
(1890-1892)

OPICIO	Jornal (Ptas/día)	Precio de la casa (Ptas.)	Plazo de amortización (Años)
Grabador	4,50	4.100	35
Herrador	5	4.100	35
Mozo de estación	2,25	4.400	35
Dependiente	2	4.400	35
Cerrajero	3	4.100	35
Sastre	3	4.100	35
Sastre	5	4.725	20
Fontanero	4,50	4.325	20
Herrero	4,50	4.000	35

FUENTE: Actas de la Reunión de la Junta Directiva de 15-XI-1892.

grande que fuera el deseo de los caritativos asociados por hacerle propietario. Ante tal evidencia, no hubo más alternativa que dar entrada como beneficiarios a obreros cualificados y empleados, no sin cierta resistencia inicial, que se diluyó definitivamente a partir de la modificación de los estatutos en 1892, en virtud de la cual se facultada a la Junta Directiva para establecer según su buen criterio «la calificación de las personas que puedan considerarse comprendidas en este concepto de clases trabajadoras y desacomodadas» (A. G., 15-XI-1892)²². A pesar de la ampliación de beneficiarios potenciales que la fórmula citada posibilitaba, aún se siguieron encontrando dificultades a la hora de alquilar las casas del barrio de Bellas Vistas, lo que se explicaría, según opinión de la propia Constructora Benéfica, «por el alto precio a que resultan», razón por la cual se acordó que se pudieran alquilar sin acceso diferido a la propiedad y, por lo tanto, sin necesidad de abo-

²² Del tipo de beneficiarios iniciales da idea el enunciado de los oficios ejercido por los primeros vecinos de la barriada del Pacífico: cuatro caldereros, dos carpinteros, tres albañiles, dos tapiceros, un zapatero, tres torneros mecánicos, dos cerrajeros, un dependiente de la empresa del tranvía, un operario de la casa de la moneda, un operario de los talleres de la compañía de ferrocarriles MZA, un dependiente de la secretaría de su Consejo de Administración y un mozo de estación. La información procede de la Memoria de 1877.

nar cuota de amortización (J. D., 15-V-1893)³¹. De esta manera quedó trasgredido otro de los principios inspiradores de la iniciativa benéfica: crear propietarios de viviendas. Desde entonces se van a simultanear los dos sistemas de ocupación de las viviendas: el alquiler-amortización, preferido en las viviendas unifamiliares, y el alquiler simple, implantado desde un principio en la casa de la calle de La Solana y más tarde (1920) en el bloque de la calle de Tenerife³².

Con uno u otro sistema y, a pesar de los apoyos y simpatías que la iniciativa de las constructoras benéficas despertó en su época, la realidad objetiva es que en el ámbito madrileño las viviendas puestas a disposición de las clases desacomodadas no pasaron de los dos centenares. Es obvio que el problema de la vivienda para los trabajadores en general no se resuelve ni entonces ni ahora arreglando el caso de unas docenas de familias. Como ya señalaba Hauser en 1902, «no basta la buena voluntad ni la actividad e inteligencia de unos pocos filántropos para dar duración y estabilidad a una institución benéfica»³³. Nosotros creemos haber demostrado a lo largo de estas páginas que la inconsistencia y la precariedad eran consustanciales y definitivas en ellas.

6. Conclusiones

A pesar de su modestia cuantitativa, las actuaciones inmobiliarias de las sociedades constructoras benéficas constituyen el primer intento, dotado de una notable continuidad en el tiempo, por poner a punto un procedimiento de promoción de viviendas para las clases proletarias en un momento histórico en que el estado liberal se desentendía poco menos que de todos los servicios públicos. Con el lastre de unos planteamientos ideológicos viciados de raíz y un enfoque del problema social basado en criterios paterna-

³¹ La suma de alquiler y amortización podía suponer para un obrero con un sueldo medio de 4 pesetas/día en 1890 alrededor de un tercio de sus ingresos mensuales.

³² Los alquileres de la casa de la calle de La Solana fluctuaban en 1906 entre 25 y 37,50 pesetas/mes. A pesar de no ser muy altos, Hauser señalaba cómo una tercera parte de los cuartos se hallaban sin alquilar, «lo que prueba que no hay muchas personas en aquel barrio en disposición de pagar tal precio de alquiler, pues por el mismo precio se encuentran habitaciones en barrios más sanos y alegres que éstos». Ello hacía que el interés rendido por la inversión no pasara del 1 por 100. En conclusión, no consideraba acertada la elección de aquel sitio para la construcción de una casa obrera. P. HAUSER: *Op. cit.*, vol. I, pág. 327.

³³ *Ibidem*, pág. 327.

listas y no de justicia distributiva, van dando respuesta, si bien de forma rudimentaria y torpe, a los grandes interrogantes planteados en torno a la vivienda social desde entonces hasta ahora: localización de los barrios y su relación con el resto de la ciudad, tipología de las viviendas, sistemas de financiación, adjudicación y amortización, régimen de ocupación, etc.

Obviamente, consisten las sociedades benéficas en una fórmula de producción y de gestión de la vivienda obrera que ya era anacrónica en el momento de su implantación en España; por tal causa, puesta en competencia con la más progresista y eficaz de la cooperativa, su razón de ser se irá diluyendo; si no lo hizo con la rapidez que podría imaginarse e incluso se reafirmó entre 1911-1921, fue por las deficiencias intrínsecas de la primera Ley de Casas Baratas. Un movimiento cooperativo sólido y bien instrumentado legalmente deja vacío de contenido cualquier programa benéfico. Es lo que ocurrió a partir de 1921. Su resurrección en los años 40 y 50 de la mano de la jerarquía eclesiástica y de las asociaciones católicas fue su canto de cisne.

La sorprendente continuidad durante más de un siglo de algunas sociedades benéficas debe interpretarse, a nuestro juicio, como un símbolo de las inercias sociales y de las dificultades encontradas para su implantación por otras soluciones más imaginativas y socialmente justas para el problema de la vivienda social; encontrar las motivaciones profundas de tal retraso no es objeto de este trabajo, sino dar fe de que en este como en otros aspectos de la realidad social se ha producido entre nosotros un ostensible retraso. En efecto, mientras aquí seguía funcionando el arcaico sistema benéfico en el ámbito de la vivienda social, en Europa se estaban llevando a la práctica experimentos de promoción inmobiliaria pública tan ambiciosos como la denominada «solución vienesa del problema de la vivienda» (1920-1933).

Descendiendo a consideraciones espaciales, el retraso en la aparición de una política de vivienda social de altos vuelos consolidó en las grandes ciudades españolas durante décadas un modelo de desarrollo periférico basado en la parcelación espontánea del espacio rural periurbano, generándose de tal modo aureolas urbanas desarticuladas y llenas de carencias de todo tipo.

Un siglo después de la experiencia de las sociedades constructoras benéficas aún no se ha encontrado una solución satisfactoria al problema de la vivienda destinada a los grupos económicamente menos solventes de nuestra sociedad. Tras una prolongada etapa en que la política de vivienda sirvió

de banderín de enganche al servicio de objetivos propagandísticos³⁶, se plantea hoy, en una nueva coyuntura histórica, la necesidad de buscar fórmulas de vivienda social, en que se conjuguen los obligados criterios de equidad y justicia social con el condicionante de la escasez de recursos; todo ello al servicio de la idea de la vivienda como servicio público que nuestra Constitución ampara al afirmar en su artículo 47: «Todos los españoles tienen derecho a disfrutar de una vivienda digna y adecuada».

³⁶ VALENZUELA RUBIO, M.: «Iniciativa oficial y crecimiento urbano en Madrid (1939-1973)», *Estudios Geográficos*, n.º 137, noviembre de 1973, págs. 593-655.