

110  
CONFERENCIA

332

SOBRE

EL PROBLEMA DE LA VIVIENDA

Y

LA ACCION MUNICIPAL

POR

JULIÁN BESTEIRO FERNÁNDEZ

DIPUTADO A CORTES



MADRID

Imprenta Municipal.

1920

CONFERENCIA

SOBRE

EL PROBLEMA DE LA VIVIENDA

Y

LA ACCION MUNICIPAL

POR

JULIÁN BESTEIRO FERNÁNDEZ

DIPUTADO A CORTES



MADRID

Imprenta Municipal.

1920



## *Señoras y señores:*

En mi deseo de corresponder de la mejor manera que me sea posible a la bondad que conmigo ha tenido el Ayuntamiento, invitándome a dar una conferencia de esta serie, he querido que el tema que yo viniese a tratar aquí se relacionase con aquella parte de los problemas municipales que durante el tiempo que fui Concejel, llamaron especialmente mi atención.

Pero además de esta razón de índole personal para elegir como tema de mi conferencia «El problema de la vivienda y la acción municipal», he tenido en cuenta otras razones de carácter impersonal, que pudiéramos decir objetivas.

Estas razones son: primera, que aunque no se puede decir que el problema de la vivienda sea el principal entre todos los problemas municipales, es uno de los de primera línea. Como él, de la misma importancia que él, se pueden citar otros, como el problema de las subsistencias o como el problema de la enseñanza; pero la preferencia que, por lo que se refiere al Ayuntamiento de Madrid, concedo al problema de la vivienda, consiste en que si toda acción municipal está condicionada por leyes que rigen y están como por encima de la vida de los Municipios, el problema de la vivienda, el problema de las subsistencias, el problema de la enseñanza, pueden ser influidos y resueltos en un cierto grado por la acción municipal con la colaboración del Estado; pero entre todos los problemas de primer orden que se presentan en la vida municipal del pueblo de Madrid, la acción del Ayuntamiento no puede ser en ninguno tan eficaz como en lo que a la vivienda se refiere.

En segundo lugar, hay otra razón que me ha movido a elegir este tema, y es que la manera como se resuelvan los principales problemas que suscita la existencia y desarrollo de una ciudad, tiene evidentemente su repercusión en toda la estructura de la vida municipal y se refleja en lo que es como el espejo en que la imagen de la vida municipal puede verse en síntesis: en los presupuestos municipales. Y nada tanto como lo que se refiere al problema de la vivienda, condiciona, altera, modifica y determina en substancia, la estructura del presupuesto del Ayuntamiento de Madrid.

Este problema de la vivienda no es un problema exclusivo, ciertamente, del Municipio madrileño; es un problema que, con distintas modalidades, se presenta en todos los Municipios, y cuyo estudio ha atraído la atención de políticos y de pensadores de todas las opiniones y de todos los matices.

Como ustedes saben que yo soy socialista, y en todas partes lo afirmo, no les extrañará que diga que el problema de la vivienda ha sido objeto especial de estudio de los principales escritores socialistas científicos y militantes. Marx se ocupó de él y más que éste otro de los grandes fundadores del socialismo científico: Engels.

Engels plantea así el problema de la vivienda. Dice: es un problema de clases sociales por que siempre ha ocurrido, y esto a todo el mundo se le alcanza, que las clases pobres y las clases sometidas han tenido viviendas deficientes. Pero el problema de la vivienda toma un aspecto nuevo, distinto; se acentúa y se agrava desde que empieza a desarrollarse el régimen capitalista por efecto del incremento de la población en las ciudades. Todos sabéis que el proceso de la vida capitalista es un proceso de concentración de la riqueza; se crean las grandes industrias, y éstas atraen en torno suyo grandes centros de población.

Hay en las poblaciones gran acumulación de obreros, faltan viviendas; los obreros tienen viviendas miserables, y surge para los Municipios inmediatamente el problema de dotar a las ciudades del número suficiente de viviendas habitables para las clases menesterosas.

Pero lo que constituye la característica del problema de la habitación en el ciclo de la Historia que domina el régimen capitalista, es que se agrava de tal modo, que ya no es un problema solamente para las clases inferiores, para los trabajadores, sino que es un grave problema también para la clase media, y llega a constituirse también en un grave problema para las clases altas.

En todas las grandes ciudades la clase media se queja de que los alquileres son caros; en algunas grandes ciudades el precio de los alquileres es verdaderamente insoportable para la clase media, y hace ya tiempo que las clases superiores económicamente han comprendido que ante este mal de la clase media y del proletariado no pueden permanecer indiferentes, porque los males, consecuencia de las deficiencias de las viviendas, recaen primeramente sobre el proletariado y

sobre la clase media; pero después se extienden a todas las clases, y se extienden a todas las clases porque la mala vivienda es un foco de enfermedad que irradia después a toda la población; porque la mala vivienda es la acumulación de varias familias, ó de individuos transeuntes a quienes se alquila una habitación; incrustados estos individuos en la familia desmoralizan los lazos familiares; hacen que cunda la inmoralidad. Y así muchos tratadistas, no proletarios, burgueses, han dicho: hay un problema higiénico en el problema de las viviendas; hay también un problema moral en el problema de las viviendas, y cuando se trata de conocer las causas de males sociales tan graves como la enfermedad, como la criminalidad, como el alcoholismo, como la misma prostitución, hay que buscar la causa de éstos males en la naturaleza de las viviendas que habitan las grandes masas obreras.

Por eso, las clases acomodadas han empezado principalmente a ocuparse de resolver el problema de la vivienda cuando han tocado las consecuencias del abandono en que tienen a las clases humildes; por eso, en Europa la atención de los Municipios para procurar viviendas baratas y buenas, se inició con ocasión del cólera de 1831; y en Hamburgo con ocasión del cólera de 1892; por eso en el Congreso de la lucha contra la tuberculosis, celebrado el año 1901, decía un hombre tan eminente como Roberto Koch que, las malas viviendas son los focos donde se incuba la tuberculosis y desde los cuales irradia después a toda la población; por eso, después, los sabios e investigadores se han ocupado en hacer un estudio exacto y minucioso de las malas consecuencias sociales que tiene la existencia de malas viviendas y así en la población alemana, de Mannheim un Doctor llamado Freudenberg, hizo una serie de estudios estadísticos, como conclusión de los cuales formuló esta especie de sentencia: que la tuberculosis aumenta en razón directa de la densidad de personas que ocupan las viviendas. Por eso ya el año 1887 Schmoller, en Alemania, repetía las palabras que años antes había pronunciado en Londres, Chamberlain. Esas palabras son las siguientes: «Las clases acomodadas no deben reparar en gastos para resolver el problema de la vivienda, porque esos gastos, por grandes que sean, los deben considerar como un seguro que pagan contra estos dos peligros que les amenazan: el peligro de la enfermedad y el peligro de la revolución.»

Naturalmente, que si yo fuera a tratar aquí la cuestión de las viviendas desde el punto de vista pura y exclusivamente teórico del socialismo, podría acabar muy pronto esta conferencia, porque para nosotros, los socialistas, como para Engels y Marx, el problema de la vivienda no se resolverá completamente sino mediante la socialización de la propiedad. Cuando desaparezca todo interés personal y egoísta en la explotación de las casas, cuando no se consideren como un objeto de renta, claro es que solamente los motivos desinteresados serán los que se tengan en cuenta para trazar el plan de urbanización de las ciudades.

Pero es que el mal es tan grave que no se puede aguardar a que esa esperanza nuestra se convierta en realidad, y por eso la actuación socialista en todos los Municipios y la misma actuación burguesa, han procurado una serie de medidas que remedien los males que trae consigo el defecto, la carencia o las malas condiciones de las viviendas. Mas para determinar cuales son los remedios que estos males puedan tener, es preciso, ante todo, definir bien el mal, y además de definirle bien, es necesario procurar determinar sus causas.

El hecho, superficialmente determinado, se puede describir de la manera siguiente: En las grandes poblaciones hay dos hechos de carácter opuesto que coinciden: la magnificencia de unos edificios y la pobreza de otros. Por un lado, en las poblaciones que crecen, se construyen palacios para bancos, para casas de comercio, para teatros, etc.; por otra parte, la población pobre vive en unas condiciones impropias de la humanidad. Pero estudiando el problema de un modo más detenido y más concreto, se ha llegado a caracterizar esta situación del modo siguiente: Se ha afirmado, en vista de datos estadísticos, que si se toma como base, para juzgar de la situación en que se encuentran los habitantes de una población con relación a las viviendas, el precio de los alquileres, se puede establecer la siguiente ley que también puede enunciarse de una manera paradójica: las viviendas más baratas son las más caras; las viviendas más caras, son las viviendas más baratas.

Esto quiere decir, que las familias por regla general gastan en pagar el alquiler de la vivienda una cantidad de sus ingresos totales que crece proporcionalmente a la disminución del alquiler. Es decir, que los pobres pagan en alquiler una cantidad mayor proporcionalmente de los ingresos totales que

tienen, que la que pagan los ricos. Por esto, se ha repetido muchas veces esta afirmación: las minas de la miseria son mucho más productivas y mucho más fáciles de explotar que las minas del Potosí. Porque realmente, para el que tenga un temperamento moral propicio a explotar a las gentes, el gran negocio no es construir casas de habitaciones de altos alquileres sino construir cuárteles o zahurdas, por las cuales se puedan cobrar alquileres que parecen pequeños, pero que, en realidad, son alquileres extraordinariamente excesivos.

Decía antes que para estudiar el problema de la vivienda, se podía tomar como índice de la situación de cada población el precio que en ella alcanzan los alquileres. Decía esto por la siguiente razón: el problema de la vivienda tiene muchos aspectos, pero el precio del alquiler, para fijar la situación de esta cuestión, tiene varias ventajas. Primera, que el alquiler se traduce en una expresión numérica, por consiguiente concreta y clara de percibir; segunda, que el precio del alquiler refleja los demás factores que integran el problema de la vivienda, por que es en unos casos su efecto y en otros casos su causa. Así, por ejemplo, si se trata de determinar si en una población hay exceso o defecto de habitaciones de tal o cual categoría, el precio de los alquileres lo refleja, porque, según la ley de la oferta y la demanda, si sobran habitaciones de un tipo especial, baja el precio, y si faltan, el precio sube. En este caso se puede tomar el precio del alquiler como índice que revele la situación de una población en lo que se refiere a las viviendas, porque el tipo de alquiler es el efecto de la abundancia o de la carencia de viviendas con relación a las necesidades de la población.

En otros casos el precio del alquiler es causa de otras manifestaciones del problema de la vivienda; porque si el precio del alquiler se eleva desmesuradamente y no lo pueden pagar las familias, van buscando casas peores, se hacen, se acumulan en casas pequeñas y entonces nacen todas esas manifestaciones, que son las peores consecuencias de las malas condiciones que tenga una población en relación con las viviendas y a las que antes hacía yo mención.

Una vez convenido que para estudiar, al menos en una sola conferencia, el problema de la vivienda, debemos reducirnos al examen del precio de los alquileres, hay que determinar cuales son las causas del malestar general que se siente en las clases trabajadoras y en la clase media que constante-

mente se quejan de que los alquileres son excesivamente elevados para la capacidad económica de las familias.

Las causas de la elevación del precio de los alquileres han sido generalmente divididos en dos. Por un lado se ha dicho: depende el precio de los alquileres del precio de los solares, de la especulación que se hace con los solares, de la monopolización de los terrenos edificables ejercida por individuos o por sociedades, que no venden los solares hasta que alcanzan un precio elevado, y ya determinan de ese modo la tendencia de los propietarios a obtener de las casas que edifican una renta que les compense de los gastos iniciales.

En el mismo orden de causas de esta que acabo de enumerar, se incluyen otras que tienen mucha importancia para determinar la influencia de la política municipal en lo que se refiere al problema de la vivienda a saber: se considera que es una causa de la elevación del precio de los alquileres las tolerancias que la legislación general o que las decisiones del Municipio tienen en la construcción, porque evidentemente si las leyes y las decisiones municipales permiten que los caseros eleven todo lo que quieran sus fincas, construyan casas de cinco, de seis, de más pisos, y las subdividan en cuartos pequeños sin tener para nada en cuenta las condiciones de la higiene, esas casas producen una renta mayor y al producir una renta mayor que las casas anteriormente construídas, elevan el precio de los solares colindantes y cuando se ha elevado el precio de los solares colindantes, el que los compra quiere sacar una renta que le compense y pide más y se le concede más, y entonces se forma este círculo: el precio de los solares eleva el precio de las viviendas; el precio de las viviendas eleva el precio de los solares. Y crece el malestar en avalancha y si no hay una política municipal que la contenga, llega a crear condiciones verdaderamente insoportables para la vida de los ciudadanos. (*Muy bien.*)

Esto que acabo de enumerar constituye un orden de causas de la elevación de los alquileres. Pero hay causas de otro orden: las que se refieren al coste de producción, incluyendo en el coste de producción no sólo el de la edificación de las casas, los materiales, la mano de obra, sino también el capital que hace falta para construir, lo que produzca ordinariamente el capital en el país en que la casa se construya, los gastos financieros que hacen falta para procurarse ese capital, las hipotecas, por ejemplo, etc., etc.

Acerca de cómo actúan estas dos órdenes de causas y entre los dos cuál es el verdaderamente determinante del precio de los alquileres, si el precio de los solares, o el precio de la construcción, las discusiones han sido extraordinarias y algunas veces acaloradas por la razón siguiente: de la carestía de los solares, de que en los Municipios no se siga una política que evite los abusos en la construcción que hacen que las casas produzcan cada vez más renta e influyan nuevamente en el precio de los solares; ¡ah! de eso tienen la culpa principalmente los propietarios; son causas que están en manos de los propietarios; que los propietarios pueden hacer que no obren con tanta eficacia; que si producen un mal los propietarios pueden hacer que el mal disminuya. Del precio de la construcción de las casas, del precio de los materiales y del precio de los jornales, los propietarios dicen: nosotros no tenemos la culpa. Y naturalmente la pasión interviene y hace que los propietarios y los defensores a veces demasiado celosos de sus intereses, proclamen que si son caros los alquileres, es por el precio de la construcción y no por la carestía de los solares y que otros proclamen que la culpa de la carestía de los alquileres no está en lo que no depende de los propietarios.

Para resolver esta cuestión de una manera serena y desapasionada, no hay más que un procedimiento, que es plantear el problema en términos concretos, con números, y fundándose en datos de la estadística hecha con cuidado.

Este procedimiento han seguido tratadistas de un crédito tal como Wágner, el cual después de compulsar y de criticar los datos estadísticos y de estudiarlos como un técnico, llegó a la conclusión de que hay una verdadera correlación entre el precio de los solares y el precio de las viviendas, y que por consiguiente, la causa que de una manera eficaz influye en el precio de las viviendas, es el precio de los solares.

No me detengo a explicar el procedimiento por el que se llega a estos resultados; hay que construir una tabla de la elevación de los solares en un período de años; hay que construir otra tabla de la elevación del precio de los alquileres en la misma serie de años, hay que estudiar la relación que existe entre el aumento sucesivo del valor de los solares y de los alquileres; hay que buscar una fórmula matemática constante que exprese esas relaciones. Esto ha hecho Wágner con datos estadísticos seriamente tomados y seriamente estudiados.

Contra la posición de Wágner se puede citar la posición adoptada por el Dr. Voigt, el cual también trata de llegar a sus conclusiones, fundándose en datos estadísticos; pero para determinar el valor de los solares, no fija el valor de éstos directamente, sino que lo marca de un modo indirecto, empezando por determinar el valor de las casas, el valor de los edificios, para lo cual utiliza datos como éste: lo que cuestan los seguros de incendios de las casas. Comprenderán todos que, en realidad, la correspondencia exacta entre el precio o valor del seguro y el valor de los edificios no es fija, es arbitraria y que, por consiguiente, estos datos estadísticos son falsos y las consecuencias que de ellos se saquen no son nada serias. Por otra parte, la conclusión a que el Dr. Voigt llega es la siguiente: El valor de los solares no determina el precio de los alquileres, porque la elevación del precio de los solares se compensa haciendo que se eleven los pisos de las casas.

Esta conclusión no tiene carácter ninguno científico, no resiste a la crítica, porque a nadie se le ocurre que por mucha tolerancia que tengan el Municipio y el Estado con los constructores de casas, puedan nunca permitir que, indefinidamente las vayan elevando según se va elevando el precio de los solares. Esta es una conclusión que revela, no un espíritu objetivo, sino un espíritu apasionado, semejante al espíritu apasionado, por otro estilo, que el Dr. Fuchs, en otro tratado acerca de este asunto, pone de manifiesto cuando dice que «el precio de la construcción no influye para nada absolutamente en el precio de las viviendas, porque se compensa perfectamente con la disminución de las ganancias de los intermediarios y con la introducción de procedimientos más rápidos y más económicos para la construcción.

En favor de la tesis de Wágner, no solamente se pueden citar los resultados de los estudios fundados sobre las estadísticas, sino que se puede citar lo que los experimentadores llaman una experiencia crecjal; es decir, un orden de hechos de tal naturaleza, que de ninguna manera acerca de ellos cabe duda y que revela que una ley enunciada es una ley perfectamente exacta. Como es natural, las poblaciones en las cuales se han hecho experiencias decisivas acerca de si es o no es el aumento del precio de los solares lo que determina el aumento del precio de los alquileres, son las ciudades que han tenido un crecimiento rápido, entre ellas, en los años anteriores a la guerra la ciudad de Berlín. Berlín, como saben todos, es

una ciudad grande constituida por la aglomeración de distintos Ayuntamientos, siendo la ciudad Berlín el gran Berlín, pero siendo siempre Berlín pequeño cada uno de los Ayuntamientos que lo componen. En Berlín hay varios barrios, antes pueblos independientes, como Schöneberg, Charlottenburgo, Rixdorf, en los cuales hasta el año 1887, no se consintió que se construyesen casas más que para habitarlas una familia y hasta ese año los alquileres eran muy baratos y apenas variaban; pero el año 1887 se consintió construir casas de cinco pisos e inmediatamente en esos tres distritos de Berlín, empezó una carrera loca de elevación de alquileres que antes de la guerra no había acabado, que después de la guerra no se si habrá podido acabar. Mas en otro distrito de Berlín, en Teltow, que se urbanizó más tarde, para evitar el mal que ya se había observado, se pusieron limitaciones a la construcción e inmediatamente no sólo empezaron a bajar los alquileres, sino que en la Bolsa de Berlín las acciones de la Sociedad que monopolizaba los terrenos en Teltow, tuvieron una baja considerable. Años después el Ayuntamiento permitió mayores libertades en la construcción, que se elevaran más las viviendas e inmediatamente subieron las acciones de la compañía monopolizadora de solares e inmediatamente empezó la ascensión de los alquileres. Por consiguiente, sin negar que los otros factores contribuyan a la elevación del precio de los alquileres, es evidente que el factor fundamental que los determina, es el precio de los solares.

Esta situación que se ha creado en las grandes poblaciones, con frecuencia ha hecho pensar a hombres y a políticos de distintas clases sociales y partidos, en poner un remedio a estos males. Estos remedios son muchos; algunos de ellos los voy a citar nada más; en otros me voy a detener un poco analizándolos. Por ejemplo, se ha afirmado que el impuesto sobre los solares inedicados es un medio de promover la construcción, hacer que aumente el número de viviendas, y que, por consiguiente, baje su precio; se ha afirmado también que el impuesto sobre los aumentos de valor no merecidos, no causados por la acción de los propietarios, es otro impuesto que influye en la moderación de los males que trae consigo la carestía de las viviendas. Desde luego, la justicia de estos impuestos todo el mundo la tiene que admitir. Que pueden contribuir, en cierto modo, a conjurar los males exagerados de la carestía de las viviendas, no se puede negar; pero la

importancia y eficacia que muchos defensores de esta forma de impuestos le han atribuido realmente no la tiene. Hay una tendencia a reducir los problemas más hondos de la vida económica y de la vida social, a un problema de impuestos, a un problema fiscal, que nunca se combatirá bastante. Todas las reformas en los impuestos de la naturaleza de las indicadas, son beneficiosas; transitoriamente se pueden aceptar; pero creer que con ellas se resuelve ni este problema de las viviendas, ni todos los demás que están ligados con el régimen de la propiedad, eso es una utopía realmente inadmisibile.

Se han propuesto otros medios más eficaces de los que, si tengo tiempo, me ocuparé detenidamente. Entre estos citaré el de abrir a la edificación zonas de la periferia de las poblaciones que activen el movimiento de edificación, para que haya más casas, y, por consiguiente, bajen los precios de los alquileres.

Este es un sistema verdaderamente eficaz, pero depende todo él del modo como se abran a la construcción esas zonas, porque en tal forma puede hacerse la operación, que sea una fuente de nuevos monopolios, una fuente de nuevos negocios. Por ejemplo: si la apertura de nuevas zonas edificables se hace de tal modo que la construcción progrese más lentamente que el aumento de la población, después de haber tomado esas medidas, el mal se agrava en vez de disminuir.

Pero lo que demuestra que este es un problema de régimen de la propiedad, es que los mismos no socialistas, los mismos burgueses, los mismos propietarios, en muchas poblaciones de Europa, buscando algún remedio eficaz para esos males que ellos mismos temen, por humanidad unas veces y otras también por legítimo y sabio egoísmo, han pensado en introducir limitaciones al uso, o mejor, al abuso de la propiedad. Y ¿de qué modo? Haciendo que el régimen de competencia libre entre las personas que poseen casas y las alquilan, no exista, porque los Municipios se encarguen, primero, de no vender ni un palmo de terreno del que poseen; segundo, de adquirir cada vez más terrenos, y tercero, de edificar casas para alquilarlas y fijar los precios reguladores.

Este procedimiento, según el cual los Ayuntamientos se convierten en caseros de los vecinos, no es un procedimiento novísimo. Empezó, como muchas de las reformas de la vida municipal, en Inglaterra y en Escocia en el año 1866. En 1898, Londres alojaba, a sus expensas, a 10.000 personas; Manches-

ter, 24.000; Birmingham, poseía cien casas de trabajadores; Liverpool, destinó cinco grandes solares a construir casas económicas, a las cuales puso un precio que era una quinta parte más barato del precio corriente.

Este movimiento pasó al Continente, se extendió, especialmente en Alemania, empezando por Freiburg, que comenzó a adoptar el sistema en 1888 y después Ulm, que lo empezó a adoptar del 88 al 89.

Las formas bajo las cuales han explotado, por decirlo así, el negocio de la construcción y del alquiler de viviendas los Ayuntamientos, son varias. Unos Ayuntamientos han construido para los obreros y empleados municipales. Este procedimiento ha dado lugar a muchas cuestiones enojosas en los Municipios, porque el Ayuntamiento que da vivienda a sus empleados, a veces suele proceder como el patrono que da vivienda a sus obreros, que usa la vivienda para imponerles después condiciones de trabajo. Otras veces, los Ayuntamientos se han limitado a dar terreno o a dar subvenciones, a ayudar de alguna manera a las cooperativas de construcción y hasta a algunos emprendedores particulares. Este procedimiento, si no se depura muy bien la persona a la cual se le da el auxilio, si la sociedad constructora es un sociedad que, con la apariencia de fines humanitarios, encubre el deseo y el propósito de lucro, es realmente expuesto.

Por eso, la mayor parte de los tratadistas y los Municipios que han resuelto mejor el problema, lo que han hecho es construir por su cuenta viviendas y alquilarlas sin más condiciones de aquellas generales que a cualquier vecino se pueden imponer.

Pero hay una cosa, acerca de la cual quiero llamar la atención de las personas que tienen la bondad de escucharme, y es que, mientras se trate de resolver el problema de la vivienda como todos los problemas municipales, con ideas generales, con recetas, como en este caso, con meros discursos, no se consigue absolutamente nada; que la base para resolver el problema de la vivienda en toda población, es saber, de un modo cierto, la situación en que las viviendas están con respecto a los habitantes, y eso no se sabe si no existe una estadística muy perfecta de las viviendas; eso que aquí no existe, pero que existe en muchos Municipios.

La estadística de las viviendas es de tal naturaleza, que los Municipios que la tienen bien organizada no quieren que

se confunda con las labores generales de estadística que tienen sus órganos especiales desde hace mucho tiempo en todos los Municipios bien constituidos. Ha de ser un órgano especial el consagrado a la estadística de las viviendas, porque si se engloba en las publicaciones estadísticas, la estadística de las viviendas, servirá para hacer estudios históricos de las situaciones anteriores por que pasaron las ciudades; pero para atender a las necesidades apremiantes del momento no sirve, y es preciso en los Municipios bien constituidos que no solamente los Concejales y los elementos municipales, sino todo vecino se pueda dar cabal cuenta., en cualquier instante, del estado en que, en relación al problema de la vivienda, se encuentra la población en que vive.

A tal fin, es necesario que en los Municipios se cree una oficina destinada exclusivamente a las funciones que se refieren al problema de las viviendas, y esta oficina tiene que procurar, principalmente, cumplir estas funciones; determinar de un modo exacto, en cada momento, la situación del mercado de las viviendas; determinar las condiciones que tienen las viviendas. Por eso, tiene que existir un Cuerpo de inspección de las viviendas, y es la inspección de las viviendas tan delicada, que no se puede considerar como una función de policía; la inspección de las viviendas tiene que ser encargada a personas capacitadas, a personas técnicas y a personas directamente interesadas en que se remedien los males de la vivienda, representantes bien autorizados de la clase media y de la clase proletaria, que sufren. (*Muy bien, muy bien*).

Por último, se ha afinado tanto en el estudio de la organización que es preciso promover en los Municipios, para llegar al conocimiento exacto de la situación y poner remedio a sus males, que en muchos Municipios, al ejemplo de lo que ha pasado en el de Francfort, se ha establecido un *Bureau* de informaciones, que tiene por objeto que, toda persona que necesite buscar una casa, vaya allí, y sepa cuáles son los cuartos desalquilados, su precio, vea el plano, y reciba todo género de informaciones acerca de las condiciones higiénicas y de toda naturaleza que las viviendas tienen.

Mientras esto no exista, el problema de las viviendas dará lugar a disertaciones, pero no puede dar lugar a que se tome ninguna medida práctica y eficaz.

Y ahora que he procurado exponer, brevemente, algo que dé idea de como se trata fuera de España el problema de las

viviendas, voy, con brevedad también, a ocuparme de lo que en el problema de las viviendas se ha hecho aquí. Yo no sé si cometeré una injusticia—procuró no cometerla—pero salvo algún tímido ensayo de aplicación de impuestos que castiguen el monopolio de los solares débilmente, aquí no se ha hecho nada de lo que yo acabo de indicar. Y no sería lo malo que no se hubiera hecho nada; aquí se ha hecho durante muchos años una labor contraria, en virtud de la cual, cuando yo era Concejal me he permitido decir muchas veces que, el Ayuntamiento de Madrid, era una máquina infernal para elevar el precio de la vida, especialmente el precio de los alquileres.

Voy a fundamentar esta afirmación brevemente. Hubo un tiempo en el cual parecía que el Estado y el Municipio no eran tan enemigos de Madrid, y se preocuparon de hacer un plan de urbanización y de construcción de nuevas casas, que hoy lo considerariamos como admirable al lado de lo que existe, y fué nada menos que el año 1860, cuando se publicó un Real decreto para la urbanización del Ensanche. En ese Real decreto se aprobaba el anteproyecto de urbanización y construcción del Ensanche, debido a D. Carlos María de Castro, y en él se ponía como condición a la construcción de las casas que nunca tendrían más de tres pisos; que en las manzanas de casas se dejaría el 50 por 100 del solar para jardines interiores, y que las casas habrían de tener todas por lo menos dos fachadas ¿Véis que algo de eso se respeta hoy? De esos tiempos quedan algunas casas en el barrio de Salamanca y el inquilino que llega a alquilar una de esas casas no la abandona voluntariamente nunca. ¿Pero sabéis porqué, a pesar de existir ese Real decreto del año 1860, se ha edificado en las condiciones en que lo está todo el Ensanche de Madrid? Pues os lo voy a decir. No pasaron más de cuatro años, cuando intervino don Antonio Cánovas del Castillo, con un Real decreto, en el cual los espacios que se dedicaban para jardines los disminuyó al 30 por 100 y en algunos casos al 20 por 100; los espacios que se destinaban a patios interiores los rebajó a un 12 por 100 y consintió que los jardines privados fueran convertidos en calles particulares. Pero inmediatamente después se promulga una ley, el año 1864 también. Entonces para la construcción del Ensanche se nombra una Comisión, en la cual tienen una fuerte representación los propietarios; se crea la costumbre, digámoslo así, de regular las indemnizaciones por la ley de expropiación de julio de 1836, y regulando las expropiacio-

nes que se hacen a los propietarios de terrenos por esta ley, se inventa el procedimiento de que los gastos que tengan que hacer los caseros por contribución (que con esas contribuciones es con las que se construye el Ensanche) los cubren con exceso por medio de las indemnizaciones.

Después viene la ley del año 76, y en esta ley se autoriza al Ayuntamiento, para introducir modificaciones en las Ordenanzas municipales. ¡No os quiero decir la era de abusos que se abrió con esto! El Ayuntamiento de Madrid concedió tales libertades a la construcción, que llegó un día, el 30 de julio de 1893, en que el Ayuntamiento tomó el acuerdo de suprimir de un plumazo todos los artículos de las Ordenanzas municipales que se refieren a la higiene de los edificios. ¡No hay higiene en los edificios! El Gobernador de Madrid entonces, comprendió la gravedad del caso y aprobó el acuerdo municipal, con la condición de que las nuevas Ordenanzas habrían de estar redactadas y aprobadas tres meses después.

No lo estuvieron, y un buen día el Ayuntamiento, quizás un poco arrepentido, toma el acuerdo de que, las casas no pueden tener más de 25 metros de altura; pero había una Real orden antigua que determinaba la categoría de las calles de primera, de segunda y de tercera, e inmediatamente se acordó que las calles de primera categoría no eran las que señalaban anteriormente las Ordenanzas municipales, sino aquél antiguo Real decreto, y que, por consiguiente, las calles de 15 metros podían tener casas de 25 metros de altura, y así nos encontramos en Madrid, con que hay calles diez metros más estrechas que la altura de las casas. Pero los abusos a que dió origen la ley del 76, no fueron solamente estos; los abusos mayores se refieren a la concesión de indemnizaciones por expropiación a los propietarios, empezándose a conceder indemnizaciones sin fundamento legal, y llegando a encontrarse el Ayuntamiento con que no se atrevía a pagarlas, porque incurría en responsabilidad, y, además, con que no podía pagarlos, por que no tenía dinero; y entonces, otro buen día memorable, los propietarios Senadores presentaron un proyecto de ley de Ensanche, en virtud del cual, se aseguró el pago de las expropiaciones. Y se aprobó en el Senado, y pasó al Congreso, y en el Congreso se aprobó, sin más que una pequeña modificación introducida por el Sr. Maura, y destinada a favorecer a los propietarios más de lo que ellos pedían;

y así resultó que, en cuanto se aprobó esa ley, se produjeron los resultados siguientes: Había acordado el Ayuntamiento antes de la promulgación de la ley pagar por indemnizaciones 12.000.000 de pesetas a los propietarios; después se apresuró a emitir empréstitos, y emitió uno el 9 de julio de 1892, el mismo año de la promulgación de la ley de Ensanche, de 8.000.000 de pesetas, y se gastó enseguida en pagar indemnizaciones; y emitió otro el 30 de agosto de 1907 y se gastó enseguida el caudal de ese empréstito, y emitió otro el 25 de febrero de 1915 de 4.000.000 de pesetas, y cuando yo era Concejal, el año 1916, se estaba agotando ya. De modo que, en pagar indemnizaciones a los propietarios, llevaba entonces gastados el Ayuntamiento 32.000.000 de pesetas, y el Ensanche está a medio hacer, y sólo se va haciendo poco a poco y se pagan las indemnizaciones cuando ya a crecido el valor de los solares. El negocio no tiene fin. Los gastos son cada día mayores para el Ayuntamiento, y así tendrá que gastar, por lo poco, de 50 a 100.000.000 de pesetas el Ayuntamiento si ha de seguir el mismo sistema para ser dueño de todos los terrenos donde tiene que construir calles que no están construídas en el Ensanche.

Pero no es esto lo peor que ha hecho el Ayuntamiento de Madrid, con ser tan malo, por que la libertad de acción que ha concedido a los propietarios sin tener para nada en cuenta las necesidades de los vecinos que no poseen casas, como se aprecia bien es fijándose en el aumento de valor de las fincas del Ensanche.

Por lo que se refiere a las malas condiciones de las viviendas, no hay estudios organizados en el Ayuntamiento, y sólo la iniciativa celosa de algún empleado como el doctor Chicote nos proporciona documentos, en los cuales hay fotografías de casas que, por cierto, están en calles como la de las Virtudes, de la Fe, paseo del Marqués de Comillas y de los Jesuitas, que son antros verdaderamente repulsivos. A vuestro alcance está, si queréis, esa publicación municipal y podéis ver las fotografías. Pero no tenemos otra base para juzgar del estado gravísimo a que aquí se ha llegado en materia de viviendas.

En cambio, para juzgar de la elevación del valor de la propiedad sí tenemos datos, porque hay en el Ensanche una oficina, un Negociado de Registro fiscal, y en la Memoria publicada por éste el año 1916 figuran los datos siguientes:

La renta íntegra de la propiedad del Ensanche en 1868, se elevaba a 447.771 pesetas. El año 1876, subió a 2 513.989 pesetas. El año 1892, subió a 9.635.445 pesetas. El año 1902, subió a 14.534.328 pesetas. El año 1912, a 23.069'64 pesetas. Y el año 1916, a 39.409.742 pesetas.

Si esta renta se capitaliza, como ha hecho en un trabajo suyo el Sr. Núñez Granés, se puede calcular que, por aumento de valor no merecido en las fincas, han ganado los propietarios 900 millones, y si se calcula, además, los datos incompletos desde el año 16 hasta la fecha, decir que han ganado más de mil millones no es una exageración.

Pensad en si urge que Madrid se preocupe en adoptar alguna medida de las que se han adoptado en el extranjero; pensad si conviene abrir a la edificación la periferia de Madrid; pensad que esto trae consigo otro problema que es inseparable de éste. Para regular la construcción un Municipio, dada la extensión actual de las ciudades, hay una condición previa, y es que los medios de comunicación estén en manos del Municipio. Mientras los tranvías sean de una compañía particular, ésta llevará el tranvía por donde le dé más rendimiento, no por donde más convenga a la higiene y al bienestar de los ciudadanos. El Municipio de Madrid necesita los tranvías, y necesita los tranvías no para hacerlos objeto de lucro ni de explotación; eso no lo son en ninguna parte. En todas partes del mundo han sido un éxito los tranvías municipalizados, pero no como fuente de renta para los Ayuntamientos, sino para procurar un medio cómodo y barato de apartarse a grandes distancias, tendiendo líneas por donde no producen nada, pero que mañana producirán, y sobre todo llevarán la población a los sitios sanos, en los cuales se puede edificar bien. (*Aplausos*).

Ese es el mejor negocio que puede hacer el Ayuntamiento administrando los tranvías, porque el Ayuntamiento no puede obtener tributos de una población pobre; y si mediante una sabia distribución de la población se aumenta la ciudad, la capacidad de trabajo, la comodidad y la riqueza de la urbe, naturalmente que las arcas del Tesoro tendrán un desembarazo que en otro caso no pueden tener. Pero de esto parece que tampoco estamos muy cerca.

Y para no cansaros más (*Denegaciones*) digo que pensemos en el contraste que ofrece lo que hay fuera y lo que hay dentro; que esto que os he dicho se había hecho ya en los

Ayuntamientos de Europa y en los Ayuntamientos de América en los años anteriores a la guerra, y desde que empezó ésta la construcción de casas por los Ayuntamientos ha aumentado extraordinariamente, al mismo tiempo que se han tomado medidas perentorias, como, por ejemplo, la tasa de los alquileres. Aquí hacen falta remedios inmediatos, y no solamente remedios inmediatos y pasajeros, sino remedios permanentes. Si no ¿qué va a ocurrir? La depauperación producida por la miseria, lo que es peor que la muerte, la anemia, la falta de vigor corporal y espiritual, o la desesperación y el trastorno. Los ricos de Madrid, los grandes propietarios, o no han conocido o han despreciado la expresión de Schmoller y de Chamberlain: no han querido pagar el seguro contra la enfermedad y contra la revolución. Tendrán que pagarlo. (*Muy bien. Grandes y prolongados aplausos*).

---