

# ANALES DEL INSTITUTO DE ESTUDIOS MADRILEÑOS

TOMO XXVII



C. S. I. C.  
**1989**  
MADRID

ANALES DEL INSTITUTO  
DE  
ESTUDIOS MADRILEÑOS

Tómo XXVII



CONSEJO SUPERIOR DE INVESTIGACIONES CIENTIFICAS  
MADRID, 1989

# SUMARIO

	Páginas
<b>ANALES DEL INSTITUTO DE ESTUDIOS MADRILEÑOS</b>	
Memoria de actividades del Instituto de Estudios Madrileños .....	9
<b>Arte</b>	
Los monumentos públicos de Miguel Blay en Madrid, por <i>Socorro Salvador Prieto</i> .....	17
Proceso constructivo del Real Hospicio del Ave María y San Fernando (actual Museo Municipal de Madrid), por <i>Matilde Verdú Rufz</i> .....	27
El Palacio de Anglona: un testimonio monumental de los siglos XVI y XVII, por <i>Virginia Tovar Martín</i> .....	47
La Iglesia Mayor de Santa María de la Almudena: reconstrucción ideal de su arquitectura, por <i>José Manuel Castellanos Oñate</i> .....	77
Juan Cirilo Magadán y Gamarra miniaturista y tratadista madrileño, por <i>Carmen Espinosa Martín</i> .....	101
La música de la Real Capilla de Madrid (siglo XVIII), por <i>Paulino Capdepón Verdú</i> .....	109
La Casa Palacio del Marqués de Astorga, por <i>Africa Martínez Medina</i> ..	121
El Buen Retiro en el siglo XIX, proyectos arquitectónicos para su restauración, por <i>Ana Isabel Suárez Perales</i> .....	135
Ventura Rodríguez, Juan de Villanueva y el Marqués de Cubas: tres grandes arquitectos y personajes del urbanismo madrileño, por <i>Fernando Chueca Goitia</i> .....	149
<b>Bibliografía</b>	
Temática madrileña de 270 conferencias: doce cursos, 125 conferenciantes y veinte años de ininterrumpida labor. Una realización del Centro Cultural de la Villa y el Instituto de Estudios Madrileños, por <i>Antonio Aparisi Mocholf</i> .....	163
<b>Biografía</b>	
El madrileño Felipe de Cáceres conquistador y gobernador de Paraguay, por <i>Ramón Ezquerro Abadía</i> .....	191
Diego González de Madrid, un prohombre madrileño del siglo XV, por <i>Manuel Montero Vallejo</i> .....	201
<b>Economía</b>	
Los Bertrán de Lis en el Madrid post-Fernandino, por <i>Alberto Rull Sabater</i> .....	217
<b>Educación Física</b>	
Los comienzos de la educación física en Madrid, por <i>José del Corral</i> ..	233
<b>Geografía</b>	
Los trabajos preparatorios para el mapa topográfico y vistas de Aranjuez por D. Domingo de Aguirre, por <i>Pilar Corella Suárez</i> .....	257

	Páginas
Pudo ser silicio el nombre latino del Manzanares madrileño, por <i>José M<sup>a</sup> Sanz García</i> .....	285
<b>Historia</b>	
El hospital de la Concepción Francisca, vulgo de la Latina, por <i>Javier M. Tomé bona</i> .....	307
Salustiano Olozaga, embajador, por <i>Antonio Matilla Tascón</i> .....	317
Francisco Telesforo Peña confesor de Fernando VII, por <i>Enrique Pardo Canalís</i> .....	327
El Palacio madrileño de los Duques de Pastrana a mediados del siglo XVII, por <i>José Miguel Muñoz Jiménez</i> .....	339
Los Gremios de la madera en el Madrid de Carlos III y la Real Sociedad Económica Matritense de Amigos del País: el proyecto de unificación gremial en 1780, por <i>Angel López Castán</i> .....	345
La Ciudad Lineal como promoción inmobiliaria, por <i>Rafael Mas Hernández</i> .....	381
Madrileños Benedictinos ilustres, por <i>Ernesto Zaragoza Pascual</i> .....	409
Algunas notas para el Madrid del siglo XIX, por <i>Fernando Jiménez de Gregorio</i> .....	435
El Ayuntamiento de Madrid durante la guerra civil, por <i>Concepción Bocos Rodríguez</i> .....	453
Fuencarral, por <i>Gloria Salterain Díez</i> .....	469
<b>Literatura</b>	
Epistolario inédito de Ramón a Cansino, por <i>César López Llera</i> .....	489
La librería Hernando contrata la impresión, distribución y venta de las obras de caligrafía de Iturzaeta, por <i>Antonio Matilla Tascón</i> .....	509
Ramón de la Cruz. El peregrino de su patria (zarzuela en dos actos), por <i>Gonzálo Corona Marzol</i> .....	513
El amor barroco en María de Zayas, por <i>María Isabel Barbeito Carneiro</i> .....	551
Cristobal de Beña un madrileño rescatado, por <i>Ana María Freire López</i> .....	569
La Biblioteca y otros bienes de Don Julián Moreno de Villodas, Secretario Mayor del Ayuntamiento de Madrid durante los reinados de Felipe V y Fernando VI (1751), por <i>José Luis Barrio Moya</i> .....	605
<b>Sociología</b>	
La inmigración a Madrid a finales del siglo XVIII, por <i>Jacques Soubeyroux</i> .....	617
La evolución de la estadística demográfica en la primera mitad del siglo XIX, por <i>Federico José Ponte Chamorro</i> .....	645
Oficios de la mujer en Madrid en el siglo XVII, por <i>Guadalupe Menéndez</i> .....	667

## “LA CIUDAD LINEAL COMO PROMOCIÓN INMOBILIARIA”

Por RAFAEL MAS HERNANDEZ

La óptica implícita en el título del presente escrito consiste en la consideración de la barriada de la Ciudad Lineal como una determinada promoción inmueble, de la que interesa apreciar sus peculiaridades, sus ritmos y fases constructivas, la rapidez de su puesta en venta y su evolución morfológica y funcional hasta el presente. En la medida en que tal cometido se abordó antes de un modo global<sup>1</sup> sólo procede aquí delinear los trazos más gruesos de la cuestión y entrar en el detalle de algunos temas concretos antes apenas esbozados; por lo tanto, un apretado resumen de la génesis de la barriada sirve de marco al detalle del mercado inmobiliario del sector de la periferia madrileña en el que la Ciudad Lineal se inscribe; un especial hincapié se hace en los temas de la fragmentación sucesiva de las fincas y la perduración de los grandes patrimonios territoriales.

### I. PLANTEAMIENTO GENERAL DE LA CIUDAD LINEAL.

1. La promoción de la Ciudad Lineal es atípica en muchos sentidos y en nuestro enfoque en la medida que no se hace por un afán de lucro, sino de acuerdo a un ideal superior que se estima beneficioso para el conjunto de la sociedad.

En 1910 Soria explicaba así sus propósitos: “... nuestra obra de modesta apariencia y que en el fondo tiene la importancia trascendental que al problema de la tierra conceden en Inglaterra los enemigos de los privilegios de los lores<sup>2</sup> y nuestro Baldomero Argente en España ... y realizamos, *suaviter in modo fortiter in re*, un alto ideal de justicia, el de que la tierra sea de quien la habita, de quien la fecunda

---

<sup>1</sup> Dolores BRANDIS / Rafael MAS: “La Ciudad Lineal y la práctica inmobiliaria de la Compañía Madrileña de Urbanización (1894-1931)”, *Ciudad y Territorio*, 3/1981, pp. 41-76. Se aborda el planteamiento financiero de la compañía, los negocios realizados en terrenos -dentro y fuera de la Ciudad Lineal- y la actividad constructora de casas. Numerosos cuadros y figuras explicitan bastantes de los puntos aquí resumidos.

<sup>2</sup> Las concomitancias explícitas de Soria con Henry George ya se señalaron en nuestro trabajo citado en (1), p. 43, e inclusive en la propia revista de la Ciudad Lineal (CL) apareció algún estudio en el que se establecía relación directa entre ambos. Ver C. REDAL: “Las doctrinas georgistas y las ciudades lineales”, CL, nº 676. 1918. En el texto reproducido Soria equipara su idea de fragmentar

con su labor ..... Expropiar la ciudad antigua y la sociedad actual y transformarlas pacíficamente en la ciudad nueva, base racional de todos los progresos de la sociedad del porvenir, esta es nuestra obra”<sup>3</sup>.

La idea de Soria no obtuvo ayuda alguna de instancias públicas o privadas por lo que tuvo que plasmarse a través de una sociedad mercantil empeñada en una promoción concreta. De nuevo con sus palabras: “... nuestra Ciudad Lineal tiene dos aspectos, idea y negocio. Como idea es buena, como negocio es lucrativo. Y así yo al considerarla como negocio soy accionista de la CMU y poseedor de lotes de tierra y subscriptor de valores. Y al considerarla como idea, como un atrevido proyecto de algo nuevo a favor del bienestar público, soy prosélito, acérrimo defensor ...”<sup>4</sup>.

En consecuencia, no es la Ciudad Lineal una promoción prototípica de la ciudad capitalista, pues en su génesis se hallan suficientes elementos diferenciadores de la generalizada búsqueda de beneficios. Eso sí, las estructuras generales de la sociedad capitalista obligaron a que una iniciativa como la de Soria tuviera que luchar con las mismas armas -rentabilidad de las inversiones, compraventas lucrativas ...- que las promociones de suelo especulativas.

2. Concretémonos en el negocio. Soria había obtenido en 1892 la concesión pública para su proyecto de ferrocarril de circunvalación a Madrid -primera formulación concreta de la Ciudad Lineal-, pero en julio de 1893 pedía el compromiso previo de suscripción de 500 acciones de a 500 pesetas antes de iniciar la empresa. Una vez obtenida la colaboración solicitada, en marzo de 1894 se fundó la Compañía Madrileña de Urbanización (CMU), que nacía con el expreso objetivo de hacer realidad el ferrocarril de circunvalación y la Ciudad Lineal aneja. El capital social de la compañía consistía en 1.500 acciones de 500 pesetas cada una, pagaderas en plazos mensuales muy holgados. Con este reducido capital se dió el primer paso, consistente en la compra de los terrenos necesarios para el primer tramo del ferrocarril, emplazado entre Chamartín y la carretera de Aragón.

Los accionistas de la empresa, en número aproximado de 600, pronto comprobaron la dificultad de obtener algún beneficio monetario a su inversión, por lo que en abril de 1895 se decidió que cada acción tenía derecho a una porción de terreno -1 lote de 400 m<sup>2</sup>- en la barriada que se estaba adquiriendo. Este reparto de dividendos en especie abarcaba a casi un tercio de los lotes previstos en la primera fase iniciada. En mayo del siguiente año, 1896, se produjo una ampliación de capital con la emisión de 3.500 nuevas acciones de idéntico importe y todas ellas se entregaron a Arturo Soria a cambio de la concesión pública obtenida en 1892 para el ferrocarril. Las nuevas acciones no tenían derecho a lotes de terrenos, pero permiti-

---

la propiedad inmueble a través de la vivienda en propiedad al intento de acabar con el control del suelo ejercido por el landlord a través del derecho de superficie.

<sup>3</sup> Arturo SORIA: “Al entrar en 1910”, *CL*, nº 400, 1910.

<sup>4</sup> Arturo SORIA: “La Ciudad Lineal, idea”, *CL*, nº 141, 1902.

tieron ejercer a Soria el control absoluto de las decisiones de la sociedad a partir de entonces.

La compañía tenía poco capital para abordar los grandes proyectos de Soria: Los pagos aplazados de las acciones (750.000 pesetas distribuidas en 15 años) podían servir para pagar los terrenos, pero era una cantidad insuficiente para generar la línea de tranvías o para llevar adelante las obras de urbanización. Falta la compañía de ayuda financiera tuvo que dirigirse a la captación de capital externo, recurso que pronto se convirtió en el elemento motor de la sociedad propiciando un fulgurante aumento de los negocios hasta que sobrevino la crisis.

3. Los ingresos financieros se captaron a través de diferentes soluciones puestas en marcha de un modo progresivo y aprovechando el creciente crédito que la compañía adquiría entre el inversor. En 1896 se comenzó con pagarés hasta 3 años y con intereses comprendidos entre el 5 y el 8%. Dos años después, en 1898, se emitieron obligaciones hipotecarias a 50 años de plazo y al 8% anual de interés. El éxito de las obligaciones se vio complementado, a partir de mayo de 1906 con los fondos que allegaba la Caja de Ahorros de la CMU que aceptaba libretas a la vista y a plazo. Los altos intereses y la puntualidad con la que se abonaban consiguieron atraer a un número creciente de inversores, de modo que el crecimiento de los ingresos financieros de la compañía fue vertiginoso.

Los ingresos financieros fueron desde el comienzo muy superiores a los obtenidos en la explotación de los negocios propios de la compañía, tales como la venta de terrenos, construcción y venta de casas, explotación de los tranvías, venta de agua y electricidad. ... Así, en los veinte primeros años los ingresos “de explotación” alcanzaron un importe global de 16,4 millones de pesetas, pero en el mismo plazo se había conseguido un ingreso financiero acumulado de ¡45! millones de pesetas (cuadro nº 1). La CMU, pues, se vio obligada a actuar como un banco para poder realizar su proyecto. Con semejante financiación la barriada creció con gran rapidez: los terrenos se compraron en 5 años, el tranvía comenzó a funcionar en 1901, ya se disponía de fluido eléctrico en 1909, se tuvo agua desde un principio, los hoteles surgían por doquier, etc....

Sin embargo, el costo del dinero atraído era muy alto y suponía un peligro latente para la buena marcha del negocio. Solo el pago de intereses de los préstamos a plazo era una cifra muy considerable -superior al millón por año en 1913-, cuantía imposible de obtener a partir de los negocios “de explotación” que apenas proporcionaban beneficios dada su continua expansión. Un análisis de los gastos de la compañía en los momentos de máximo crecimiento, justo antes de la crisis de 1914, muestra con claridad los arriesgados planteamientos de la compañía.

En primer lugar, el desequilibrio entre ingresos y gastos de explotación era brutal y se alimentaba de un ingreso financiero procedente única y exclusivamente del aumento de las imposiciones a plazo (Caja de Ahorros y obligaciones), pues el dinero captado se invertía todo él en la construcción de la barriada y en los múltiples

Cuadro nº 1. *Ingresos y gastos de la CMU. (en pesetas).*

<b>INGRESOS</b>			
Año	Ingresos de Explotación	Ingresos financieros	Total de ingresos
1894	1.990	--	--
1895	4.605	74.685	79.290
1896	8.690	128.848	137.538
1897	17.096	147.788	164.884
1898	46.741	328.033	374.774
1899	91.992	528.220	687.599
1900	159.379	574.301	733.680
1901	168.030	639.638	807.668
1902	216.022	902.605	1.118.627
1903	348.088	1.273.392	1.622.480
1904	359.279	1.570.327	1.929.606
1905	598.596	2.061.144	2.659.740
1906	812.802	2.230.195	3.042.997
1907	1.043.100	2.399.246	3.442.346
1908	1.268.992	3.415.683	4.684.675
1909	1.404.584	3.342.304	4.746.888
1910	1.752.270	3.808.131	5.560.401
1911	1.771.588	5.139.956	6.911.544
1912	1.942.719	6.039.441	7.982.260
1913	2.240.081	6.664.681	8.904.762
1914	2.228.738	3.765.019	5.993.757
1915	1.889.467	--	1.889.467
1916	1.818.844	--	1.818.844
1917	1.559.200	--	1.559.200
1918	1.807.279	--	1.807.279
<b>GASTOS</b>			
Año	Gastos de explotación	Gastos financieros	Total de gastos
1909	3.042.207	1.934.765	4.976.972
1910	3.107.667	2.256.338	5.364.005
1911	3.579.868	3.215.547	6.795.415
1912	4.649.503	3.236.184	7.885.687
1913	3.936.306	4.947.451	8.883.757
1914(I-VI)	1.689.805	2.739.847	4.429.652

Fuente: Revista *Ciudad Lineal* y memorias anuales de la CMU.

negocios complementarios que la CMU inició, sin que nunca se dedicara al negocio financiero puro.

Los presupuestos iniciales de la compañía ya contemplaban la tardanza en poder obtener beneficios con lo que la resolución favorable del negocio se planteaba a largo plazo. Muchas veces se argumentaba que el orden lógico de la promoción era: 1º adquirir los terrenos 2º dotarlos de agua, 3º enlazarlos a Madrid a través del tranvía y 4º levantar construcciones y venderlas; los mayores beneficios llegarían en el último proceso con la barriada plenamente dotada y ocupada. Hacia 1910 las cuatro fases estaban ya cumplidas, y con éxito, en el primer tramo de la Ciudad Lineal, pero se insistía en la idea: se compraban terrenos para la prolongación de la barriada (7.300 metros más hacia Vicalvaro y Vallecas), se gestionaba el trazado del ferrocarril en ella y se buscaba agua para tenerla desde el comienzo, pero también se vendía electricidad a los pueblos limítrofes y se invertían enormes sumas en el trazado del ferrocarril a Colmenar Viejo...

Esta actividad frenética parecía no tener fin ya que los denominados gastos de "primer establecimiento", los destinados a sentar las bases para actividades futuras (tendido de vía férrea, compra de terrenos, obras de canalización para la traida de aguas) eran muy costosos<sup>5</sup> y suponía una proporción altísima sobre los ingresos de explotación, en una relación descabellada en cualquier empresa de similares cometidos. En el cuadro nº 2 se comprueba su cuantía y se aprecia hasta qué punto la inversión en ferrocarriles fuera de la Ciudad Lineal gravaba a la empresa.

En consecuencia, bastó un descenso en la entrada de nuevos capitales, verdadera fuente nutricia de las crecientes actividades de la empresa, para que la CMU decretara la suspensión de pagos en agosto de 1914, dado que no podía afrontar el pago de los intereses del dinero tomado a préstamo.

4. La crisis de 1914 duró hasta 1919 en que se aprobó un convenio con los acreedores. Aunque se arreglara el pago de las deudas, la crisis yuguló todo el proceso de crecimiento de la barriada, imposibilitó el crecimiento de las líneas de ferrocarril y obligó a la CMU a la mera administración de los recursos en el futuro. Obviamente en el futuro la CMU ya no sería capaz de atraer más capital exterior -según Soria había perdido la "virginidad del crédito"<sup>6</sup>- y no tendría más ingresos que los de explotación. A pesar de que crecieron a partir de 1918

---

<sup>5</sup> En 1911 se compró la Sociedad de Electricidad "Losanviroves" por 178 mil pesetas. La compra de material de elevación de agua a la Cía de bombas Worthington se hizo a plazos a partir de 1911. En el capítulo de vías férreas los gastos mayores correspondían a la línea Madrid-Colmenar Viejo.

<sup>6</sup> Como consecuencia de la crisis Soria abrió en la revista una sección titulada "Preguntas y respuestas" destinada a resolver las interrogantes planteadas por la suspensión de pagos. En una de ellas se podía leer lo siguiente:

" - Se reanuda pronto la suscripción de valores?

Cuadro nº 2. *Detalle de los gastos de "primer establecimiento" de la CMU.*

<u>Año</u>	<u>Vías ferreas</u>	<u>Terrenos</u>	<u>Aguas</u>	<u>Electricidad</u>	<u>Total</u>
1909	628.780	216.448	16.357	93.127	954.712
1910	656.755	251.462	43.688	44.356	996.261
1911	639.356	197.122	406.457	198.259	1.441.194
1912	421.826	258.159	297.888	5.561	983.434
1913	286.413	256.705	187.785	12.351	743.254
1914	<u>372.976</u>	<u>136.107</u>	<u>34.062</u>	<u>154.113</u>	<u>697.258</u>
TOTAL	3.006.106	1.316.003	986.237	507.767	5.816.113

Fuente: *CL*, varios numeros

no permitieron grandes inversiones en el futuro dado el escaso margen de beneficio existente<sup>7</sup>.

El balance efectuado en agosto de 1914 es muy expresivo. En el pasivo (28 millones) destacan los 13 millones de pesetas en obligaciones y los 12,8 en libretas de la Caja de Ahorros que exigían un interes anual variable entre el 5 y el 8%. El activo carecía de liquidez para hacer frente a tales pagos, pues aunque estuviera valorado en 35 millones de pesetas apenas producía beneficios. Sólo se tenían en cartera recibos aplazados (hasta 20 años) de terrenos y edificios vendidos por importe de 4,3 millones; lo poseído en vías férreas se valoraba en 13 millones, en 9,4 los terrenos en propiedad, en 3 lo relativo al abastecimiento de aguas, en 2 millones lo pertinente al suministro electrico, etc....

El activo no se podía enajenar sin dismantelar lo hasta entonces construido, de modo que se optó por vender los terrenos adquiridos para la prolongación de la Ciudad Lineal, conservando los elementos necesarios (tranvías, agua, luz) para que la

---

- No, señor ... Fundo mi opinión en que la virginidad del crédito es la más sensible y delicada de todas las virginidades y nuestra empresa la ha perdido. ... Antes teníamos la esperanza racional de que bajando paulatinamente el interés y subiendo rápidamente los ingresos de explotación por el ensanche de nuestros negocios, llegaríamos pronto a la nivelación y consolidación definitiva de nuestros planes contando con la suscripción de valores.

Ahora sólo con los beneficios líquidos de la explotación tenemos que pagar los gastos de primer establecimiento en que estábamos metidos en el momento de la suspensión de pagos, ..." A. SORIA: "Preguntas y respuestas", *CL*, nº 569, 1914.

<sup>7</sup> Después de la guerra sí que pudo hacer la CMU grandes negocios con la venta de los terrenos poseídos en las afueras de Madrid. Pero de tales cuestiones no hay publicidad alguna y en el Registro sólo hemos localizado la cesión de cientos de fincas a "Nuevo Madrid SA" a cambio de acciones en 1943. En general la actividad de la CMU después de la guerra, en manos distintas a los Soria, ha sido muy polémica y ha dado lugar a numerosos comentarios críticos. En concreto no parece que su actuación haya ido a favor de salvaguardar las servidumbres constructivas de la Ciudad Lineal, sino al contrario. Una referencia más concreta se halla en SORIA Y PUIG, Arturo: "...Construir una ciudad lineal", en AAVV: *Madrid no construido. Imágenes arquitectónicas de la ciudad prometida*, Madrid, COAM, 1986, 350p., pp. 114-115.

1ª barriada, ya acabada, pudiera seguir funcionando con normalidad. En ello consistió el convenio aprobado en 1919 y en 1928 ya se habían amortizado 12 millones de la deuda -menos de la mitad-, 8,6 de los cuales lo fueron con la entrega en especie de terrenos a cambio de valores.

5. El negocio concluyó, pues, en un fuerte fracaso financiero en el que se vieron atrapados parte de los rentistas aterrorizados por los elevados intereses que la CMU pagó entre 1894 y agosto de 1914. Pero el fiasco momentario, en el que habían caído desde el codicioso inversor hasta el modesto rentista, produjo un resultado urbanístico impar. La barriada construida atesoraba numerosas virtudes.

Entre los hechos formales más destacables hay que citar un viario muy holgado y regular, generando una calle de creación particular que se debe contar, con sus 5 kms. largos, entre las mayores de cualquier ciudad; también es notable la estructura del parcelario, asimismo regular y generoso en superficie, con una parcela mínima de 20x20 metros. Más aún, la barriada se gestó de acuerdo a una normativa muy estricta, emanada del propio Soria, por la que se regulaba desde la altura máxima de los edificios o su retraimiento con respecto a la calle hasta los usos del suelo no permitidos. Por todo ello, es evidente que la Ciudad Lineal destacó con luz propia entre las formas de creación de ciudad usuales por entonces en las ciudades contemporáneas.

La coherencia formal -y hasta cierto punto, funcional- de la Ciudad Lineal es un mero recuerdo en la actualidad. Se ha destruido la obra urbanística de Soria. Ha desaparecido el tranvía central, los edificios primitivos han caído o están fuera de uso y su lugar lo ocupan bloques residenciales de mayor altura, hospitales, edificios religiosos, etc... El orgullo que podía tener la ciudad en albergar una joya urbanística tal se ha trocado en la vergüenza de haber consentido su desaparición<sup>8</sup>. La estrecha óptica del beneficio inmediato se ha impuesto de nuevo, relegando los mejores productos de la cultura al mero recuerdo histórico.

## II. DETALLE DEL PROCESO INMOBILIARIO

6. Si analizamos lo ocurrido en la Ciudad Lineal a la luz de la estructura de la propiedad del suelo en los últimos cien años, se evidencia la sucesión de una serie de cambios que resultan de interés para profundizar en el estudio interno de la ciudad, tema en el que son poco frecuentes los análisis rigurosos de promociones in-

---

<sup>8</sup> Como se indica en (7) la clave del desastre ha estado en que las servidumbres edificatorias impuestas por Soria, con constancia escritural y registral, dejaron de tener vigencia en los años 60, bajo el amparo legal de la Ley Hipotecaria. La normativa municipal tolerante, un planeamiento urbano impulsor del cambio y la tentación de las plusvalías para los propietarios de la vieja edificación han hecho el resto.

<sup>9</sup> Resultan esclarecedoras las quejas de H. J. Dyos acerca de "... la endeblez de nuestro conocimiento sobre muchos hechos de detalle, especialmente los relacionados con los procesos básicos de conversión de suelo rústico en calles edificadas y las operaciones mercantiles que tales procesos implican". Su interés, centrado en la ciudad británica y especialmente en Londres, dió lugar a algunos

mobiliarias concretas<sup>9</sup>. La publicidad máxima que dió Soria a todas sus actividades mercantiles, con reproducción de escrituras, constancia de los precios reales abonados en las compraventas, cuentas mensuales detalladas al céntimo ... es una gran ayuda en una investigación de este tipo y alienta el intento de aproximarse a una serie de cuestiones que por lo general el ocultismo típico del mercado del suelo urbano tiende a difuminar y oscurecer. Es decir, el ejemplo de la Ciudad Lineal, con coordenadas claras y hechos nítidos, puede clarificar un conjunto de hipótesis de valor general, pero de comprobación laboriosa.

El primer tema es el paso de suelo rústico a urbano, representado por las compras de Soria a los antiguos propietarios. En esta concentración de la propiedad interesa comprobar cuál era la estructura previa y si ésta dejó alguna huella en la naciente barriada. A continuación se produce la parcelación interna de la Ciudad Lineal; las ventas y entregas de lotes permiten comprobar si se cumplieron las previsiones iniciales y hasta qué punto y con qué resultados hubo que adaptarse a las nuevas situaciones. Un tercer tema es la relación de la Ciudad Lineal con los terrenos colindantes, que enfocamos especialmente en lo relativo a los grandes vendedores de fincas a Soria; aquí la cuestión es si la rigidez de la estructura de la propiedad del suelo es historicamente notable o no y con qué resultados, vistos en esquema hasta el presente. Por fin, la última pregunta es hasta qué punto las diferencias de tamaño en las fincas de la barriada han sido significativas para propiciar o no una mayor rapidez en su actual remodelación.

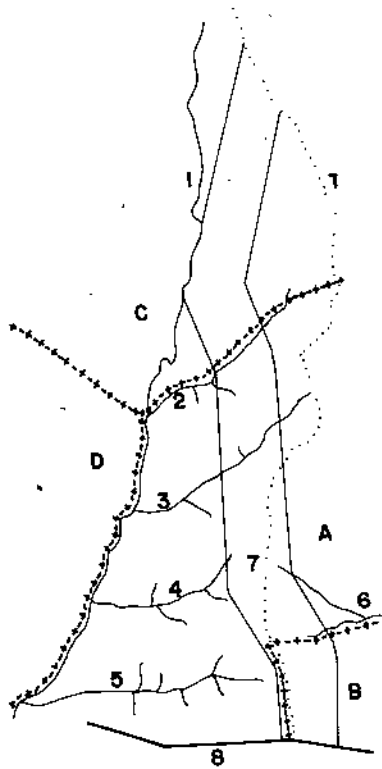
Claro es que la simple formulación de tales cuestiones ya presupone la importancia de la propiedad del suelo en la morfología urbana. Y asimismo, dada la prolijidad de la investigación<sup>10</sup>, cabe esperar que las respuestas a los interrogantes enunciados no sean cerradas, sino más bien primeras constataciones y de mayor interés cualitativo que cuantitativo.

7. Los terrenos ocupados por la primera barriada de la Ciudad Lineal tenían una notable continuidad topográfica ya que se adaptaban, "grosso modo" al recorrido del camino de la Cuerda, que representaba la divisoria de aguas entre el río Jarama y el arroyo Abroñigal (croquis nº 1). El camino iba por encima de las cabeceras -a modo de "cordel" topográfico- de los distintos arroyos, siendo notablemente más cortos y de mayores pendientes los occidentales, abocados al inmediato Abroñigal. El camino de

---

espléndidos estudios sobre el tema: H. J. DYOS: "The speculative builders and developers of Victorian London" (original en *Victorian Studies*, 1968), reproducido en el libro de CANNADINE, David / REEDER, David (ed): "Exploring the urban past. Essays in urban history by H. J. Dyos", Cambridge, Cambridge University Press 1982, 258 páginas. Texto reproducido: p. 154.

<sup>10</sup> La complicación procede del uso masivo del Registro de la Propiedad. En la medida en que carece de base física el Registro se convierte en una verdadera maraña de números que dificulta el análisis exhaustivo: por contra es muy provechoso el análisis muestral de casos ejemplares. Especialmente fructífera es la consulta de las fincas de gran tamaño para segregaciones, cambio de uso y de titularidad, etc... En cambio, el rastreo particularizado de fincas pequeñas -hoteles, solares, pisos- es tarea complicada y sustituible por otras fuentes como el Catastro de la Propiedad Urbana.



Croquis n.º 1.

la Cuerda también era importante en lo administrativo en algún tramo de su recorrido; separaba en el tramo inmediato a la carretera de Aragón los términos municipales de Canillas y Canillejas y, más al Norte, discurría también por el municipio de Chamartín.

Las tierras de la Ciudad Lineal, pues, se enmarcaban en los tres municipios citados, dos de los cuales eran colindantes con el de Madrid. En el sector ocupado por la barriada la estructura de la propiedad territorial presentaba ciertas diferencias entre ellos. En el pequeño trozo afectado de Canillejas lo más destacable era el predominio absoluto de los longueros cerealícolas de reducido tamaño y repartidos entre diferentes propietarios. El sector atravesado de Chamartín, al contrario, contenía grandes fincas agrupadas en pocas manos. Las tierras pertenecientes al municipio de Canillas eran más variadas, pero con un predominio de fincas medianas, ausencia de claros longueros y un reparto de la propiedad apreciable por más que algunos destacados propietarios realizaran una acusada concentración de tierras. Estas diferencias iban a tener notables repercusiones en la nueva barriada.

Digamos ante todo que la principal dificultad para la compra de los terrenos era la monetaria pues el dinero inicial de la compañía era muy escaso para adquirir las casi 200 Has. del primer tramo. Hubo que agilizar las fórmulas de adquisición, con pagos aplazados, compromisos de venta y fórmulas varias<sup>11</sup>. La gran versatilidad mostrada en las compras y las consecuencias formales de las diferentes soluciones adoptadas se pueden hacer más claras si hacemos un análisis de acuerdo a la magnitud de las adquisiciones (cuadro nº 3).

El trozo más septentrional de la barriada comprendido en los municipios de Chamartín y Canillas fue adquirido globalmente a un mismo propietario. Era la Compañía de Jesús, a quien había legado buena parte de sus bienes la duquesa de Pastrana, fallecida sin sucesión directa en 1892<sup>12</sup>. La Compañía no constaba como propietaria de las tierras ya que por temor a una requisita figuraban como poseedores personas interpuestas, concretamente Juan Ron y Sebastián Zabaleta<sup>13</sup>. Estos dieron facilidades a las pretensiones de la CMU, acordando unas condiciones de ven-

---

<sup>11</sup> En 1911 se indicaba: "... hubo que adquirir los terrenos, a pagar en plazos largos, o en promesa de venta, comprometiéndose muchos propietarios a venderlos a la CMU en determinado precio, si és dentro de un plazo dado (10 años) podía pagarlos. Es decir, una obligación que sujetase mucho al vendedor y poco o nada a nuestra compañía. Habilidad grande que ha favorecido la adquisición de tierras en condiciones ventajosísimas, pues el poco crédito que ésta tenía en un principio, por lo atrevido de la idea y la desconfianza del público, nos produjeron la innegable ventaja de poder adquirir baratísimos y en grandes cantidades, terrenos que de otro modo se hubiera hecho pagar mucho más caros", "El capital improductivo y los negocios de la CMU", *CL*, nº 99, 1901.

<sup>12</sup> El avalúo hecho en 1892 de su legado fue de 9,1 millones de pesetas. Después de hacer diversas donaciones en metálico y específicos a personas, corporaciones y establecimientos benéficos, donó a la Compañía de Jesús (Ron y Zabaleta) bienes por valor de 2,4 millones. Registro de la Propiedad de Madrid (RPM) nº 7, finca 532, folio 153, tomo 9 de Chamartín.

<sup>13</sup> En 1940, con una legislación y ambiente expresamente favorable a las propiedades de órdenes religiosas se hizo una declaración de los testaferrros y la devolución de las fincas a la Compañía.

Cuadro nº 3. *Adquisiciones de terrenos para la Ciudad Lineal (1894-1914).*

<u>Vendedor</u>	<u>Municipio</u>	<u>Superficie (Has)</u>	<u>Nº de fincas</u>
Compañía de Jesús	Chamartín	68,1	6
Compañía de Jesús	Canillas	1,9	1
Familia Cavero	Canillas	29,3	10
Hermanas Altimiras	Canillas	10,	1
Francisco Rabanal	Canillas	8,9	1
Herederos de Quintana	Canillas	6,2	1
Hermanos Sanz	Canillas	5,9	3
Antonio Gil	Canillas	5,4	1
Alejandro Chacón	Canillas	5,	1
Vicente Bertrán de Lis	Canillas	4,7	2
Duquesa de Sevillano	Canillas	1,8	1
Duquesa de Sevillano	Canillejas	3,6	3
José Escobar	Canillejas	4,1	1
Varios (7)	Canillas	10,6	8
Varios (8)	<u>Canillejas</u>	<u>12,9</u>	<u>8</u>
Total ... 26	3	178,4	48

Fuente: Revista *Ciudad Lineal* y Registro de la Propiedad.

ta que permitieron a la compañía de Soria pagar los terrenos de los jesuitas con parte del dinero obtenido en su reventa; en consecuencia, los elogios del comprador no fueron cortos<sup>14</sup>. Dada la continuidad de los terrenos adquiridos, el trazado de la Ciudad Lineal es en este sector en todo acorde a la idea original y sus manzanas están completas, salvo la mengua derivada de las fuertes pendientes originadas por el arroyo Abroñigal, muy cercano en este tramo.

El segundo vendedor en tamaño no fue tan favorable a los intereses de la CMU. Fueron los herederos de Tomás Cavero y Alvarez de Toledo quienes, reuniendo va-

En el caso de estas fincas de Chamartín la escritura se hizo en marzo de 1940. RPM nº, finca 259, folio 178, tomo 22 de Chamartín.

<sup>14</sup> Soria señalaba: "... justo es dar las gracias a quienes nos han ayudado ... y sobre todo, al propietario que con más amplio y liberal espíritu ha atendido y protegido el proyecto y hecho mejor negocio dando más facilidades que ninguno. Nos referimos a D. Juan Ron ... Merced a las facilidades por dicho propietario concedidas, dispusimos de una gran masa de terrenos, los vendimos a plazos, cobramos por ellos más de 20.000 duros antes de pagarlos, puesto que sólo los poseíamos en promesa de venta, y de esta suerte ha sido posible la adquisición con el producto de los mismos terrenos, acrecentado por nuestras ideas y por nuestro trabajo, pero sin desembolso previo". A. SORIA: "Los cimientos de la Ciudad Lineal", *CL*, nº 65, 1899. Tal operación, quizás preparada antes de la creación de la CMU, dió un muy importante aliento a la empresa de Soria.

rios títulos nobiliarios (marqués de Portugalete, conde de Belchite, barón de Carondelet) y partiendo de las grandes extensiones detentadas en Canillas hicieron varias ventas entre 1897 y 1905 por un total de 29,3 Has. Los Cavero exigieron intereses altos (6% anual) en las cantidades aplazadas en el pago y lograron el suministro de agua para el resto de sus terrenos dentro de unas condiciones de venta establecidas con gran minuciosidad. No obstante lo anterior, los Cavero no vendieron todos los terrenos solicitados, reservándose bastantes tramos de la Ciudad Lincal, hecho que tendría claras consecuencias morfológicas. Del potencial económico de la familia puede dar cuenta el hecho de que la hija de Tomás Cavero aportara en concepto de dote a su matrimonio, en 1878, bienes valorados en 3/4 de millón de pesetas.

El resto de los propietarios a quienes la CMU compró terrenos para la barriada no pueden ser analizados sólo en función del tamaño de los terrenos vendidos, pues éste dependía del trazado escogido para el ferrocarril, sino que deben ser encuadrados en el variopinto cuadro que la propiedad territorial de la periferia de la ciudad presentaba un siglo atrás, en el que junto a la nobleza tradicional se encontraban representantes de estratos sociales muy contrastados.

Indudablemente el peso de la nobleza era muy fuerte, pues a los patrimonios ya considerados de Pastrana y Portugalete se unían tierras de otras casas nobiliarias. Destaca por su envergadura la duquesa de Sevillano, cuya fortuna se había valorado hacía poco en unos 23 millones de pesetas<sup>15</sup> y que poseía gran número de tierras en los municipios vecinos a Madrid. La marquesa viuda de Torrecilla, vendedora de una pequeña finca en Canillejas, consta que en 1887 había comprado a la marquesa de Bedmar bienes por valor de 295.000 pesetas<sup>16</sup>. Y también se adquirieron terrenos en Canillejas a Isabel Armada y Fernández de Córdoba, marquesa de Canillejas.

Las nacientes clases medias también estaban representadas entre los poseedores de terrenos periféricos, siendo la tenencia de tierras una actitud conservadora en algunos, pero profundamente especuladora en otros. La típica figura del propietario urbano la representa José de la Quintana, propietario de 5 casas en Madrid y creador de una gran

---

<sup>15</sup> En 1877 el caudal inventariado a la muerte de Juan de Mata Sevillano Fraile, duque de Sevillano, ascendía a 91.714.732 reales. Era un importante terrateniente, con fincas rústicas en las dos Castillas y Andalucía por importe de 14 millones de reales y la valoración de sus fondos públicos nacionales y extranjeros, cuentas corrientes y acciones era de 58 millones de reales. La mayor parte de las tierras en la periferia de Madrid las poseía en Vicálvaro, de donde procedía. Tenía 3 casas en Madrid, una para su residencia y dos en alquiler, con un valor global de 4 millones de reales. Archivo Histórico de Protocolos de Madrid (AHPM), nº 33.869, folios 213-497. Su panteón en la Sacramental de San Martín fue citado por Mesonero y la duquesa hizo una fundación escolar para niñas pobres en el actual colegio del Pilar del Ensanche.

<sup>16</sup> RPM nº 17, finca 184 dupl<sup>a</sup>, folio 209, tomo 8 de Canillejas. La compra incluía 186 fincas radicadas en el mismo Registro. Los Bedmar también poseían la finca hoy conocida como de Torre Arias; en la primera edición de la hoja nº 559 del Mapa Topográfico Nacional consta como "Posesión de Bedmar" y tanto antaño como ahora su frondosidad destaca en el desolado entorno de la capital.

finca -62 Has- por compra a particulares y al Estado; de esta posesión, la “Quinta de Quintana”, comenzó a parcelar el sector inmediato a la carretera de Aragón antes de su fallecimiento en 1865<sup>17</sup>. Las hermanas Altimiras eran las herederas del patrimonio de un “industrial” enriquecido con un parador en las afueras de la ciudad y con un negocio combinado de un tejear y de la producción de hielo que incluía la propiedad de un ventisquero para nieve en el término de Navacerrada<sup>18</sup>. Por lo demás, la actitud rentista de un Bertrán de Lis contrasta con el rápido negocio que hizo un arquitecto, Rabanal, en la rápida compraventa de las tierras<sup>19</sup>. No faltaban los propietarios rústicos, como el padre de los Sanz, cuya fortuna se cifraba en unas 50 mil pesetas en 1882 y estaba compuesta por dos centenares de fincas en Vicálvaro y Canillas o como José Escobar, adquirente de tierras desamortizadas en Canillejas. El comercio de joyería era la fuente de riqueza de Celestino Ansorena, también propietario de alguna tierra en las afueras de Madrid y que vendió una pequeña finca en Canillas a la CMU<sup>20</sup>.

Finalmente, tampoco faltaban quienes poseían terrenos periféricos y procedían de posiciones más modestas y no vinculadas a ningún título o propiedad, fuera ésta rústica, industrial o comercial. Alejandro Chacón se proclamaba “agente de negocios” y participó activamente, con compraventas y permutas de terrenos, en una parte del trazado de la Ciudad Lineal. E intervino también en el proceso un “comisionista” como José Blanco Barquín, adquiriendo en 1889 una finca de 7,6 Has a unos propietarios rústicos para revenderla al poco tiempo, pero toda su fortuna consistía en las 4.800! pesetas en que se valoraba su propiedad<sup>21</sup>.

Las repercusiones espaciales de la estructura de la propiedad que acabamos de resumir han sido bastante intensas. De hecho la Ciudad Lineal no ha llegado a ser nunca la banda perfecta de 460 metros de ancho en la que pensara Soria debido a las dificultades y obstáculos surgidos con algunos de los propietarios afectados.

---

<sup>17</sup> A su muerte se generó un complicado “proindiviso” en el que la CMU consiguió entrar por compra de una participación; el reparto no se produjo hasta 1918. A la muerte de Quintana su fortuna se estimó en 650 mil pesetas de las que los bienes urbanos suponían el 68% y sólo la finca citada el 24%. RPM nº 17, finca 152, folio 25, tomo 3 de Canillas.

<sup>18</sup> Era el propietario del “parador de Muñoz” emplazado junto al Retiro, donde hoy se levanta la torre de Valencia. Con una valoración global de unas 700 mil pesetas, sus bienes estaban en lo fundamental destinados a una actividad productiva, fuera industrial o de servicios. Lo estrictamente inmobiliario se reducía a una casa en Madrid y a unas dos docenas de tierras de labor en los alrededores de la ciudad. AHPM, nº 27.077, folios 738-845.

<sup>19</sup> El paso de Rabanal por nuestros ficheros es fugaz y fructífero: la finca que compra en octubre de 1896 por 6.000 Ptas. la revende a la CMU en agosto de 1898 por 22.000. RPM nº 17, finca 609, folio 52, tomo 14 de Canillas. Dado que la CMU aplazó el pago se estipuló que de no cumplir los plazos Rabanal se quedaría con 20 lotes de la manzana 86, recién adquirida a las Altimiras.

<sup>20</sup> Su fortuna al enviudar en 1882 se cifró en medio millón de pesetas y consta que empleaba a artesanos en los talleres y que poseía varias joyerías en la capital. AHPM, nº 34.844, folios 2.021-2.032 y RPM nº 17, finca 19, folio 60, tomo 1 de Canillas.

<sup>21</sup> Blanco vivía en la calle de Serrano, pero en un cuarto piso. RPM nº 17, finca 84 duplº, folio 60, tomo 10 de Canillas.

Si analizamos la extensión real del modelo -callejero y parcelario- de la Ciudad Lineal en una fecha tan tardía como 1955, (croquis nº2) se comprueba que la regularidad provocada por las ventas de los jesuitas y los huecos debidos a las reservas de suelo de los Cavero son evidentes, pero que hay más irregularidades notables. Cuando la Ciudad Lineal no concluye lateralmente en sus calles posteriores, oriental y occidental, el límite es casi siempre una linde, salvo en el sector más inmediato al Abroñigal donde el motivo es estrictamente topográfico. También los antiguos caminos pueden servir de límites a la barriada real y junto al camino de la Cuerda, destacado en el croquis, también hay restos del antiguo "Carril del Conde", hoy convertido en calle.

No conocemos a la totalidad de los propietarios que con su negativa a vender provocaron ondulaciones e irregularidades en los bordes de la barriada, pero sí al responsable de un hueco enorme entre las actuales calles de Bueso Pineda y Manuel del Valle. Era Eugenio Sellés, un abogado que había adquirido una tierra por la vía de los préstamos hipotecarios y que se negó a vender su finca, pero cedió gratuitamente el tramo correspondiente a la calle central.

Pero también se encuentran lotes típicos de la Ciudad Lineal más allá de las calles posteriores. Son las "ampliaciones" y su origen está en la compra de fincas enteras, tales como la de Altimiras o de algunos longueros del tramo meridional de la barriada, en especial en Canillejas.

En conclusión, pues, la estructura previa de la propiedad rústica tuvo una influencia decisiva en la conformación de la nueva barriada y sus consecuencias se han prolongado hasta el presente.

8. Son conocidos los cambios habidos en la parcelación interna de la Ciudad Lineal, en la medida en que la manzana inicial de 300x200 m. se fragmentó en tres submanzanas de 80-100x200 m. Dentro de ellas se pensó, al comienzo, en un abanico de parcelas de 400, 800 o 1.200 m<sup>2</sup>, para, a partir de 1918, incorporar a la oferta una parcela de 2.400 m<sup>2</sup> destinada a albergar al hotel de lujo; en todo caso, como buena empresa mercantil, se dejaba libertad al comprador para adquirir más lotes de los ofertados. En realidad los presupuestos iniciales de mezcla social, con una deseada vecindad de clases contrastadas, se vieron alterados por un mayor predominio de las clases acomodadas en la barriada<sup>22</sup> y tal circunstancia tenía que verse reflejada en la distribución de los lotes y el tamaño de las parcelas.

---

<sup>22</sup> La idea inicial era clara: "En la Ciudad Lineal, merced a esta brusca transición de precios de los terrenos, ricos y pobres vivirán juntos, de conformidad con recientes altísimos consejos, pero no atados a una misma escalera y superpuestos; todos gozarán su parte de tierra y de sol, sin que sufra menoscabo la dignidad del ciudadano, que se afirma y robustece cuanto más aislado, independiente y libre es su hogar" en CMU: "La Ciudad Lineal. Antecedentes y datos varios acerca de su construcción". Madrid, Sucesores de Rivadeneyra, septiembre de 1894, 124 páginas, p. 4. Pero el equilibrio pretendido no se logró por completo pues en 1913 se afirmaba que "... el 80 por 100 de los hoteles pertenecen a familias aristocráticas y de la clase media de buena posición y el 20 por 100 restante lo constituyen casas y hotelitos para obreros" CL, nº 524, 1913.

Una primera vía de desigualdad provino de la cesión de terrenos efectuada a los accionistas. Los terrenos se entregaron de un modo mayoritario antes de 1910 y su distribución (cuadro nº 4) refleja bien el reparto de las acciones. Es indudable el predominio numérico de los pequeños accionistas y, en consecuencia, el de las fincas pequeñas -400 u 800 m<sup>2</sup>-, pero también es notable la existencia de grandes accionistas que recibieron terrenos de mucha mayor extensión a la prevista en los comienzos de la promoción.

Por este procedimiento manzanas casi completas quedaban en manos de un particular que podía parcelarlas a su gusto, si bien, en la medida en que esos grandes accionistas solían ser consejeros de la CMU, no daban lugar a parcelas muy diferentes a las del resto del conjunto. Quien recibió la finca de mayor tamaño a cambio de sus acciones fue Ildefonso González Amigó, joyero, vendedor a la CMU en 1898 de la compañía de tranvías Madrid-Tetuán-Chamartín-Fuencarral y consejero de la CMU, que en 1901 recibió 33 lotes juntos. También Hilarión González del Castillo, diplomático, impenitente articulista en la revista y defensor acérrimo de las ciudades lineales, recibió una finca de gran tamaño; 28 lotes en 1906. Otra amplia finca, de 24 lotes, recibió en 1903 Francisco Amigó González, dueño del Ca-

Cuadro nº 4. Cesiones de terrenos en la Ciudad Lineal a los accionistas de la CMU (1897-1920).

<u>Nº de lotes por cesión</u>	<u>Nº de cesiones</u>	<u>%</u>	<u>Nº de lotes cedidos</u>	<u>%</u>
1	113	27,8	113	9,8
2	147	36,2	294	25,4
3	73	18,	219	19,
4	31	7,7	124	10,7
5	7	1,7	35	3,
6	15	3,7	90	7,8
7	4	1,	28	2,4
8	4	1,	32	2,7
9	1	0,2	9	0,8
10	2	0,5	20	1,7
<u>11 y más</u>	<u>9</u>	<u>2,2</u>	<u>193</u>	<u>16,7</u>
Total...	406	100,	1.157	100,

un lote = parcela de 400 m<sup>2</sup> (20x20 m).

Fuente: revista *Ciudad Lineal*.

fé Oriental y consejero de la CMU. Y, entre otras grandes cesiones<sup>23</sup>, obtuvieron fincas parecidas otros consejeros de la CMU, como Pedro Rodríguez Illanés o José Silva Antón, quienes construyeron en ellas afanadas “villas”.

También las ventas sobrepasaron con frecuencia el módulo parcelario inicial. En 1898 se vendían 30 lotes a otro consejero de la compañía, Joaquín Ariza, y varias ventas similares<sup>24</sup> se produjeron en años sucesivos. Por una u otra vía, pues, surgían dentro de la barriada grandes propiedades que, aún con las servidumbres constructivas clásicas, suponían una notable alteración de los presupuestos iniciales.

La distorsión más fuerte, no obstante, se produjo en los terrenos procedentes de la compra a Rabanal. Dado que el precio de la finca no podía ser satisfecho por la compañía, falta de recursos en aquellos momentos iniciales, a la vez que se negociaba con Rabanal una demora en el pago se buscaba la inversión complementaria de un capitalista; a cambio de abonar lo adeudado el nuevo socio se quedaría con 90 lotes y otros 40 pasaban a la compañía como beneficio de la operación. En 1899 cuajó el negocio y Julián Hernández Pérez, comerciante adinerado y accionista de la compañía, se hizo cargo de dos manzanas completas, las situadas al N de la calle Condesa de Venadito, revendiéndolas después<sup>25</sup>.

La parcelación de los terrenos adquiridos más allá de las calles posteriores fue también una clara modificación de los proyectos iniciales. Tales “prolongaciones” o “ampliaciones” generaron unos lotes con las mismas servidumbres que en la Ciudad Lineal estricta y que se movilizaron de idéntico modo, con cesiones a accionistas o venta. Al encontrarse cerca de las principales vías de comunicación con Madrid -actuales calles de Alcalá y López de Hoyos- las “ampliaciones” encontraron una fácil colocación en el público desde los comienzos y en 1901 albergaban a la décima parte de las fincas construidas en la Ciudad Lineal<sup>26</sup>. En algún caso con las “ampliaciones” incluso se llegó a alterar el principio de regularidad, trazando calles oblicuas al diseño general para seguir la dirección del longuero correspondiente<sup>27</sup>.

---

<sup>23</sup> En 1900 Rufino González Benito obtuvo 22 lotes y la Asociación Benéfica de Huérfanos de la Armada, de la que más adelante se hablará, recibió 27 lotes en 1919.

<sup>24</sup> Guillermo Pozzi compró 28 lotes en 1903, idéntico número al adquirido por Amelia Romea de la Iglesia en 1913. Tanto en cesiones como en ventas había propietarios que obtuvieron muchos lotes, pero dispersos, en pequeños grupos.

<sup>25</sup> Las dos submanzanas se parcelaron entre 1906 y 1934, resultando un total de 24 fincas, con una superficie media de 1.400 m<sup>2</sup> por parcela. RPM nº 17, fincas 762 y 763, folios 124 y 129, tomo 17 de Canillas.

<sup>26</sup> Sobre un número total de 116, 17 estaban en las prolongaciones de las manzanas nº 79 (junto a López de Hoyos) y nº 96, 98 y 100 (junto a Alcalá). “Las 116 fincas de la Ciudad Lineal”, CL, nº 109, 1901.

<sup>27</sup> Es el caso de la calle María Lombillo, en el “suplemento” de la manzana 96. Otra calle cercana, Arévalo Lara también modifica la normal disposición para adaptarse a un longuero. Ambas vías eran consideradas como pertenecientes a la Ciudad Lineal en la revista. CL, nº 524, 1913.

Por fin, es de importancia en lo formal la iniciativa llevada a cabo en 1916, en plena suspensión de pagos de la compañía. Fue la propuesta que la CMU, con cartas del propio Soria, realizó para que el legado de la marquesa de la Coquilla, un millón de pesetas para la construcción de casas para obreros católicos, fuera a parar a la Ciudad Lineal. A tal efecto se acotó un terreno de 26.000 m<sup>2</sup> dentro de la barriada, incluyendo una "ampliación", y se diseñaron unas parcelas mínimas de 170 m<sup>2</sup><sup>28</sup> en número total de 130. La pequeñez de las parcelas obligaba a darles acceso por numerosas calles de reducido ancho (7 m.) paralelas a la calle principal (croquis nº 3). El dinero legado por la marquesa de la Coquilla, una muestra más de las abundantes iniciativas de beneficencia particular de la aristocracia en la capital<sup>29</sup> acabó dando lugar a una edificación cerrada en el barrio de Cuatro Caminos (c/ Tenerife) por lo que la parcelación descrita no pasó de la fase inicial.

El proyecto, aunque no se materializara, evidencia que los conceptos de regularidad -igualdad y pequeñez son rasgos que los promotores incorporan a la residencia proletaria. Razonando en sentido contrario, se afirma que la variedad y las grandes magnitudes se reservan para las clases acomodadas.

9. La misma diversidad existente entre aquellos que vendieron terrenos a Soria se produce en lo relativo a la posterior gestión de los propietarios colindantes a la Ciudad Lineal. A continuación sólo damos cuenta a la actuación de algunos, atendiendo a la importancia de sus patrimonios o a la ejemplaridad de su quehacer (croquis nº 4).

Es preciso tener presente que la Ciudad Lineal no era la primera promoción residencial de aquellos contornos, pues junto a la carretera de Aragón estaba el barrio de la Concepción, nacido a mediados de siglo. En los primeros años de la revista se explicaba cómo la posesión de la Canaleja había sido donada por el rey en el año 1.200 a la casa de los Lujanes, cambiando varias veces de propietario en la primera mitad del XIX hasta que se autorizó a Manuel Heredia por R.O. de 25-julio-1857 para fundar el "barrio de recreo" de la Concepción<sup>30</sup>. Esta barriada de tan singulares antecedentes fue siempre un apoyo para la Ciudad Lineal y la CMU, además de rentabilizar sus tranvías, hizo en ella alguna que otra promoción inmueble<sup>31</sup>.

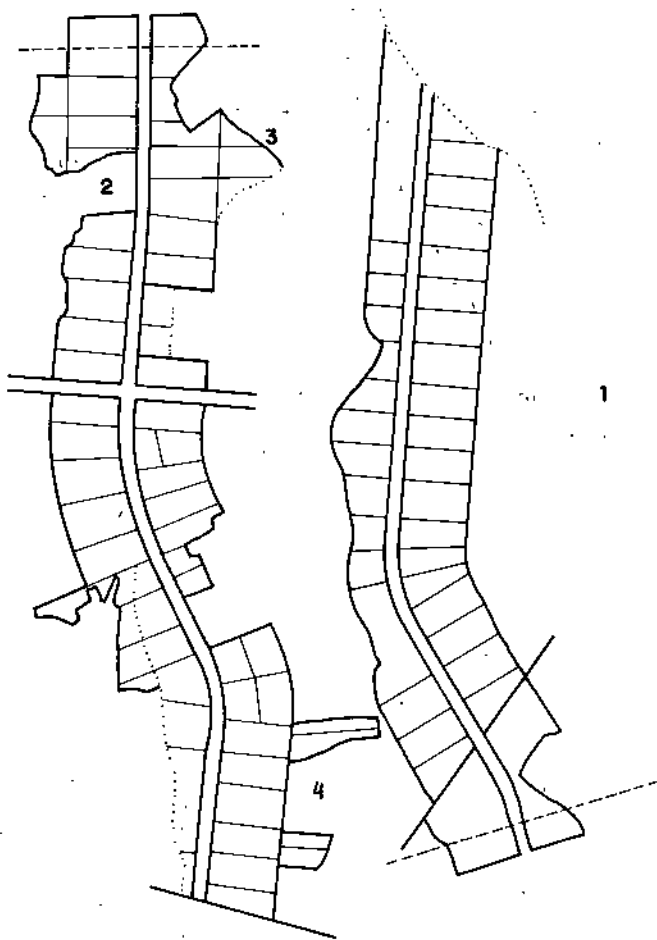
---

<sup>28</sup> Este módulo era menos de la mitad de la parcela mínima de la Ciudad Lineal, 400 m<sup>2</sup>, y se prescindía del frente de fachada de 20 metros -reducido aquí a 10 m.- que la CMU mantendría siempre en las barriadas obreras que vendía. "Un legado importante", *CL*, nº 651, 1916.

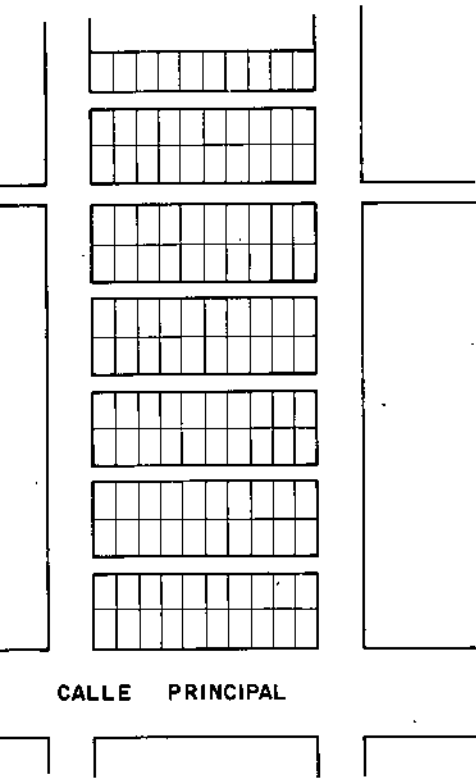
<sup>29</sup> Las escuelas, asilos, hospitales y grupos de viviendas construidas a expensas de la nobleza han sido muy numerosos en Madrid hasta los años 30, emplazándose en especial en el Ensanche y en el Extrarradio. Su actual estado de conservación deja bastante que desear pues en numerosas ocasiones los mismos Patronatos han propiciado su desaparición física. Un poco más adelante damos cuenta de una iniciativa similar aneja a la Ciudad Lineal.

<sup>30</sup> Joaquín AMBROSIO PALACIOS: "El barrio de la Concepción" *CL*, nº 17, 1898.

<sup>31</sup> Además de la compraventa de solares allí radicados, la CMU llegó a parcelar con su esquema típico junto al barrio de la Concepción, incorporando también las servidumbres y dando lugar al tramo oriental de la calle Prudencio Alvaro. RPM nº 17, finca 655, folio 19, tomo 15 de Canillas.

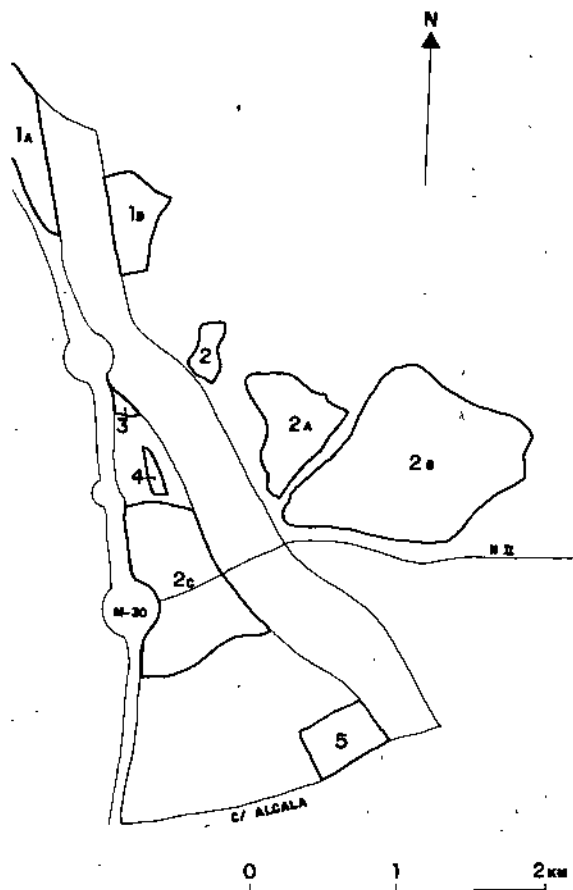


Croquis n.º 2.



CALLE PRINCIPAL

Croquis n.º 3.



Croquis n.º 4.

Una primera reacción a la Ciudad Lineal vino de la mano del "comisionista" Chacón que se aprovechó del aumento de accesibilidad que implicaba la promoción de Soria para generar en 1896 una pequeña parcelación obrera junto a la calle de López de Hoyos; o sea, la "sombra" de la Ciudad Lineal se proyectó aquí en forma de una vivienda obrera ante la cual la nueva promoción pretendía ser una alternativa<sup>32</sup>.

No lejos de la anterior se iba a desarrollar otra barriada obrera, pero no de carácter especulativo sino como resultado de un legado pío. La marquesa viuda de Amboage adquirió a los jesuitas unos terrenos inmediatos a la Ciudad Lineal y dispuso la creación de un barrio obrero acogido a la ley de Casas Baratas. El proyecto inicial comprendía 1 iglesia, 2 escuelas, casa de baños, gimnasio y 132 viviendas unifamiliares de reducido tamaño, inscritas en parcelas de 132 m<sup>2</sup>. Estaba destinado a los obreros, pero se preveía una selección por motivos expresos, tales como continuidad en el trabajo, descendencia numerosa "de legítimo matrimonio" o premios públicos de honradez o de trabajo, las viviendas se entregaban mediante una fórmula mixta destinada a vincular al ocupante a la vivienda: después de 5 años de alquiler venían otros 10 de ocupación gratuita, pero sin cesión de la titularidad y sólo se lograba el pleno dominio a los 15 años. En 1931 se concretó la fundación civil "Barrio Obrero N<sup>o</sup> Señora del Carmen", que llegó a construir 24 casas (adossadas y de 55 m<sup>2</sup> de superficie), la iglesia y la infraestructura. Todo ello, en diverso estado de conservación, es lo que resta en la actualidad, centrado por la calle que recuerda el nombre de la benefactora, Faustina Peñalver<sup>33</sup>.

La actividad inmobiliaria de los jesuitas en el entorno de la Ciudad Lineal no resulta fácil de determinar pues la ocultación de su titularidad antes de 1940 se une a la opacidad implícita en las actuales sociedades anónimas. En todo caso parece claro que la Compañía ha actuado como un promotor más, sin ningún atisbo de actitud benéfica; en efecto, antes de la guerra civil se maneja el legado de la duquesa de Pastrana con fluidez vendiendo terrenos a precio de mercado, haciendo permutas para regularizar sus propiedades (con Chacón y Portugalete) ...<sup>34</sup>. Después de la guerra los terrenos se ocupan: parcialmente para bienes de uso, en parte para centros oficiales (ENOSA, dependencias del CSIC) y sobre todo para viviendas.

---

<sup>32</sup> La parcelación se inscribía en las 3 Has que le quedaron a Chacón después de venderle a Soria lo necesario para la Ciudad Lineal; los solares de 300 m<sup>2</sup> comenzó a venderlos sólo unos meses después de la transferencia a la CMU. En la actualidad perduran bastantes casas obreras de fin de siglo en torno a la calle que en su nombre (c/ Alejandro Chacón) recuerda al lotificador.

<sup>33</sup> El legado consistía en 892.670 Ptas de 1916, fecha de la muerte de la marquesa. El presupuesto de la barriada completa llegaba a 3 millones de Ptas en 1931. A pesar de que la fundación tenía terrenos de libre disposición para sufragarla no se llegó a completar la idea inicial. RPM n<sup>o</sup> 17, finca 1.235, folio 129, tomo 26 de Canillas.

<sup>34</sup> También compraban terrenos. No muy lejos, en Canillejas, una "persona interpuesta" compraba solares en una parcelación de la CMU en 1926 y la Compañía de Jesús se los vendía en 1957 a Antonio Durán Bailly Bailliere. RPM n<sup>o</sup> 17, finca 992, folio 40, tomo 23 de Canillejas.

Para las promociones residenciales los jesuitas vendieron los terrenos a una empresa privada, Cuyse SA<sup>35</sup>, que ha construido barriadas completas. En una de ellas, "El Bosque", colonia de chalets de "renta limitada" se conseguían en 1965 créditos hipotecarios del Banco de Crédito a la Construcción a 20 años de plazo y al 4% anual.

Capítulo aparte merece la actividad de los Cavero que han movilizado su rico patrimonio de un modo muy variado y de acuerdo a las posibilidades que ofrecía en cada momento el mercado inmobiliario de la capital. Antes de la guerra, cuando la Ciudad Lineal era muy excéntrica, los Cavero parcelaron unos terrenos inmediatos a la barriada de Soria y entraron en conflicto con la CMU, pues ésta se negaba a que sus calles fueran de libre uso<sup>36</sup>. Poco después de esta lotificación se produjo el reagrupamiento de buena parte de las tierras que las sucesivas herencias habían repartido entre diferentes ramas familiares y se fundó en 1934 la "Compañía Urbanizadora del Coto" (CUC) mediante la aportación de fincas a cambio de acciones<sup>37</sup>. Después de la guerra, en 1942, una rama de los Cavero parceló, al margen de la CUC, una finca de mediano tamaño teniendo buen cuidado de que no pudiera degenerar en viviendas de mala calidad; la parcelación presenta hoy un aspecto mixto, con algunas casitas bajas mezcladas con chalets de buena calidad<sup>38</sup>. La actividad de la CUC en las últimas décadas en el sector ha consistido en la venta de los terrenos acumulados. Entre la Ciudad Lineal y la M-30 y a partir de una finca de 65 atravesada por la carretera nacional II se ha vendido suelo para la Colonia San Juan Bautista, de viviendas subvencionadas, se ha cedido suelo para zona verde, se ha vendido suelo industrial, en ella ha surgido la Colonia Marqués de

---

<sup>35</sup> Sociedad fundada en 1962 por nueve únicos accionistas, tiene liquidador desde 1981 una vez aprobada su disolución. Registro Mercantil de Madrid, hoja nº 6.968, tomo 1.568 general, pp. 151-188.

<sup>36</sup> La CMU criticaba al marqués de Portugalete de un modo explícito: "... terrenos que posee sin haber invertido una sola peseta en la implantación de los costosos servicios que han dado valor a los terrenos de labor que quiere vender hoy como solares ... Nos vendió a precios elevadísimos algunos terrenos y parte de ellos tuvimos que dedicar a calles, que ahora quiere disfrutar sin tener en cuenta la venta que hizo ... La fanega de tierra que vende a razón de 44.000 pesetas, cuando las heredó estaba valorada en cinco duros! ... (Portugalete quiere) sacar un máximo producto a sus tierras de labor, parcelándolas y vendiéndolas a un precio elevadísimo sin condiciones previas de accesos y servicios, imprescindibles hoy para una barriada habitable", "Los vecinos del llamado 'Barrio Portugalete'", CL, nº 770. 1925.

<sup>37</sup> Tres grupos familiares (Cavero Goicoerrea, Vázquez Silva y Silva Cavero) aportaron 24 fincas valoradas en 164.500 Ptas. El representante de la CUC en la valoración de las aportaciones era una figura muy significativa en el urbanismo madrileño de postguerra, José María Otamendi Machimbarrena. RPM nº 17, finca 2.903, folio 12, tomo 60 de Canillas.

<sup>38</sup> Identificamos a esta lotificación por el nombre de una de sus calles, Olimpo; en las condiciones especiales de venta se especificaba: "... los materiales que se empleen en las construcciones serán de buena calidad y presentarán buen aspecto ..." y se negaban en concreto los depósitos de basura y los criaderos de cerdos. RPM, finca 1.304, folio 193, libro 27 de Canillas.

Portugalete, de residencia acomodada... A este muestrario de actividades, la CUC añadiría a finales de los años 60 la venta por parcelas de la Colonia Parque Conde de Orgaz, promoción que por lo holgado de sus parcelas y la calidad de sus construcciones unifamiliares, es una de las áreas de Madrid en que las residencias lujosas se segregan con más claridad del resto de la ciudad<sup>39</sup>.

La relación de los Cavero con la Ciudad Lineal no se reduce a que la hayan flanqueado de barriadas de casitas bajas, colonias varias, bloques de viviendas de diverso tono o un pequeño polígono industrial<sup>40</sup>, sino que incluso han aprovechado el propio diseño creado por Soria. En efecto, en parte de los terrenos incluidos dentro del trazado de la Ciudad Lineal y no vendidos, diversas ramas de los Cavero vendieron en momentos sucesivos los terrenos por parcelas, respetando en parte el diseño de la CMU; así han surgido unas manzanas más estrechas que las de la Ciudad Lineal, reconocibles por los nombres de las calles que las limitan -Jose María, Angelita y Pilar Cavero, marqués de Portugalete, conde de Belchite- y se han generado calles transversales completamente extrañas al trazado original (calle de Manuel Cavero y pasaje conde de Belchite).

De lo anterior se deduce con claridad que el peso de la gran propiedad territorial de hace un siglo en los alrededores de la Ciudad Lineal ha sido muy fuerte y de gran poder explicativo para la actual configuración del sector. Y los ejemplos aducidos, además, reafirman la fuerte inercia de las propiedades inmuebles, que pueden permanecer largos períodos de tiempo sin cambiar de propietario.

10. La última interrogante planteada es, sin duda, la más difícil de resolver, habida cuenta del elevado número de fincas -más de mil- existentes en la Ciudad Lineal; una investigación exhaustiva es desaconsejable e incluso una de tipo selectivo o muestral puede resultar demasiado laboriosa. Por otro lado la hipótesis de que con fincas de gran tamaño la renovación es más sencilla que con un "puzzle" de pequeñas parcelas parece lógica, pensando en lo sencillo de los cambios de titularidad y en lo ocurrido en otras áreas de la ciudad. En consecuencia, delineamos a continuación unos meros apuntes de lo ocurrido a este respecto en la Ciudad Lineal.

El aspecto más llamativo de la renovación lo constituyen los grandes bloques residenciales y los equipamientos como hospitales, residencias religiosas... En gran medida proceden efectivamente de fincas de gran tamaño, pero el cambio ha llegado a través de caminos distintos.

Un primer grupo de origen es el generado por los espacios que la CMU dedicaba al recreo popular como un atractivo más de la barriada. El Velódromo de la Ciudad Lineal, inaugurado en 1913 albergó numerosas concentraciones públicas y

---

<sup>39</sup> En este caso con vallado de la promoción y servicio de control privado. La mayoría de las grandes ciudades españolas han visto surgir en las últimas décadas promociones periféricas de vivienda unifamiliar que las clases adineradas han ocupado de un modo masivo.

<sup>40</sup> Evidentemente con la colaboración parcial del planeamiento, que en teoría es el que señala los usos del suelo.

competiciones varias (ciclismo, fútbol, atletismo ...); a partir de 1924 se arrendó al club de fútbol Real Madrid que lo utilizaría hasta los años 70 y hoy en su solar se levanta uno de los mayores conjuntos residenciales de la Ciudad Lineal ("Residencial las Islas")<sup>41</sup>. El Parque de diversiones de la Ciudad Lineal, inaugurado en 1912, dejó con el tiempo su lugar a los estudios de cine CEA y en la actualidad hay oficinas y viviendas en un alto edificio del mismo nombre<sup>42</sup>.

Otro origen bastante común a las grandes promociones recientes es el de solares. El mantenimiento de terrenos sin edificar fue un hecho nada raro en la barriada y atribuible a las diferentes circunstancias o estrategias de los adquirentes de los terrenos, sobre todo los de mayor peso económico; en 1955 los solares eran especialmente abundantes en el tramo Norte de la promoción, con lo que ahora los nuevos y grandes edificios abundan en este sector<sup>43</sup>. Y uno de los más altos edificios de la Ciudad Lineal, el Hospital General del Aire, se levanta en uno de los huecos nunca ocupados, en concreto el de los Caveró.

La vía seguida por la mayoría de las nuevas construcciones ha sido, sin duda, el derribo de las antiguas. Es en esa transferencia individual donde el planeamiento vigente se muestra más demoledor y el fenómeno afecta tanto a parcelas grandes como pequeñas, pues incluso el tipo mayoritario de 2 lotes permite una holgada implantación residencial. El hecho es que los hoteles y las casas obreras típicas de la Ciudad Lineal escasean cada vez más y las pocas construcciones originales en pie están en un lamentable estado de abandono. Una de ellas es la conocida "Villa Fleta", ocupada por el célebre tenor en 1924, pero que había sido construida a comienzos del siglo por la CMU para su consejero, el ya citado Amigó González; con sus 12 lotes y fachada a tres calles, el deterioro de la espléndida construcción es, por desgracia, la mejor muestra del actual estado de la Ciudad Lineal.

Otros grandes usos actuales son el resultado de un proceso de compras iniciado tiempo atrás. Es lo que ha ocurrido con el complejo de la Marina en el extremo norte de la barriada. El primer paso consistió en la compra realizada en 1911 a González Amigó de sus 33 lotes y la creación del Colegio de Huérfanos de la Armada, que fue concluido en 1916. Tres años después, la Asociación Benéfica de Huérfanos de la Armada acumulaba, entre cesiones y compras, otros

---

<sup>41</sup> En Enero de 1945, cuando era presidente del Consejo de Administración de la CMU Bartolomé Trias Bertrán, el terreno fue vendido a la compañía de seguros "Plus Ultra" patrocinadora de un equipo de fútbol filial del Real. En 1977 pasó a una inmobiliaria del grupo Bancaya, que construyó las viviendas.

<sup>42</sup> La promoción la realizó un potente grupo inmobiliario domiciliado en Virgen del Valle, 15. "Galería de inmobiliarias: hoy edificio CEA", *Pueblo*, 28-mayo-1981.

<sup>43</sup> Uno de los más llamativos, el edificio Zarauz, que ocupa casi media manzana junto a la calle principal, se levantó sobre un terreno hasta entonces vacante. Ya en 1913 se señalaba la abundancia de solares en la zona Norte, que muchos consideran ya como la mejor de la Ciudad Lineal. "CL", nº 524, 1913.

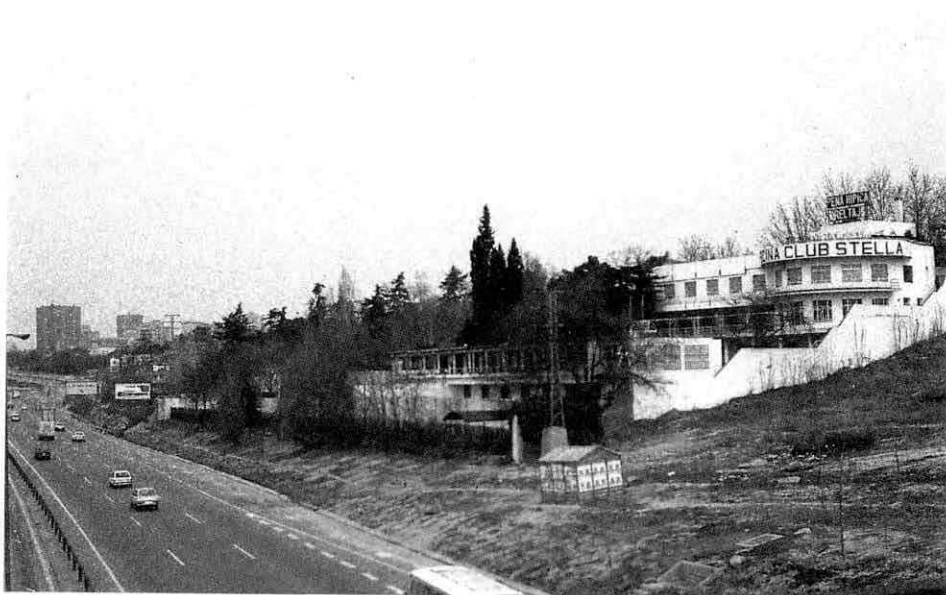
73 lotes junto a los anteriores<sup>44</sup>, compactando así el solar generador del actual complejo militar.

Por fin, la estructura parcelaria también es cambiante. Aunque complejas y dilatadas en el tiempo, se han realizado agrupaciones de fincas vecinas que han concluido en parcelas de gran tamaño en las que se instalan los nuevos usos que hoy caracterizan a la Ciudad Lineal<sup>45</sup>. Ello demuestra que el mercado inmobiliario es capaz de remover las estructuras previas aún cuando el peso de éstas sea muy fuerte.

---

<sup>44</sup> A la vez que se efectuaban las compras aparecía citado en la sección de "Españoles de la clase" de la revista José Jaúdenes, secretario del rey y alma del Colegio de Huérfanos. *CL*, nº 700, 1919.

<sup>45</sup> En uno de ellos se ha llegado a una parcela de 6.000 m<sup>2</sup> a partir de 6 fincas distintas adquiridas en los años 60. Inicialmente se edificó una residencia religiosa a la que se añadió después un hospital, el Sanatorio Nuestra Señora de América. *RPM* nº 17, finca 43.432, folio 243, libro 603.



Club Stella y Abroñigal.



Villa Fleta.



Casas obreras. C/. Julio Danvila, Vta. Merena.



C/. Arturo Soria, Vta. Alonso Saavedra. «Venta de Pisos».



C/. E. Martínez Barona, 1 a 5, Vta. a Alejandro Chacón (junto a Niza, 83).



Villa Paulita. C/. Antonio Cavero, 65, semiesquina a Santa Natalia.