JOSÉ BRAVO RAMÍREZ ~ ALBERTO LEÓN PERALTA

ESCASEZ, CARESTÍA E HIGIENE DE LA VIVIENDA EN MADRID

MEDIOS AL ALCANCE DE LOS AYUNTAMIENTOS

Obra premiada por el Excmo. Ayuntamiento de Madrid

MADRID
IMPRENTA MUNICIPAL
1926

JOSÉ BRAVO RAMÍREZ ~ ALBERTO LEÓN PERALTA

ESCASEZ, CARESTÍA E HIGIENE DE LA VIVIENDA EN MADRID

MEDIOS AL ALCANCE DE LOS AYUNTAMIENTOS

Obra premiada por el Excmo. Ayuntamiento de Madrid

MADRID
IMPRENTA MUNICIPAL
1926

ÍNDICE

AYUNTAMIENTO DE MADRID

SECRETARÍA

NEGOCIADO PRIMERO

En la sesión celebrada por la Comisión municipal Permanente el día 24 del actual, de conformidad con el dictamen emitido en el Concurso de Memorias entre funcionarios municipales, correspondiente al año 1925, por el Jurado calificador, integrado por los Sres. D. José Gascón y Marín, representante de la Universidad Central; D. Ramón García Durán, de la Dirección general de Sanidad; D. Manuel Aníbal Alvarez, de la Real Academia de Bellas Artes de San Fernando; D. Alfonso Peña Boeuf, de la Escuela Especial de Ingenieros de Caminos, Canales y Puertos, y D. César Cort y Boti, de la Escuela Especial de Arquitectura, se ha acordado otorgar al trabajo de que son ustedes autores, presentado al tema C, «Estudio de la escasez, carestía e higiene de la vivienda en Madrid», bajo el lema «Salus publica, suprema lex», el premio de 1.500 pesetas en metálico, con las demás recompensas que se enumeran en las bases del Concurso.

Al comunicar a ustedes el referido acuerdo, esta Secretaría se complace en manifestarles el agrado con que ha visto la laboriosidad e inteligencia demostradas por ustedes en el trabajo recompensado.

Dios guarde a ustedes muchos años.

Madrid, 27 de junio de 1925.

El secretario

Francisco Ruano

Sres. D. J. Bravo Ramírez y D. A. León Peralta.

PRÓLOGO

Constituye un honor ilimitado para mí el haber sido designado por sus autores para escribir un prólogo a esta importante obra, designación sólo explicable por el afecto que les profeso y por el fervor con que he dedicado los mejores años de mi vida a colaborar en la resolución del problema de la vivienda, que de un modo tan intenso se plantea con caracteres de universalidad y que se manifiesta en nuestra patria como necesidad primordial.

En la Memoria premiada por el excelentísimo Ayuntamiento de Madrid acerca de la «Escasez, carestía e higiene de la vivienda en Madrid», de los Sres. Bravo y León Peralta, autores ya laureados en otras ocasiones por el propio Municipio por obras también relacionadas con la crisis de la habitación y con los temas de la urbanización y extensión de ciudades, revelan no sólo un caudal sólido de conocimientos y una labor ímproba para la obtención de datos estadísticos que tan elocuentemente comprueban las afirmaciones que hacen, sino que también demuestran la acertada orientación con que abordan en su gran complejidad la función propia de los Municipios para conseguir que la vivienda de las clases modestas responda a las necesarias condiciones de higiene y economía. Jóvenes, trabajadores, de gran inteligencia y enamorados de los problemas sociales, no han limitado egoístamente su actuación al cumplimiento de los deberes que les impone el cargo que desempeñan en el Ayuntamiento de Madrid, y aprovechan las horas, que para otros serían de descanso, en el estudio de las cuestiones municipales, que de tanta transcendencia son ya, que afectan esencialmente al desenvolvimiento de la vida familiar, núcleo y fundamento de toda organización social.

Les hemos seguido paso a paso en su fecunda labor, alentándoles para

que perseveren en ella, no obstante la indiferencia general con que se ha mirado a todos los que dedican su actividad a esta clase de estudios; y es de desear que sigan consagrando en lo sucesivo su actividad a la continuación de estos trabajos, que tanto redundan en beneficio de las clases desheredadas.

La solución del problema de la vivienda constituye una de las mayores preocupaciones de los pueblos cultos, ya que ello representa la defensa del orden social al crear nuevas masas de propietarios; la conservación de la raza que se depaupera en viviendas insalubres, que por ser demasiado caras no dejan margen para una alimentación suficiente; el fundamento esencial de la vida de familia, ya que el hogar inhospitalario aleja y disgrega a sus habitantes; el cumplimiento de los esenciales preceptos de la higiene; la lucha más adecuada y eficaz contra la tuberculosis, terrible tara de la humanidad que causa anualmente más víctimas que la guerra más cruenta; la desaparición de las enfermedades evitables, que siegan en flor cientos de miles de vidas; la disminución del alcoholismo, con todas las innumerables ventajas que ello representa para la sociedad y la familia; el estímulo del ahorro y de la previsión, virtudes que engrandecen a los pueblos y redimen de la miseria a los humildes; el decrecimiento de la criminalidad; la elevación del sentido moral, evitando las terribles promiscuidades de sexos en los tugurios, que producen repetidamente hechos que mi pluma se avergonzaría de relatar; la constitución de un patrimonio familiar inalienable e inembargable, que es la mayor parte de las veces fruto de una colaboración de los esfuerzos y del trabajo de todos los individuos que constituyen la familia, y, por último, la alegría, el bienestar y la felicidad.

El examen de las ideas anteriormente sintetizadas no es necesario, porque ellas están en el ánimo de todos y porque de hacerlo rebasaría este modesto trabajo las proporciones que un prólogo debe tener.

Penetrado el Estado de la importancia que tiene la edificación de casas baratas ha dictado diversas leyes de protección y auxilio a esta clase de edificaciones, concediendo, con una generosidad que difícilmente puede ser superada, sus beneficios a estas construcciones, penetrado de que todos los gastos que realice han de producir resultados mucho mayores, y que al crear una nueva riqueza, disminuir la mortalidad y difundir el bienestar,

realiza una misión que remunerará con creces los sacrificios que en este orden de cosas efectúe.

Pero la intervención del Estado, por grande que ésta sea, no puede conseguir la resolución o, por lo menos, la atenuación de la crisis de la vivienda de las personas de escasos medios económicos; es necesario, es indispensable la colaboración de una serie de elementos para que su actuación tenga la debida eficacia, tanto por la cuantía de la obra que se realice cuanto por su transcendencia social y educativa.

El problema de la vivienda es esencialmente municipal, y el día que los Ayuntamientos puedan cumplir con las obligaciones que les son propias, la función del Estado en este respecto ha de ser meramente directiva, coordinadora y de inspección y auxilio, ya que la misión de que actualmente se le ha hecho cargo sólo puede considerarse como supletoria de actividades que no le corresponden esencialmente y que sólo las realiza por suplir las deficiencias de los órganos adecuados a quienes compete, sin que esto pueda significar el abandono en ningún tiempo de la ordenación con carácter de generalidad de todo lo que con esta importante materia se relaciona, la vigilancia para que las Corporaciones municipales cumplan debidamente con la misión que les corresponde y facilitar su actuación removiendo los obstáculos que pudieran dificultarla; por ejemplo, dictando leyes de expropiación, concediendo exenciones tributarias, otorgando el aval en los empréstitos y dictando normas generales para la extensión y urbanización de ciudades.

Para conseguir tan interesante colaboración el Estado ha concedido, en las diversas disposiciones dictadas, numerosas facultades y auxilios que remuevan todos los obstáculos que pudieran oponerse a su actuación. En el estudio de la «Escasez, carestía e higiene de la vivienda en Madrid», que a continuación figura, podréis examinar la detallada y orgánica exposición de estas facultades, y seguramente que os ha de parecer extraño que, ello no obstante, hay que decirlo sinceramente, la inmensa mayoría de los Ayuntamientos de España, salvo honrosas excepciones, por lo reducidas más dignas de encomio, han desdeñado los poderosos elementos que se ponían a su alcance; como si no fuera algo que les atañera directamente, y como si los beneficios que podían utilizar para aumentar la riqueza de su término muni-

cipal y para el bienestar de sus convecinos no les interesase, ni siquiera en términos tan reducidos como el conocimiento de estas disposiciones tuitivas. Es más, en numerosos casos no sólo no han cumplido con los deberes que estos preceptos imponen, sino que más bien han dificultado la labor meritoria y abnegada de las Sociedades cooperativas y benéficas que intentaban edificar. Sin embargo, el desenvolvimiento de la vida municipal, los imperativos del progreso, los clamores de los vecinos y las excitaciones, justo es decirlo, de la Prensa en general y la labor de difusión y predicación de las leyes protectoras realizada por el Ministerio de Trabajo, Comercio e Industria, van abriéndose camino y son ya muchas las Corporaciones municipales que empiezan a preocuparse del estudio de tan vital cuestión.

Sin embargo, esta intervención no debe efectuarse tan sólo con la mira egoísta de aprovecharse el Concejo de los beneficios que liberalmente concede el Estado. Hay que colaborar, poniendo también a contribución el propio esfuerzo; y esto es de tal importancia, que sería de justicia el que el Estado exigiera, para conceder sus auxilios, un esfuerzo proporcionado por parte del Ayuntamiento en cuyo término municipal se edificase, esfuerzo que naturalmente habría de guardar la debida proporción con sus posibilidades económicas.

Entre las intervenciones de los Ayuntamientos a que antes nos referimos existe una que parece la más apropiada para su actuación, sin que esto excluya la utilización de los demás medios que el Estado les concede. Nos referimos a lo que es enteramente esencial para la edificación de casas baratas.

La adquisición del suelo, bien por compra directa o por expropiación, para cederle, una vez parcelado, a los particulares o cooperativas y constructores de casas baratas, resolvería el obstáculo principal que se opone a la edificación, ya que el enorme agio que se realiza con los terrenos hace se vendan a elevados precios, y con más motivo si han de ser adquiridos a plazos por personas que no poseen recursos para satisfacer el precio de una vez. En cuanto a la urbanización, resulta siempre muy costosa si se trata de pequeños grupos de casas, y suele realizarse deficientemente; en cambio, realizada en una extensión de terreno, el coste será menor y se facilitará extraordinariamente la disminución del precio de la edificación. Esto permitiría, además, orientar al Ayuntamiento en relación con sus futuros planes

de extensión y los sitios donde debían edificarse estas barriadas, y por tratarse de una masa importante de vecinos, se podía resolver de un modo sencillo el problema del transporte, tan esencial en nuestra época.

Esta intervención no sólo no originaría perjuicios al Ayuntamiento, sino que habría de beneficiarle, ya que al vender el terreno urbanizado en parcelas podría percibir el capital que hubiere empleado en estas obras, y se encontraba sin esfuerzo con una urbanización que más o menos temprano hubiera tenido que efectuar.

Limitamos nuestro examen a este aspecto para no cansar la atención del lector; pero hay otros mucho más interesantes que deben ser estudiados con el cariño que merecen por los Municipios.

Para que los Ayuntamientos realicen su misión necesitan instrumentos adecuados a ello, y que se encuentren alejados lo más posible de las oscilaciones y cambios de personas que por razones políticas puedan influir. Dicho instrumento podría ser el Banco de ahorro municipal, que recogiendo el dinero de los más humildes allí donde no existan Cajas colaboradoras del Instituto Nacional de Previsión podrían invertirlo, en buenas condiciones económicas, en cumplir las funciones ineludibles que a los Ayuntamientos corresponden. Buena prueba de ello la tenemos en la actuación de alguna de estas instituciones, como la Caja de Ahorros Vizcaína, el Banco de Bilbao, la Caja de Ahorros de Santander, la de León, etc., etc.

Otros elementos muy importantes deben intervenir además en la resolución del problema; entre ellos se encuentran las Diputaciones provinciales que a imitación de la labor efectuada por la de Vizcaya, facilitarían extraordinariamente la aplicación de las leyes sobre casas baratas.

El desenvolvimiento de la cooperación, expresión la más feliz de los sentimientos de solidaridad humana, facilitaría esta labor provechosa, utilizando al propio tiempo los beneficios que las leyes le concede. Y por último, es necesario contar con una opinión pública fuerte, vigorosa y decidida a buscar la solución del problema y que oriente cuanto sea preciso, estimulando al Poder público y a las Diputaciones y Municipios para que actúen eficazmente en todo lo que a esta materia se refiere.

Si notable es el trabajo a que sirven de prólogo estas líneas en lo que hace referencia a las características y circunstancias del problema de la vi-

vienda en general, es enteramente completo en lo que concierne al aspecto de la situación de la vivienda en Madrid. Ello nos hace ver la necesidad imperiosa de que nuestro Ayuntamiento aborde con intensidad la solución del problema, con lo cual no sólo se salvarían muchos miles de vidas, sino que los habitantes de Madrid tendrían una vida más cómoda y feliz y en consonancia con las exigencias del progreso, y ello podría convertir la capital de España en una de las más hermosas poblaciones del mundo.

Comprendo la impaciencia de los lectores por conocer la Memoria de los Sres. Bravo y León Peralta, y por ello termino este trabajo, que es modesto por dos veces: una, por ser mío, y otra, porque los apremios de tiempo me han impedido dedicar a él el esfuerzo que hubiera sido necesario para corresponder a una obra de tanta importancia social y científica.

SALVADOR CRESPO.

IMPORTANCIA DEL PROBLEMA DE LA VIVIENDA

Es uno de los grandes problemas urbanos, apremiantemente planteados en todos los países del mundo, con mayor o menor gravedad, según las épocas, los pueblos y la atención prestada por los respectivos Gobiernos; pero siempre existente, siempre grave y siempre fundamental para una ciudad. En sus comienzos fué un problema, más que nada, de higiene y economía, complicado, no mucho, en algunos sitios con la escasez; posteriormente, en los principios de la pasada contienda mundial, se acentuaron bastante las dificultades para disponer de casa habitable en condiciones de normalidad; pero encendida la guerra, los trastornos sociales y económicos que produjo, agudizaron de tal modo la crisis iniciada, que allá por el año 16 constituía una grave preocupación para los Poderes públicos, y en sus postrimerías, y principalmente en el período de la post-guerra, el problema presentaba caracteres tan alarmantes, que, no obstante los numerosos auxilios económicos prestados por los Estados, las constantes disposiciones dictadas para normalizar el mercado de la habitación y la eficaz intervención en muchos casos de la iniciativa patronal y privada, sólo se ha logrado paliar la crisis en unos países, disminuir su intensidad en otros y nada práctico en no pocos; existiendo naciones, como España, donde ni los auxilios acordados por el Estado, ni la legislación promulgada sobre el particular, han dejado sentir sus efectos por falta de orientación unas veces y otras de efectividad.

Ha contribuído también, en algunos países, a que las medidas tomadas carezcan de eficacia, la falta de ambiente a favor del problema, bien porque el público no se había percatado de su magnitud, ora por apatía y falta de espíritu cívico, como ocurría en nuestra Patria, y ha sido necesario que la angustia del inquilino desalojado y perseguido por la situación y la voz repetida y alarmante de algunos clarividentes e iniciados, coreada por la Prensa, despertara el espíritu público mostrando la triste realidad. Inicióse entonces una corriente de opinión débil, pero acertada, y a partir de este momento, empezóse a oír en el mitin y en la Prensa, y a leerse en el folleto y en el libro opiniones y propuestas de soluciones más o menos atinadas, pero que todas cumplían un fin altamente beneficioso para la cuestión, cual era interesar a las distintas clases sociales. En España nos satisface señalar como hechos salientes, que confirman nuestras aseveraciones, la formación de ligas de inquilinos, la celebración de un Congreso de edificación, la promulgación de una tercera ley de Casas Baratas, la concesión de exenciones tributarias especiales, la publicación de recientes disposiciones sobre ampliación de pisos, construcción de viviendas económicas, autorizaciones especiales a los Ayuntamientos, concesión de créditos por valor de 180 millones de pesetas con destino al préstamo, la subvención y el abono de

intereses, estudio de Bancos de crédito inmobiliario con destino de sus capitales al préstamo para la construcción y mociones y acuerdos municipales que tendrán o no realidad, pero que demuestran cumplidamente que el problema ha llegado a interesar a la opinión y a los Poderes públicos.

Antes de ocuparnos de este asunto, desde el punto de vista que nos interesa, es decir, en la parte que la crisis afecta a la capital de España, vamos a exponer sucintamente algunos rasgos característicos de la forma que el problema presenta en algunas naciones y los remedios que más destacan puestos en práctica para su solución, pues tal exposición siempre constituye un elemento de juicio interesante para formar opinión del problema en conjunto, al par que se conocen algunas iniciativas puestas en práctica en el extranjero.

LA CRISIS DE LA VIVIENDA EN EL EXTRANJERO

Alemania

Las dos causas que principalmente han intervenido en la demanda de viviendas en este país, han sido el aumento general de población y el número de matrimonios contraídos. Desde que estalló la guerra hasta el año 1922, la demanda total por ambos conceptos fué de 4.200.000. Descontando de esta cantidad los 2.490.000 viviendas desocupadas por distintas causas, aparece un déficit de 1.700.000, número que, elocuentemente, demuestra la crisis que sufre Alemania en el problema de la habitación.

La reforma y ampliación de casas antiguas, la requisición de cuartos, la habilitación provisional de pabellones, la limitación de determinados derechos y otras disposiciones, no han sido medidas suficientes para disminuir la angustiosa situación creada por esta escasez.

Ha habido necesidad de aceptar, contra toda higiene y conveniencia, la vivienda mínima de 1 a 3 habitaciones y convenir en que precisa construir, por lo menos, 275.000 viviendas anuales, si se pretende enjugar el déficit existente.

El escaso rendimiento que actualmente produce el negocio de la edificación, da origen a la ausencia total del capital privado, prevaleciendo entre las clases directoras el criterio de que sólo cabe construir viviendas económicas en el caso en que el futuro propietario-inquilino aporte un 40 por 100 del coste de la construcción y el Estado o el Municipio el 60 por 100 restante, en calidad de anticipo reintegrable.

La construcción ha sido estimulada con la exención de impuestos, concesión de subvenciones que completen una renta razonable del capital y anticipos hechos por el Estado y Municipio, de los cuales se reintegran mediante un impuesto de 25 por 100 sobre los alquileres de las casas edificadas a cargo de los propietarios.

Los edificios destinados a viviendas de funcionarios y obreros del Estado, gozan de una subvención adicional que, anualmente, se fija en el presupuesto nacional en 1.000 millones de marcos.

Francia

La industrialización que acrecienta la población con detrimento de los campos, juntamente con la carestía del suelo, material y mano de obra, ha sido la causa, como en la mayoría de los países, de la crisis de habitaciones que experimenta Francia. Sólo en París, en estos últimos años, el número de viviendas ha disminuído en 18.559, aumentando en 50.567 los hoteles amueblados, dato demostrativo de la

escasez, por el que se acusa que de cada doce habitantes de París, uno vive en compañía. La situación es aproximadamente la misma en la mayor parte de las poblaciones francesas. Ya antes de la guerra, el 95 por 100 de la población de ciudades de más de 50.000 almas, ocupaban viviendas superpobladas y el 38 por 100, habitaciones insuficientes. La gran crisis económica y de la construcción que afectó a Francia preferentemente, ha agravado el problema en términos alarmantes, no obstante los constantes esfuerzos que los Poderes públicos y la iniciativa patronal y privada realizan. En las regiones devastadas, en el año 1923, se llevaban reconstruídas 554.000 viviendas, quedando, no obstante tan poderoso esfuerzo, 188.000 por reedificar.

Solamente en las afueras, el crecimiento de la construcción ha hecho descender ésta, de 5.000 casas que por término medio se construían anualmente, a 950.

El interés del capital, que en épocas normales era de 4,25 por 100, ha ascendido últimamente a 8,25 por 100; los salarios se han triplicado, y a este tenor se han encarecido los demás elementos que intervienen en la edificación.

La iniciativa privada, representada por 487 sociedades, de ellas 283 cooperativas, disfrutan por término medio, por el concepto de reducciones fiscales, un beneficio anual de 2,5 millones de francos, repartidos entre 18.000 casas individuales y 2.500 colectivas.

El Estado concede subvenciones y préstamos al 2 por 100, pudiendo llegar los auxilios por ambos conceptos, hasta un 85 por 100 del costo de la edificación.

Destacan, entre los esfuerzos realizados por la iniciativa patronal, las construcciones llevadas a cabo por algunas compañías de ferrocarriles. La red del Estado ha edificado, del 1918 al 1922, 1.200 casas de madera, 1.000 de fábrica y 950 habitaciones para célibes.

La del Norte ha ido reemplazando las construcciones de madera por las de albañilería; constan de 4 a 5 piezas, están rodeadas de jardines y ha costado cada edificio unos 25.000 francos. En 1922 se albergaban en estas casas 11.000 empleados ferroviarios.

Para la construcción de viviendas para la clase media, se estudia en la actualidad la creación de Cajas departamentales nutridas con un impuesto o tasa aplicable a los propietarios de inmuebles. Se calcula que se obtendría un ingreso anual de 30 millones de francos, lo que permitiría la realización de un programa de construcciones, importante 1.500 millones, cantidad suficiente para edificar 30.000 viviendas.

Se está ensayando el sistema de revender los inmuebles por plantas, cuartos o habitaciones, o bien la construcción mancomunada por los futuros inquilinos que se reparten luego las habitaciones.

Gran Bretaña

Ninguna declaración más exacta y autorizada que la hecha por S. M. el rey ante el Consejo Nacional de trazado de poblaciones y de la vivienda, y que a continuación copiamos:

«El problema de la vivienda no es un problema nuevo; es un viejo problema que se agravó en los cinco años de guerra, y que el obligado abandono de esos cinco

años agudizó de tal modo, que constituirá un grave peligro nacional si no se le ataca pronta y enérgicamente.

»Estoy informado de que la falta de casas obreras se calcula, para Inglaterra y Gales solamente, en unas 500.000. Para acudir al remedio de esa falta se requiere la misma incansable energía y el mismo entusiasmo que ha permitido al país responder a la demanda de municiones de guerra. Y no son nuevas casas lo necesitado. Las nuevas casas han de ser también hogares.

»La edificación de casas en la hora actual, será necesariamente una empresa costosísima, debido al nivel elevado de los precios; pero se gastará el dinero que haga falta, y podemos esperar con toda seguridad a que ese dinero así gastado, lo devolverá con creces un pueblo mucho más alegre y sano.

»Si la vivienda de la clase obrera fué siempre una cuestión de la mayor importancia social, nunca ha sido tan importante como ahora. No es mucho decir que la base de todo progreso social, es la resolución conveniente del problema de la vivienda. La salud y la vivienda se hallan estrechamente relacionadas. Si este país ha de ser el país que deseamos, debe emprenderse una gran ofensiva contra las enfermedades y el vicio, y el primer punto sobre que debe llevarse el ataque, es la casa superpoblada, fea e insana, situada en calles sórdidas, que todos conocemos demasiado bien.

»Si ha de ser formada una raza sana, sólo será formada en hogares sanos; si ha de disminuir la mortalidad infantil y ha de ser vencida la tuberculosis, lo más esencial de todo es mejorar las condiciones de las viviendas; si la embriaguez y el vicio han de combatirse con éxito, hay que procurar casas higiénicas y decentes; si el desasosiego se ha de transformar en satisfacción, las casas en buen estado demostrarán ser uno de los agentes más poderosos de esa transformación.»

Un Comité de investigación creado por Lloyd George, asegura que un 10 por 100 de la población inglesa vive en excesivo hacinamiento, y de 2 a 3 millones de personas ocupan viviendas infectas e inhabitables. Añade que para atender la demanda de habitación y remediar, en parte sólo, el vergonzoso espectáculo de miles de familias numerosas que ocupan una sola alcoba, sería necesario construir en Inglaterra y Gales, 120.000 casas nuevas, y en Escocia, 236.000.

Las leyes sobre casas baratas de 1919, encargaron a los Municipios los proyectos y construcción de las casas necesarias para los vecinos de sus respectivos términos municipales, a cuyo efecto fueron autorizadas dichas Corporaciones para establecer un impuesto local de un penique por cada libra esterlina de renta anual que tributará cada casa habitada, soportando el tributo el respectivo inquilino.

La disposición tuvo tan favorable acogida que, a fines de 1920, 1.440 Municipios, entre un total de 1.780, habían aprobado proyectos y adquirido terrenos para la construcción de 750.000 casas.

Además se conceden subsidios de 260 libras esterlinas a los que construyan en determinadas condiciones, habiéndose edificado, al amparo de éstos, unas 40.000 casas.

Desde la vigencia de estas leyes hasta el año 1923, iban construídas 176.000 casas en Inglaterra y el país de Gales, y 2.800 en Escocia. Un 85 por 100 de ellas, tienen tres alcobas; el 5 por 100, cuatro, y un 10 por 100, dos. Muchas disponen, además, de sala y fregadero. La renta de una casita con tres alcobas, gabinete, etc., oscila entre 9 y 12 chelines semanales.

Italia

Las causas originarias de la crisis, son las mismas que las señaladas para los demás países de Europa. Su importancia la hacen patente las siguientes cifras: En Milán existían 12.500 familias que tenían que vivir en compañía por carecer de habitación. El 75 por 100 de las viviendas sólo cuentan con una a tres alcobas, habitando en ellas el 69,5 por 100 de la población. En 34.000 viviendas de una sola pieza, viven de 1 a 3 personas, mientras que en 9.676, también de una pieza, viven de 4 a 11 y más personas.

En Florencia es aún más grave el hacinamiento y falta de habitación, pues más de la mitad de la población ocupa viviendas de una sola pieza, y a este tenor la mayoría de las grandes ciudades italianas.

El diputado Turati, en un proyecto de ley presentado a la Cámara, afirmaba que a partir del 1915 se viene produciendo en Milán sólo un déficit anual de 10.000 viviendas que se viene acumulando en años sucesivos, pues no se construye; añadiendo que un cálculo aproximado, muy por defecto, le permitiría asegurar que en Italia faltan más de millón y medio de viviendas nuevas, que, calculadas nada más que a 10.000 liras, exigirían el desembolso fantástico de cerca de 15.000 millones.

La legislación vigente en esta materia es copiosa e interesante. Por ella se concede la exención total o de la cuarta parte, según los casos, de los impuestos y obligaciones legales que afectan a la construcción.

El Estado concurre al pago de intereses de préstamos contraídos por los constructores; por tal concepto abonó durante un solo año, el 1922, 73.100.000 liras.

Hasta el año 1925, los materiales de construcción disfrutan de franquicia aduanera, y algunos Municipios, como el de Milán, concedían hasta dicho año exención de derechos municipales sobre materiales y rebaja de un 10 a un 40 por 100 en el precio venal de los solares edificables. El Estado llevaba prestados, hasta 1 de junio de 1922, 1.704 millones de liras, habiendo sido el 50 por 100 de los prestatarios, Cooperativas, muchas de ellas de funcionarios del Estado. El total de intereses pagados por el Estado, por préstamos hechos para la construcción de casas obreras, ascendía, en igual fecha, a 46 millones de liras.

En Roma existen algunas instituciones privadas populares, que están realizando una labor interesante. Algunas tienen hasta 6.000 socios; capitales hasta de 67.000.000 de liras, y vienen construyendo por miles las habitaciones baratas para sus socios. Algo semejante ocurre en Milán, Turín, Nápoles, Venecia y Florencia.

El Gobierno Mussolini, durante el año 1923, ha dictado algunas disposiciones de interés relacionadas con esta cuestión; entre otras, un decreto-ley volviendo a la normalidad el régimen de contratación de alquileres, que se declara libre, y concediendo amplias exenciones tributarias para las nuevas construcciones.

Sólo durante el primer trimestre de 1922, según una estadística del Ministerio del Trabajo, se empezaron a construir 677 casas de vecindad, 196 casas especiales para obreros y 297 casas económicas.

Bélgica

En Bélgica el déficit de viviendas se eleva a 100.000, observándose una marcada tendencia en el obrero y el empleado a conseguir la casa propia; habiéndose comprobado que en tres años, 68.000 de ellos, adquirieron su propia vivienda.

El Estado ha estimulado esta tendencia concediendo primas, que oscilan entre 2.000 y 3.000 francos, para las 10.000 primeras personas modestamente acomodadas que se propongan construir casas para su uso.

Desde mayo de 1920, a julio de 1923, el Gobierno subvencionó, con 515 millones de francos, a 220 sociedades constructoras para la edificación de 18.000 casas. También el Gobierno está reconstruyendo las 70.000 casas destruídas durante la guerra.

Es interesante, y merecería estudio, la eficaz intervención que en Bélgica tiene el capital del ahorro en la solución de este problema.

Suiza

Aunque no se ve tan agobiada como otros países por la crisis de la habitación, también viene ocupándose de tan vital problema. Hace cinco años el Consejo Nacional aprobó un crédito de 22 millones de francos para efectuar préstamos al 2,50 por 100, y conceder primas a los Cantones y Municipios con destino a la construcción barata.

Las subvenciones y préstamos concedidos, no pasarán nunca del 30 por 100 del coste total del edificio. El Cantón o Municipio ha de contribuir al auxilio con una cantidad igual a la mitad de la que el Estado da.

Finlandia

Las estadísticas demuestran que en este país se necesitan, para equilibrar la demanda y oferta de habitación, construir siquiera 50.000 cuartos. El Estado y el Municipio auxilian las necesidades de la situación en cuanto les es posible. No obstante haberse decuplicado el coste de la edificación, el Estado concedió recientemente un auxilio de 3.860.000 pesetas, distribuído en subvenciones y préstamos sin interés durante diez años. El tipo de vivienda construída consta de dos alcobas y cocina.

Holanda

En pocas naciones como en Holanda se muestra con mayor prodigalidad y eficacia la acción del Estado y Municipio en la solución de este problema. Las estadísti-

cas siguientes darán alguna indicación de los auxilios prestados por el Estado a la construcción, desde 1918 a 1922:

	Pesetas
Préstamos	1.301.352.000
Subvenciones	828.966.000
Número de casas	145.215

El préstamo se concede por una fracción del costo de la construcción que puede llegar hasta el 100 por 100 con garantía de hipoteca a favor del Ayuntamiento del término donde está enclavada la finca, siendo dicho Municipio quien abona al Estado la cuota de intereses y amortizaciones.

Conjuntamente con el préstamo, gozan esta clase de edificios de un subsidio proporcional al número de metros cuadrados del emplazamiento de la casa.

En 1921 se hizo un cálculo de la escasez de casas, estimándose que para que cada familia tuviera una casa, se abandonaran los albergues provisionales y quedaran un 1,50 por 100 de casas deshabitadas, sería necesario construir 164.000 casas, de 1920 a 1922. De éstas, más de 107.000, se habían construído ya; de modo que para fines de 1922 se necesitaban 57.000 más. Mientras tanto, se publicaron los resultados del censo de 1920, y se hizo un nuevo cálculo por el Comisario superior de la vivienda, según el cual las casas necesarias, incluyendo un 2 por 100 deshabitadas, era: 1922, 53.150; 1923, 32.440; 1924, 11.230. Si fuera suficiente una reserva de un 1 por 100 de casas vacías, estas cifras podrían reducirse a: 1922, 37.800; 1923, 16.875, y en 1924 habría un sobrante de 4.550 casas.

ESCASEZ, CARESTÍA E HIGIENE DE LA VIVIENDA

ESCASEZ DE VIVIENDAS

No es labor fácil determinar en un estudio como éste qué proporciones alcanza la escasez de viviendas en Madrid. Sería preciso para ello haber relacionado sobre el terreno el número de habitaciones de que cada vivienda consta con el número de individuos que las ocupan, único medio, por otra parte, de llegar a precisar en qué condiciones de hacinamiento e insalubridad se ve obligada a vivir la población madrileña.

No obstante lo expuesto, con los datos que nos ofrecen las estadísticas oficiales y los que nos suministran los últimos trabajos publicados por el Negociado de Estadística del Ayuntamiento, hay material suficiente para que se evidencie que Madrid no sólo no tiene viviendas bastantes para albergar a la población con que cuenta, sino que además la mayor parte de las que se utilizan como tales carecen de las más necesarias condiciones de higiene y salubridad.

Importa, por tanto, considerar en primer término el aumento de población que ha tenido Madrid a partir del año 1900 para relacionarlo después con el déficit de viviendas y con la insuficiencia de espacio.

Madrid de 1900 a 1920 aumentó su población en más de 200.000 habitantes, como se demuestra por los siguientes datos del Instituto Geográfico y Estadístico:

AÑOS	Habitantes	Aumento con relación al quinquenio anterior	Tanto por ciento de aumento
1900	539.835	»	»
1910	599.807	59.972	11,10
1920	750 896	151.545	25

En cambio el número de viviendas no creció en la proporción consiguiente. Ello se comprueba con el siguiente cuadro formado con datos municipales:

AÑOS	Viviendas	Aumento con relación al quinquenio anterior	Tanto por ciento de aumento
1900	109 215	»	»
1910	138.746	29.531	27
1920	151.252	12.506	9

Aun se acusa más la desproporción existente entre el aumento de población y el de viviendas si se consideran separadamente los dos decenios porque entonces resulta:

DECENIO	Aumento de habitantes	Aumento de viviendas	Habitantes por vivienda
De 1901 a 1910.....	59.972	29.531	2
De 1911 a 1920.....	151.545	12.506	12

Mas por si fuera poco lo expuesto, convendrá advertir que no todos los distritos madrileños han crecido en igual proporción. El siguiente estado lo demuestra:

DISTRITOS	Año 1905	Año 1920	Aumentos
Centro.....	52 564	43.819	8.745
Hospicio.....	52.627	52.286	341
Chamberí	58 606	82.133	23.527
Buenavista	57.559	85.060	27.501
Congreso.....	52.904	66.692	13.788
Hospital.....	57 848	74.243	16.395
Inclusa.....	51.132	60.919	9.787
Latina.....	58.725	72.289	13.564
Palacio.....	54.408	61 946	7.538
Universidad.....	51.026	79.351	28.325
	547.399	678.738	140.533

El crecimiento, como puede haberse visto, ha sido mayor en los distritos de barrios periféricos, es decir, en las zonas de los distritos en que aún puede serles posible a las clases modestas encontrar una habitación más en armonía con sus medios económicos. El centro de la población lo viene absorbiendo el establecimiento de grandes comercios, teatros, cines, hoteles, oficinas y bancos. Otras barriadas menos céntricas continúan ocupadas en su mayor parte por las clases aristocráticas y acomodadas que por su posición económica no sienten la presión de la escasez y carestía de las viviendas como las demás clases sociales.

El problema de la escasez afecta casi exclusivamente a las clases modestas y en una proporción que se halla reflejada en los estados siguientes, que corresponden al quinquenio de 1915 a 1920, y en los cuales se ha procurado relacionar con la mayor exactitud posible el aumento por distritos de habitantes y viviendas:

POBLACIÓN POR DISTRITOS

	En 1915	En 1920	Aumento
Centro	47.000	50.000	3.000
Hospicio	51.000	57.000	6.000
Chamberí	71.000	89.000	18.000
Buenavista	71.000	91.000	20.000
Congreso	61.000	75.000	14.000
Hospital	66.000	85.000	19.000
Inclusa	57.000	70.000	13.000
Latina	67.000	82.000	15.000
Palacio	58.000	68.000	10.000
Universidad	66.000	84.000	18.000
	615.000	751.000	136.000

VIVIENDAS POR DISTRITOS

	En 1915	En 1920	Aumento
Centro	11.971	12.453	482
Hospicio	11.672	12.344	672
Chamberí	16.199	17.900	1.701
Buenavista	15.083	16.976	1.893
Congreso	13.635	14.494	859
Hospital	14.768	16.250	1.482
Inclusa	13.092	14.007	915
Latina	14.776	15.865	1.089
Palacio	12.244	13.484	1.240
Universidad	15.306	17.479	2.173
	138.746	151.252	12.606

PROPORCIÓN DE LOS AUMENTOS, POR DISTRITOS, DE HABITANTES Y VIVIENDAS DE 1915 A 1920

	Aumento de habitantes	Aumento de viviendas	Habitantes por vivienda
Centro	3.000	482	6,22
Hospicio	6.000	672	8,90
Chamberí	18.000	1.801	10,00
Buenavista	20.000	1.893	10,56
Congreso	14.000	859	15,12
Hospital	19.000	1.482	12,82
Inclusa	13.000	915	14,20
Latina	15.000	1.089	13,77
Palacio	10.000	1.240	8,06
Universidad	18.000	2.173	8,28
	136.000	12.606	10,78

Del estado que antecede se deduce que existen tres distritos, Hospital, Congreso y Latina, en los cuales el déficit de viviendas se acusa con cifras muy parecidas, y precisamente son aquellos distritos en que la casi totalidad de sus habitantes son obreros y modestos empleados.

El fenómeno del hacinamiento en estos tres distritos se halla influído principalmente o por razones de índole económica, o porque necesitada la población obrera vivir cerca del sitio en que trabaja, se ha de comprimir para acomodarse a las viviendas existentes.

Además es en estos distritos donde las viviendas están formadas en su mayor parte de habitaciones sin aire y sin luz, hasta el punto de que sólo entre los tres cuentan con 102 casas de más de 200 habitantes y con 26 de más de 300, es decir, casi el doble de las que en iguales condiciones suman los siete distritos restantes.

Por lo que al distrito del Congreso se refiere, que es el que figura en el estado anterior con proporción mayor de habitantes por vivienda, se debe ello en gran parte a la existencia en el mismo de grandes hoteles y no pocas pensiones familiares y también a contar entre sus barrios algunos como los de Floridablanca y Retiro, que son barrios de casas espaciosas en las que se alberga nutrida servidumbre. Pero también en la aglomeración de habitantes por vivienda influye en este distrito la existencia de barrios como los de Gutenberg, con los tejares de Molina y las casas del camino de Vicálvaro y Plaza de Toros, con las casas de los tejares de Sixto y de la Elipa. Los restantes distritos acusan también una gran proporción de habitantes por vivienda, y ello comprueba que en el quinquenio de 1915 a 1920, época en que el problema de la vivienda empezó a adquirir graves proporciones, el hacinamiento, la aglomeración de habitantes por vivienda se manifestaba en todos los distritos, siendo para el aumento de habitantes y viviendas la proporción que señala las cifras indicadas.

* * *

A la vez que la escasez de viviendas se va acusando también la insuficiencia de espacio, porque al aumento de población no viene correspondiendo el de la superficie del término municipal. De ello da idea el siguiente cuadro:

DISTRITOS	Superficie en metros cuadrados	Población en 1915	Población en 1920	Superficie por habitante en 1915	Superficie por habitante en 1920	Descenso en la superficie por habitante de 1915 a 1920
Centro	532.232	47.198	50.000	11,27	10,64	0,63
Hospicio	457.851	50.807	57.000	9,01	8,00	1,01
Chamberí	3.295.796	71.315	89.000	46,18	37,03	9,15
Buenavista	5.971.324	70.424	91.000	84,79	35,60	19,19
Congreso	7.113.847	61.267	75.000	116,11	94,85	21,26
Hospital	3.185.970	65.758	85.000	48,44	37,48	10,96
Inclusa	3.686.652	58.990	70.000	64,72	52,66	11,06
Latina	3.304.030	67.448	82.000	48,98	40,30	8,68
Palacio	35.370.956	57.616	68.000	613,90	520,16	93,74
Universidad	3.837.824	66.210	84.000	57,96	45,68	12,28
	66.756.482	615.075	751.000	108,53	88,90	19,63

En el presente estado se halla comprendida la superficie ocupada por las vías públicas, parques y jardines, que suma 36.395.448 metros cuadrados; es decir, más de la mitad de la superficie del término municipal, ya que las fincas construídas, solares y terrenos destinados a cultivo no exceden de 30.361.034 metros cuadrados. Así resulta que, en realidad, en 1915 correspondía a cada habitante 49,20 metros cuadrados de superficie construída, etc., y en 1920 sólo 40,42, siendo, por tanto, el descenso de 8,48 metros cuadrados por habitante en el tiempo indicado.

Claro está que la relación de la superficie del término municipal con el número de habitantes no prueba suficientemente que exista aglomeración en las viviendas; pero importa, sin embargo, conocerla, porque es indiscutible que hay una gran conexión entre el hacinamiento por viviendas y la cifra de habitantes por superficie en cada barrio de Madrid. Bastará para probarlo que examinemos los datos relativos a algunos barrios, agrupándolos por su densidad de población.

CON SUPERFICIE INFERIOR A DIEZ METROS CUADRADOS POR HABITANTE

DISTRITOS	BARRIOS	Superficie en metros cuadrados	Población	Densidad
Centro	Constitución	53.510	5.696	9,39
	Estrella	52.679	7.838	6,72
	Muñoz Torrero	45.593	5.695	8,11
	Tudescos	32.042	3.377	9,48
Hospicio	Bilbao	33.362	5.808	5,72
	Campoamor	36.742	5.759	6,37
	Colón	45.452	5.486	8,28
	Góngora	46.534	5.509	8,44
	Hernán Cortés	40.587	4.845	8,39
	Jesús del Valle	32.403	5.973	5,42
	San Pablo	32.138	5.499	5,84
Chamberí	Cardenal Cisneros	61.362	7.870	7,79
	Dos de Mayo	43.512	5.766	7,54
	Monteleón	41.207	6.913	5,96
	Trafalgar	54.670	6.331	8,63
Congreso	Alameda	47.359	6.121	7,73
	Cañizares	52.124	5.218	9,98
	San Carlos	51.034	5.234	9,75
	Santa María	36.954	6.501	5,68
Hospital	Doctor Fourquet	57.504	6.468	8,89
Inclusa	Amazonas	43.349	6.396	6,77
	Cabestreros	36.946	6.672	5,53
	Miguel Servet	34.939	5.169	6,75
	Rastro	33.906	6.471	5,23
Latina	Aguas	56.109	7.283	7,70
	Arganzuela	52.989	6.125	8,65
	Cava	60.894	6.689	9,10
	Humilladero	40.667	5.845	6,78
Palacio	Alamo	49.997	5.205	9,60
	Espejo	34.797	5.184	6,71
	Senado	55.522	5.719	9,70
Universidad	Amaniel	33.854	6.136	5,51

CON SUPERFICIE INFERIOR A CINCO METROS CUADRADOS POR HABITANTE

DISTRITOS	BARRIOS	Superficie en metros cuadrados	Población	Densidad
Hospital	Jesús y María	22.469	6.545	3,43
	Lavapiés	23.336	6.387	3,65
	Ministriles	30.124	6.576	4,73
	Primavera	22.124	6.339	3,22
	Torrecilla	20.339	5.879	3,45
Inclusa	Caravaca	21.869	5.554	3,93
Latina	Calatrava	31.749	7.137	4,44
Universidad	Minas	25.226	5.708	4,42
	Santa Lucía	22.279	4.478	4,97

No creemos que requiera más comentarios ni que sea preciso aducir más datos en demostración del enorme déficit de viviendas e insuficiencia de espacio que se acusa en Madrid. Numéricamente, además, ha quedado comprobado que las cifras más altas en la aglomeración de habitantes se dan precisamente en los barrios habitados por gentes modestas, así como también se ha evidenciado que son las clases media y obrera casi exclusivamente a quienes afecta en toda su integridad el problema de la casa.

CARESTÍA DE LA VIVIENDA

La escasez es compañera inseparable de la carestía, a pesar de todas las tasas y de todas las trabas que se imaginen para limitar la codicia del que ofrece cuando éste dispone de un arma tan excelente para sus fines como la necesidad del que demanda. Y la carestía, en un problema tan esencialmente vital para la sociedad como lo es el de la casa, cuando no va seguida del correspondiente aumento en los ingresos, sólo puede contrarrestarse de dos maneras: una, restando de otras atenciones (y la principal para las familias modestas es la comida) la cantidad necesaria hasta completar la que absorbe el alquiler, y otra reduciendo el costo del alquiler, bien habitando dos familias juntas, o ya realquilando habitaciones. Cualquiera de las dos soluciones es perjudicial para la familia. Por la primera se tiene casa pero no alimentación suficiente, y entonces pronto aparecen enfermedades como la anemia y la tuberculosis.

Por la segunda se tiene alimentación y vivienda; pero en ésta el aire respirable habrá de repartirse entre más personas de las que consiente la cubicación de las habitaciones, ya de suyo precaria, y en este caso también aparecerán pronto enfermedades que son inherentes a la falta de higiene y salubridad.

Para demostrar la carestía compararemos (siguiendo un interesante trabajo sobre la «Crisis de la vivienda y de la construcción en Madrid», presentado en enero de 1922 al Ayuntamiento por el Sr. García Cortés) las estadísticas municipales de población y alquileres que tenemos a la vista, cuyas oscilaciones quinquenales son bien elocuentes, como puede verse:

ALQUILERES ANUALES	NÚMERO DE VIVIENDAS					
	En 1910	Por 100	En 1915	Por 100	En 1920	Por 100
Desde 0 a 180 pesetas.....	44.551	35,9	35.222	22,1	13.904	8,0
Desde 181 a 600 —	46.084	37,1	66.002	41,5	68.527	39,9
Desde 601 a 1.200 —	18.711	14,2	30.113	19,0	46.364	26,8
Desde 1.201 a 2.400 —	9.344	7,5	15.560	19,8	18.972	11,0
Desde 2.401 a 6.000 —	3.833	3,1	6.322	4,0	8.944	5,2
Desde 6.001 a 12 000 —	551	0,4	1.190	0,7	2.127	1,2
Desde 12.001 en adelante.....	181	0,1	356	0,2	619	0,4

Del examen del preinserto cuadro, se deducen las siguientes consecuencias:

1.ª Que el porcentaje de los cuartos que ocupan las clases más pobres, baja de 39,9 a 22,1 en el primer quinquenio, y a 8 en el segundo; lo que demuestra, puesto que esos cuartos no han desaparecido, que han sido elevados sus alquileres y, por tanto, que ha entrado ese número a formar parte de las estadísticas de 600 o más pesetas anuales.

2.ª El porcentaje de los cuartos de 181 a 600 pesetas, ocupados igualmente por clases humildes, subió de 37,1 a 41,5 en el quinquenio 1910-1915, para descender luego a 39,9 en el siguiente quinquenio.

El aumento del primer quinquenio se nutre a expensas del grupo anterior. Los cuartos que desaparecieron del grupo primero, tienen que aparecer en el siguiente que es más caro, si es que hubo elevación de precios. Y si hubo elevación exagerada de alquileres en este grupo en el período de 1915-1920, el porcentaje de este período ha de disminuir engrosando, en cambio, el grupo siguiente de alquileres más elevados, como en efecto ocurre, pues su porcentaje se incrementa en 26,8 — 19,0 = 7,8.

CATEGORÍA SOCIAL	Tanto por ciento	Habitantes	Familias a razón de 5 por 1	Habitaciones clasificadas por alquileres	DIFERENCIA	
					Familias en más	Habitaciones en menos
Clases muy pobres:						
Hasta 15 pesetas al mes de alquiler.....	17,01	127.805	25.561	13.207	»	12.354
Clases pobres:						
Hasta 25 ídem. íd. íd.... ...	33,73	253.430	50.686	24.0·6	»	26.600
Clases medias *A*):						
Hasta 75 ídem íd. íd.....	23,95	179.950	35.990	67.012	31.022	»
Clases medias *B*):						
Hasta 125 ídem íd. íd.....	10,44	78.440	15.688	25.213	9.525	»
Clases medias *C*):						
Hasta 300 ídem íd. íd.....	12,85	96.550	19.310	16.487	»	2.823
Clases ricas:						
De 300 pesetas en adelante..	2,02	15.175	3.035	5.247	2.212	»
	100,00	751.350	150.270	151.252	42.759	41.777

La carestía del alquiler, que se manifiesta en los datos que se han comentado, establece una desproporción entre la capacidad económica del inquilino y el costo de los alquileres. Esta desproporción aún resalta más si se examina la clasificación de los habitantes de Madrid, hecha por categorías sociales y el porcentaje señalado a cada una de éstas por el Sr. Juderías en su obra *Los hombres inferiores,* relacionándolos con el número de habitantes e importe de los alquileres, según aparece en el cuadro precedente.

Los datos del preinserto cuadro demuestran claramente el desplazamiento de las clases pobres a cuartos superiores a sus medios económicos. Nada menos que 12.354 familias de clases muy pobres carecen de habitaciones proporcionadas a sus ingresos, y como es lógico suponer que habrán de buscarlas entre las de alquiler inmediato superior, resultará, por tanto, disminuído en esa cifra el número de viviendas al alcance de las clases pobres. Pero éstas, a su vez, se encuentran con un déficit de habitaciones que se eleva a 26.600, que unidas a las que las clases muy pobres les restan, suman 38.954, número a que se elevan, de las 50.686 familias que suponemos comprendidas en la categoría de clases pobres, las que han de pagar alquileres de 25 a 75 pesetas, en vez de 16 a 25.

Y lo mismo ha de sucederles a las clases medias *C*).

CAUSAS DE LA CRISIS

Hay algunas de tal importancia e influencia tan decisiva, que por todos vienen siendo señaladas como fundamentales; tales son el retraimiento del capital, la carestía del suelo, materiales y mano de obra. Existen otras que, aunque muy importantes, no afectan tan profundamente al problema, si bien son igualmente incógnitas que entran en la ecuación de causas; entre estas últimas se hallan la dificultad y carestía de los transportes, el régimen proteccionista arancelario establecido en nuestro país, la duración de la jornada, la unificación de aptitudes y salarios, la falta de rendimiento en la mano de obra y algunas más.

Examinaremos todas ellas, con la brevedad que esta clase de trabajos impone.

Capital.—No cabe duda que la depreciación del dinero, la elevación exagerada de precio de todos los elementos que intervienen en la construcción, la inseguridad creada por las actuales luchas sociales, los numerosos tributos y gabelas y trabas que pesan sobre la propiedad y todas las manifestaciones de la actividad, construcción y otras causas, han desacreditado la edificación como negocio, retrayendo al capital, ya de suyo codicioso y cobarde. Acostumbrado en la actualidad el rentista a obtener de su capital, sin riesgo ni preocupación alguna, un interés de 6 a 7 por 100, invertido en Acciones u Obligaciones de una Empresa industrial cualquiera, aumentado, tal vez, por la contingencia favorable de una alta cotización en Bolsa o una amortización afortunada, no se aviene a arriesgar su dinero en una empresa de construcción donde de llevar a feliz término el negocio ha de encontrar como remuneración cierta un 4 ó 5 por 100 a lo más. Únicamente construyendo casas lujosas y de alquileres elevados es posible forzar el beneficio, y esto no siempre; de aquí el decrecimiento progresivo y la paralización final de empresas de construcción observados durante más de una decena de años en todos los países como resultado de la escasez de capitales, ya que el dinero más barato no se encuentra menos del

5 al 7 por 100, y este interés la construcción no lo da. Agréguese a esto dos argumentos de importancia, cuales son el que el negocio de la construcción exige capitales de relativa importancia y la resistencia del capitalista a comprometerse en especulaciones a largos plazos, y se comprenderá el por qué lo poco que en estos últimos tiempos se ha venido construyendo lo ha sido gracias a las subvenciones y auxilios oficiales, en unos casos, y a la usura, en los más.

Sabido es que el Banco Hipotecario de España, además de los préstamos a cincuenta años, tiene establecido un régimen de préstamos a corto plazo y 7 por 100 de interés para fomentar la edificación, con la garantía del solar y construcciones que se van realizando, efectuando entregas parciales durante el curso de las obras. Pero como el Banco no da más que el 30 ó 40 por 100 de la valoración que hacen sus técnicos, el propietario acude a la usura para realizar una segunda hipoteca sobre el margen que aquél le dejó; cantidad que generalmente no es suficiente, surgiendo la tercera hipoteca, que de no realizarse trae como consecuencia la ruina del constructor y el abandono de la finca, que es malvendida y malograda, y de llevarse a cabo, la casa se termina, pero su valor viene recargado con un volumen de intereses, escrituras, derechos reales, corretajes, etc., que le hace aumentar en un 40 ó 50 por 100, resultando que los alquileres han de ser fabulosos sólo para poder atender las onerosas obligaciones adquiridas.

En Madrid, en 1919, se hipotecaron 1.239 fincas por valor de 50.705.747 pesetas, y en 1920, 1.348, por 100.099.892, lo que significa un aumento anual casi de un 50 por 100; porcentaje que corrobora nuestras anteriores afirmaciones. En julio de 1923 el Banco Hipotecario tenía hechos préstamos a corto plazo para la construcción por valor de 17.000.000 de pesetas, invertidos casi totalmente en Madrid; y como el usurero suele dar el doble que el Banco, puede asegurarse que sobre los edificios afectados por esas hipotecas, ya terminadas, pesa una carga de 50.000.000 de pesetas, y que las obligaciones que tales gravámenes traen aparejadas gravitan, desde luego, sobre el mísero inquilino.

Valor del suelo.—El valor del suelo, como todo el mundo sabe, ha venido progresivamente aumentando, excepción hecha de los últimos tiempos, en que este aumento revistió proporciones verdaderamente escandalosas.

Ello obedece en gran parte a que no existiendo una fuerte tributación que grave los terrenos sin edificar, en las zonas urbanizadas el propietario de un solar, sólo con saber esperar, consigue obtener con el aumento de valor del terreno un interés que ningún otro negocio podría producirle, y mucho menos el de la edificación.

Por ese motivo, nada tiene de extraño que la apertura o ensanche de una calle, el saneamiento de una barriada, la instalación de servicios municipales o el perfeccionamiento de los existentes, hasta el establecimiento de oficinas bancarias o comercios de lujo, todas las mejoras urbanas, en fin, se aprovechen por los propietarios de terrenos enclavados en la zona en que aquéllas se realizan para elevar enormemente su valor.

Las grandes poblaciones ofrecen innumerables ejemplos de ello, y Madrid sobre todo.

En 1912, según afirma el Sr. García Cortés en un notable estudio sobre las causas de esta crisis que analizamos, se efectuaron ventas de solares en la zona del Interior de Madrid y en los sitios más céntricos a razón de 105 pesetas el pie cuadrado. Hoy día las ventas realizadas en esos mismos lugares exceden de 125 a 150 pesetas la misma unidad superficial. En 1914 existían en la zona de Ensanche terrenos algo

alejados del centro, pero en sectores urbanizados, a 3, 4 y 5 pesetas pie, y ahora se venden a 10, 12 y 15 pesetas igual unidad. En la zona del Extrarradio, edificada no hace mucho tiempo, que se podían comprar terrenos a 0,50 y 0,60 pesetas el pie, actualmente vale la misma unidad a 1,50, 2 y 2,50 pesetas.

Terrenos en pleno campo destinados al cultivo se venden hoy a 7 y 8 pesetas metro cuadrado.

No existe libro, conferencia, mítin o artículo periodístico donde no se proclame, sin titubeos ni restricciones, que la carestía del solar y el agio de terrenos son las causas primordiales que encarecen la vivienda, agravando y agudizando la pavorosa crisis de todos conocida. El arquitecto, el constructor, el patrono, el obrero, todos sin excepción, al clamar contra la especulación de terrenos, piden de consuno que se castigue con fuertes impuestos el solar yermo, que aguarda codicioso un incremento de valor que le consienta vender por pies cuadrados lo que poco antes fué adquirido por hectáreas o fanegas. En el extranjero han surgido ya iniciativas y se han dictado disposiciones de carácter radical que tienden a remover este obstáculo tradicional, y nadie se ha asustado porque una prudente limitación del derecho de propiedad haga compatible el interés individual con el colectivo.

La previa municipalización de terrenos para cederlos luego a precios razonables; los impuestos progresivos hasta que alcancen en cuantía a los correspondientes al solar edificado; la incautación o expropiación forzosa por los particulares dispuestos a edificar; la previa posesión total y plena por la entidad constructora o comunidad creadora de una barriada o suburbio que impida la especulación o la haya reducido en su propio beneficio, y otras medidas semejantes, delatan el constante forcejeo que vienen sosteniendo la propiedad y el interés público, y aunque muchas de estas fórmulas son aceptadas y defendidas por los gobernantes y el público en general, es lo cierto que el agio continúa, que en Madrid existen en la actualidad dentro de su zona urbana numerosos solares, y que los terrenos de los arrabales, aunque no se hallen afectados directamente por una obra de urbanización o una mejora, se han declarado en cauta expectación y las ofertas de venta se hacen por pies en vez de por fanegas, como fueron adquiridas en su mayoría por sus actuales propietarios.

A la vista tenemos antecedentes sobre un pequeño solar situado en la calle de Ayala, inmediaciones de Pardiñas, lugar en que el incremento de valor de los terrenos se viene verificando progresiva y normalmente, pues no se halla afectado por ninguna obra importante.

Tiene el inmueble 3.000 pies; fué adquirido hace nueve años a razón de 3,40 pesetas, y acaba de venderse a 9,50 el pie. Ha venido abonando por todos los conceptos tributarios 64 pesetas anuales. Si a las 576 pesetas que el dueño ha desembolsado en los nueve años que fué suyo agregamos, y es mucho agregar, 2.000 pesetas que haya podido costarle la colocación de una valla, los gastos notariales, derechos reales y *plus valía* por la adquisición y venta, resultará un desembolso para el dueño de unas 2.500 pesetas en total. Ahora bien, como lo compró en 10.500 pesetas y lo vendió en 27.000, no hay duda que la abstención para edificar le ha valido 14.000 pesetas; por lo que siempre podrá asegurarse, aun en el caso más desfavorable a nuestro cálculo, la indiscutible conveniencia de no edificar y dedicar los terrenos a la especulación. Y si con un pequeño solar de 10.500 pesetas, no céntrico ni afectado por ninguna mejora urbana o plan de urbanización, es fácil duplicar el capital a los siete años, o bien ganarse 1.500 pesetas anuales, evitándose además preocupaciones, ¿qué negocio no podrá obtenerse de aquellos terrenos próximos al trazado del Me-

tropolitano comprendidos en el plan de urbanización del Extrarradio o simplemente influídos por una línea tranviaria?

Y repetimos que no es sólo en la esfera privada donde tan pronto se habla de la crisis de la vivienda se pronuncian en el sentido de un fuerte e inmediato gravamen sobre el solar, sino en la esfera oficial también se viene manifestando, aunque sea tibia y periódicamente, este criterio. La anterior ley de Casas Baratas autorizaba un recargo de 75 por 100 sobre el impuesto de los solares sin edificar.

En las Cortes se ha discutido mucho sobre esta cuestión. El conde de Vallellano presentó en el Congreso una proposición de ley encaminada especialmente a estimular la construcción en el solar. En ella se proponía establecer, para los solares situados en el casco y zona del Interior de Madrid, un gravamen igual al promedio contributivo que satisfagan los inmuebles situados en la manzana en que aquél se halle enclavado.

Los solares con linderos a calles urbanizadas, enclavadas en la primera zona del Ensanche, habrían de satisfacer un impuesto equivalente al 75 por 100 de lo que tributaran los inmuebles edificados en la misma manzana; para los que pertenecieren a la segunda y tercera zona del Ensanche, siempre que se encontrasen en su totalidad urbanizados, los tipos de gravamen serían de 50 y 25 por 100, respectivamente.

Se les concedía exención total de arbitrios municipales y licencias en las construcciones que se realizasen en los solares situados en el casco y zona del Interior, gozando, además de este beneficio, de iguales exenciones de cargas tributarias del Estado si los solares sobre que se edificase se encontrasen enclavados en las zonas de Ensanche.

Varias y autorizadas fueron las opiniones que en el Congreso último de la Edificación defendieron el impuesto fuerte y progresivo sobre el solar, llegando algunos a preconizar la expropiación forzosa, concediendo a la acción privada la iniciativa, apoyada en procedimientos coercitivos, y hasta la incautación.

De aquellas sesiones memorables, en las que la competencia y la unanimidad marchaban del brazo en casi todas las cuestiones debatidas, se dedujeron acuerdos muy interesantes sobre el problema que nos ocupa, llegando a producirse un favorable ambiente e impulsarse voluntades de alto valor moral.

Tal fué el caso del entonces ministro del Trabajo Sr. Chapaprieta, quien elaboró, influído y verdaderamente ganado por las serenas deliberaciones del Congreso, un proyecto de ley tan interesante como eficaz de haber sido realidad.

Por lo que se refiere a la especulación de terrenos, que es lo que más particularmente nos preocupa, se señalaba como líquido imponible el 5 por 100 de su valor en renta, sin que la cuota pudiese ser nunca inferior a la de una tierra de labor de primera clase. Los solares que no se edificasen transcurridos dos años de la publicación del proyecto convertido en ley, quedarían sujetos a un recargo de 20 por 100. Podría solicitar la expropiación cualquier persona que decidiera edificar en ellos, y si el propietario renunciaba a hacerlo en término de dos meses se procedería a la expropiación a favor del solicitante. Si el dueño del solar se decidía a edificar, habría de empezar a hacerlo en término de un año.

Como puede verse, se trataba de medidas coactivas para forzar la tributación e impedir la inmovilidad del suelo y, como consecuencia, el agio, persiguiendo la inactividad del inmueble, que espera codicioso una transformación urbana que aumente su valor, con perjuicio notorio de la disponibilidad de alojamientos.

No menos interesante nos parece la moción presentada en el pasado año por el

alcalde de Madrid, conde de Vallellano, y aunque de ella hemos de ocuparnos más adelante, nos importa ahora recoger uno de sus aspectos: la parte última de ella, donde se proponen soluciones para la movilización del solar.

He aquí en síntesis su contenido:

«Toda persona jurídica que aspire a edificar una vivienda que no sea teatro, cinematógrafo, fábrica o taller, en el término municipal de Madrid, podrá requerir notarialmente a cualquier propietario de solar para su venta, haciendo constar en el acta notarial, entre otros extremos, el precio por pie cuadrado que ofrece por el inmueble, compromiso de efectuar su pago al contado y el de proceder a edificar casas-viviendas en el citado solar en el plazo de seis meses. A dicha diligencia acompañará resguardo justificativo de haberse consignado en la Caja general de Depósitos el 25 por 100 del importe del valor ofrecido en garantía del cumplimiento de las obligaciones a que el oferente se somete. No podrá hacerse requerimiento de venta a precio inferior al promedio del fijado por la Administración municipal para la calle o plaza de que se trate.

»La Junta municipal de la Edificación, ante quien se presentará la instancia, requerirá de oficio, en plazo de quince días, al propietario, para que en el de un mes conteste si acepta o no la proposición que se le hace. Si consiente, vendrá obligado a otorgar la escritura en término de un mes, a empezar las obras en el de seis meses y a terminarlas dentro de los tres años.

»El incumplimiento por parte del comprador trae aparejada la pérdida de la cantidad depositada, que se repartirá por mitades entre el propietario requerido y la Administración municipal.

»Se admiten como excepciones en el procedimiento: error de hecho o de derecho en alguno de los particulares del acta. Manifestación explícita del propietario de comprometerse a edificar en plazo de seis meses, en cuyo caso deberá depositar el 25 por 100 del valor del solar fijado por el presunto comprador, fianza que perderá si dejase de construir o pasar los plazos y términos fijados.

»Por último, el propietario requerido que no aceptara la enajenación de sus solares o el compromiso de edificar por su cuenta, vendrá obligado a satisfacer en lo sucesivo, y desde la fecha del requerimiento, la contribución urbana y sus recargos correspondientes al importe del valor asignado en el acta de requerimiento como si realmente estuviese construído. Asímismo se le aplicará en lo sucesivo la cuarta parte de los impuestos y recargos municipales a que la finca proyectada hubiera dado lugar.»

El culto publicista D. Baldomero Argente no hace mucho que venía comentando una fórmula que por su novedad y transcendencia no queremos pasar en silencio, pues, como podrá apreciarse, su aplicación influiría notablemente en el problema de la vivienda.

He aquí los principales puntos de vista que acertadísimamente expone y comenta el citado estadista:

Dicha fórmula, denominada Pittsburg, traslada todos los impuestos que pesan actualmente sobre los edificios al solar, proporcionalmente al valor de éste, y no de una vez, sino por décimas partes anuales. Así, al cabo de diez años, todos los edificios presentes y futuros quedarían exentos de tributación, y los solares de la ciudad quedarían gravados en la medida del valor que tengan.

Uno de los representantes de Pittsburg se expresaba de este modo al exponerla:

«La especulación de terrenos en una ciudad populosa, cuyo vecindario crece

continuamente, es el más monstruoso crimen que contra la humanidad puede cometerse; porque la especulación de terrenos, quitando a la ciudad el espacio, que es hacinar a los habitantes y privarlos del aire, de la luz, de toda posibilidad de higiene, y aun de hogar, los condena a la tuberculosis y a la infección, empuja a los padres a la taberna y pone a los arrapiezos en la calle, que es ponerlos en camino del burdel y del presidio.»

Tal fórmula acaba con la especulación, porque descansa en estímulos económicos, haciendo contribuir a los terrenos inmovilizados a las cargas de la ciudad, ya que de su existencia y de la pluralidad y bondad de los servicios municipales nace su incremento de valor. Pero este acicate económico no es exagerado ni radical, pues el tributo no degenera en confiscación ni crea una violenta situación al propietario, ya que si la exigencia es gradual y progresiva, dispone de un largo plazo para que pueda armonizarse el interés personal del dueño con el colectivo de la comunidad. Y tal acuerdo queda perfectamente servido, pues el interés del propietario es acuciado por el tributo creciente, y el de la ciudad, que no es otro que el de fomentar la construcción, queda igualmente servido, eximiendo a ésta de impuestos. Es mayor la exención que el gravamen, porque los eximidos son menos y los nuevamente gravados son más, ya que éste recaerá sobre todos los dueños de solares edificados que hoy tributan y sobre los de los no edificados, hoy exentos, y siendo más a contribuir por la misma cantidad, caben a menos.

Se le compensa, además, porque ese estímulo a la edificación se traduce en una demanda de solares para edificar, y éstos, si por el gravamen bajan de precio, por la demanda vuelven a subir; sólo que esta subida sobrevendría en proporción a lo que se construya, en vez de producirse, como ahora, en proporción al obstáculo que el dueño del solar opone a la construcción. Según esta fórmula, los solares subirían porque se construiría mucho y la misma causa abarataría la vivienda y engendraría la demanda de terrenos.

Como puede colegirse de lo anteriormente expuesto, es general el criterio de gravar y perseguir el solar yermo, dando intervención unas veces al particular y otras al interés público, para perseguir el agio y acabar con la especulación descarada que hoy padecemos. Podrá argüirse que algunos de los principios que informan estas orientaciones rozan los fundamentos del derecho de propiedad. Respetuosos con él, creemos que no lo desconocen ni niegan las medidas que tiendan a corregir un vicio o fraude social, y que siempre debe ser antepuesto el interés colectivo al individual. Las moratorias de alquileres concedidas en el extranjero durante la guerra, la tasa de alquileres, la incautación de tahonas, de existencias de cereales y otras semejantes, son medidas que merman y lastiman el derecho de propiedad, pero reconocidas universalmente como justas, porque remedian una necesidad social y prevén un daño o evitan una calamidad pública.

Carestía de materiales.—No habrían de ser éstos una excepción sustrayéndose de los efectos de la crisis económica mundial que se padece a partir de la gran guerra, y si los artículos de primera necesidad experimentaron alzas fabulosas, con mayor razón habrían de sufrirlas los materiales, y en España con mayor motivo, ya que muchos de éstos se importan del extranjero, donde se paralizó la exportación, atenta preferentemente la producción nacional entera a las exigencias y vicisitudes de la empresa bélica que tantos valores y actividades aniquiló.

El hierro y la madera, que tan importante papel desempeñaron durante la lucha, dejaron de entrar en España, y siendo insuficiente la producción española de estas

primeras materias y deficiente la producción nacional de hierro manufacturado, no fué posible contrarrestar con materia prima o transformada del país el alza con que el artículo extranjero se ofrecía al mercado, siendo tanto mayor la escasez cuanto que nuestra misma producción era insistentemente solicitada con precios y primas espléndidos.

Por otra parte, el arancel y el fisco, lejos de defendernos contra la crisis con franquicias estimuladoras y exenciones tributarias que aliviaran la situación, poco o nada hicieron en este sentido, pues las escasas disposiciones sobre el particular dictadas no tuvieron transcendencia ni eficacia real. Roto, pues, el equilibrio de la oferta y la demanda y desamparado el mercado de la tutela oficial, la crisis económica nos afectó con la misma o mayor intensidad que a los pueblos beligerantes.

En general, las maderas más usuales, el hierro, la cal grasa e hidráulica, el cemento, ladrillo, tejas y yeso, según el *Anuario Estadístico de España,* subieron del 1913 al 1921 en una proporción de 261 por 100, representando este aumento el nivel medio de las oscilaciones en los precios que experimentaron los distintos materiales.

En el cuadro comparativo que insertamos a continuación puede apreciarse, no sólo la curva ascendente de precios, sino el descenso iniciado a partir de los tres últimos años.

PRECIO EN PESETAS DE LOS MATERIALES DE CONSTRUCCIÓN

AÑOS	PINO ROJO — Metro cuadrado	HIERRO vigas doble T — Cien kilogs.	CEMENTO — Tonelada	LADRILLOS — Ciento	YESO — Cahiz de 690 kilogramos
1914	1,85	25	38,13	3,50	6
1915	2	30,50	42,32	3,50	7
1916	2,60	42,50	46,82	5	7
1917	3,50	73,50	60,55	5	7
1918	5	100	73,08	7	12
1919	5,50	70	69,16	7	17
1920	5,50	70,75	80,95	7	20
1921	5,25	66,69	95,10	8,50	23,50
1922	4,25	50	94	8	18

Mano de obra.—Descentrados capital y tierra de sus respectivos emplazamientos, lógico es presumir que el trabajo, tercer factor integrante de la edificación, habría de quedar afectado igualmente por la crisis fatal, y si en materias y artículos de primera necesidad no bastó la resistencia del consumidor, ni las medidas preventivas y coactivas de las Autoridades para evitar el alza, menos aún pudo ser evitada en la mano de obra, pues el jornal del obrero es función directa del precio del alimento, la vivienda y el vestido, y si éstos se elevaron vertiginosamente, no quedaba otro remedio que subir paralelamente su retribución o perecer. Vino, pues, como consecuencia obligada, la huelga, el mítin, la protesta ante los Poderes públicos, y en este incesante y violento forcejeo entre patrono y obrero, acaeció lo que era de suponer, que los jornales fueron experimentando periódicas y continuas subidas hasta llegar por lo menos a la duplicidad, si no a triplicarse, y con el alza, otras consecuencias de repercusión inmediata sobre la construcción, cuales fueron

la reducción de la jornada y la falta de rendimiento de obra, que más adelante comentaremos. Los siguientes datos prueban claramente nuestra afirmación:

JORNALES	1914 — Pesetas	1925 — Pesetas
Oficial de albañil	4,75	10
Ayudante de ídem	4	10
Peón de mano	3	8
Estuquista	4,75	12,50
Solador	4,75	14
Carpintero de armar	5,50	»
Idem de taller	4,50	12
Pintores	4	12,50
Canteros	5,50	12
Marmolistas	5	12,50
Metalúrgicos	4,50	12

Falta de rendimiento.—Pero, a nuestro juicio, no es el salario elevado lo que más viene influyendo en la carestía de la mano de obra. Es la inseguridad de la construcción por los continuos conflictos entre el capital y el trabajo, y sobre todo la falta de rendimiento del obrero durante la jornada de trabajo.

Esta falta de rendimiento no se ha dejado sentir sólo en España; también se ha notado sensiblemente en el extranjero.

En nuestra nación alcanzó tales proporciones, que, según un informe del Comité de la Federación patronal madrileña, los obreros carpinteros que en 1914, trabajando a destajo ocho horas, colocaban por término medio en una obra 48 piezas de postigo, después de la guerra, en algunas casas, tan sólo llegaron a colocar, en igual plazo, de 6 a 8 piezas.

En igual fecha, los obreros pintores, y en ocho horas también, pintaban más de 40 metros cuadrados; actualmente su trabajo no excede casi nunca, en igual tiempo, de 20 metros cuadrados. Y en el ramo de albañilería ha descendido el rendimiento útil en un 30 por 100 del que se obtenía en aquel año, empleándose, por tanto, ahora un plazo de más de tres jornadas para hacer la labor que, normalmente, se practicaba entonces en ocho horas.

Para nosotros la explicación de la falta de rendimiento útil durante la jornada de trabajo, está en el criterio de unificación que ha presidido todas las modernas contiendas sociales.

Unificada la jornada, se tendió a la unificación de las aptitudes con la nivelación de jornales, y desaparecido el estímulo individual, se produjo una relajación del espíritu de trabajo, ya bastante quebrantado por los apasionamientos, la excitación y los odios de la lucha de clases.

Carestía de los transportes.—Irregularidad.—Para algunas ciudades como Madrid, alejadas de los puertos y en las que casi no se producen otros materiales de los que se emplean en la edificación que los ladrillos, es innegable que esa influencia es importantísima. Basta tener presente la excesiva elevación de tarifas ferroviarias para comprender que a los materiales de construcción, dado su peso y valor, ha de afectarles una subida que para algunos representa más del 100 por 100.

La irregularidad de los transportes, producida por la falta de capacidad de

nuestras líneas ferroviarias, influye también notoriamente, pues con las interrupciones y retrasos, los materiales de construcción, al no llegar a tiempo a manos de los que han de utilizarlos, hacen que los trabajos se prolonguen y que se paguen, cuando esto ocurre, jornales innecesarios.

Conviene observar que el problema, en los actuales momentos, sigue planteado en los mismos términos que lo estaba en estos últimos años; pero si bien es cierto que se ha iniciado un movimiento favorable en los precios de los materiales, no así en la mano de obra, continuando el agio por lo que se refiere a los solares, y si a esto se une el aumento ininterrumpido y progresivo de la población, es explicable el por qué sigue escuchándose el clamor público de la falta de habitación, no obstante verse bastantes albaranes que acusan la existencia, no de cuartos de 75 a 250 pesetas utilizables por la clase media, sino de 400 pesetas en adelante; cuartos que, por otra parte, son los mismos que hace diez años rentaban 150 a 200 pesetas.

HIGIENE DE LA VIVIENDA

Ya queda reseñada la gravedad del problema de la vivienda en Madrid, por lo que toca a su escasez y carestía; pero falta por examinar un aspecto, tal vez el más interesante, precisamente porque de él se desprenden consecuencias inmediatas para la vida de la población. Este aspecto es el relativo a la higiene de las habitaciones.

Indiscutiblemente Madrid ha progresado en pocos años de una manera notoria, ya que la apertura de amplias vías en barrios de calles tortuosas y malolientes, ha hecho reformar o desaparecer por completo no pocas casas insalubres, y con ello se ha conseguido disminuir en una proporción muy halagüeña el número de defunciones por enfermedades evitables.

Sin embargo, no quiere esto decir que el problema de la insalubridad de la casa esté resuelto, ni siquiera en vías de solución. Para resolverlo sería preciso acabar con los defectos de las casas insalubres, y éstas son numerosas y aquéllos diversos. Habría que derribar barrios enteros, y, ello, en estos tiempos, además de la dificultad económica que supondría, hay una imposibilidad absoluta de realizarlo sin antes procurar viviendas para los expulsados de las derruídas.

El doctor Chicote, en su notabilísimo trabajo *La vivienda insalubre en Madrid*, señala como causas que ocasionan la insalubridad permanente de las casas, las siguientes:

«La disposición arquitectural, defectuosa por estrechez de calles y excesiva elevación de las casas; su mala orientación y situación; el estar edificadas sobre terrenos saturados de humedad, sin sótanos que las defiendan de ella, o por estar construídas con materiales que la retienen; el débil espesor de los muros que no pueden proteger contra las variaciones de la temperatura; la escasa altura de los techos y reducidas dimensiones de los cuartos, que así arrojan una cubicación insuficiente; la mala disposición interior de las habitaciones que, con lamentable frecuencia, carecen de luz solar y conveniente aireación, y, finalmente, la falta de aislamiento con las atarjeas que provoca la impureza del aire con gases malolientes y tóxicos.

»A estas esenciales causas de insalubridad—dice—, deben agregarse las que suponen la suciedad y abandono del inquilino y el hacinamiento, aun cuando en

realidad se trata de defectuosidades que, hasta cierto punto, serían ajenas a las condiciones de las viviendas si éstas se ofreciesen por la propiedad en aquéllas que reclama un local destinado a que lo habiten personas.»

Tan acabada enumeración de las causas que determinan la insalubridad de las viviendas, prueba suficientemente las malas condiciones de higiene en que ha de desenvolverse la vida de la población madrileña, porque nadie desconoce que son innumerables las casas que adolecen de algunos de los defectos apuntados, y que hasta barrios completos existen y casi algún distrito, cuya higienización y salubridad sólo podrían conseguirse con el empleo ilimitado de la piqueta.

Por si esto fuera poco, el mal se agrava con el hacinamiento. La carestía y escasez de viviendas, obligan a los habitantes a comprimirse utilizando para dos o más familias, cuartos que, higiénicamente, no sirven ni para una sola persona, y por otra parte, viviendas salubres en sí, dejan de serlo al ser ocupadas por mayor número de familias de las que consienten la dimensión de sus habitaciones y su ventilación.

El problema, pues, tiene excepcional importancia, y es sobradamente interesante para intentar el examen de las proporciones que alcanza en los distintos distritos de la Corte, y para señalar como sus inmediatas consecuencias, la incubación y desarrollo de toda clase de enfermedades, en particular de tuberculosis y tifus.

De todas las casas higiénicamente defectuosas, las que más se destacan por sus condiciones de insalubridad, son las casas de corredor, conocidas también con el nombre de casas de vecindad. El hacinamiento en ellas es tan espantoso, que las convierte en verdaderos hormigueros humanos, y la carencia del aseo y de la limpieza indispensables tan absoluta, que cuesta trabajo creer que puedan ser habitadas por personas.

Los distritos en que mayor número de casas de vecindad existen, son los de Inclusa, Latina y Hospital, y en los que menos, Palacio, Centro y Hospicio, según puede comprobarse en los siguientes datos referentes al número de casas que cuentan con más de 200 ó 300 habitantes:

DISTRITOS	Casas con más de 200 habitantes	Casas con más de 300 habitantes
Latina	44	4
Hospital	30	12
Inclusa	28	10
Buenavista	19	5
Chamberí	18	5
Universidad	18	4
Congreso	13	5
Palacio	10	2
Centro	1	1
Hospicio	1	1
TOTALES	182	49

Es decir, que existen en Madrid 182 casas en cada una de las cuales se alojan más de 200 y menos de 300 habitantes. Lógicamente podrá fijarse el promedio para cada una en 250 habitantes, y resultará entonces que sólo en 182 edificios se alojan 45.500 madrileños. A la vez figuran en los datos del Instituto Geográfico y Estadístico 49 casas con más de 300 habitantes cada una. También puede señalarse el pro-

medio para éstas, aunque no sea tan fácil determinarlo, si se tiene en cuenta que existe alguna cuyos ocupantes se aproximan a 800.

Pecando, pues, por defecto asignaremos a cada casa un promedio de 450 habitantes, y, por lo tanto, puede calcularse que en las 49 casas se alojan más de 21.000.

Totalizando, resulta que sólo en 231 edificios, acusando un promedio de 288 habitantes por casa, se alojan 66.500 personas, casi la décima parte de la población madrileña.

¿Puede, sin embargo, afirmarse que las malas condiciones higiénicas sean exclusivas de las casas de vecindad? Indudablemente, no. Existen otras muchas casas insalubres repartidas por todo Madrid; lo que sucede es que entre unas y otras hay una gran diferencia.

En las casas de vecindad la insalubridad se manifiesta en todo. En la falta de agua, que a ello conduce el disponer sólo de una fuente para toda la casa. El dedicar un solo retrete para todo un piso, corriendo alternativamente su limpieza a cargo de los vecinos. En la falta de sol y de aire, que nunca puede llegar a las habitaciones a través de los inmundos patios. En la falta de limpieza, originada en muchos casos más que por incuria del vecino, por no permitir la escasez de luz darse cuenta de la suciedad que se acumula en escaleras y patios y en las viviendas mismas. En la disposición e insuficiencia de las habitaciones, que hace difícil la renovación del aire y da lugar a hedores insoportables; y, en una palabra: en todo.

En las restantes casas la insalubridad se acusa, en unas, por tener defectos de construcción o carecer de condiciones higiénicas, y en otras, por destinarse a viviendas sótanos y guardillas que carecen de luz solar y ventilación directa, constituyendo todas ellas motivos de amenaza para la salud de sus inquilinos.

* * *

Consecuencia inmediata de la insalubridad de las viviendas es la mortalidad excesiva que se acusa principalmente en los barrios influídos por la existencia de casas de vecindad e insalubres.

Lo prueban los siguientes datos obtenidos de las Memorias demográficas de los años 1917 al 1922, publicadas por el Ayuntamiento de Madrid:

MORTALIDAD POR DISTRITOS

DISTRITOS	Población	Fallecidos	Proporción por mil habitantes
Buenavista	75.595	1.571	20,87
Hospicio	52.114	1.095	21,09
Centro	47.098	1.032	21,82
Congreso	64.030	1.525	23,54
Palacio	59.737	1.429	23,94
Chamberí	75.817	1.970	26,06
Latina	70.931	1.935	27,28
Hospital	68.795	1.864	27,29
Universidad	71.055	1.999	28,38
Icnlusa	60.714	1.820	30
			25

Para fijar la proporción por 1.000 en los distritos del Congreso, Hospital, Universidad e Inclusa se ha prescindido de las defunciones de los transeúntes en los hospitales de la Princesa, Provincial y San José, y de las defunciones de niños ocurridas en la Inclusa. Las cifras que se consignan, además, representan el término medio de población y defunciones en los años de 1917 al 1922, inclusive.

EMFERMEDADES INFECCIOSAS

TOTALIDAD		TUBERCULOSIS	
DISTRITOS	Proporción por 1.000	DISTRITOS	Proporción por 1.000
Centro	1,72	Buenavista	2,38
Hospicio	1,72	Centro	2,93
Palacio	1,77	Hospicio	2,96
Buenavista	2,02	Palacio	3,11
Chamberí	2,05	Chamberí	3,39
Universidad	2,25	Congreso	3,54
Latina	2,32	Latina	3,75
Congreso	2,35	Universidad	3,87
Inclusa	2,53	Inclusa	4,60
Hospital	2,93	Hospital	5,07
Proporción media	2,16	*Proporción media*	3,56

VÍAS RESPIRATORIAS		DIARREA INFANTIL	
DISTRITOS	Proporción por 1.000	DISTRITOS	Proporción por 1.000
Hospicio	4,43	Hospicio	0,65
Buenavista	4,53	Centro	0,75
Centro	4,80	Palacio	0,94
Palacio	5,09	Buenavista	0,97
Congreso	5,55	Congreso	1,26
Chamberí	6,12	Chamberí	1,46
Universidad	6,38	Hospital	1,68
Latina	6,40	Universidad	1,82
Hospital	6,78	Latina	1,86
Inclusa	7,40	Inclusa	5,24 (*)
Proporción media	5,74	*Proporción media*	1,66

La elocuencia de las cifras que preceden es incuestionable. Con ellas se evidencia cuánto influye la insalubridad de la casa en la mortalidad madrileña.

Para convencerse de ello basta tener presente que en el cuadro de mortalidad por distritos se exponen, como ha podido verse, los datos relativos a la proporción por mil habitantes de las defunciones ocurridas, comprendiendo toda clase de enfermedades, y que aparecen los distritos de Buenavista, Hospicio y Centro con una

(*) El porcentaje mayor en este distrito está influído principalmente por hallarse la Inclusa enclavada en él.

proporción menor que los de Congreso y Palacio, y muy inferior a la de Chamberí, Latina, Hospital, Universidad e Inclusa. Ahora bien, del examen de los restantes cuadros, en los que se consigna la proporción por mil para cada distrito de las defunciones ocurridas por cada una de las enfermedades en las que mayor influjo puede ejercer la insalubridad de la vivienda, resulta que las diferencias que aparecen en la proporción total comparando unos distritos con otros están originadas precisamente por las que se acusan en cada una de las enfermedades a que nos hemos referido.

Nótese, pues, que si en el primer caso el último lugar corresponde por este orden a los distritos de la Latina, Hospital, Universidad e Inclusa, en los restantes casos, y con la sola alteración del orden entre ellos, siguen ocupando el mismo puesto. Igual sucede con los distritos de Buenavista, Hospicio y Centro, que ocupan el primer lugar, y con ligeras oscilaciones también Congreso, Palacio y Chamberí, ocupan el puesto medio en todos ellos.

Observando, por otra parte, el cuadro de mortalidad por distritos, Madrid aparece dividido en dos grandes grupos de distritos salubres e insalubres, formando en el primero Buenavista, Hospital, Centro, Congreso y Palacio, con una proporción de mortalidad por mil habitantes que oscila entre 20,87 y 23,94, y en el segundo, Chamberí, Latina, Hospital, Universidad e Inclusa, en que la proporción va de 26,06 a 30.

Dentro de un mismo distrito aún se acusan más las diferencias del barrio salubre al insalubre en la proporción de mortalidad por mil habitantes, como puede verse en la clasificación que hacemos a continuación:

BARRIOS SALUBRES.—MORTALIDAD HASTA 25 POR 1.000

DISTRITOS a que corresponden	NOMBRE DE LOS BARRIOS	Proporción por mil habitantes (1)
Congreso	Retiro	13,22
Buenavista	Conde de Aranda	14,81
Idem	Fernando el Santo	14,90
Idem	Biblioteca	15,16
Idem	Almirante	15,31
Congreso	Floridablanca	16,00
Universidad	Conde Duque	16,15
Hospital	Pacífico	16,68
Hospicio	Campoamor	16,69
Centro	San Luis	16,74
Palacio	Montaña	16,84
Idem	Carlos III	17,19
Hospicio	Apodaca	17,40
Universidad	Guzmán el Bueno	18,16
Palacio	Isabel II	18,65
Hospicio	Hernán Cortés	18,71
Chamberí	Luchana	18,80
Hospicio	Las Torres	18,84
Congreso	Cañizares	19,47
Idem	Príncipe	19,60
Hospicio	Bilbao	19,74
Palacio	Argüelles	19,99
Hospital	Ministriles	20,13
Buenavista	Goya	20,29
Universidad	Conde de Toreno	20,37
Chamberí	Cardenal Cisneros	20 50
Centro	Puerta del Sol	20,65
Idem	San Martín	20,81
Latina	Ayuntamiento	20,82
Palacio	Senado	20,93
Congreso	Cervantes	21,10
Buenavista	Las Mercedes	21,60
Hospicio	Colón	21,60
Idem	Góngora	21,89
Latina	San Francisco	22,23
Chamberí	Trafalgar	22,34
Idem	Monteleón	22,36
Idem	Sandoval	22,40
Centro	Jardines	22,45
Idem	Correos	22,75
Chamberí	Dos de Mayo	22,93
Buenavista	Monasterio	23,11
Congreso	Alameda	23,19
Palacio	Espejo	23,30
Hospicio	Argumosa	23,51
Inclusa	Amazonas	23,55
Hospicio	Jesús del Valle	23,96
Latina	Cava	24,03
Idem	Alfonso VI	24,13
Hospicio	San Opropio	24,35
Idem	Torrecilla	24,46
Palacio	Quintana	24,69

(1) Las cifras que se consignan representan la proporción media en los años 1917 a 1922.

BARRIOS INSALUBRES.—MORTALIDAD DESDE 25 POR 1.000 EN ADELANTE

DISTRITOS a que corresponden	NOMBRE DE LOS BARRIOS	Proporción por mil habitantes
Buenavista	Guindalera	25,01
Centro	Muñoz Torrero	25,22
Universidad	Santa Lucía	25,35
Centro	Estrella	25,41
Idem	Tudescos	25,50
Inclusa	Rastro	25,72
Universidad	Minas	26,26
Inclusa	Duque de Alba	26,45
Latina	Calatrava	26,52
Congreso	Gutenberg	26,75
Hospicio	San Pablo	26,86
Buenavista	Prosperidad	26,95
Palacio	Alamo	26,98
Hospital	Santa María de la Cabeza	27,08
Idem	Primavera	27,24
Inclusa	Miguel Servet	27,46
Latina	Humilladero	28,02
Palacio	Casa de Campo	28,21
Latina	Imperial	28,25
Universidad	Amaniel	28,80
Congreso	Santa María	29,28
Universidad	Lozoya	29,34
Latina	Arganzuela	29,48
Idem	Aguas	29,80
Universidad	Vallehermoso	29,88
Chamberí	Balmes	30,03
Buenavista	Marqués de Salamanca	30,53
Inclusa	Caravaca	30,64
Hospital	Delicias	30,90
Chamberí	Hipódromo	31,20
Inclusa	Gasómetro	31,30
Chamberí	Cuatro Caminos	31,40
Universidad	Quiñones	31,80
Chamberí	Alfonso X.	32,09
Hospital	Jesús y María	32,36
Inclusa	Peñuelas	32,36
Idem	Huerta del Bayo	33,15
Congreso	San Carlos	33,92
Latina	San Isidro	34,43
Inclusa	Marqués de Comillas	37,91
Universidad	Bellas Vistas	39,90
Palacio	Moncloa	40,00
Congreso	Plaza de Toros	49,95 *(a)*
Inclusa	Cabestreros	109,33 *(b)*
Hospital	Doctor Fourquet	112,90 *(c)*

No pocos comentarios sugiere el examen de las cifras precedentes; pero ello nos llevaría a extendernos demasiado. Por tanto, sólo nos importa consignar, como re-

(a) La proporción tan excesiva en relación con los demás barrios obedece, en el de la Plaza de Toros, a estar comprendido dentro de él el Hospital de San Juan de Dios.

(b) En el barrio de Cabestreros se halla enclavada la Inclusa de Madrid, y a ello se debe, en su mayor parte, tan elevada proporción.

(c) Otro tanto sucede en el del Doctor Fourquet, por pertenecer a él el Hospital Provincial

sultado de la comparación por barrios, que a un desconocedor del emplazamiento y de las calles que comprende cada barrio le parecerían increíbles tan enormes diferencias entre los barrios que se destacan por su salubridad y aquellos otros en que la mortalidad acusa cifras tan elevadas que la proporción se triplica; pero..., conociendo cuáles son los barrios influídos por la existencia de chozas, tejares, secaderos de pieles, fábricas, arroyos, acequias, etc., etc., ¿extrañaría a nadie la diferencia que se acusa?

LA VIVIENDA EN EL ORDEN MORAL

Si en el orden físico hay que lamentar las tristes consecuencias que se desprenden del somero análisis antes realizado, en el orden moral no son menos dolorosas las conclusiones a que podemos llegar.

La casa insuficiente y mísera repele a sus moradores, constituyendo una tortura permanente. Para la madre que se encuentra en ella y cuyas obligaciones no le consienten abandonarla, significa tanto como el cumplimiento de una pena de reclusión perpetua en obscura mazmorra; para los hijos, el transcurso de una infancia sin aire, sin sol, sin alegría y, por tanto, sin salud, sin energías vitales para luchar en la juventud, es la incubación de generaciones enfermizas y depauperadas; para el padre aún es peor: para éste, como puede escapar temporalmente del encierro que su desgracia le impone, huye y se refugia en la taberna; y tal huída, que al parecer no ha de tener otro alcance que el de proporcionarse un rato de solaz, es la causa eficiente de innumerables males. El primer efecto es la debilitación de los vínculos afectivos familiares por horror al hogar; después la asistencia frecuente al tugurio, estimulada por la afable compañía de los demás camaradas que allí concurren, produce el hábito, y de éste al vicio sólo va un paso. Aparece la primer lacra social, el alcoholismo, con su cohorte de desapego y abandono de la familia, maltrato a la mujer, indiferencia por el porvenir de los hijos y enfermedades y degeneración de los seres engendrados bajo ese estado anormal. A la embriaguez siguen, como fruto obligado, la pendencia, la matonería; en una palabra, el culto a la criminalidad. Observad las estadísticas sobre criminalidad, y veréis que el crimen lleva siempre de la mano al ebrio y al descentrado del hogar. Por otra parte, la amargura y malestar perenne del que vive muriendo va elaborando un estado crónico de rebeldía contra todo lo instituído en el ánimo del que es presa de este estado psicológico, que para él no hay nada bien hecho ni nadie bueno, y convertido en elemento activo de descontento social, es fecunda semilla pronta a germinar en la asonada, en el motín o en la revuelta social. Pero hay más: el hacinamiento producido por la falta de habitación produce una inmoral promiscuidad de sexos que ofende y repugna al menos timorato, pues lo mismo duerme el matrimonio mezclado con los hijos que la joven doncella con el hermano adolescente, y a veces con el extraño; en tan increíble confusión, los apetitos carnales se despiertan, la moral se relaja, el pudor se embota y los pecados más horrendos se consuman. Claro es que la joven que desde niña se educó en este ambiente, ni le asusta ni le ofende la prostitución; antes bien, le seduce, pues falta de moral, resorte antagónico que la aparta del vicio, halagada por una vida de molicie, de placeres y abundancia, y acuciada por el ejemplo de otras desgraciadas, ingresa en el prostíbulo al menor requerimiento.

MEDIOS AL ALCANCE DE LOS AYUNTAMIENTOS

LEGISLACIÓN SOBRE CASAS BARATAS

En España, la primera iniciativa oficial para la solución del problema de la vivienda fué la ley de 12 de junio de 1911, e importa reconocer que aun siendo la primera manifestación de la intervención del Estado en pro de la construcción de casas baratas, establecía, sin embargo, normas acertadísimas, y contaba entre sus disposiciones con alguna de verdadera transcendencia.

Tres principios protectores sirvieron de base a la ley de 1911: Las exenciones tributarias, el fomento del crédito y la subvención directa.

Otros medios de la ley, más o menos directos, para impulsar y promover la construcción de casas baratas fueron: La creación de Juntas para el fomento y mejora de casas baratas; las autorizaciones al Estado, la Provincia o el Municipio para la cesión gratuita de solares o terrenos de su pertenencia; la expropiación de solares o terrenos improductivos, dentro de determinadas condiciones; los deberes impuestos a los Ayuntamientos en cuanto al saneamiento de habitaciones insalubres; el establecimiento de reglas especiales respecto a la sucesión hereditaria de las casas baratas; la autorización a las Sociedades constructoras y a las Cooperativas para la emisión de Obligaciones, dentro de ciertos límites, y la determinación de la forma en que hubieran de substanciarse las cuestiones judiciales que se promovieran por la adquisición de solares y terrenos y los litigios, con motivo de los contratos de alquiler o de venta a plazos de las casas baratas.

La necesidad de la reforma de la ley de 1911 se hizo patente desde el momento que ninguna eficacia tuvo en la práctica el fomento del crédito, tal como se estableció en la citada ley. Consideraba la ley de 1911 a las Cooperativas de construcción de casas con destino a la propiedad de sus socios principal instrumento para la solución del problema de la vivienda, y, sin embargo, por no haber hecho uso las Cajas de Ahorros y Montes de Piedad, igual que el Banco Hipotecario, de las autorizaciones de la ley para invertir parte de sus fondos en la concesión de préstamos a Sociedades o particulares ni para construir directamente, el resultado fué que, a pesar de haberse modificado la ley por Real decreto de 3 de julio de 1917 haciendo extensivo el concepto de prestamista a los particulares y entidades, a principios de 1920 apenas sumarían unas 2.000 las edificaciones hechas en toda España al amparo de la ley y de sus modificaciones.

Ley de 10 de diciembre de 1921

Con el fin de suplir las deficiencias que en la práctica tuvo la ley de 1911, se dictó la de 10 de diciembre de 1921, en la que se establecieron para el fomento de la construcción, los medios siguientes:

1.° Autorizaciones al Estado y organismos locales.
2.° Exenciones tributarias.
3.° Préstamos del Estado.
4.° Garantía de renta a los propietarios de casas edificadas para alquilarlas; y
5.° Abono de intereses, de préstamos y Obligaciones y subvención directa.

Las autorizaciones al Estado y organismos locales, ya existentes en la ley de 1911, en cuanto a la cesión gratuita de terrenos, tenían mayor amplitud en la de 1921, pues en ella se les facultaba también para arrendar, dar a censo o vender.

Las exenciones tributarias establecidas en la ley de 1911, se mantenían en la de 1921, y, además, se consignaron en ésta otras como la exención de impuestos de derechos reales y transmisión de bienes y del Timbre del Estado para las instituciones testamentarias, donativos y legados destinados a la construcción de casas baratas y la exención del impuesto de pagos al Estado para las subvenciones, préstamos y entrega de cantidades por parte del mismo Estado.

Innovación muy interesante en la ley de 1921 fué la autorización al Ministerio del Trabajo, consignada en el artículo 20, para conceder préstamos con garantía de primera hipoteca, amortizables en un plazo que no excediera de treinta años, hasta la cantidad de 100 millones de pesetas con destino a la construcción de casas que obtuvieran previamente la declaración legal de baratas y que hubieran de llegar a ser propiedad de los inquilinos dentro del mencionado plazo; préstamos (art. 21) que podrían concederse a particulares, Corporaciones legalmente constituídas o Sociedades, ya fueran Cooperativas benéficas o mercantiles, destinándose preferentemente el 25 por 100 a las Cooperativas organizadas para la construcción de casas baratas con destino a la propiedad de sus socios.

Otra innovación de la ley del 21 era la garantía de renta que se establecía con la concesión de 3.000.000 de pesetas anuales para el abono por parte del Estado a los propietarios de casas (calificadas legalmente de baratas y dedicadas a alquiler) de la diferencia que existiese entre el producto de las mismas, deducidos los gastos que se calculasen para su conservación, y el tanto por ciento que se fijase por el Ministerio del Trabajo. Esta diferencia no podría exceder en ningún caso de la mitad del tanto por ciento de garantía concedida.

Se mantenía también en la ley del 21 el abono de intereses de préstamos y subvención directa, si bien elevando a 1.000.000 de pesetas la cantidad destinada a dichas atenciones, que en 1911 fué de 470.000 y en 1920 se amplió a 950.000.

* * *

El Directorio militar lleva ya dictadas varias disposiciones, encaminadas todas al fomento de la construcción de viviendas económicas.

La primera de ellas fué el Real decreto de 19 de febrero del pasado año, en el que se establecía (art. 1.º) que a partir de la fecha del mismo, y por un plazo de seis meses, se concedería por los Ayuntamientos, en las poblaciones de más de 20.000 habitantes, licencia gratuita para obras en todas las casas y edificios cuyos propietarios solicitasen hacerlos objeto de ampliación o reforma en extensión o elevación, en una o varias viviendas o pisos, de suelo mínimo cada uno de 70 metros cuadrados y altura de 2,65, con ventilación directa y doble techumbre, distribuídos en dos o tres dormitorios, comedor, cocina, lavadero y retrete inodoro, siempre que estos departamentos se destinasen a ser alquilados al precio máximo, e inalterable por cinco años, de 40 pesetas mensuales.

De estas ampliaciones las dos mil primeras serían subvencionadas por el Estado con la cantidad de 1.500 pesetas, que se harían efectivas a los propietarios de las fincas una vez expedidos por los alcaldes respectivos los certificados de construcción y arriendo de estos pisos.

La tributación de la finca no sería gravada por el aumento de pisos durante el plazo de cinco años, y los inquilinos quedaban exentos en igual tiempo del impuesto de inquilinato.

Este decreto fué aclarado por las Reales órdenes de 3 de marzo y 10 de abril siguientes. Por la primera se dictaban reglas para la aplicación del mencionado Real decreto, y con el fin de resolver las dudas que ofrecía, principalmente en la determinación de las casas a las que podían alcanzar los beneficios, y en si el subsidio habría de computarse por cada vivienda de una superficie de 70 metros cuadrados o por piso o planta, aun cuando éstos comprendiesen varias viviendas de aquéllas.

Por la segunda se hizo extensivo el beneficio de 1.500 pesetas de subvención a los pisos o viviendas de una superficie de 60 metros cuadrados, y se autorizó a los propietarios que con anterioridad a esta disposición hubieran solicitado licencia de construcción para acogerse a lo dispuesto, introduciendo en los proyectos las oportunas modificaciones, o bien, terminadas las ampliaciones con la extensión de 70 metros cuadrados, para señalar a las viviendas un alquiler mensual no superior a 45 pesetas.

La segunda disposición dictada por el Directorio militar fué el Real decreto de 23 de febrero del mismo año. En él se establece que toda casa que se termine de edificar en poblaciones de más de 100.000 habitantes, durante los tres primeros años, que empezarán a contarse en 1 de abril siguiente, satisfará la mitad de la contribución territorial correspondiente, y de los arbitrios municipales impuestos o que se impongan sobre la propiedad inmueble, durante los primeros veinte años, a partir de su terminación, cuando el alquiler de sus viviendas o partidos no sea superior a 75 pesetas mensuales, y durante quince años, cuando el alquiler mensual de los mismos no rebase la cifra de 125 pesetas.

Los mismos beneficios, y para iguales tiempos concedidos, disfrutarán las casas que en las mismas condiciones se edifiquen en poblaciones de 10.000 a 100.000 habitantes; pero reducidos los límites de los alquileres a 50 y 100 pesetas, respectivamente.

Se determina también que cuando alguno o varios de los departamentos del piso bajo no se dediquen a viviendas y sí a comercios, industrias u oficinas, podrán elevarse los alquileres de aquéllos, sin que por esto deje toda la casa de disfrutar de los beneficios expresados.

* * *

A las disposiciones citadas siguió la Real orden de 21 de abril del mismo año, encomendando al Consejo de Dirección del Instituto de Reformas Sociales la redacción de los oportunos proyectos referentes a casas económicas, suburbios-jardines y planeamiento y extensión de ciudades, señalando un plazo de dos meses para la remisión al Ministerio del Trabajo de las propuestas relativas a cada una de las materias enunciadas.

* * *

En 10 de octubre siguiente se dictó el decreto-ley de Casas baratas, que ha introducido esenciales modificaciones en la ley de 10 de diciembre de 1921.

Dichas modificaciones han sido motivadas por el deseo de convertir en realidad las aspiraciones contenidas en la ley de 1921, y consisten principalmente en la determinación cierta y precisa de los auxilios que el Estado concede para la construcción de viviendas baratas y en la forma de su distribución y concesión.

Estos auxilios son los siguientes:

a) Exenciones tributarias.
b) Primas a la construcción.
c) Préstamos del Estado a interés reducido.
d) Préstamos del Estado al 5 por 100 de interés; y
e) Abono de intereses de préstamos y obligaciones.

Exenciones tributarias.—En esta forma de auxilio para el fomento de la construcción no se han modificado apenas las disposiciones de la ley de 1921. Se mantiene, pues, la exención de los impuestos de derechos reales y transmisión de bienes y del Timbre del Estado en los contratos que se celebren para la adquisición y venta de terrenos; en los de venta de las casas y de arrendamiento; en los de préstamos y en la emisión de obligaciones, y en la constitución o modificación de las Sociedades civiles que tengan por único objeto la construcción de casas baratas y la concesión de préstamos para la edificación de las mismas.

También subsiste la exención del impuesto de pagos al Estado para las subvenciones, préstamos y entregas de cantidades por parte del Estado, con la natural finalidad de que el auxilio que presta llegue íntegro a manos del favorecido.

Primas a la construcción.—Las primas a la construcción se han establecido en el decreto-ley en sustitución de la subvención directa, que tenía como límite el 25 por 100 del capital invertido en la construcción, y cuya cuantía, sin embargo, era indeterminada, porque, en definitiva, dependía del número de sociedades o particulares que se presentasen a los concursos de reparto de la cantidad consignada a dicho fin y de los capitales que se apreciasen a los efectos del reparto.

Las primas a la construcción consistirán en el tanto por ciento del valor del terreno y edificación que se determina, según los casos, en el artículo 35 del decreto-ley, y se entregarán una vez que se haya terminado la casa de que se trate y se compruebe que la edificación se ajustó a la calificación condicional de la misma.

El Ministerio del Trabajo queda autorizado para invertir en primas a la construcción hasta la cantidad de 30.000.000 de pesetas.

Préstamos del Estado a interés reducido.—El decreto-ley (art. 24) mantiene la autorización concedida en la ley del 21 al Ministerio del Trabajo, Comercio e Industria para la concesión de préstamos con garantía de primera hipoteca amortizables en un plazo que no exceda de treinta años, hasta la cantidad de 100.000.000 de

pesetas, préstamos que se han de invertir en la construcción de casas baratas que se hallen comprendidas en alguno de los casos siguientes:

a) Casas que hayan de llegar a ser de la propiedad de los beneficiarios.

b) Casas construídas por los Ayuntamientos, Diputaciones, Provincias o Mancomunidades para darlas en alquiler.

c) Casas construídas por las Sociedades cooperativas o benéficas para darlas en alquiler.

d) Casas construídas por los patronos para darlas en alquiler, únicamente a sus obreros, dependientes o empleados.

Los préstamos (art. 25) podrán concederse a particulares, Corporaciones legalmente constituídas o Sociedades, ya sean cooperativas, benéficas o mercantiles, destinándose preferentemente el 25 por 100 de la cantidad consignada a las cooperativas organizadas para la construcción de casas baratas con destino a la propiedad de sus socios.

Estos préstamos (art. 26) devengarán un interés del 3 por 100 anual, que podrá reducirse a un 2, previo acuerdo del Consejo de Ministros.

El importe de los préstamos (art. 27) no podrá exceder en ningún caso del 55 por 100 del valor de los terrenos, y del 70 por 100 de las casas ya terminadas.

Las entregas parciales que se realicen a cuenta del préstamo no podrán exceder del 50 por 100 del valor de los terrenos si no están urbanizados, ni del 55 por 100 si estuvieren urbanizados, ni del 60 por 100 del valor de las obras en curso.

Préstamos del Estado al 5 por 100.—Con el otorgamiento de estos préstamos ha sido sustituído el beneficio de garantía de renta establecido en la ley de 1921, que por diversas causas no tuvo aplicación alguna, y con ellos se trata de favorecer a los inquilinos modestos que no siéndoles posible, por la exigüidad de sus medios económicos, llegar a ser propietarios de una vivienda, han de habitar en casas alquiladas.

El Ministerio del Trabajo, pues, queda autorizado (art. 29) por el decreto-ley para la concesión de préstamos al 5 por 100 anual, con garantía de primera hipoteca, amortizables en un plazo que no exceda de treinta años, hasta la cantidad de 50 millones de pesetas con destino exclusivo a la construcción de casas baratas de alquiler, siempre que éste no exceda de la mitad del máximo fijado para las casas baratas en la localidad de que se trate.

Estos préstamos (art. 30) se concederán en la misma forma y proporción que los préstamos a interés reducido.

Abono de intereses de préstamos y Obligaciones. — Sustituída la subvención directa por las primas a la construcción, como ya hemos indicado, la cantidad de un millón de pesetas que había de consignarse en los presupuestos del Estado por la ley de 1921 para abono de intereses de préstamos y subvención directa, por el decreto-ley se dispone su inversión en el abono (art. 31) de una parte alícuota de los intereses que devenguen los préstamos hipotecarios concedidos por particulares o entidades a las Sociedades constructoras y las Obligaciones hipotecarias amortizables al portador emitidas por dichas Sociedades con tal de que el producto íntegro de los préstamos o de las Obligaciones se invierta en la edificación de casas baratas que hayan de llegar a ser de la propiedad de los inquilinos dentro de un plazo que no exceda de treinta años.

A este beneficio podrán optar los Ayuntamientos, Diputaciones provinciales, Mancomunidades, las Sociedades cooperativas o benéficas y los patronos, respecto

a las casas que construyan para darlas en alquiler, con tal de que, tratándose de estos últimos, las alquilen únicamente a sus obreros, dependientes o empleados.

Para que se pueda conceder (art. 32) el beneficio del abono de interés, será preciso:

1.° Que el interés de los préstamos u Obligaciones no exceda del 6 por 100 anual, y que el importe de éstas o aquéllos no exceda del 55 por 100 del valor de los terrenos ni del 70 por 100 de las construcciones dadas en garantía.

2.° Que en ningún caso exceda del 3 por 100 anual la parte que el Estado tome a su cargo, quedando al de los deudores el pago del resto de intereses y capital entero de los préstamos y Obligaciones; y

3.° Que el plazo maximo de amortización de estos préstamos u Obligaciones, sea el de treinta años.

* * *

Beneficios que, por el decreto-ley, pueden disfrutar las *casas baratas, según su destino y entidades que las construyan.*

Aparte de las exenciones tributarias (art. 35), las casas baratas podrán disfrutar de los siguientes beneficios:

1.° Las construídas por las Sociedades cooperativas o benéficas que hayan de llegar a ser de la propiedad de los beneficiarios, podrán disfrutar de la prima a la construcción del 20 por 100 y de los préstamos del Estado al 3 por 100, o de dicha prima a la construcción y del abono de parte de intereses de los préstamos u Obligaciones.

2.° Las casas construídas por Sociedades lucrativas, entidades y particulares que hayan de llegar a ser de la propiedad de los beneficiarios, podrán disfrutar de los mismos beneficios del número anterior; pero la prima a la construcción será únicamente del 10 por 100.

3.° Las casas comprendidas en el número anterior y las construídas para ser habitadas por sus propios dueños, podrán percibir la prima a la construcción del 15 por 100, siempre que no reciban préstamos ni abono de parte de intereses.

4.° Las casas construídas por los Ayuntamientos, Diputaciones provinciales, Mancomunidades, Sociedades cooperativas o benéficas para alquilarlas, o por los patronos para dárselas en alquiler únicamente a sus propios obreros, dependientes o empleados, podrán percibir una prima a la construcción del 10 por 100 y préstamos al 3 por 100 anual, o bien la prima a la construcción del 10 por 100 y el abono de parte de los intereses de los préstamos u Obligaciones hipotecarias.

5.° Las casas cuyos alquileres señalados en las calificaciones respectivas no excedan de la mitad del alquiler máximo autorizado para la localidad de que se trate, podrán percibir la prima a la construcción del 20 por 100 y préstamos del Estado al 5 por 100 de interés anual; y

6.° Las demás casas, cuyos alquileres señalados en las respectivas calificaciones excedan de la mitad del alquiler máximo autorizado en la localidad de que se trate y no rebasen de dicho máximo, podrán optar a la prima de la construcción del 15 por 100, o a los préstamos del Estado al 5 por 100 de interés anual.

Otras disposiciones del decreto-ley

Entre ellas destacan, por su importancia, las relativas a la inembargabilidad e inalienabilidad de la casa barata que haya de ser propiedad del que la habite; pero atenuando y limitando estos principios en forma tal que sea posible la desvinculación de la vivienda en un plazo fijo, o aun antes de él en casos debidamente justificados. De acuerdo con estos principios, se ha modificado también todo lo que regulaba la herencia de la casa barata.

En cuanto a la organización del servicio de casas baratas, se mantienen íntegramente en el decreto-ley las disposiciones contenidas en la ley de 1921.

En el decreto-ley tienen mayor amplitud las autorizaciones concedidas, pues a más de mantener las autorizaciones al Estado y organismos locales que se consignaban en la ley de 1921 para ceder, dar a censo o vender los terrenos de su propiedad que sean adecuados para la construcción de casas baratas, autoriza (art. 47) al Instituto Nacional de Previsión, a las demás Corporaciones oficiales, a las Sociedades de toda clase y a los particulares, para solicitar del Ministerio del Trabajo, Comercio e Industria, previo informe de la Comisión Permanente del Consejo del Trabajo, que se declaren de utilidad pública los proyectos de construcción de grupos de casas por ellos redactados, siempre que en la localidad de que se trate, se sienta gran necesidad de edificaciones de esta clase.

Acierto indiscutible en el decreto-ley, es haber suprimido de la ley de 1921 todo lo que hacía referencia al saneamiento de la vivienda, materia ya contenida en el Estatuto.

LA LEGISLACIÓN VIGENTE Y LOS AYUNTAMIENTOS

DEBERES QUE LES IMPONE Y FACULTADES QUE LES CONCEDE

La copiosa legislación dictada en los últimos tiempos, encaminada principalmente a ensanchar la esfera de la privativa competencia municipal, coloca a los Ayuntamientos, en relación con el problema de la vivienda, en circunstancias muy diferentes a las de épocas pasadas.

Tienen hoy derechos y deberes más concretos, y cabe esperar que con los medios de que disponen y aquellos otros que el Estado les facilita, lleguen a ser el principal factor en la solución del problema de la casa.

Los deberes impuestos a los Ayuntamientos por la legislación vigente en este asunto, se determinan, en primer término, por la obligación en que se encuentran (art. 43 del decreto-ley) los Ayuntamientos de aquellas poblaciones donde se sienta la necesidad de construir casas baratas, de redactar, en el término de un año contado desde la publicación del reglamento para la aplicación del decreto-ley, un proyecto de urbanización o de urbanización y construcción de barriadas de casas baratas, de acuerdo con las disponibilidades económicas con que cuenten para su realización y las exenciones y beneficios que el mismo decreto-ley otorga.

Sucesivamente, y en relación con los recursos de que vayan disponiendo, seguirán confeccionando nuevos proyectos de barriada o barriadas.

Dichos proyectos (art. 44) contendrán la justificación de su emplazamiento y la descripción de cada uno de los solares o fincas necesarias para su realización, y si estos terrenos o fincas fueran de propiedad particular por no poseer el Ayuntamiento los suficientes adecuados para el fin perseguido, se razonará la necesidad de su ocupación y se expresará el nombre y domicilio de los propietarios o poseedores de cada uno de aquéllos. Si los terrenos no estuvieran urbanizados, se incluirán en los proyectos el plano y coste de las obras de urbanización que sean indispensables. En todo caso se hará constar el plazo dentro del cual el Ayuntamiento habrá de realizar el proyecto.

En segundo lugar, los Ayuntamientos (art. 97 del Reglamento de obras y servicios municipales) tienen la obligación ineludible de contribuir con los medios a su alcance al fomento de la construcción de viviendas económicas, en las cuales las clases modestas encuentren hogar higiénico y a precio en armonía con sus medios económicos.

Respecto a saneamiento y salubridad de las viviendas, las obligaciones exigibles a los Ayuntamientos se determinan por el Estatuto Municipal, que establece, entre otras, como obligación mínima de éstos, cuya población no exceda de 15.000 habi-

tantes, «La evacuación (apartado *b* del artículo 201), en condiciones higiénicas, de las aguas negras y materias residuales» y «La inspección (apartado *c* del mismo artículo) higiénica de las viviendas, con prohibición de habitar las insalubres». A los Municipios de más de 15.000 habitantes, además de las obligaciones expuestas, les serán exigibles: «La desaparición (apartado *a* del artículo 204) de los pozos negros y su sustitución gradual por sistemas modernos de depuración y eliminación de las excretas», y «La formación (apartado *b* del mismo artículo) del empadronamiento sanitario de las viviendas bajo la dirección de los inspectores municipales de Sanidad».

En consonancia con estas disposiciones, en el Reglamento de Servicios sanitarios se establecen reglas para la higiene de las viviendas; y después de señalar, en su artículo 16, las condiciones generales de éstas, determina en el párrafo tercero del mismo artículo: «Los Ayuntamientos ejercerán estrecha vigilancia, e impedirán, por los medios a su alcance, tanto el hacinamiento de personas en las viviendas como el hacinamiento de viviendas en las poblaciones».

* * *

En reciprocidad de las obligaciones impuestas a los Ayuntamientos les han sido reconocidos determinados derechos y atribuciones, que se pueden clasificar en dos grupos: el primero, facilidades para disponer de terrenos apropiados para la construcción de casas baratas; y el segundo, medios económicos para realizar dichas construcciones.

En el primer grupo se comprenden las autorizaciones que se consignan en el artículo 211 del Estatuto Municipal para

a) Arrendar, vender, dar a censo o ceder gratuitamente los terrenos de su propiedad que hayan de servir para edificar casas baratas.

b) Construirlas por su cuenta en terrenos de su propiedad; y

c) Adquirir terrenos aptos para la edificación de casas baratas, a fin de urbanizarlos, arrendarlos o enajenarlos con aquel objeto.

Estas autorizaciones se mantienen íntegras en el decreto-ley de Casas baratas.

En el segundo grupo se comprenden las autorizaciones siguientes:

a) Para emitir empréstitos especiales (apartado *d* del artículo 211 del Estatuto); y

b) Para colocar el remanente de sus presupuestos en préstamos que tengan el mismo objeto (apartado *e* del mismo artículo).

Estas segundas autorizaciones se completan con el Real decreto de 20 de diciembre último. Se reconoce en él que los Ayuntamientos son el instrumento más adecuado en orden a la resolución del problema de la vivienda, y, por lo tanto, se les coloca en condiciones de poder intervenir directamente, lo mismo para encaminar sus actividades a afrontar un problema de tan vital interés como para conseguir por su mediación que los auxilios otorgados por el Estado tengan la debida eficacia.

Para ello se autoriza en el citado decreto (art. 1.º) a los Ayuntamientos de las capitales de provincia y de las poblaciones de más de 30.000 habitantes para dedicarse a la construcción de viviendas, bien aisladas, ya constituyendo barriadas, suburbios o ciudades satélites, y a la adquisición y urbanización de terrenos con destino a la construcción, siempre que para la preparación y realización de dichos

proyectos nombren, con arreglo a lo determinado en el Estatuto, un Consejo de Administración que entienda directamente en la aplicación de estos preceptos.

Esta autorización, previo informe del Ministerio del Trabajo, puede hacerse extensiva, según el Real decreto de 7 de abril último, a los Ayuntamientos de poblaciones industriales con una gran proporción de población obrera, y a los de aquellas en que por su proximidad a las grandes capitales habiten muchas personas que trabajen diariamente en éstas, aun cuando cuenten menos de 30.000 habitantes.

Para el cumplimiento de los fines a que antes se hace referencia (art. 2.°) los Ayuntamientos podrán consignar en los presupuestos municipales las cantidades que sean necesarias para el fomento de la edificación, y emitir láminas de un empréstito municipal avaladas por el Estado mediante la intervención del Consejo de Administración, y en la cantidad necesaria para las atenciones que hayan de realizar.

Para la obtención del aval del Estado (art. 3.°) será requisito indispensable que haya sido autorizada la emisión del empréstito por el Consejo de Ministros, previo informe del Ministerio del Trabajo, Comercio e Industria.

La totalidad de las cantidades obtenidas por el producto de estos empréstitos (artículo 4.°) habrán de dedicarse a realizar las edificaciones proyectadas, en las que, por lo menos, un 25 por 100 habrán de reunir las condiciones precisas para obtener la calificación de casas baratas, y todas las ventajas que por virtud de las disposiciones vigentes puedan obtener los Ayuntamientos sobre casas baratas serán para los beneficiarios.

Además de esta clase de empréstitos los Ayuntamientos (art. 9.°) quedan autorizados para emitir otros, al objeto de adelantar fondos, con las garantías que estimen necesarias, a las Sociedades cooperativas, benéficas, lucrativas o particulares para la construcción de casas baratas y económicas, hasta la cantidad máxima que el Estado se haya comprometido a conceder al otorgar la oportuna Real orden de calificación a las edificaciones de que se trata, ya en forma de prima o ya de préstamos del Estado.

El límite de estas concesiones no rebasará a las que el Estado hubiere de entregar en su día, y se reintegrarán de estas entregas los Ayuntamientos al hacerse efectivos los auxilios que el Estado preste en cada caso.

Para la garantía de los anticipos que efectúen los Ayuntamientos (art. 10) se constituirá un crédito refaccionario e hipotecario, completado con la cesión a favor de la Corporación de los préstamos y primas que se otorguen por el Estado a los constructores de casas baratas.

Ambas clases de empréstitos (art. 11) estarán exentos en su emisión, pago de intereses y amortización, de toda clase de impuestos establecidos sobre los valores análogos.

En orden al saneamiento de las viviendas insalubres, las disposiciones contenidas en el Estatuto Municipal facultan a los Ayuntamientos para proyectar y realizar obras de destrucción (apartado *g* del art. 180) de viviendas insalubres, previa aplicación de la expropiación forzosa.

En circunstancias de anormalidad sanitaria (art. 35 del Reglamento de Servicios sanitarios) los Ayuntamientos podrán también obligar a los propietarios de viviendas, almacenes, etc., que constituyan foco de infección o un peligro para la salud pública, a la ejecución de las obras que se consideren precisas para corregir las deficiencias comprobadas; y en casos excepcionales de peligro sanitario, previo el in-

forme de la Junta municipal de Sanidad, que se tramitará urgentemente, tendrán aquéllos la facultad de proceder a la inmediata evacuación de las viviendas, aplicando luego si procede la expropiación por causas de insalubridad.

Cuando se trate de aplicar la expropiación forzosa al saneamiento de habitaciones insalubres, los Ayuntamientos (art. 125 del Reglamento de obras y servicios), al poner en conocimiento del propietario el plan de obras y su presupuesto, le conminarán para que en el plazo de quince días manifieste si acepta o no la determinación propuesta. En el caso de que no la acepte, y sin perjuicio de los recursos que procedan, los Ayuntamientos enviarán el expediente a la Comisión sanitaria provincial, que resolverá en el plazo de un mes, si la propuesta del Ayuntamiento se ajusta o no a las disposiciones vigentes. La resolución afirmativa llevará aneja la declaración de utilidad pública de la obra y la necesidad de la ocupación del inmueble insalubre.

Antes de proceder a la demolición de las fincas declaradas insalubres, los Ayuntamientos deberán proporcionar vivienda adecuada a los moradores de la declarada insalubre.

Por último, cuando las viviendas conceptuadas insalubres constituyan un grupo o grupos de casas, se formará por los Ayuntamientos un proyecto de urbanización parcial del terreno que comprendan.

* * *

Consignados quedan los deberes de los Ayuntamientos en orden a la solución del problema de la vivienda, y los medios de que disponen con arreglo a la legislación vigente.

Y sin insistir más en el examen de los preceptos legales, pasamos a enumerar algunas iniciativas que para la resolución de tan interesante problema han intentado llevar a la práctica algunos Ayuntamientos, entre ellos el de Madrid.

INICIATIVAS DE ALGUNOS AYUNTAMIENTOS

Recientemente presentó D. Juan Salas Antón a la Comisión Permanente del Ayuntamiento de Barcelona un proyecto, que fué aprobado en principio, de construcción de 2.000 viviendas baratas. En dicho proyecto se propone, en primer término, la fundación de un Instituto municipal de viviendas salubres y económicas, que debería estar formado por representantes de la mesocracia, de los trabajadores y del Ayuntamiento, bajo la presidencia del alcalde, y una vez construídas las casas tendrían en él también representación los inquilinos.

Con la fundación del Instituto pretende evitar para lo futuro el autor del proyecto que se susciten recelos y suspicacias y, además, que las viviendas municipalizadas se conviertan en un arma política, como probablemente ocurriría de ser sólo el Ayuntamiento el que interviniera en la construcción y en el arriendo de las casas municipalizadas.

En lo referente a los terrenos en que habrían de construirse las viviendas, encomienda el autor del proyecto a la Dirección de los servicios técnicos del Ayuntamiento la redacción de un informe, en el que conste si son bastantes los terrenos de propiedad municipal, o si, por el contrario, cree necesario dicha Dirección adquirir otros; estimando que de ocurrir esto, y con el fin de evitar la especulación particular, convendría adquirir el doble de los terrenos necesarios.

Entiende el autor del proyecto que, una vez señalados los terrenos, la propia Dirección sería la encargada de planear las obras que hubieran de acometerse, a base de que las nuevas casas tengan cuatro dormitorios y no tres, como es uso en el extranjero para las viviendas baratas, y con objeto de poder destinar uno al matrimonio, otro a los hijos, otro a las hijas, y disponer además de uno para el aislamiento de los enfermos, o para cumplir deberes de hospitalidad, tan generalizados en nuestra raza.

Respecto de la construcción, el Sr. Salas Antón estima que el mejor procedimiento de realizarla sería el guildismo, del que hace un estudio muy interesante; pero no existiendo gremios de construcción en España, y no siendo el sistema de administración municipal lo perfecto que debiera, cree cosa más acertada la subasta, admitiéndose las ofertas de construcción para la totalidad o parte de las obras.

Para la determinación de alquileres en las casas que se destinen a los obreros tiene en cuenta que el tipo medio de jornal es de 10 pesetas diarias, que sólo hay doscientos ochenta días de trabajo al año, y como el obrero no debe destinar más de una sexta parte de su ingreso anual para el alquiler, entiende que la renta mensual no debe exceder de 38 pesetas.

En el aspecto financiero prescinde de la subvención del Estado para la construc-

ción de estas casas, por temor a que los tributos que alimentasen la subvención en cierto modo gravasen con mayor pesadumbre a los más pobres; y como no existe un Banco municipal formado con aportaciones de todos los Municipios, propone como solución que se emitan cédulas hipotecarias municipales de 50, 100, 500 y 5.000 pesetas, que podrían tener como primera garantía una primera hipoteca sobre la propiedad municipalizada, por segunda garantía la hipoteca general sobre el crédito del Municipio, y por tercera el aval del Estado, debiendo considerarse estas cédulas como fondos públicos a los efectos de la cotización.

Prevé el caso de que no fuera esto posible, y entiende que entonces el Estado podría movilizar los fondos de la Caja general de Depósitos; y no siendo suficientes, el 30 por 100 de los caudales del Instituto Nacional de Previsión, garantizando los 25.000.000 de pesetas que serían necesarios con la renta de las viviendas, con parte de lo que produjera la *plus valía* en los terrenos colindantes y con la responsabilidad del Ayuntamiento de Barcelona.

Fija el plazo de amortización de los 25.000.000 de pesetas en diez y siete años, si se obtenían con un interés del 2 por 100 anual; y al pago de intereses y amortización asigna la renta anual de las 2.000 casas (1.650 para los obreros y el resto para la clase media), que calcula en 1.159.200 pesetas; y deduciendo el tanto por ciento de conservación, pero teniendo en cuenta a la vez la parte proporcional de ingreso por la *plus valía,* cree que el Instituto dispondría de un ingreso anual para dichos fines de 1.793.280 pesetas.

* * *

El Ayuntamiento de Bilbao creó el año de 1917 una Junta de Casas baratas, dotándola de un capital de fundación de 2.550.000 pesetas. Esta Junta goza de completa autonomía, y actúa con intervención en ella de la clase obrera, empleados de oficina, representación del Colegio Médico y de la Asociación de Arquitectos y una delegación del Ayuntamiento por medio de dos concejales.

Esta Junta ha construído el barrio de Solocoeche, con 91 habitaciones de rentas que oscilan entre 17 y 55 pesetas mensuales; barrio destinado principalmente a familias de modestos empleados. También tiene construído otro barrio de casas colectivas, que es el de Torre Urízar. Este barrio está formado por un bloque de 25 casas con 264 habitaciones, cuyas rentas oscilan entre 15 y 45 pesetas mensuales.

En la actualidad tiene en proyecto la construcción de un gran barrio, con más de 200 habitaciones, en Basurto, para empleados de oficinas, con renta media de 50 pesetas.

El Ayuntamiento de Bilbao, además de haber creado la Junta de Casas baratas con tan positivos resultados como se ha indicado, adoptó el acuerdo de avalar los préstamos de las Cooperativas que construyeran dentro de su término municipal, y gracias a esto la Cooperativa denominada «La ciudad-jardín» puede desarrollar su hermoso proyecto de construir 112 viviendas para sus asociados, que son principalmente empleados del Estado, Ayuntamiento, Diputación y algunos periodistas.

Paralela a esta acción del Ayuntamiento de Bilbao se manifiesta la actuación de la Diputación provincial de Vizcaya, que al propio tiempo que aquél contribuía a la edificación de viviendas baratas, tomaba ésta el acuerdo de subvencionar hasta con el 25 por 100 las construcciones que se acometieran, destinando para ello 2.000.000

de pesetas, distribuídos en cinco anualidades; un millón para Bilbao y otro para los pueblos.

El millón para Bilbao se invirtió íntegro, gracias a la meritísima acción de la Junta de Casas baratas. No así el destinado para los pueblos, ya que en éstos la Diputación sólo pudo subvencionar las casas construídas por la Cooperativa de obreros tranviarios en terrenos cedidos gratuitamente por el Ayuntamiento de Baracaldo.

Por cierto que es curioso el procedimiento y admirable el ejemplo dado por los cuarenta tranviarios que forman la Cooperativa para construirse casas familiares e independientes que pasasen a ser de su propiedad en el plazo de veinte años. Empezaron por contrarrestar la carestía de la construcción y suprimieron el gasto de la mano de obra, dedicando sus horas libres al trabajo de sus propias casas; y su esfuerzo fué tal, que en la edificación de sus viviendas invirtieron más de ochenta mil horas de trabajo. La Compañía de Tranvías, por su parte, avaló los préstamos que la Cooperativa obtuvo de la Caja de Ahorros Vizcaína.

El ejemplo de los tranviarios fué secundado bien pronto por muchísimos obreros, y hoy existirán en Vizcaya más de 30 Cooperativas, legalmente constituídas, para la construcción de casas baratas. De estas Cooperativas, en la actualidad están construyendo en Baracaldo «La Tribu moderna», 50 casas; la «Cooperativa de Obreros de Altos Hornos de Vizcaya», 30; «El Hogar patrio», 42; «El Hogar futuro», 40, y «La Familiar», 84. En Sestao vienen actuando principalmente «La ciudad Albif» y «La Humanitaria».

Como para llevar a la práctica sus proyectos estas Cooperativas no siempre encuentran quien les facilite el dinero necesario, pues hasta el presente sólo les prestó apoyo económico la Caja de Ahorros Vizcaína, el diputado provincial Sr. Ezcoreca presentó, en enero del presente año, una moción que tendía a solucionar esta dificultad. En ella defendía la necesidad de que la Diputación de Vizcaya acometiese la empresa de resolver el problema de la vivienda en Vizcaya de un modo grande y definitivo, prescindiendo de todo apoyo legal y económico del Estado, y mediante la emisión de un empréstito de 40 millones de pesetas, al 5 por 100 de interés, amortizable en cincuenta años. El dinero se invertiría en préstamos para la construcción de casas baratas e higiénicas al 3 por 100 de interés anual, y con un plazo de amortización no superior a treinta años, y el préstamo no podría exceder del 80 por 100 del coste de la vivienda, siempre que la renta de las casas tuviese como límite un 5 por 100 de beneficio. La diferencia de interés habría de obtenerse con el impuesto de la *plus valía* y con el aumento en la tributación de derechos reales, que cobra la Diputación de Vizcaya como impuesto concertado.

La Diputación de Vizcaya desechó esta moción; pero aprobó, en cambio, la presentada por el diputado Sr. Basterra, y cuya finalidad principal consiste en hacer posible la construcción de casas baratas de acuerdo con el Real decreto de 10 de octubre de 1924.

El acuerdo de la Diputación está inspirado en el deseo de querer resolver en primer término la dificultad principal con que tropiezan los que más sienten el agobio de la falta de vivienda, poniéndoles en condiciones de obtener los beneficios del decreto-ley de Casas baratas.

Véase las bases que comprende:

Las construcciones de casas baratas con derecho a los beneficios que la Diputación concede se ajustarán a lo que preceptúa el artículo 1.º del Real decreto-ley de octubre de 1924, disfrutando de las exenciones tributarias que se fijan en la letra *A*

del capítulo II del mismo Real decreto y de las señaladas en el del 23 de febrero de 1924 para las casas económicas.

Las viviendas que reúnan estas condiciones serán subvencionadas por la Diputación con primas cuyo importe será igual a una mitad de la prima que concede el Estado, y que consistirán en un tanto por ciento del valor del terreno y de la edificación.

La Diputación, además, concederá préstamos hasta la cuantía de 15 millones de pesetas a un interés de 5 por 100 anual. La mitad del importe de estos préstamos se concederá en calidad de anticipo—que habrá de reintegrarse cuando el Estado haya satisfecho los beneficios otorgados por la ley—a Sociedades cooperativas o benéficas que construyan viviendas con destino a ser propiedad de los beneficiarios.

Por último, en el acuerdo adoptado se autoriza a la Diputación de Vizcaya para realizar una operación de crédito a fin de obtener los 15 millones de pesetas necesarios, operación que habrá de cancelarse en el plazo de quince años.

* * *

Basándose en una obligación tan antigua como particular, impuesta por la legislación española, la de la prestación personal, el concejal del Ayuntamiento de Sevilla, Sr. Miró, ha presentado ante dicha Corporación una moción que, por su originalidad e interés, vamos a exponer. En ella se propone la construcción de 1.500 casas formando tres grupos o barriadas de 500, a cuyo efecto divide la ciudad en tres zonas: Triana, San Bernardo-Nervión y Macarena-Miraflores-Burón.

Las casas serán todas de un solo tipo de construcción, con igual distribución y se compondrán de planta baja solamente, con tres dormitorios, cocina con lavadero, retrete, un pasillo central y un pequeño patio. La techumbre tendrá entramado de madera con teja plana, muros y tabiques de ladrillo enlucido y solería de cemento continuo, lisa.

El importe de cada vivienda se calcula en unas 7.000 pesetas, ascendiendo, por tanto, el proyecto a 10.500.000 pesetas, el cual podría ser ejecutado en poco más de dos años.

Los terrenos serán facilitados por la municipalidad, la que contribuirá, además de con una subvención, con los materiales útiles procedentes de los derribos de fincas expropiadas para ensanches.

En cuanto a la mano de obra, *teóricamente,* deberán ser construídas por *todos los vecinos* de Sevilla que por su edad y condiciones se encuentran obligados a la *prestación personal* durante el plazo y forma que señala la ley. Pero como ésta permite redimir a metálico esta obligación, para los vecinos que así lo pidan, ésta será cancelada por una cuota equivalente al trabajo que se calcula pueda rendir el obrero que haya de prestar a la obra su esfuerzo personal.

La estadística fiscal acusa para Sevilla unos 21.600 contribuyentes al Estado por todos conceptos. Suponiendo lógicamente que habrían de preferir la redención a metálico a la prestación directa y que el jornal medio se fije en ocho pesetas, como el plazo legal de prestación es de veinte días por año, cada contribuyente debería aportar 160 pesetas anuales, cantidad que multiplicada por el número de contribuyentes arroja un total de 3.456.000 pesetas.

Para hacer más real el cálculo, se supone que muchos de estos contribuyentes han de tener hijos o allegados sujetos a la prestación que habrán igualmente de ser redimidos, suponiéndose también que estos últimos juntamente con aquellos que, sin ser contribuyentes, disfrutan de importantes rendimientos, por intereses, rentas de bienes mobiliarios o empleos de alta categoría, forman un núcleo equivalente al 50 por 100 de los contribuyentes matriculados, en cuyo caso esta masa así calculada al ser redimida, contribuiría con la importante cifra de 1.728.000 pesetas. Deduciendo, por último, un 10 por 100 de contribuyentes directos que pueden estar exentos de la prestación por excepción legal, lo que equivale a rebajar las anteriores cifras en 345.000 pesetas, siempre resultaría un total ingreso de 4.838.400 pesetas anuales, suficiente desde luego para cubrir los 10.500.000 pesetas dentro de la tercera anualidad.

* * *

El Ayuntamiento de Madrid estudió no hace mucho un proyecto, de que es autor su alcalde, el señor conde de Vallellano, muy bien orientado, pues en algunos de sus aspectos llega a la entraña del problema.

El trabajo se divide en tres partes, y está encabezado con un preámbulo en el que se expone brevemente el estado de la cuestión por lo que a Madrid se refiere.

En la primera se propone la creación de un Banco municipal de Construcción, cuyas funciones principales serán:

1.ª Formación de proyectos de casas baratas conforme al decreto-ley de 10 de octubre de 1924, los cuales, una vez aprobados por el Ministerio del Trabajo, serán ejecutados por el Banco. Este contratará con terceras empresas y mediante subasta, la ejecución.

Inscritos los inmuebles a nombre del Ayuntamiento en el Registro de la Propiedad, inmediatamente procurará:

a) Su venta a largos plazos o por pisos.

b) Su alquiler, caso de no poder ser vendidos.

2.ª Construcción por contrata y mediante subasta de casas cuyas condiciones económicas excedan el tipo de «baratas» inscribiéndolas en el Registro a favor del Banco y venta de las mismas por pisos, al contado o a largo plazo.

3.ª Préstamos refaccionarios, hipotecarios o pignoraticios para el saneamiento de viviendas insalubres.

Se considera al Banco como una entidad jurídica con personalidad y responsabilidad independiente del Ayuntamiento. Su gobierno estará a cargo de un Consejo de Administración compuesto de tres concejales y dos representantes de la «Asociación de Vecinos». El presidente será elegido por y de entre los vocales.

El Ayuntamiento aporta, en el momento de la fundación para formar el capital del Banco, 7.163.568,04 pesetas, sobrante de la cuenta de Resultas, correspondiente al presupuesto de 1924-25.

Transfiere, además, al Banco de Construcción la propiedad de 39 solares de su pertenencia valorados, en el último inventario, en 1.548.485,84 pesetas.

Por último se compromete también el Ayuntamiento a entregar anualmente, durante los treinta años siguientes a la fundación del Banco, una subvención del 50 por 100 de lo recaudado por el arbitrio sobre incremento de valor de terrenos.

Además el Banco cuenta con los ingresos siguientes:

a) Auxilios que otorgue el Estado a los proyectos aprobados de casas baratas.

b) Cuotas de amortización e intereses de las casas vendidas.

c) Renta de las casas alquiladas.

d) Cuotas de amortización e intereses de los préstamos refaccionarios, hipotecarios y pignoraticios.

e) Importe de las Obligaciones al portador, emitidas con la garantía hipotecaria de las casas inscritas en el Registro.

El Consejo de Administración fijará anualmente:

a) Los gastos de sostenimiento del Banco.

b) El tipo anual de amortización.

c) Las distintas combinaciones de venta a largo plazo de las casas construídas.

d) El tipo de alquiler de las casas arrendadas.

Dicho Consejo determinará trimestralmente:

a) Las cantidades destinadas a cada una de las operaciones objeto de su actuación.

b) El interés de los préstamos que conceda.

c) El importe de las Obligaciones a emitir y las condiciones de emisión.

Los ejercicios económicos del Banco, coincidirán con el ejercicio económico del Ayuntamiento, debiendo éste aprobar las cuentas anuales.

El Ayuntamiento podrá, en plazo de ocho días a contar de su publicación en el *Boletín,* reformar o anular los acuerdos del Consejo en el caso de ser contrarios a las bases estatutarias.

Por último se propone que la extinción del Banco, sólo podrá acordarse por *referendum,* y el saldo favorable, si lo hubiere, pasará al Ayuntamiento.

La segunda parte de la proposición que analizamos, se refiere a la municipalización de las fianzas de alquiler, a las que atribuye el autor dos fuerzas virtuales que denomina de garantía y de rentabilidad, fijando la cuantía de dichas fianzas en más de 13 millones de pesetas. Afirma el señor conde de Vallellano que esa masa de numerario puede realizar una función social, y, al efecto, propone textualmente que toda fianza de alquiler urbano se constituya con signos de crédito nominales, realizables en el momento de la extinción de los respectivos contratos, emitidos por una entidad solvente que destine el numerario poseído por este medio a la prestación de una función social, dando a continuación la pauta para el desarrollo de la fórmula.

En cuanto a la tercera parte de este trabajo, nada decimos por habernos ocupado de ella en otro lugar.

Y por último, el Ayuntamiento de Málaga merece también lugar preferente en este cuadro de honor, pues acaba de acordar la construcción de 500 casas baratas con un presupuesto de 3.000.000 de pesetas.

FORMAS DE INTERVENCIÓN MUNICIPAL

Como consecuencia de todo lo expuesto, se deduce que las medidas que pueden adoptarse por los Ayuntamientos son de dos clases, ya que de dos maneras pueden contribuir a la construcción de viviendas económicas:

Primera. Estimulando su edificación; y

Segunda. Construyendo ellos mismos las viviendas.

La primera modalidad de actuación de los Ayuntamientos comprende, entre otros, los siguientes medios:

a) Exención de arbitrios, impuestos y tributos de carácter municipal, para todo edificio que se termine de edificar dentro de un plazo marcado.

b) Adquisición de grandes extensiones de terreno a propósito para la construcción de casas baratas, y, una vez urbanizados, arrendarlos o enajenarlos a precio de coste.

c) Concesión de primas a la construcción de viviendas baratas y auxilios a los constructores de estas viviendas por medio de préstamos o garantía de intereses de los anticipos que aquéllos obtengan, siempre con hipoteca de las fincas.

d) Préstamos, en calidad de anticipos, a los constructores de casas baratas y económicas hasta la cantidad máxima que el Estado se haya comprometido a conceder al dictar la Real orden de calificación a las casas de que se trata.

e) Estimular la formación de nuevas barriadas en los alrededores del término municipal, dotándoles de los servicios de agua, alcantarillado y pavimentación, y estableciendo medios rápidos, frecuentes y económicos de acceso a las mismas o a las que actualmente existan en el exterior.

La segunda modalidad de la intervención municipal, es decir, el realizar los mismos Ayuntamientos la construcción de viviendas, puede cumplirse indirecta o directamente; indirectamente, acometiendo sólo la ejecución de edificaciones en que instalar debidamente todos sus servicios y contribuyendo así a proporcionar con las desocupadas, algunas viviendas que podrían aminorar, en parte, el desequilibrio entre la demanda y la oferta de habitaciones, y de una manera directa, promoviendo la construcción de casas baratas, barriadas obreras y suburbios jardines.

El cumplimiento de la segunda modalidad supone la inversión de grandes sumas de dinero que los Ayuntamientos pueden proporcionarse con la emisión de empréstitos—que podrán contar con el aval del Estado cuando su producto se aplique íntegro a la construcción de barriadas económicas—y con el establecimiento de Instituciones de crédito municipal.

ACCIÓN DEL MUNICIPIO MADRILEÑO

Por lo que al Ayuntamiento de Madrid se refiere, modestamente entendemos que en función estimulante de la edificación, y aparte de la exención de derechos y arbitrios y otras ventajas de carácter tributario, su actuación podría consistir:

En la emisión de un empréstito, destinando íntegramente su inversión a estimular a las Compañías o particulares a fin de que aportasen sus energías y capitales a la empresa de construcción de viviendas económicas y baratas, y mejor aún en la fundación de un Banco de crédito inmobiliario que, como exponemos a continuación, cumpliría con mayor eficacia esta finalidad.

El Municipio, dado su carácter indisoluble e indefinido, posee una solvencia natural muy superior a la de cualquier entidad mercantil, y por tanto, cualquier institución bancaria creada bajo el patrocinio municipal, con menores garantías y en un círculo más limitado de operaciones, puede en mínimo plazo alcanzar la máxima prosperidad que a otra institución particular mejor dotada habría de costarle más tiempo y mayores sacrificios.

De aquí que la creación de un Banco Municipal, cuya finalidad para auxiliar la industria de la edificacion habría de ser siempre cosa factible, a más de obra tan importante como meritoria.

La fundación de un Banco auxiliar de la construcción por un Municipio no puede ser objeto de una serie de preceptos generales, ya que las disponibilidades de cada Ayuntamiento, su situación económica, la crisis de viviendas por que la localidad atraviese y la importancia de la población varían en cada caso, requiriendo preceptos estatutarios casuísticos si se pretende que la obra sea acertada y fecunda. Por tales razones, al proponernos bosquejar un Banco municipal de crédito inmobiliario, nos referimos especialmente a Madrid, donde es más lógico que se encuadre, por razones de capitalidad. Ninguna base más sólida para crear un instrumento de crédito favorable a la propiedad urbana, que la propiedad misma. La cuestión estriba en movilizar el crédito territorial, falto de desenvolvimiento hoy día.

El sistema hipotecario alemán permite fácilmente convertir el valor de un solar en activo capital circulante, proporcionando al propietario dinero con facilidad y economía. Este sistema, defendido por eminentes tratadistas, requiere la formación previa de un registro donde se inscriban el conjunto de antecedentes que permitan el conocimiento detallado e identificación de la finca inscrita, siendo la inscripción condición indispensable para el nacimiento del derecho real. El propietario que necesita utilizar el crédito con la garantía de su finca, solicita de la Oficina de Registro la expedición de cédulas hipotecarias al portador, por el importe máximo del valor del inmueble, cédulas que se ponen en circulación y negocian del modo más conveniente. Cuando el crédito se extingue, el propietario recoge las cédulas, que el registro inutiliza, cancelando la hipoteca. Lo recomendable del procedimiento se ve comprobado por los hechos; pues mientras en España existe un solo Banco Hipotecario que funciona al amparo de singulares privilegios, en Alemania, antes de la gran crisis económica por que ahora viene atravesando, vivían, sin protecciones oficiales de ninguna índole, cuarenta y dos Bancos de esta clase, con un capital de 7.200 millones de marcos en circulación.

Tal procedimiento, por otra parte, no constituye en España ninguna novedad. En Granada, por cooperación de mutuo auxilio y consenso entre los propietarios se ha hecho ya un ensayo provechoso del sistema, que aunque puede desarrollarse en condiciones particulares dentro de nuestra legislación, para alcanzar su máximo desarrollo y eficacia debiera su implantación ir precedida de autorización especial.

Esta forma de movilización de la propiedad urbana pareció excelente al Sr. Alba, quien siendo ministro de Hacienda declaró que lo consideraba como una evolución absolutamente precisa para el desarrollo de la riqueza pública, por traer al mercado un valor sano e inalterable cuya sólida garantía está completamente a la vista.

La conversión de las distintas fianzas de inquilinato y servicios públicos en cédulas territoriales fácilmente negociables es una transformación que desde hace años se viene defendiendo, pues realmente es medida favorable para los propietarios del dinero, de conveniencia social indiscutible, altamente beneficiosa para la construcción, si por este medio pudiera facilitarse el préstamo no usurario; y no puede dar lugar a queja justa de los actuales tenedores, ya que se están lucrando con cantidades que no les pertenecen.

Conviene observar que sólo las fianzas de inquilinato rebasan la cifra de 14 millones de pesetas.

El Ayuntamiento de Madrid podrá disponer, además de los anteriores elementos como bases de crédito, de 7.900.000 pesetas que guarda en sus arcas con destino a la construcción de casas baratas, de varias de sus fincas, en condiciones excelentes para una aportación capitalista, y, por último, de un capital de 25 millones de pesetas, deuda reconocida por el Estado a favor de aquél por ley especial de 29 de diciembre de 1903, y que deberá ser abonada a razón de 2.000.000 de pesetas anuales, garantía ya propuesta por su contador, Sr. Mañas, en el último Congreso Nacional de la Edificación.

En cuanto a las operaciones a que la función bancaria puede contraerse, entendemos que no deben ser otras que las relacionadas con el préstamo a la construcción económica y medios para estimularla, y como secundarios y auxiliares para reforzar sus ingresos, los de administración de inmuebles urbanos.

Una Caja de Ahorros municipal sería un colaborador muy recomendable, ya que las existentes en Pamplona, San Sebastián, y Bilbao así lo vienen demostrando.

Por último, en cuanto a su organización y funcionamiento, puede ser el establecido para entidades bancarias similares, teniendo en cuenta su carácter y modalidad.

Tal régimen sería determinado por un reglamento que dictaría en su día el Ayuntamiento, al cual habría de corresponder la alta vigilancia y sanción periódica de las operaciones.

Las anteriores consideraciones podrán, pues, resumirse en las siguientes bases:

1.ª El Banco Municipal de Crédito Inmobiliario será autónomo en su funcionamiento, con personalidad y responsabilidad independiente; pero su gestión estará sometida a la alta inspección y aprobación del Ayuntamiento, correspondiendo a éste el examen y aprobación de sus operaciones y cuentas anualmente, y teniendo facultades el Pleno para modificar o revocar cualquier acuerdo del Banco contrario a sus estatutos.

2.ª El Consejo de Administración estará formado por un concejal letrado, un representante de la Sociedad Central de Arquitectos, otro de la Banca y un consejero de Sanidad. Igualmente tendrán representación cada una de las Cámaras de

la Propiedad, Industria y Comercio, las Asociaciones de Funcionarios y la clase obrera.

Será presidente del Consejo el alcalde presidente o concejal en quien delegue.

3.ª Las operaciones a que se dedicará el Banco, serán:

a) Adquisición y urbanización de terrenos para cederlos parcelados en venta o a canon.

b) Préstamos refaccionarios, hipotecarios y pignoraticios.

c) Anticipos de fondos con las garantías necesarias y en la forma que se determina en el artículo 9.º del Real decreto de 20 de diciembre último.

d) Administración de fincas, pago de impuestos, seguros sobre fincas urbanas, descuento de alquileres y cuentas de crédito con garantía de alquileres y fincas libres.

e) Caja de Ahorros con especiales condiciones en tipo de interés y facilidades de entrega y retirada de fondos, principalmente si el imponente es obrero o empleado municipal.

4.ª El Banco emitirá cédulas territoriales o bonos de edificación por valores comprendidos entre 100 y 5.000 pesetas, dentro de la extensión y con las garantías legales que las actuales disposiciones consienten, y para ampliar los límites restringidos en que había de operar, solicitará de los Poderes públicos la libertad suficiente para que los títulos emitidos no tropiecen con trabas legales.

Análogamente emitirá cédulas territoriales o bonos de edificación por valores comprendidos entre 25 y 250 pesetas con la garantía de la fianza de inquilinato y las prestadas por razón de servicios o suministros al Estado, la Provincia y Municipio, de lograr la correspondiente autorización del Estado, constituyéndose éstas con dichos signos de crédito nominal.

Igualmente podrá emitir obligaciones con la garantía de los demás valores que integran su capital.

5.ª Los premios que hayan de fijarse a las distintas operaciones de crédito, serán señalados por el Consejo de Administración, no pudiendo exceder a los fijados por el Banco de España para iguales o semejantes operaciones.

6.ª Formarán parte del haber del Banco, como capital inicial:

a) Los 7,9 millones de pesetas que el Ayuntamiento posee para combatir la crisis de la habitación.

b) Las anualidades de 2 millones de pesetas que el Estado debe abonar al Ayuntamiento por deudas reconocidas.

c) Determinados solares y fincas municipales que puede y debe el Ayuntamiento aportar.

EL AYUNTAMIENTO, CONSTRUCTOR

Si el Ayuntamiento de Madrid se pronunciase por la construcción de viviendas económicas y baratas, debería tener en cuenta:

1.° La conveniencia de promover la cooperación entre las clases obreras para que, sindicándose por oficios o constituyendo gremios de construcción, pudieran encargarse, suprimiendo intermediarios, de la ejecución directa de las obras que aquél proyectase. El procedimiento, si las organizaciones obreras se comprometían en los convenios al cumplimiento de las cláusulas que se estipulasen, además de práctico y económico, tendría, por otro lado, la enorme ventaja de inspirar al capital la confianza suficiente para que éste no se apartase, como ahora lo hace en muchos casos, de la industria de la construcción, cosa ciertamente explicable por la inseguridad de la misma, producida, en gran parte, por el escaso rendimiento de la mano de obra.

2.° La necesidad de acometer la resolución del problema, simultaneando la construcción de viviendas que hayan de pasar a ser de la propiedad de los inquilinos, con la de casas para ser cedidas en alquiler, porque la exigüidad de sus medios económicos no permite a muchas personas aspirar a convertirse en propietarios.

3.° El conceder preferencia, para el emplazamiento de las barriadas que se proyecten, a los sitios en que no existan edificaciones como medio de conseguir, a la vez, la adquisición de terrenos a bajo precio, y el descongestionamiento del centro de la población con la urbanización de las zonas sub-urbanas, de menor coste siempre que las obras de reforma interior que aquél exige; y

4.° El evitar los inconvenientes que lleva consigo el crecimiento incesante de las grandes ciudades, tanto en el orden higiénico como en el económico, prefiriendo a todo otro procedimiento en la solución del problema de la vivienda el de la construcción de ciudades satélites, y dando a éstas la forma de *ciudad-jardín,* cuyas características son: «Estar planeada para la vida higiénica de la población y el desarrollo normal de la industria; ser su tamaño el indispensable para que tenga vida social completa; estar rodeada de una zona rural permanente, y ser todo su terreno de propiedad pública» (1).

* * *

Determinado por el Municipio madrileño el procedimiento mejor para acometer la solución del problema de la vivienda en Madrid, es indiscutible que, dados su

(1) Federico López Valencia, *El problema de la vivienda en Inglaterra.*

solvencia y su prestigio, por tratarse como se trata del Ayuntamiento de la capital de la nación, y por exigírselo además la gravedad enorme del problema mismo, cualquier proyecto que elabore debe ser sobre la base de contribuir eficazmente a la normalización del mercado de la vivienda.

El proyecto que modestamente creemos nosotros más realizable, es el que, en líneas generales, se contiene en las siguientes reglas:

1.ª El Ayuntamiento de Madrid acuerda la construcción de 5.000 viviendas higiénicas y baratas como mínimo; de ellas, 2.000 en casas unifamiliares para la clase media y con el fin de que hayan de llegar a ser de la propiedad de los que las habiten, y las 3.000 restantes, en casas unifamiliares o colectivas para cederlas en alquiler a la clase obrera.

2.ª La construcción de las 5.000 viviendas ha de hacerse de acuerdo con las disposiciones del Real decreto-ley de Casas baratas de 10 de octubre último, y con sujeción a los preceptos que se contienen en el Real decreto de 20 de diciembre siguiente.

3.ª Para la preparación y realización del proyecto de construcción de las 5.000 viviendas, y, una vez construídas, para su administración y gerencia, el Ayuntamiento crea un Consejo de Administración con arreglo a lo que se determina en el artículo 174 del vigente Estatuto Municipal.

4.ª El estudio del proyecto, en cuanto al plan de obras, se encomienda a la Junta Consultiva de Obras, que informará respecto al emplazamiento de las construcciones, terrenos a propósito, materiales, forma de las construcciones, etc., etc.

5.ª Para la ejecución de las obras, el Ayuntamiento, de existir sindicaciones de obreros por oficios o gremios de construcción, concertará con ellos las construcciones, previa formación de cuadros de precios y unidades de obras; fijación del rendimiento normal del obrero; determinación de garantías de carácter económico, etcétera, etc., y si no existiesen gremios de construcción, las obras se contratarán por subasta, pudiendo admitirse proposiciones para todas o parte de aquéllas.

6.ª Todos los auxilios que por virtud de las disposiciones vigentes sobre casas baratas pueda recibir el Municipio madrileño serán para los beneficiarios, y se destinarán directamente a amortizar las deudas que tengan contraídas con el Ayuntamiento. Si se tratase de casas cedidas en alquiler, el importe íntegro de los auxilios se computará, a los efectos de disminuir el coste de la finca, para la determinación del alquiler.

7.ª Para las casas cedidas por el Ayuntamiento en alquiler, éste no podrá exceder de la mitad del máximo fijado en las disposiciones vigentes; y para las que hayan de llegar a ser de la propiedad del que las habite, no excederá de la quinta parte del mayor sueldo autorizado.

8.ª Para atender a los gastos que origine la construcción de las 5.000 viviendas proyectadas el Ayuntamiento de Madrid acuerda la emisión de un empréstito, en la forma que se determina en las siguientes bases:

Empréstito para la construcción de viviendas higiénicas y baratas

Base 1.ª El Ayuntamiento de Madrid, oído el Consejo de Administración creado al efecto, y en virtud de las facultades que le confiere el Estatuto Municipal, acuerda la emisión de cédulas hipotecarias municipales de 100 y 500 pesetas nominales hasta

la cantidad necesaria para la realización del proyecto de construcción de 5.000 viviendas baratas.

Base 2.ª Las cédulas que se crean con el nombre de «Empréstito para la construcción de viviendas higiénicas y baratas» devengarán el 5 por 100 de interés anual, pagadero por trimestres vencidos, y serán amortizadas a la par en un período de cincuenta años.

Base 3.ª Esta emisión tendrá como garantía, aparte de la que en general corresponde a las demás deudas municipales, una primera hipoteca sobre las construcciones ejecutadas, de un lado, y de otro el aval del Estado, conforme a lo que se determina en el Real decreto de 20 de diciembre último.

Base 4.ª Para asegurar el pago de intereses y amortización de las cédulas el Ayuntamiento asigna a estos fines, además del 50 por 100 del ingreso por la *plus valía*, la renta de las casas cedidas en alquiler, la renta y las anualidades correspondientes a la amortización de las casas que hayan de llegar a ser de la propiedad de los que las habiten, y, por último, los auxilios concedidos por las disposiciones vigentes a los beneficiarios. De la renta se deducirá únicamente el tanto por ciento que se fije para gastos de conservación.

Base 5.ª Estas cédulas se considerarán como valores públicos a los efectos de cotización en la Bolsa de Madrid.

* * *

El Ayuntamiento de Madrid, como lo han hecho ya otros Municipios extranjeros, puede en la actualidad, si hubiera de acomodar su actuación a medios más modestos, acometer la empresa de construir una colonia con destino a sus empleados y obreros, pues no sólo le autoriza la ley, sino que tiene en sus arcas, en espera de ser aplicadas a la construcción de casas baratas, cerca de 8.000.000 de pesetas.

En las afueras de Madrid, aunque algo alejados del centro, existen bastantes terrenos, en parte urbanizados, que de formar el Ayuntamiento un proyecto adecuado y ser aprobado éste, cosa factible, podrían ser adquiridos, con arreglo a la legislación vigente, por el precio en que se hallan amillarados, que para algunos es ínfimo. Urbanizados y parcelados que fueran nada más, la *plus valía* no sólo haría que resultasen gratis, sino que, efectuadas las edificaciones, el resultado sería un verdadero negocio.

El Ayuntamiento conservaría la propiedad de los solares, que arrendaría a los inquilinos por noventa y nueve años y por cuotas bajas y fijas, para de tal modo conservar el dominio en la barriada y obtener íntegro el beneficio de la *plus valía*.

Los terrenos podrían adquirirse en tres plazos de 500.000 pesetas anuales cada uno, cifra en que fija el Ayuntamiento en el presupuesto sus ingresos por *plus valía* y que la ley le autoriza para la inversión que se propone.

La construcción de las viviendas se concedería, previo concurso, a una empresa industrial, pudiendo edificarse de 500 a 800 casas para distribuir entre empleados y obreros municipales, fijando como tipos de alquileres 35, 50 y 75 pesetas. El Ayuntamiento está siempre garantizado, puesto que dispone de los sueldos de sus empleados para reintegrarse; pero podía aumentar sus garantías, concertando seguros de vida en condiciones especiales. Es de advertir que el número de casas a construir pudiera ser mayor, y éstas de más amplitud, pues además de los recursos

apuntados, podría el Ayuntamiento, por tratarse de casas de alquiler, optar simultáneamente al préstamo de 5 por 100 que ofrece el Estado y a la prima a la construcción. Cabe también, imitando lo realizado por el Ayuntamiento de Buenos Aires, hacer un anticipo a los empleados y obreros beneficiarios, formando un capital inicial de fácil reintegro para el prestamista por los vínculos que le ligan con el prestatario.

Por último, las viviendas construídas pudieran darse en amortización a largo plazo en lugar de entregarse en alquiler, sin que por esto sufrieran modificaciones importantes las iniciativas antes expuestas.