

VIVIENDA ECONÓMICA
y
MEDIOS DE FACILITAR SU CONSTRUCCIÓN
POR
José Bravo Ramírez
y
Alberto León Peralta

*Obra premiada
por el Excmo. Ayun.^{to}
de Madrid
Año*



*Prólogo del Excmo.
Señor Conde de
Vallellano
1924*

68
JOSÉ BRAVO RAMÍREZ Y ALBERTO LEÓN PERALTA

VIVIENDA ECONÓMICA

Y

MEDIOS DE FACILITAR SU CONSTRUCCIÓN

MEMORIA PREMIADA POR EL EXCELENTÍSIMO AYUNTAMIENTO DE MADRID

Prólogo del Excmo. Sr. Conde de Vallellano.



MADRID
IMPRENTA MUNICIPAL.

1924

ESTA OBRA ES PROPIEDAD DE SUS AUTORES, QUIENES SE RESERVAN TODOS LOS DERECHOS.

QUEDA HECHO EL DEPÓSITO QUE MARCA LA LEY

**Anuncio inserto en el «Boletín del Ayuntamiento de Madrid»
correspondiente al día 10 de abril de 1922**

CONCURSO

El Excmo. Ayuntamiento, en sesión celebrada el día 31 de marzo último, adoptó los siguientes acuerdos:

1.º El Ayuntamiento celebrará todos los años un concurso para premiar los cinco mejores trabajos que los funcionarios municipales presenten sobre los temas que oportunamente se anunciarán. A estos efectos se conceptuará funcionario municipal todo aquel que esté adscrito de una manera permanente al servicio municipal, cualquiera que sea su categoría, el lugar en que trabaje y la forma como cobre.

2.º Los temas del concurso se harán públicos en el *Boletín del Ayuntamiento de Madrid* antes del 1 de junio de cada año, y versarán sobre aquellos problemas municipales de mayor actualidad en nuestra Villa, procurando dar ocasión a los concursantes para que, a la vez que revelen su cultura acerca de la materia, *propongan soluciones que puedan tener una inmediata aplicación a Madrid*. Entre el anuncio del concurso y la presentación de las Memorias mediará un plazo de seis meses.

3.º Los premios serán de 1.500 pesetas en metálico, haciéndose constar esta distinción en las hojas de servicios de los funcionarios recompensados, y considerándose como mérito preferente en los concursos para obtención de cargos, en particular si el trabajo se refiere al mismo servicio objeto del concurso.

4.º Además, el Ayuntamiento imprimirá las Memorias premiadas, distribuyendo gratuitamente los ejemplares entre los Concejales, Jefes, de servicios, Bibliotecas y Centros culturales. El autor conservará la propiedad de la obra premiada y se le reservará el derecho a ampliar

la tirada que efectúe el Ayuntamiento, sin exigirle más desembolso que los gastos originados por la ampliación, aun cuando se trate de ejemplares que vayan a ser puestos a la venta.

5.º La adjudicación de los premios será hecha por un jurado compuesto de personas extrañas al Municipio y de competencia probada, cuyo fallo será acatado sin debate por el Ayuntamiento, al cual le será comunicado a los efectos de llevarlo a la práctica.

6.º Los temas para el concurso del año 1922 serán:

a) Política de abastos en Madrid y soluciones para la misma, especialmente en lo referente a la acción municipal.

b) Sistemas de pavimentación preferibles en Madrid, y propuestas para solucionarlos en cuanto a materiales, procedimientos de construcción y cuanto afecte a la mayor vialidad de las calles.

c) Vivienda económica: medios de facilitar su construcción por acción del Estado, municipal o social.

d) Medios al alcance del Municipio para solucionar el problema de la mendicidad en esta capital.

e) Ordenación financiera de los Ayuntamientos.

7.º Se establecen cinco premios de 1.500 pesetas en metálico cada uno, con las otras recompensas de los números 3.º y 4.º, para adjudicar a los cinco mejores trabajos que los funcionarios municipales presenten sobre los temas referidos.

Las cantidades precisas se abonarán con cargo al capítulo de Imprevistos del próximo presupuesto.

Lo que se anuncia para conocimiento de los interesados.

Madrid, 7 de abril de 1922.—El Secretario, FRANCISCO RUANO.

DICTAMEN DEL JURADO

Excmo. Sr.: Reunidos los señores que constituyen el tribunal calificador de los trabajos presentados por los funcionarios municipales al concurso abierto por acuerdo de V. E., fecha 31 de marzo de 1922, se dió cuenta del examen realizado sobre cada una de las Memorias admitidas dentro del plazo determinado en la convocatoria; y teniendo presente que, conforme a la base quinta de las que han regido en el certamen, al jurado compete la facultad de adjudicar los premios, dando conocimiento a V. E. del fallo que recaiga, acordaron por unanimidad otorgar los cinco premios de 1.500 pesetas en metálico a cada uno de los trabajos siguientes:

.....

.....

.....

Tema C.—Vivienda económica: medios de facilitar su construcción por acción del Estado, municipal o social. Premio al trabajo cuyo lema es «Alea jacta est», y autores los Sres. D. José Bravo Ramírez y D. Alberto León Peralta.

Madrid, 18 de marzo de 1923.

Manuel Martínez Angel. Manuel Aguilar López.

Adolfo González Posada ().*

(*) Los miembros del jurado Sres. Gascón y Marín y Murillo acordaron también el preinserto dictamen; pero no pudieron suscribirle por hallarse ausentes al ser redactado.



AYUNTAMIENTO DE MADRID

SECRETARÍA

NEGOCIADO PRIMERO



El Excmo. Ayuntamiento, aceptando la propuesta del jurado calificador del concurso de Memorias entre funcionarios municipales, integrado por el excelentísimo Sr. D. Adolfo González Posada, Ilmo. Sr. D. José Gascón y Marín, D. Francisco Murillo Palacios, don Manuel Martínez Angel y D. Manuel Aguilar López, ha acordado, en sesión celebrada el día de ayer, conceder a ustedes el premio de 1.500 pesetas en metálico, con los demás beneficios determinados en las bases tercera y cuarta del certamen, por la Memoria presentada al tema C sobre «Vivienda económica», con el lema «Alea jacta est».

Al comunicar a ustedes dicho acuerdo, esta Secretaría tiene verdadera complacencia en manifiestarles la satisfacción con que ha visto la competencia, el celo y el interés tan brillantemente demostrados por ustedes con su trabajo, en bien del servicio municipal.

Dios guarde a ustedes muchos años.

Madrid, 22 de marzo de 1923.

*El Secretario,
Francisco Ruano.*

Sres. D. José Bravo y D. Alberto León Peralta.

PRÓLOGO

Requierenme bondadosamente los Sres. Bravo y León Peralta para trazar unas líneas que sirvan de presentación a su bien escrita Memoria sobre casas baratas, premiada por el Ayuntamiento de Madrid.

Dicen les mueve a buscar el amparo de mi humilde pluma y de mi modesto nombre la consideración, no sólo de ser el autor de la proposición de ley presentada al Congreso en 3 de marzo de 1921 y amablemente reproducida en el texto del trabajo, sino el haberme honrado estampando mi firma al lado de la de D. Antonio Maura en la enmienda que al proyecto de Ley de Casas Baratas formulara el por tantos conceptos benemérito e ilustre estadista; la de haber sido uno de los Diputados que en esas mismas Cortes trabajaron con más ardor por ver convertida en realidad legal dicha aspiración, y la serie de artículos publicados en *El Sol*, interviniendo así en la encuesta que sobre tema de tan elevado interés abriera el importante diario madrileño.

Sin dejar de reconocer, de un lado, la parte de afición que pudiera haber exteriorizado, con respecto al problema, por el imperativo de conciencia con que procuré cumplir siempre mis públicos deberes ciudadanos, de otro, creo yo hallar las más poderosas motivaciones del deseo de los Sres. Bravo y León Peralta nacidas en una buena amistad y afecto, por el que me atribuyen cualidades de competencia, o muy dudosas o muy discutibles. Pero ello ha de obligar más mi reconocimiento para tratar de cumplir la honrosa misión, al menos con aquel interés que iguale y aun supere al suyo, pensando que en este caso no es el prólogo égida protectora de la obra, sino a la inversa.

Nació el trabajo de los Sres. Bravo y León Peralta como consecuencia de un concurso convocado por el Ayuntamiento de Madrid en el año 1922, entre sus funcionarios municipales, sobre temas en los que se comprendía el de la vivienda económica.

Deduzco de ello dos consecuencias firmemente sentidas y defendidas por mí, testigo de mayor excepción, pues no he pasado ni pienso pasar por las funciones concejiles, y, por tanto, el juicio no podrá parecer ni interesado ni parcial: la de que ni el Ayuntamiento de Madrid era una entidad egoísta, incompetente, analfabeta y exclusivamente política, en el aspecto menos pulcro de la palabra, ni sus funcionarios todos, la serie inacabable de paniaguados ineptos, de adocenados burócratas ni de empleados ignorantes...

Para justificar lo primero bastaría que los madrileños todos, con espíritu comprensivo, recordasen la organización de ciertos servicios que, como los de Fontanería y Alcantarillado, Parques y Jardines, Incendios, Laboratorio médico e higiénico, Bibliotecas y Archivo y algunos otros, pueden servir de modelo a los mejores del Estado, y cuya organización tantas veces se ha admirado por propios y extraños en certámenes, concursos, exposiciones y asambleas municipales; y para probar lo segundo, es sobrado, sin necesidad de recordar otros nombres de funcionarios municipales de bien ganada reputación y prestigio, escribir los de Núñez Granés, Cano, Puga, López Hermoso, Huerta, Bordiú, Millán y Ardois, laureados en el mismo concurso que los Sres. Bravo y León Peralta, con análogas distinciones que ellos y por Memorias luminosas que afectaban a materias municipales tan interesantes como abastos, pavimentación, mendicidad y ordenación financiera. Titúlase la de mis amigos, presentados al público por estas líneas 'LA VIVIENDA ECONÓMICA: MEDIOS DE FACILITAR SU CONSTRUCCIÓN, POR ACCIÓN DEL ESTADO, MUNICIPAL Y SOCIAL; y, con efecto, cumple ampliamente tan interesante monografía la finalidad que el concurso se proponía, y la de señalar eficazmente positivos remedios, llenando las tres acciones que solicitaban su atención. Después de un introito o proemio en que analizan la importancia y situación actual del problema de la vivienda, en el que recogen, muy atinadamente por cierto, juicios, como suyos esclarecidos, del

eminente publicista y sociólogo D. Severino Aznar, una de las figuras más prestigiosas de la España contemporánea, si admirado en nuestro país, más reputado y conocido de fronteras afuera, a cuya honrada pluma, reflejo de su conciencia, arranca sentidos apóstrofes de cristiana caridad (que no en balde es uno de los más firmes y valiosos paladines del grupo de la democracia cristiana) esta cuestión viva, tema de la obra, y de recoger curiosas estadísticas enfocadas a la localización del problema en nuestra capital, pasan a estudiar las causas de la crisis de la vivienda, que ellos concretan principalmente al retraimiento del capital, a la carestía de la construcción, comprensiva del suelo, materiales y mano de obra.

Respecto del primero cabría preguntarse: ¿es ese retraimiento causa o efecto de los demás factores señalados? A mi juicio es más lo segundo que lo primero, y proviene más que otra cosa de esa falta suprema de remedios o soluciones completas que caracterizan a nuestra legislación, sustituyendo con formas empíricas, por cierto revividas bien recientemente, lo que otras naciones afrontaron con resoluciones radicales. En lugar de ir derechamente a una legislación completa de modificaciones integrales sobre los arrendamientos urbanos, como lo hicieron Francia y Portugal y casi todos los pueblos en la época de la guerra y la postguerra, pues que el fenómeno no fué único en España, en nuestro país nos contentamos con el imperfecto y tímido decreto vigente sobre alquileres, que no satisfizo en un todo, ni podía lograrlo, las aspiraciones contrarias de arrendadores y arrendatarios, siendo, en cambio, causa eficiente de ese retraimiento de capital que todos advertimos y señalan los autores de este tratado.

No he de insistir en señalar la importancia que la consideración de los otros factores—carestía del suelo, materiales y mano de obra—tiene en el trabajo de que me ocupo, pues ésta fué ya encarecida por mí minuciosamente en los precitados artículos de *El Sol*, recopilados más tarde, en unión de otros modestos trabajos, en un folleto, sometiendo voluntariamente mi conducta pública y política al referendun de mis antiguos electores de Madrid, folleto profusa y gratuitamente repartido. En el señalamiento de todos esos males y sus remedios me ratifico, celebrando coincidir en la estimación

de los unos y los otros con personas como los Sres. Bravo y Peralta, que hicieron del asunto más estudioso y competente examen que el que era dable consignar en una serie de artículos, descontada siempre la ventaja que sus aptitudes llevaban a mi solo buen deseo.

Pero lo que destaca, por la singular y cuidadosa atención que a este aspecto prestan, es la parte de higiene de la vivienda y su influencia en la mortalidad, siquiera la estadística por distritos ofrezca algunos aspectos desconcertantes tan propios de esa ciencia («gran embustera del siglo» ha sido llamada), que tanto se presta al congruente silogismo como a la inexplicable paradoja, según las tesis y los comentaristas, que no en todos sus aspectos ha de ofrecer el trabajo de los Sres. Bravo y Peralta aquiescencias tan espontáneas y unánimes como las que habrán de rendirse a las verdades apotegmáticas que al estudiar la vivienda en su aspecto moral esmaltan la noble prosa del tratado.

Abarca otro capítulo de la obra la acción del Estado y de los Municipios en orden al problema de la vivienda, y en él se recoge, en bien orientada síntesis, cuanto de interés pueda reputarse inherente a aquélla y circunscrito al Municipio de Madrid; bellas normas, felices ideas, sugeridoras iniciativas propias y ajenas, que no sabemos si a la sombra bienhechora de un régimen de autonomía municipal, que muchos soñamos como ideal panacea y hoy se afirma veladamente va a tener pronta realidad, se convertirán algún día en prácticos decretos, no sólo de la pluma, sino de la firme voluntad de algún benemérito Alcalde, de más feliz memoria que los que la mía alcanza, y que no necesite un régimen de «carta» para poner al servicio de sus convecinos aquellas facultades excepcionales del dictador sanitario preconizado por D. Antonio Maura en la famosa enmienda a que antes he aludido.

Ocúpase el último capítulo de la acción social como remedio a los males señalados; y con la compendiosidad que impone el no dar extensión desmesurada a estas líneas, habré de fijarme solamente en un punto: el que se refiere a la cooperación de las Cajas de Ahorros. No es que me parezcan, ni mucho menos, mal los préstamos hechos por ellas de sus beneficios libres para aplicarlos a viviendas económicas; no. Lo que encuentro es que en un

país como el nuestro de tan escasas virtudes ahorrativas, que si existen aislada e individualmente derivan con gran dificultad al terreno corporativo o bancario, es peligrosa determinación abrir en sus comienzos, cuando está alborando el ahorro y aun sin hallarse en condiciones de aclimatación, un portillo en fondos que al acervo común de los asociados pertenece, y no por el peligro de la inseguridad en lo invertido ni de la falta de garantías, sino porque en esta nación de precedentes pueda irse de la incisión a la sangría. Iniciado el camino, luego seguirían otros préstamos para la construcción de escuelas, también materia muy interesante y ya esbozada; más tarde podía extenderse a otras finalidades de la vida municipal o nacional, como aguas, ferrocarriles, etc., y asusta pensar el golpe rudísimo y altamente antisocial que significaría para el pequeño ahorro el que esas Cajas fueran a repetir la triste historia que debilitó hasta dejarla exangüe institución tan castizamente española como la de los Pósitos, que durante más de un siglo fueron paño de lágrimas de todas las necesidades públicas nacionales, aun de aquellas más apartadas, más legítima y pudorosamente lejanas de su verdadera finalidad.

Realmente, en este sentido, una política que pese su responsabilidad no puede llegar más allá, hoy por hoy, de la autorización que la Ley de Casas Baratas concede, estimulando el celo de una dirección comprensiva, inteligente y capaz para llevar a cabo la acción social, de la que tan buenos resultados se prometen los Sres. Bravo y León Peralta.

Ahora lo que precisa, y en ese punto estoy conforme con tan distinguidos tratadistas, es que esa autorización concedida en la ley a las Cajas de Ahorros no sea un precepto más sin vida bastante en la realidad, sino encarnación generosa y cristiana de postulados misionales, cuyo fecundo desenvolvimiento evite se convierta la obligación moral en precepto exigible por la misma ley, pues el no realizarlo voluntariamente por incomprensión, ignorancia temerosa o malicia, daría ocasión a que con normas obligatorias, seguramente más severas que las actuales, los intereses de los propios imponentes fueran los más dañados.

El CONDE DE VALLELIANO.

25 febrero 1924.

IMPORTANCIA Y SITUACIÓN ACTUAL DEL PROBLEMA DE LA VIVIENDA

IMPORTANCIA Y SITUACIÓN ACTUAL DEL PROBLEMA DE LA VIVIENDA

La Ley de Casas Baratas, promulgada en el pasado año, ha hecho surgir un movimiento de opinión no todo lo importante que el problema requiere, pero desde luego altamente satisfactorio. Cuestión de tan vital interés como el problema de la vivienda, que durante tanto tiempo a casi nadie preocupó, empieza a ser tratada en folletos y artículos periodísticos, despertando el interés popular y haciendo concebir fundadas esperanzas de que no ha de transcurrir mucho tiempo sin que la casi totalidad de los españoles reconozcan que hoy día la mejora de la vivienda popular constituye la base de toda obra social.

Hay quien piensa, y nosotros así lo creemos, que el problema de la vivienda barata es la base fundamental de toda renovación social y un elemento indispensable para la moral y la higiene públicas.

«El problema de la casa—ha dicho Severino Aznar (1)—es en España difícil. Hay pueblos que viven todavía en cuevas, que recuerdan a las cavernas de los trogloditas; hay aldea en donde moran juntos, en habitaciones-establos, los padres y los hijos, el cerdo, las gallinas y la vaca.

Hay explotaciones industriales donde el padre, los hijos y las hijas duermen en cabañas míseras, en una promiscuidad que es una invitación a los pecados más horrendos, contra los que más lastimada y avergonzada clama la Naturaleza.

En las grandes ciudades se destinan a viviendas humanas sótanos húmedos, sin luz, y buhardillas sin aire, que no valen ni para nido de palomas.

La carestía de la casa obliga a un hacinamiento, asesino del pulmón

(1) Segunda Conferencia sobre Previsión popular, celebrada en Madrid el año 1914 por los Delegados de Cajas de Ahorros y Banco Hipotecario de España.

y del pudor. En las clásicas casas de vecindad las piezas son nichos, desde donde se llama a la muerte. En los barrios pobres se incuban los viveros de los microbios, que después reparten los pobres por las calles lujosas, en las costuras de las prendas que confeccionan y hasta en las salas de los cinematógrafos.

En Madrid se han hecho algunos estudios interesantes sobre las viviendas pobres. La cintura de la Villa coronada es un nidal de miseria moral y de miseria física. Más que barrios de una capital, parecen aduares provisionales de tribus errantes misérrimas.

Hace algunos meses paseaba yo con unos amigos por las alturas de Vallehermoso y el Campo de Tiro. Adosadas a muros en ruinas vi unas docenas de viviendas verdaderamente primitivas. Estaban construídas de tablas viejas y trozos de esteras mugrientas. Muchas no tenían la altura de un hombre, y dentro no se podría estar de pie. Parecían cajones de los que sirven de morada a los perros encadenados que guardan las casas en despoblado. Y allí, en la única pieza, vivían y dormían familias enteras. Es horrible.

El carbón sin el oxígeno del aire no puede ser calor.

El alimento sin el aire de los pulmones no puede ser vida.

Perseguimos ansiosos el alimento creyendo que con él lo tenemos todo. Si no tenemos aire suficiente, el alimento no nos da la vida; la combustión es incompleta, y nos asfixia o envenena.

Un distinguido químico hizo hace años un estudio muy curioso. Fué cubicando habitaciones, midiendo el aire respirable de las familias que las habitaban, y el resultado de su estudio le llevó a las siguientes conclusiones:

Las habitaciones cuyo alquiler mensual es inferior a 80 pesetas y superior a 50 tienen aire insuficiente, y las familias que moran en ellas no pueden ser organismos fuertes que resistan muchos asedios de la enfermedad.

Las habitaciones cuyo alquiler mensual es inferior a 50 pesetas y superior a 20, salvo excepciones, y las familias que las habitan, numerosas, son moradas de la clorosis, de la meningitis, de la tuberculosis, de las enfermedades causa o efecto de la depauperación orgánica.

Las habitaciones cuyo alquiler mensual es inferior a 20 pesetas son mataderos humanos, que un pueblo cristiano no debería tolerar.

No sé si hay algo de exageración en esas afirmaciones rotundas del hombre de ciencia; me inclino a creer que en sus retortas de químico debe haber dejado caer más de una gota de compasiva sentimentalidad.

Pero a aceptar eso me mueve solamente el espanto que me produce creer en la verdad de sus palabras; pues de ser ciertas, la mayoría de los madrileños viviría con el veneno en los labios, tejiendo sin saberlo, en su tibio hogar, sus fúnebres sudarios.»

No estará de más advertir que el problema de la vivienda, tan magistralmente expuesto en las líneas que preceden, se halla hoy agravado en términos tales que su solución se hace inaplazable.

Antes de la guerra el problema era de economía, y singularmente de higiene. Después, la disminución de las construcciones y el aumento de la población hacen intervenir un factor más, cual es la carencia de habitaciones. Luego, como secuela, la desproporción enorme entre la demanda y la oferta se traduce en un aumento incesante de los alquileres, apenas contenido por el Real decreto sobre tasa de los mismos.

Concretemos el problema a Madrid, que es la población a que nos interesa referirnos, y veamos cuál es la situación actual tal como se desprende de las estadísticas oficiales:

ESTADÍSTICA DE VIVIENDAS (Datos municipales.)			ESTADÍSTICA DE POBLACIÓN (Datos del Instituto Geográfico y Estadístico) (1).		
AÑOS	Viviendas.	Aumento con relación al quinquenio anterior.	AÑOS	Habitantes.	Aumento con relación al quinquenio anterior.
En 1910.....	123.965	»	En 1910.....	599.807	»
» 1915.....	158.813	34.848	» 1915.....	631.529	31.722
» 1920.....	172.777	14.964	» 1920.....	751.352	119.823

Si relacionamos el aumento de viviendas con el de población, tendremos, según los datos que preceden, que desde 1911 a 1915 se construyeron 34.848 viviendas para 31.722 almas, resultando a más de una vivienda por habitante; en cambio en el segundo quinquenio la crisis ad-

(1) Más completos que los municipales; pero no tanto que comprendan toda la población de Madrid, cuando, según todos los cálculos, excede de 800.000 habitantes.

quiere caracteres de verdadera gravedad, porque para un aumento de población de 120.000 habitantes sólo se construyeron unas 15.000 viviendas, esto es, una por cada ocho habitantes, lo que equivale a decir que en relación con el quinquenio anterior se reduce en éste la construcción a la octava parte.

Estudiemos ahora hasta qué punto pueden considerarse viviendas habitables los 158.813 cuartos que existían en 1915 y los 172.777 que se registran en 1920, y tendremos que de aquéllos y éstos eran

EN 1915		EN 1920	
Tiendas.....	15.893	Tiendas.....	17.276
Cocheras.....	1 125	Cocheras.....	1.307
Sótanos.....	995	Sótanos.....	1.210
Porterías.....	9.255	Porterías.....	10.559
	<hr/>		<hr/>
	27.268		30.352
	<hr/>		<hr/>

Y como, en realidad, resulta que más de la mitad de las tiendas no tienen vivienda; que a las cocheras les ocurre otro tanto; que al formar las estadísticas de viviendas fácilmente se computan como tales porterías en que existe una sola pieza; que la mayor parte de los sótanos se destinan a depósitos, siendo inhabitables tanto éstos como aquéllas, fácilmente se explica que la mayoría de las 27.268 viviendas en 1915 y de las 30.352 en 1920, de que hacemos mención especial, no sean tales viviendas. La consecuencia es que de los 158.813 cuartos de 1915 y de los 172.777 de 1920 sólo aparecían habitados por familias 146.310 y 151.252, respectivamente.

Veamos ahora la relación que existe entre la capacidad económica del inquilino y el costo de los alquileres. Para ello aceptamos, considerándola muy razonable—y en esto coincidimos con el Instituto de Reformas Sociales—, la clasificación de los habitantes de Madrid por categorías sociales—y el porcentaje señalado a cada una de éstas—que hace el Sr. Juderías en su obra *Los hombres inferiores*.

CATEGORÍA SOCIAL	Tanto por ciento	Habitantes.	Familias a razón de 5 por 1.	Habitaciones clasificadas por alquileres.	DIFERENCIA	
					De 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 pesetas ídem ídem.....	33'73	253.430	50.686	24.086	»	26.600
Clases medias A): hasta 75 pesetas ídem ídem.....	23'95	179.950	35.990	67.012	31.022	»
Clases medias B): hasta 125 pesetas ídem ídem.....	10'44	78.440	15.688	25.213	9.525	»
Clases medias C): hasta 300 pesetas ídem ídem.....	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

Una advertencia antes de comentar el precedente cuadro. De las 172.777 habitaciones que existen en los 17.108 edificios destinados a viviendas, según la estadística de éstas de 1920, sólo figuran alquilados 162.218 y sin alquilar constan 10.559 porterías, que suponemos que con esto se quiere indicar que no existe para estas habitaciones contrato de inquilinato. Recordemos a la vez que, según indicábamos antes, el número de viviendas habitadas por familias no pasará en realidad de 151.252, y veremos que aparentemente resulta, a pesar de todo, un exceso de viviendas en relación con el número de familias. La explicación es bien sencilla; hemos tomado el número de cinco individuos por familia, aunque sea algo excesivo, por ser el que más se aproxima a la verdad, y, por otra parte, damos como población de Madrid 751.350 almas, cuando toda clase de cálculos induce a creer que Madrid cuenta más de 800.000 habitantes. Un ejemplo pudiera demostrar esta afirmación: las casas números 13 y 37 de la Ronda de Segovia, que en 1907, cuando no se sentía, como ahora, la crisis de la vivienda, alojaban 340 y 765 habitantes, respectivamente; en el empadronamiento de 1920 figuran con una población de 145 y 250 almas, que a eso equivale haber recogido sólo 29 padrones de la primera y 50 de la segunda.

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).

La consecuencia no puede ser más dolorosa. El presupuesto de ingresos de una familia modesta se invierte en su mayor parte en la habitación y la comida, y, por tanto, el mayor gasto en la vivienda se resta de la cantidad destinada al alimento, lo cual conduce fatalmente a la depauperación, a la anemia y, en no pocos casos, a la tuberculosis.

Si para no disminuir el alimento pretenden reducir el precio de la vivienda, habitando dos o más familias juntas o realquilando habitaciones, entonces se produce — como frecuentemente ocurre — el hacinamiento, y con el hacinamiento la falta de higiene, y con la falta de higiene la incubación de toda clase de enfermedades, como luego comentaremos.

Como confirmación de lo que dicen las cifras anteriores, vamos a señalar una serie de síntomas de todos conocidos que demuestran la agudeza y gravedad de la crisis que nos ocupa, y que pide a voces una inmediata intervención. Nadie ignora el pugilato tragicómico que se entabla ante la perspectiva de un piso vacío, adquiriendo esta *lucha por el piso* en algunas ocasiones caracteres épicos. Es tan difícil actualmente la obtención de un cuarto desalquilado, que la persona que pretende uno no repara en medios hasta descubrir dónde, cómo puede adquirirlo, y, averiguado, pone en juego todas las argucias del mundo para captar al arrendador. Individuo hay que se dedica a recorrer diariamente las porterías de un barrio inventando ingeniosas historias para sonsacar a las porteras, propinándoles y ofreciéndoles gratificaciones importantes y utilizando desusados centros de información, como las agencias de transportes, Juzgados municipales, etc.

El fallecimiento de un vecino pone en movimiento a quince o veinte personas ante la probabilidad de un desalquilo. El paso de un carro de mudanza arrastra tras sí una escolta de presuntos inquilinos.

En París ha habido épocas en que en las Empresas de Pompas fúnebres se formaban inmensas *colas* para inquirir datos sobre futuros desarriendos por defunción, y cuando se tenían noticias ciertas de un piso vacío, se desarrollaba todo un plan de batalla para conquistarlo: influencias para el dueño o administrador, espléndida propina a la portera, puja del alquiler hasta sobrepasar las aspiraciones del dueño más codicioso, allanamiento a todas las condiciones impuestas en el contrato, etc., etc.

Administradores y porteros, y a veces los mismos propietarios, sin el menor sonrojo, exigen primas importantes por arrendar un piso, independientemente del alza de los alquileres y sobreprecios por servicios de teléfono, agua, calefacción, etc., que nunca se exigieron, no obstante lo que el Real decreto de 20 de junio de 1920 sobre tasa de alquileres dispone.

Por lo que llaman el *traspaso* de una tienda sin existencias, es decir, por la cesión del local solamente, se ha llegado a pedir, en sitio de escasa circulación por cierto, hasta 40.000 pesetas de prima. La obtención de un mal local para tienda en calle de segundo o tercer orden no exige un desembolso inferior de 4 ó 5.000 pesetas.

Por un piso principal que rentaba unos cuarenta duros, se atrevió a pedir el dueño 12.000 pesetas de prima, según hizo constar en acta notarial, que la Prensa comentó acremente, la Asociación de Vecinos de Madrid.

Modestos cuartos interiores de 5 duros de renta mensual se han cotizado con primas de 20 a 25 duros. Y a este tenor los demás.

Visto lo lucrativo del negocio, logreros desaprensivos han llegado a establecer Agencias, en las que los infelices inquilinos que a ellas se entregan son enviados de la *ceca* a la *meca*, dándoles noticias fantásticas unas veces, ciertas, pero inútiles, otras, aunque cobrándoles siempre por la información una cantidad más o menos crecida, según la docilidad del inquilino y la conciencia del agente, suma que viene a aumentar el sinnúmero de gravámenes que ha de soportar el presunto arrendatario.

Se examinó por la Dirección de Seguridad si debía concederse beligerancia comercial a esas Agencias, pero parece ser que no ha creído la Autoridad que se hallen al margen de la Ley cuando no interrumpió su funcionamiento.

Importa observar que en estos últimos meses comienzan a verse anunciados pisos vacíos. Bien es verdad que, a más de ser muy pocos, corresponden a alquileres superiores a 200 pesetas mensuales, y que son precisamente aquellos que no hace mucho tiempo rentaban 75 pesetas a lo sumo y que la codicia del dueño los elevó en un 100 ó 200 por 100; pero los pisos que rentaban hasta 100 pesetas, es decir, los que habitaba el trabajador y el empleado modesto, que en número forman las cuatro quintas partes de la población madrileña, éstos siguen siendo objeto del más lamentable agio.

Contenida, en parte, la avaricia de los caseros por el Real decreto citado, son innumerables los subterfugios de que se valen algunos de aquéllos para burlar la citada disposición, con éxito unas veces por el ingenio puesto en juego, otras por la tolerancia de los Tribunales municipales y las más por ignorancia o apatía del inquilino, que no hace valer su derecho.

En numerosos casos, con el pretexto de reformas o ampliaciones en las fincas, se desalojan éstas para realquilarlas luego en la forma que el dueño se proponía.

También se realiza el cobro de cuotas adicionales al alquiler por conceptos que no tienen justificación legal alguna. Propietario hay que viene cobrando a sus inquilinos una cantidad adicional por autorizarle para que tenga un perro.

El sistema de «Se ceden habitaciones amuebladas» no es otra cosa sino una forma más de subir indirectamente el alquiler. Cuatro trastos viejos son el pretexto; el procedimiento no hay que explicarlo, por ser de todos conocido.

Tal argucia, dicho sea de paso, nada tiene de original, pues en París, según Risler (1), se ha venido practicando frecuentemente durante la guerra. Legalmente, un piso de 3.000 francos no podía ser alquilado en más de 4.200; pero al arrendador se le imponía la obligación de aceptar un mobiliario recién traído al cuarto que hacía subir el alquiler a 20.000—los muebles no valían nunca 3.000—, y así se formalizaba el contrato. Y hay que reconocer que tales subterfugios produjeron en innumerables ocasiones el efecto perseguido.

(1) *La crise du logement*, año 1922.

La opinión pública condena indignada este estado de cosas, y esta execración es la mejor prueba de la certeza y gravedad del mal. El reflejo más fiel de lo que el pueblo piensa se encuentra las más veces en los periódicos. Todos ellos, sin distinción de ideas, vienen protestando enérgicamente contra las amarguras y expoliaciones que sufren los inquilinos.

La enfermedad existe, la unanimidad en proclamarla es absoluta, el calor y la dureza en combatirla la pregonan, demostrando palmaria-mente que se recoge un estado de opinión y que urge que los Poderes públicos atajen el mal.

El Ayuntamiento de Madrid, en virtud de lo dispuesto en el Real Decreto de 10 de Mayo de 1890, y en cumplimiento de lo acordado en la Sesión de 15 de Mayo de 1890, publica el presente bando para que los interesados en el concurso de obras de construcción de un edificio para el uso de oficinas, que se celebrará en el mes de Julio de 1890, presenten sus propuestas en el Ayuntamiento de Madrid, en el día 15 de Julio de 1890, a las doce de la noche.

CAUSAS DE LA CRISIS DE LA VIVIENDA

CAUSAS DE LA CRISIS DE LA VIVIENDA

CAUSAS DE LA CRISIS DE LA VIVIENDA

Numerosas y heterogéneas son las causas determinantes del estado anormal y crítico en que se halla la vivienda, no sólo en España, sino también en muchas grandes ciudades de Europa. Y no se crea que esta crisis haya sido una calamidad más engendrada únicamente por la gran guerra: mucho antes del año 14, en varias naciones, pero especialmente en Francia, Bélgica y Alemania, los sociólogos más eminentes se quejaban de la falta de habitaciones baratas e higiénicas, y tanto los Poderes públicos como la acción privada venían ocupándose, con disposiciones legislativas aquéllos y felices iniciativas ésta, en paliar una crisis hace bastantes años declarada, y gravemente agudizada hoy por la enorme conmoción mundial que en cuatro años ha destruído valores creados en siglos.

Aunque son muchas, repetimos, las causas de la carencia y carestía de las viviendas, nos limitaremos a comentar sólo las más salientes, para no dar a este trabajo excesivas proporciones.

Retraimiento del capital.

No cabe duda de que los enormes beneficios que determinados negocios produjeron durante el período de hostilidades y la fiebre bursátil que por tal razón se desarrolló, unido a la depreciación de la moneda, han hecho que el capital, atraído por ganancias fabulosas e intereses elevadísimos, se retraiga de participar en negocios que, aunque más seguros, como el de la construcción, no son ni con mucho tan lucrativos. Un capital dedicado a construir produce un 4 ó 5 por 100 de renta; in-

vertido en obligaciones de una Empresa industrial puede dar, sin grave riesgo, un 6 por 100 libre, más los beneficios de un tipo de emisión favorable para una amortización próxima (1). Empleado en acciones, aunque el riesgo sea mayor, ha sido sencillo, durante las épocas pasadas, contar con la posibilidad de obtener, además de un 6 por 100 de interés, el beneficio de ver duplicado su capital en un día porque un acontecimiento favorable elevara el tipo de cotización de las acciones.

Carestía de la construcción.

SUELO, MATERIALES Y MANO DE OBRA

La carestía de la construcción es otra de las causas que merecen especial examen. De los tres términos que integran la ecuación que plantea este problema—suelo, materiales y mano de obra—el primero tiene una importancia excepcional.

La falta de una fuerte tributación que grave los terrenos sin edificar en las zonas urbanizadas, la necesidad en que muchas personas se encuentran de vivir en sitios céntricos—dada la insuficiencia de las comunicaciones con las barriadas del Extrarradio—, el ensanche de algunas calles, la construcción de la Gran Vía, el tendido de la red metropolitana y el emplazamiento de sus estaciones, la construcción del nuevo Matadero, el encauzamiento del río Manzanares, el saneamiento de algunas barriadas y cuantas obras se han realizado en los últimos tiempos, tendientes a la mejora de Madrid, se han aprovechado por los propietarios de solares para elevar escandalosamente su valor.

«En 1912—según afirma el Sr. García Cortés en la notable proposición presentada al Excmo. Ayuntamiento sobre la crisis de la vivienda y de trabajo en Madrid—se efectuaron ventas de solares en la zona del Interior 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

(1) Compañías de Ferrocarriles, Bancos y grandes industriales no emiten hoy día obligaciones a tipo superior a 95 por 100, con un 6 por 100 de interés y plazos reducidos de amortización.

zona de Ensanche terrenos algo alejados del centro, pero en sectores urbanizados, a 3, 4 ó 5 pesetas pie, terrenos que 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 a 1'50, 2 y 2'50 pesetas dicha unidad de medida.»

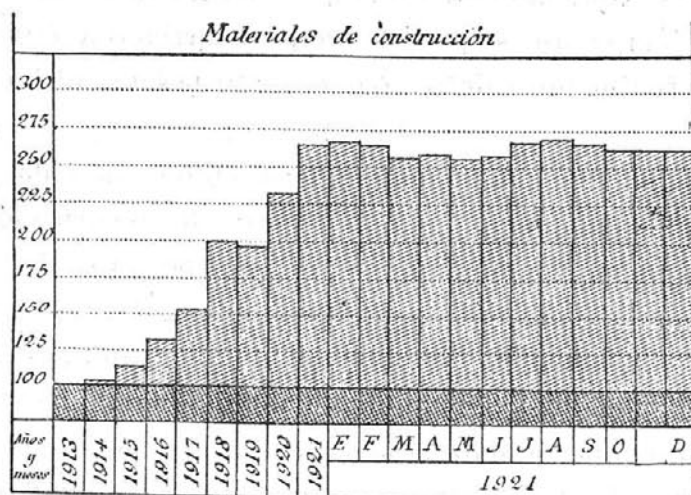
Consecuencia de la guerra el encarecimiento de la vida, lo es también la elevación del precio de los materiales de construcción.

El cierre de no pocas fábricas extranjeras por falta de brazos, y la transformación de otras para la industria de la guerra, produjeron una suspensión casi absoluta en la importación y, por tanto, la falta de muchos materiales extranjeros preferidos en España por su calidad y precio. Al mismo tiempo, solicitada la producción nacional por las necesidades de los Estados beligerantes y seducida por la abundancia de oro, se forzó la exportación en términos tales que bien pronto se sintieron sus efectos en los mercados españoles. Roto, pues, el equilibrio del intercambio comercial se produjo la elevación de precios que todos conocemos, y que no afectó en menor grado a los materiales de construcción.

El carbón y el hierro, nervio y esqueleto de la industria, siempre han mantenido paralelos sus precios en las oscilaciones del mercado; y si el carbón, por necesidades apremiantes de la contienda, subió enormemente, igual hubo de ocurrirle al hierro, con grave perjuicio de la construcción, que utiliza este elemento como primera materia.

Las maderas más usuales — pino rojo, castaño peninsular, haya española, roble americano, etc.—, el hierro—viga I de 80 por 140 milímetros—, la cal grasa, la hidráulica, el cemento portland, ladrillo, tejas y yeso, subieron, según el *Anuario Estadístico de España* publicado en 1922, en una proporción de 261 por 100 del año 13 al 21, representando este aumento el nivel medio de las oscilaciones en los precios que experimentaron los distintos materiales; nivel medio que—al estudiar la fluctuación del conjunto de los precios en los años indicados, y al relacionar su cuantía de unas localidades a otras, o en confrontaciones internacionales—ha podido determinar el Instituto Geográfico y Estadístico utilizando el empleo de lo que científicamente se conoce con el nombre de números índices (*index numbers*, en inglés). Gráficamente

puede apreciarse esta elevación en el siguiente diagrama tomado de la misma publicación:



No podían sustraerse los salarios de la perturbación producida por la guerra, y subieron en igual o mayor proporción que el precio de toda clase de artículos. Y era natural: la carestía de las subsistencias se dejaba sentir tal vez con más intensidad en los artículos de mayor consumo para los trabajadores, y éstos—pacíficamente unas veces y por medio de huelgas otras—habían de luchar por una mejora de sus salarios.

Los datos que se insertan a continuación, tomados de la proposición del Sr. García Cortés a que ya nos hemos referido, hacen resaltar el límite de elevación de salarios a fines de 1920 con relación al año 1914:

JORNALES	Año 1914.	Año 1920.
	Pesetas.	Pesetas.
Oficial de albañil.....	4'75	10
Ayudante de ídem.....	4	10
Peón de mano.....	3	8
Ídem suelto.....	2'75	7'50
Estuquista.....	4'75	13
Solador.....	4'75	11
Carpintero de armar.....	5'50	12 a 14
Ídem de taller.....	4'50	11'50
Pintores.....	4	11
Canteros.....	5'50	13
Marmolistas.....	5	13
Metalúrgicos.....	4'50	12

Como puede deducirse de lo expuesto, mucho ha influido el salario elevado en la carestía de la construcción; pero no resulta menor la influencia que en la misma ejercen otros dos factores que intervienen directamente en la edificación. Nos referimos a la duración de la jornada y al rendimiento máximo que en ella se debe dar.

La reducción de la jornada obrera a ocho horas habrá sido una conquista societaria muy respetable, pero no cabe duda de que ha afectado profunda y desfavorablemente a esta modalidad de la producción. Así lo han comprendido los obreros alemanes y más tarde gran parte de los trabajadores franceses, reconociendo el quebranto que para la economía nacional supone este régimen simultaneado con el de elevación de salarios. Como consecuencia de este criterio, el Alto Consejo Ferroviario francés, en el cual tienen representación los obreros, ha acordado en el pasado julio abolir la jornada de ocho horas, intensificando así la producción y evitando a las Compañías francesas de Ferrocarriles un perjuicio anual de más de 400 millones de francos. También en España existen ya antecedentes sobre el particular. En unas huelgas resueltas a fines del mes de julio último en Bilbao y Asturias se renunció por los obreros al beneficio de la jornada legal.

Por lo que se refiere al esfuerzo útil dentro de la jornada de trabajo, patronos y técnicos vienen lamentándose de la falta de rendimiento del trabajo manual.

Al exponer una representación de la Sociedad de Arquitectos, no hace mucho tiempo, ante el Alcalde de Madrid su opinión sobre las causas y remedios de la crisis de la construcción, señalaba entre otras la que anteriormente apuntamos, y proponía una intensificación de actividad y una clasificación de los obreros por categorías, a fin de que rindieran el trabajo debido, conforme a los salarios que actualmente cobran. En una obra francesa de reciente publicación se hacen atinadas consideraciones a este respecto, reforzándolas con observaciones prácticas. Según el autor, el obrero que antes de la anormalidad que padecemos colocaba en obra 1.000 ladrillos, hoy sólo pone 650, y a este tenor los demás.

Y, por último, los efectos de la carestía y dificultad de los transportes influyen también en la edificación, agravándola sensiblemente.

Resultado inmediato del retraimiento del capital y de la carestía de

los elementos que integran la construcción es el que los pocos edificios levantados en los últimos años hayan sido casas de lujo o de elevados alquileres, estando actualmente casi paralizada toda edificación, y hace tiempo anulada la construcción de viviendas inferiores a 200 pesetas mensuales.

El coeficiente de elevación del precio de la construcción en Francia llegó a ser de 7'25 más que antes de la guerra, según Risler. Así, una casa que entonces costaba 100.000 francos, con ese coeficiente valía 750.000. Ahora aquel número es de 3'15 a 3'25.

En España cuesta más dinero construir, pues para hacerlo actualmente sería preciso, según los datos del Instituto Geográfico—que expusimos más arriba—, desembolsar 261.000 pesetas por materiales que antes de la guerra habrían costado 100.000, lo que, unido a la elevación del precio en los jornales y a la carestía del solar, de que ya hemos hablado, explica el enorme crecimiento que ha tenido en nuestra patria en los últimos años el costo de la edificación.

LA VIVIENDA Y LA HIGIENE

SU INFLUENCIA EN LA MORTALIDAD

ENCUENTRO DE LA SIGMA

ENCUENTRO DE LA SIGMA

LA VIVIENDA Y LA HIGIENE

SU INFLUENCIA EN LA MORTALIDAD

Enorme es la importancia del problema que en Madrid plantea, como hemos visto, la carencia y carestía de las viviendas; pero resulta mucho mayor porque gran parte de las que existen carecen de las más elementales condiciones de higiene y salubridad. Agréguese a esto el que, en razón directa de la insalubridad de las viviendas, se suele dar el caso del hacinamiento, bien albergándose dos o más familias en un mismo cuarto —en que vivir una sola persona ya sería un suicidio—, o ya habitando centenares de personas en una sola casa—y, por desgracia, son bastantes en Madrid—en que no existe ni agua, ni luz, ni aire.

Culmina la insalubridad de las viviendas en esas colmenas humanas conocidas con el nombre de casas de vecindad. De ellas pudo decir con sobrada razón el Dr. Hauser (1) que constituían el barómetro de la miseria social de Madrid, y con admirable acierto los ha descrito Pío Baroja en las líneas que insertamos a continuación, copiadas de su novela *La Busca*.

«Llamaban unos a esta casa la Corrala, otros el Corralón, otros la Piltra, y con tantos nombres la designaban, que no parecía sino que los inquilinos se pasaban horas y horas pensando motes para ella.

Daba el Corralón, éste era el nombre más familiar de la piltra del tío Rilo, al paseo de las Acacias, pero no se hallaba en la línea de este paseo, sino algo metida hacia atrás. La fachada de esta casa, baja, estrecha, enjalbegada de cal, no indicaba su profundidad y tamaño; se abrían en esta fachada unos cuantos ventanucos y agujeros asimétricamente combinados, y un arco sin puerta daba acceso a un callejón

(1) *Madrid, desde el punto de vista médico-social.*

empedrado con cantos, el cual, ensanchado después, formaba un patio circunscrito por altas paredes negruzcas.

De los lados del callejón de entrada subían escaleras de ladrillo a galerías abiertas que corrían a lo largo de la casa en los tres pisos, dando la vuelta al patio. Abríanse de trecho en trecho, en el fondo de estas galerías, filas de puertas pintadas de azul con un número negro en el dintel de cada una.

Entre la cal y los ladrillos de las paredes asomaban, como huesos puestos al descubierto, largueros y travesaños rodeados de tomizas reseca. Las columnas de las galerías, así como las zapatas y pies derechos en que se apoyaban, debían haber estado en otro tiempo pintados de verde; pero, a consecuencia de la acción constante del sol y de la lluvia, ya no les quedaban más que alguna que otra zona con su primitivo color.

Hallábase el patio siempre sucio; en el ángulo se levantaba un montón de trastos inservibles cubiertos de chapas de cinc; se veían telas puercas y tablas carcomidas, escombros, ladrillos, tejas y cestos; un revoltijo de mil diablos. Todas las tardes algunas vecinas lavaban en el patio, y cuando terminaban su faena vaciaban los lebrillos en el suelo, y los grandes charcos, al secarse, dejaban manchas blancas y regueros azules del agua de añil. Solían echar también los vecinos por cualquier parte la basura, y cuando llovía, como se obturaba casi siempre la boca del sumidero, se producía una pestilencia insoportable de la corrupción del agua negra que inundaba el patio, y sobre la cual nadaban hojas de col y papeles pringosos.

A cada vecino le quedaba para sus menesteres el trozo de galería que ocupaba su casa; por el aspecto de este espacio podía colegirse el grado de miseria o de relativo bienestar de cada familia, sus aficiones y sus gustos.

Aquí se advertía cierta limpieza y curiosidad; la pared blanqueada, una jaula, algunas flores en pucheretes de barro; allá se traslucía cierto instinto utilitario en las ristras de ajos puestas a secar, en las uvas colgadas; en otra parte un banco de carpintero, la caja de herramientas, denunciaban al hombre laborioso que trabajaba en las horas libres.

Pero, en general, no se veían más que ropas sucias, colgadas en las barandillas, cortinas hechas con esteras, colchas llenas de remiendos

de abigarrados colores, harapos negruzcos puestos sobre mangos de escobas o tendidos en cuerdas atadas de un pilar a otro para interceptar más aún la luz y el aire.

Cada trozo de galería era manifestación de una vida distinta dentro del comunismo del hambre; había en aquella casa todos los grados y matices de la miseria: desde la heroica, vestida con el harapo limpio y decente, hasta la más nauseabunda y repulsiva.

En la mayor parte de los cuartos y chiribitiles de la Corrala saltaba a los ojos la miseria resignada y perezosa, unida al empobrecimiento orgánico y al empobrecimiento moral.

En el espacio que disfrutaba la familia del zapatero, en la punta de una pértiga muy larga, atada a uno de los pilares, colgaban unos pantalones llenos de remiendos, que se balanceaban cómicamente.

Del patio grande del Corralón partía un pasillo, lleno de inmundicias, que daba a otro patio más pequeño, en el invierno convertido en un fétido pantano.

Un farol, metido dentro de una alambra para evitar que lo rompiesen los chicos a pedradas, colgaba de una de sus paredes negras.

En el patio interior los cuartos costaban mucho menos que en el grande; la mayoría eran de veinte y treinta reales, pero los había de dos y tres pesetas al mes: chiscones oscuros, sin ventilación alguna, contruídos en los huecos de las escaleras y debajo del tejado.

En otro clima más húmedo la Corrala habría sido un foco de infección; el viento y el sol de Madrid, ese sol que saca ronchas en la piel, se encargaba de desinfectar aquella madriguera.

La insalubridad de las viviendas no se manifiesta sólo en las casas de vecindad, se acusa también en otro gran número de casas, repartidas por todo Madrid. En las casas de vecindad, que pasan de 400, habitan más de 50.000 personas, lo que da un promedio de 125 individuos por casa. Sólo en las diez siguientes se alojan 4.321 habitantes, siendo el promedio por casa de 432 almas:

Paseo de las Delicias, 7.....	376	Calle del Olivar, 15.....	406
Idem Santa M. ^a de la Cabeza, 10...	321	Ronda de Valencia, 10..	340
Calle de Méndez Alvaro, 16.....	625	Idem de Sagovia, 9 y 11.....	493
Idem de Lavapiés, 36.....	335	Idem de id., 13.....	340
Idem del Pacífico, 32.....	320	Idem de id., 37.....	765

En cuanto a las demás casas, sólo diremos que, calculándose en 30.000 el número de cuartos insalubres que hay en Madrid, y correspondiendo de éstos sólo unos 10.000 a casas de vecindad, no bajarán de 20.000 los que cuentan aquéllas. Por tanto, se puede, sin temor a equivocarse, sostener que entre unas y otras se alberga en habitaciones insalubres más de la sexta parte de la población madrileña.

Al relacionar antes el alquiler con la capacidad económica del inquilino, ya hemos podido apreciar que el tanto por ciento de sus ingresos que las clases modestas invierten en la vivienda es muy elevado en comparación con el tanto por ciento de su renta que pagan las clases ricas; y ahora podemos además comprobar que no sólo en relación con sus ingresos es mayor el tanto por ciento que pagan los pobres en comparación con los ricos, sino también por metro cúbico de habitación. Pero además sucede que cuanto más pequeña es una habitación, menos importancia suelen dar los caseros a la higiene, a la comodidad y al ornato de la misma.

La contemplación del cuadro descrito por Pío Baroja lo demuestra plenamente.

La necesidad de contrarrestar la carencia y la carestía de las habitaciones condena a muchas familias al hacinamiento, que en el aspecto higiénico envenena el pulmón, y en el orden moral va destruyendo los más sólidos cimientos sociales.

Las consecuencias que se desprenden de la insalubridad de las viviendas y de esas aglomeraciones—de varias familias en una sola vivienda y de centenares de personas en una misma casa—se acusan claramente en la incubación y desarrollo de toda clase de enfermedades, en particular de tuberculosis y tifus, que constituyen un grave peligro para la salud pública.

Fácil es comprobar estas afirmaciones con las estadísticas, modelo en su clase, que se publican por el Negociado de Demografía.

La circunstancia de hallarse en prensa la Memoria de Estadística Demográfica de 1920 no nos permite ofrecer datos tan completos como deseáramos; pero, no obstante, a la exquisita amabilidad del Jefe de Negociado Sr. De Diego debemos los que se insertan a continuación, más que suficientes para demostrar cuánto influye la vivienda en la mortalidad madrileña, y cómo resaltan las diferencias entre los distri-

tos de viviendas higiénicas y barrios saneados y aquellos otros de casas de vecindad y barrios insalubres.

DISTRITOS	Defunciones.	Proporción por mil.
Centro.....	993	20'70
Hospicio.....	1.091	20'88
Chamberí.....	2.043	27'12
Buenavista.....	1.618	21'82
Congreso.....	1.675	26'08
Hospital.....	1.948	28'60
Inclusa.....	2.369	38'16
Latina.....	1.988	27'74
Palacio.....	1.429	23'90
Universidad.....	2.042	29'24
	17.196	26'64

Nótese ahora de una manera más precisa las diferencias que se acusan, aun dentro de un mismo distrito, del barrio salubre al insalubre, en los coeficientes de mortalidad por enfermedades en cuyo desarrollo o evitación ejerce la vivienda más influjo.

COEFICIENTES DE MORTALIDAD

DISTRITOS	BARRIOS	CONDICIONES higiénicas.	ENFERMEDADES			
			Infecciosas.	Tuberculosas.	Vías respiratorias.	Diarrea y enteritis en menores de dos años.
			Tanto por mil.	Tanto por mil.	Tanto por mil.	Tanto por mil.
Centro.....	Constitución.....	Salubre.	1'41	1'23	6'69	0'35
	Estrella.....	Insalubre.	2'31	4'61	7'30	1'47
Hospicio.....	Campoamor.....	Salubre.	1'26	2'53	2'59	0'55
	San Oropio.....	Insalubre.	3'26	4'28	5'30	1'02
Chamberí.....	Luchana.....	Salubre.	1'91	2'23	5'09	0'00
	Cuatro Caminos...	Insalubre.	2'00	4'31	7'59	3'44
Buenavista...	Almirante.....	Salubre.	0'72	1'81	3'07	0'72
	M. de Salamanca.	Insalubre.	4'40	4'56	6'92	2'20
Congreso.....	Floridablanca...	Salubre.	1'65	0'94	3'06	0'23
	Plaza de Toros...	Insalubre.	4'07	8'96	9'05	3'88
Hospital.....	Pacífico.....	Salubre.	1'89	1'89	6'44	1'14
	Jesús y María...	Insalubre.	3'57	6'68	6'68	2'95
Inclusa.....	Rastro.....	Poco salubre.	1'89	2'61	5'66	1'02
	Caravaca.....	Insalubre.	3'10	4'66	6'55	2'07
Latina... ..	Alfonso VI.....	Salubre.	1'53	2'92	6'14	1'11
	San Isidro.....	Insalubre.	4'02	4'88	8'81	4'21
Palacio.....	Carlos III.....	Salubre.	1'89	2'60	3'31	0'24
	Casa de Campo...	Insalubre.	3'25	2'89	6'46	2'04
Universidad..	Guzmán el Bueno.	Salubre.	1'80	2'36	2'77	0'83
	Bellas Vistas.....	Insalubre.	2'99	5'60	11'45	4'23

¿Comentarios sobre estos últimos datos? No son necesarios.

Sólo con consignarlos ya queda evidenciado que en los barrios de casas de vecindad, de calles sin higiene y con pozos negros, y en aquellos otros en que innumerables familias aún siguen albergándose en chozas, la mortalidad por enfermedades evitables adquiere proporciones aterradoras. Es horrible. Y sin embargo, si a muchas personas se les afirmase que la proporción de mortalidad cuando pasan de tres los que ocupan una habitación excede del doble de cuando no hay más que uno, es posible que no lo creyeran. Y si se les dijese que en el distrito del Congreso, por ejemplo, mientras en el barrio de Floridablanca la mortalidad por tuberculosis es de 0'94 por 1.000 habitantes y la de diarrea y enteritis en menores de dos años es de 0'23, llegaba en el barrio de la Plaza de Toros a 8'96 y 3'88 por 1.000, respectivamente, su asombro no tendría límites. Pero si se les añadía que mientras el barrio de Floridablanca comprende calles como las de Alcalá, Sevilla, Carrera de San Jerónimo, Marqués de Cubas y Nicolás María Rivero; en el de la Plaza de Toros estaban incluidos los Arroyo de Abroñigal y de la Elipa, las Ventas del Espíritu Santo e innumerables chozas—entre ellas las de los tejares de Sixto—, encontrarían lógicas tan enormes diferencias con sólo darse un paseo por aquellos lugares y contemplar cualquiera de los inmundos tugurios que sirven de vivienda a familias enteras.

Si queremos ahora valorar la pérdida que para Madrid suponen las defunciones por enfermedades evitables, no tendremos más que hacer que calcular en qué número podrían reducirse las 17.196 ocurridas en el año 1920. Para ello supongamos que el coeficiente de mortalidad hubiera sido para todos los distritos el mismo que para el del Centro, de 20'70 por 1.000 habitantes, en lugar de 26'64 que fué el coeficiente medio, y entonces se habría obtenido un ahorro aproximado de 4.000 vidas en un solo año. Admitiendo luego la suma de 5.000 pesetas como expresión del valor medio de la vida en nuestra nación—que es el que fija el doctor Martín Salazar en su notabilísimo trabajo *La Sanidad en España*—, resultará que la vivienda insalubre ocasiona en Madrid una pérdida anual que se eleva a la enorme cifra de 20.000.000 de pesetas.

LA VIVIENDA EN SU ASPECTO MORAL

LA VIVIENDA EN SU ASPECTO MORAL

LA VIVIENDA EN SU ASPECTO MORAL

El examen del aspecto moral en la vivienda insalubre nos lleva a conclusiones no menos tristes.

El hogar sucio e incómodo expulsa a sus habitantes y aleja al obrero, quien al volver de su trabajo y encontrarse con una vivienda infecta y repugnante, debilitados sus vínculos familiares, se refugia en la taberna, donde deja el salario, buscando alguna más comodidad y bienestar, y sintiéndose acariciado su organismo por el calor artificial de la bebida y su espíritu por el efecto morbosos del alcohol y la compañía de los camaradas, cae de lleno en ese azote de los pueblos civilizados que se llama el alcoholismo, con sus tristes consecuencias de miseria, embrutecimiento, criminalidad y degeneración de la raza.

Considérense ahora los efectos del hacinamiento por la absoluta promiscuidad de sexos en que jóvenes y adultos han de dormir, y se comprenderá lo fácil que ha de ser a los desgraciados que en tales condiciones viven familiarizarse desde niños con los vicios más horrendos.

De ahí la gran influencia que las casas de vecindad ejercen en el desarrollo de la prostitución. El Dr. Hauser, en su citada obra *Madrid, desde el punto de vista médico-social*, hacía notar que la prostitución en Madrid se debía en primer término a las casas de vecindad; es decir, al hacinamiento de innumerables familias en una sola casa.

Igual fenómeno se ha observado, según el Sr. Juderías (1), en todos los grandes centros de población. La casa de vecindad, gran proveedora de la prostitución en Madrid, desempeña en los Estados Unidos, en Nueva York principalmente, el mismo papel. Los Sres. De Jorest y Veiller, en su magnífico libro sobre el *Tenement house problem*, se ex-

(1) *Los hombres inferiores*, obra ya citada.

presan en estos términos: «El constante aumento de la prostitución en los *tenement houses* es un hecho cierto y probado. El primer esfuerzo de las prostitutas que se alojan en una de esas casas es congraciarse con los niños y atraerse los jóvenes. La familiaridad de los niños con las formas más repugnantes del vicio causó profunda impresión en la Comisión investigadora. La situación de las muchachas es desesperada. La mayoría de ellas trabajan muchas horas y ganan muy poco, y cuando regresan ven a sus vecinas que viven desahogadamente, mejor vestidas, alardeando de ser muy superiores a las que tienen la locura de trabajar cuando pudieran dedicarse al ocio. La contemplación de este contraste da lugar a desesperaciones, a desencantos y a ilimitada amargura. Pasada la primera impresión, producida por la averiguación de que aquellas mujeres son prostitutas, las jóvenes comienzan a ceder a la tentación. La caída de muchas mujeres se debe exclusivamente a esto. De lo que hemos oído y comprobado, deducimos que la aglomeración existente en los *tenement houses* es el factor más importante de la prostitución».

No creemos necesario insistir más sobre la influencia que la habitación insalubre ejerce en los distintos órdenes de la vida.

Por contraposición, son indiscutibles las ventajas que la casa higiénica proporciona. Atrae al individuo, no consume sus energías físicas, con lo cual el rendimiento de su trabajo siempre será mayor que viviendo en aquellas condiciones, y por otra parte aquieta su espíritu, evitando los motivos de la protesta y de la desesperación, porque es innegable que nada puede incitar más al odio y a la violencia que verse encerrado en uno de esos tugurios donde se vive muriendo y contemplar un día y otro día el aniquilamiento físico de seres queridos.

EXIGENCIAS MÍNIMAS DE LA VIVIENDA HIGIÉNICA

EXIGENCIAS MINIMAS DE LA VIVIENDA HIGIENICA

EXIGENCIAS MÍNIMAS DE LA VIVIENDA HIGIÉNICA

Problema de tal magnitud no puede resolverse con la sola intervención del Estado y de las Corporaciones públicas.

En naciones más adelantadas que la nuestra en esta cuestión, a la intervención de los Poderes públicos ha precedido la acción de la sociedad, y unas veces con la celebración de Congresos, y otras con la constitución de Sociedades benéficas o mercantiles, se ha ido formando un verdadero movimiento de opinión que ha colaborado con los Gobiernos, surgiendo de esa coordinación de esfuerzos una política de la vivienda que coloca el problema en vías de franca solución.

Es incuestionable que los Congresos de habitaciones baratas celebrados hasta hoy—principalmente los de carácter internacional—han sentado las bases para la solución del problema, ya que en ellos, por reunirse representaciones de distintos países, se condensó el estado de la opinión universal.

Numerosos fueron los Congresos celebrados hasta la fecha; pero de todos ellos sólo nos importa referirnos—dada la índole de este trabajo—al que tuvo lugar en Londres en el mes de junio de 1920, tanto por la activa parte que España tomó en él con la asistencia de 17 Delegados de diferentes Corporaciones; cuanto por señalar una nueva orientación en el mejoramiento de la vivienda para las clases modestas.

Así lo demuestran las conclusiones votadas por unanimidad en aquella Asamblea, y que copiamos literalmente de una de las publicaciones del Instituto de Reformas Sociales (1).

(1) Anteproyecto de reforma de la Ley de 12 de junio de 1911.

Conclusiones aprobadas.

Las conclusiones que siguen se refieren a los temas indicados en el programa preliminar, con los mismos números. Los demás temas eran de carácter informativo y, por tanto, no recayó ni había resolución sobre su contenido.

«Segunda. El Congreso estima necesario que los Gobiernos tomen las medidas legislativas económicas conducentes a la reforma metódica de la vivienda, colaborando el Estado con las autoridades locales y Sociedades privadas.

La política de la vivienda que se acepte debe obedecer a un plan capaz de asegurar a todas las familias, en un plazo máximo de veinte años, un alojamiento que responda a sus necesidades y que esté emplazado en un medio que reúna condiciones higiénicas, morales y estéticas satisfactorias.

Tercera. El Congreso admite la conveniencia de que los planos y tipos de edificios se establezcan en cada país según las condiciones especiales del medio; pero declara como principio la necesidad de fijar las exigencias mínimas de la vivienda a que tiene derecho toda familia de una sociedad civilizada.

En su consecuencia, y a pesar de dejar las cuestiones de detalle a la decisión de las respectivas naciones, sienta, de un modo claro y terminante, que la habitación para una familia necesita como mínimo:

- 1.º Un dormitorio para los padres, y número suficiente de dormitorios para poder separar por sexos a los hijos al llegar a la adolescencia.

- 2.º Instalaciones sanitarias independientes.

- 3.º Instalaciones de baño adecuadas para cada familia, bien en cada casa o con arreglo a la costumbre del país a que se refiera.

Recuerda también el Congreso que las dimensiones de las habitaciones deben ser las que fijen los técnicos de cada país, que deberán hacerse obligatorias, y no prestar auxilio financiero alguno a las construcciones que no se atengan a ellas.

Quinta. El Congreso afirma la necesidad de una reglamentación y

una inspección rigurosa por parte del Estado respecto a las condiciones de reforma y extensión de las poblaciones desde un punto de vista regional y local.

Para su acierto y eficacia, la reglamentación debe inspirarse en los principios siguientes:

1.º Limitación del número de viviendas por hectárea, con objeto de asegurar a cada una la luz y el aire suficientes.

2.º Descentralización de las industrias y construcción de ciudades-jardines.

3.º Preparación y ejecución por los Gobiernos, de acuerdo con las autoridades locales, de los proyectos de reforma y ensanche de poblaciones, con arreglo a los principios científicos y ordenados del urbanismo, para poner fin a los procedimientos caóticos y costosos que actualmente se practican.

4.º Colaboración del Estado con las Corporaciones locales para el trazado y construcción y entretenimiento de las principales vías de comunicación.

El Congreso opina asimismo que deben tomarse medidas legislativas con objeto de procurar terrenos económicos para la construcción de viviendas.»

En los términos expuestos se halla planteado el problema de la vivienda en España, y fijadas quedan en las anteriores conclusiones las exigencias mínimas de la vivienda en una sociedad civilizada.

Estudiemos ahora la parte que corresponde en la solución de este asunto, tanto a la acción pública como a la privada.

**MEDIOS DE FACILITAR LA CONSTRUCCIÓN DE VIVIENDAS ECONÓMICAS
POR ACCIÓN DEL ESTADO, MUNICIPAL O SOCIAL**

MINISTERIO DE HACIENDA Y CREDITO PUBLICO
DIRECCION DE FACILITAR LA CONSTRUCCION DE VIVIENDAS ECONOMICAS
POR ACCION DEL ESTADO, MUNICIPAL O SOCIAL

MEDIOS DE FACILITAR LA CONSTRUCCIÓN DE VIVIENDAS ECONÓMICAS POR ACCIÓN DEL ESTADO, MUNICIPAL O SOCIAL

ACCIÓN DEL ESTADO

DIVERSAS FORMAS DE INTERVENCIÓN

La gran importancia que el problema de la vivienda tiene para el bienestar físico y moral de las clases modestas hace necesaria la intervención del Estado si se quiere poner remedio a la miseria de las habitaciones que aquéllas ocupan actualmente, lo cual constituye uno de los más urgentes problemas sociales. El Estado no puede, por otra parte, eludir el cumplimiento de un deber tan elemental como el de tomar las necesarias medidas para que ni se arrienden ni se ocupen habitaciones que son un peligro para la salud general y que constituyen focos permanentes en caso de enfermedades epidémicas.

La necesidad, además, de restablecer el equilibrio entre la demanda y la oferta de habitaciones para evitar el hacinamiento y proporcionar a la vez viviendas más en armonía con los medios económicos de los ciudadanos, le obliga también a intervenir desde el momento en que la iniciativa privada ha sido insuficiente en la práctica para resolver el problema.

Las principales modalidades de la intervención del Estado han sido hasta ahora las siguientes:

- 1.^a El Estado crea, bajo su dependencia, instituciones especiales, a las que encomienda la misión de fomentar la construcción de habitaciones baratas y de procurar la higienización de las viviendas. La Ley belga de 1889 establecía los Comités de Patronato, con el encargo de: 1.º, favorecer la construcción y arriendo de habitaciones obreras higiénicas y su venta a los obreros, ya sea al contado, ya por anualida-

des; 2.º, de estudiar todo lo concerniente a la salubridad de las casas habitadas por las clases trabajadoras y a la higiene de los lugares en donde aquéllas estén especialmente situadas, y 3.º, de fomentar el desarrollo del ahorro y del seguro y las instituciones de crédito o de socorros mutuos o retiro. Francia siguió en este punto lo legislado en Bélgica y creó, por su Ley de 1894, los Comités de habitaciones baratas, designados después con el nombre de Comités de Patronato al modificarse su naturaleza por la Ley de 1906, que reformaba y completaba aquélla.

2.ª El Estado—patrono—interviene directamente en la mejora de las habitaciones de obreros y empleados de sus Administraciones industriales. Alemania es ejemplo de ello. Su Ley de 1895 autoriza al Gobierno para invertir, mediante una emisión de obligaciones, 5 millones de marcos con dicho fin, conservando el Estado la propiedad. La citada cifra se aumentó primero en 1904 y después en 1911 en 15 y 12 millones de marcos, respectivamente.

3.ª El Estado facilita el crédito, bien mediante préstamos directos, reembolsables, a Sociedades y particulares, a un módico interés y con destino a la construcción de viviendas baratas, o ya autorizando a Corporaciones públicas o de utilidad pública para que ellas los realicen también en parecidas condiciones. Del primer caso son muestra la Ley danesa de 1909, que autoriza los préstamos al 3 por 100 de interés y al 1 por 100 de amortización con garantía hipotecaria, y la Ley francesa de 1908, que los concede para adquisición de terrenos y construcción de viviendas, también con garantía hipotecaria, pero al 2 por 100 de interés y en combinación con primas de seguro; y del segundo caso, la Ley inglesa de 1899—ampliada y completada por las de 1900 y 1903—que faculta a los Municipios para conceder préstamos a los inquilinos de viviendas modestas, con el fin de facilitarles la adquisición; la Ley belga de 1899, que autoriza a la Caja general de Ahorros y Retiros para hacer anticipos a las Sociedades constructoras; la Ley italiana de 1903, que concede la misma facultad a los Montes de Piedad y Cajas de Ahorros—y donde no existan éstos a los Municipios—para hacer préstamos a las Sociedades Cooperativas de Casas Baratas, y la francesa de 1894, que otorgaba la misma autorización a las oficinas de Beneficencia, Hospicios, Hospitales y Cajas de Depósitos, facultándolos para inver-

tir hasta la quinta parte de su patrimonio, autorización que se hizo extensiva en 1895 a las Cajas de Ahorros. Más recientemente en Italia, por Real decreto Ley de 1919, en que se refunden modificadas todas las disposiciones anteriores, se amplían las autorizaciones de préstamos, y a la Caja de Depósitos y Préstamos se la faculta para invertir en ellos hasta la cantidad de 100 millones, y al Instituto Nacional de Crédito para la Cooperación, por contar con un capital inicial de 30.500.000 liras, se le autoriza para emitir obligaciones de crédito para la construcción por una cantidad ocho veces mayor que su capital, y también queda autorizado el Ministerio del Tesoro para anticipar hasta 40 millones de liras—de éstos, diez para obras de urbanización—con destino a la solución de la crisis de la vivienda en Roma. Recientemente la Ley inglesa de 1919 facilita el crédito de tal modo, que a su amparo se propone construir Inglaterra en el plazo más breve posible 700.000 casas, de las que a razón de 6.000 al mes, tenía ya construídas 45.000 en 1 de mayo del año actual.

4.^a El Estado subvenciona para la construcción, bien a las Juntas o Comités encargados de difundir la idea de la construcción, bien a las Sociedades encargadas de realizarla.

La Ley francesa de 1919 autoriza al Estado para conceder a los Municipios, Organizaciones oficiales, Sociedades y Establecimientos de beneficencia que construyan casas baratas, subvenciones iguales a un tercio del precio de construcción del inmueble. Tal subvención constituye una donación libre de toda carga. Es decir, que si una casa exige un capital de 750.000 francos para su construcción, el Estado regala 250.000, y además de los dos tercios restantes, o sea de los 500.000 francos, presta un 75 por 100, o sea 375.000 al 2'50 por 100, reembolsables en cuarenta años, si el prestatario cuenta con la garantía del Departamento o Municipio, y si no la tiene, el préstamo alcanza a un 60 por 100; de donde se deduce que la entidad constructora sólo tiene que desembolsar 125.000 francos. Los dos tercios de las casas así construídas deben ser reservados a familias que tengan al menos cuatro niños menores de diez y seis años.

5.^a El Estado exime del pago de impuestos sobre inmuebles que constituyen las viviendas baratas. Las exenciones pueden referirse a los impuestos del Estado o a tributaciones locales. En el primer caso

se encuentran las exenciones del impuesto del Timbre, inscripción, etcétera (Ley francesa de 1906); las dispensas de contribuciones territoriales (Ley austriaca de 1892); y en el segundo, los arbitrios municipales de construcción, pavimentación, inquilinato, puertas y ventanas y mobiliario (Ley belga de 1889), que además exime del pago de derechos por transmisiones de propiedad.

6.^a El Estado garantiza un determinado interés a las Empresas constructoras de casas baratas. Así, la Ley francesa de 1906 autoriza a los Municipios y Departamentos para garantizar, hasta con el 3 por 100 como máximo, el dividendo de las acciones o el interés de las obligaciones de dichas Empresas, durante diez años a lo sumo, a contar desde su constitución, y la Ley belga de 1920, que autoriza al Gobierno para garantizar, con respecto a terceros, el interés y la amortización de las obligaciones que emita la Sociedad Nacional de Casas Baratas.

7.^a El Estado obliga a las autoridades locales a estudiar el problema de la vivienda obrera dentro de su jurisdicción, y a presentar en plazo breve proyectos detallados del número de casas a construir, extensión de terreno que cada una ocupe, etc. (Ley inglesa de 31 de julio de 1919.)

8.^a El Estado establece el seguro popular de vida, que puede considerarse como el medio más eficaz de facilitar la adquisición de casas por personas modestas, pagándolas en plazos, y de garantizar a la vez el reembolso de las cantidades prestadas. La Ley belga de 1889 faculta a la Caja general de Ahorros y Retiros para realizar seguros mixtos sobre la vida, que tengan por objeto garantizar el reembolso en una fecha dada—o a la muerte del asegurado si ocurriese antes de ella—de los préstamos otorgados para la construcción o compra de la casa, y la Ley francesa de 1906, que en su artículo 7.^o autoriza a la Caja de Seguros para celebrar contratos de seguro temporal con los compradores o constructores de casas baratas.

9.^a El Estado regula la transmisión por herencia de la vivienda barata, modificando los preceptos del Derecho civil, respecto a sucesión hereditaria. La Ley italiana de 1903 determina en su artículo 24 que cuando sean más de uno los herederos, la habitación se asignará al que entre los llamados ofrezca el pago en dinero de las cuotas correspondientes a los demás, y si dos o más hicieren este ofrecimiento, se proce-

derá al sorteo en presencia del Juez. Regula también el derecho del cónyuge superviviente respecto a la casa barata, y finalmente establece que sólo podrá procederse a la expropiación forzosa de aquélla a falta de otros bienes.

10. El Estado impone la expropiación por causas de salubridad de las viviendas y la de terrenos con destino a la edificación de casas baratas, y establece otras medidas coercitivas para reducir el número de viviendas insalubres. Leyes: inglesa de 1890, italiana de 1908 y belga de 1920.

Anotadas quedan las principales orientaciones de la intervención del Estado, y citada la legislación extranjera que las ha ido recogiendo inspirándose en el criterio predominante en los distintos Congresos de habitaciones baratas celebrados hasta la fecha.

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. Tarde llegaba aquélla, tanto en comparación con lo hecho en otras naciones que de igual modo que nuestra Patria sentían la necesidad del mejoramiento de la vivienda, cuanto en relación con el tiempo de existencia de la crisis que venimos estudiando. Pero, sin embargo, hay que reconocer que, aun siendo el primer paso del Estado español en tan interesante cuestión, la citada ley establecía normas acertadísimas, y contaba entre sus disposiciones con alguna de verdadera transcendencia.

Las exenciones tributarias, el fomento del crédito y la subvención directa fueron los tres principios protectores en que se asentó la Ley de Casas Baratas de 1911.

La creación de Juntas para el fomento y mejora de las 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, eran disposiciones de la ley que constituirían otros medios más o menos directos de impulsar y promover la construcción de viviendas económicas.

Las exenciones tributarias se establecían por un plazo de veinte años, y se referían especialmente a contratos sobre la adquisición y compra de las casas y a la transmisión de su propiedad, así como a la constitución de las Sociedades constructoras.

En cuanto al fomento del crédito, reconociendo aquella ley que la intervención de las Cajas de Ahorros y Montes de Piedad en el desarrollo de las casas baratas sería de gran utilidad, y además estaría justificada por su carácter benéfico y por el origen de los fondos que pudieran dedicar al fomento de aquéllas, las autorizó en su artículo 25—igual que al Banco Hipotecario—, dentro de prudentes limitaciones, para hacer préstamos a Sociedades o particulares, y en el artículo 26, para construir ellas directamente.

No respondieron tan benéficas Instituciones a esta finalidad, y por dicha causa se celebró en Madrid el año 1914, por iniciativa del Instituto de Reformas Sociales, la segunda Conferencia sobre Previsión Popular, asistiendo Delegaciones de los Institutos de Reformas Sociales y Nacional de Previsión, del Banco Hipotecario y de casi todos los Montes de Piedad y Cajas de Ahorro de España. Las conclusiones de aquella Asamblea no podían ser más optimistas. Las Cajas de Ahorro reconocían en ellas la necesidad de su intervención ante el problema social planteado en España por la Ley de Casas Baratas. Sin embargo, salvo contadas excepciones, las Cajas no utilizaron en la práctica las autorizaciones de la ley; y por esta razón, al quedar sin invertir el primer 50 por 100 de las 470.000 pesetas anuales destinadas por la ley al fomento de la construcción, y que había de dedicarse al abono de los intereses de los préstamos obtenidos de aquéllas por las Sociedades Cooperativas, fué preciso acrecer con él el segundo 50 por 100 destinado a la subvención directa; y como, a pesar de todo, quedaba remanente,

se modificó la ley por Real decreto de 3 de julio de 1917, haciendo extensivo el concepto de prestamista a los particulares y entidades.

La cantidad destinada a subvenciones permaneció invariable hasta el año 1920, en cuyo presupuesto se elevó a 950.000 pesetas.

Las edificaciones hechas al amparo de la Ley del 11 y de las modificaciones en ella introducidas sumarán aproximadamente algunas más de 2.000.

Nos hemos detenido en el examen de estas disposiciones de la ley para que se vea, al compararla en este punto con la vigente de 10 de diciembre de 1921, de que vamos a tratar seguidamente, cuán esenciales fueron las modificaciones introducidas en aquélla.

La reforma de la Ley del 11 era una necesidad indiscutible. Patente su ineficacia desde el momento en que no se sintieron en la práctica los resultados del fomento del crédito, y por esta razón no podían desenvolverse las Cooperativas para la construcción de casas con destino a la propiedad de sus socios, principal instrumento de la ley en la solución del problema, era forzoso que el Estado introdujese aquellas modificaciones que las corrientes modernas, de un lado, y las necesidades nacionales, de otro, señalaban como indispensables.

Los medios que establece la Ley de 1921 para el fomento de la construcción de casas baratas son los siguientes:

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

Autorizaciones al Estado y organismos locales.—Las autorizaciones al Estado y organismos locales, ya existentes en la Ley del 11, en cuanto a la cesión gratuita de terrenos, tienen mayor amplitud en la vigente, ya que en ésta se los faculta también para arrendar, dar a censo o vender.

A los Ayuntamientos, además, el artículo 12 de la ley los autoriza para construir casas baratas en terrenos de su propiedad y para comprar extensiones de terreno a propósito para esta clase de construcción.

nes, a fin de urbanizarlos convenientemente y arrendarlos o enajenarlos después con destino a casas baratas.

Exenciones tributarias.—Por lo que se refiere a las exenciones tributarias, la nueva ley, además de mantener todas las establecidas en la anterior, concede otras, muy bien orientadas ciertamente. Es la primera la exención de los impuestos de derechos reales y transmisión de bienes y del Timbre del Estado a las instituciones testamentarias, donativos y legados destinados exclusivamente a esta clase de construcciones, es decir, de casas baratas; la segunda exime del impuesto de pagos al Estado 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; y, por último, se autoriza al Ministerio de Hacienda para que en casos especiales, y a propuesta del Ministerio del Trabajo, previo informe del Instituto de Reformas Sociales y audiencia de la Comisión protectora de la producción nacional, pueda conceder, mediante acuerdo del Consejo de Ministros, franquicia de derechos arancelarios a los materiales destinados a la construcción de casas baratas, o a estas mismas casas desarmables, siempre que ni unos ni otras tengan fabricación similar en el país, y dentro de las condiciones de protectorado a la industria nacional que contienen las leyes vigentes.

Préstamos del Estado.—Fracasado, por las razones que ya expusimos, el procedimiento seguido en la Ley del 11 para facilitar el crédito a los constructores de casas baratas, la única manera que podía encontrar el Estado de procurarles dinero con un reducido interés era la de anticipar él mismo importantes cantidades. Por esta razón, sin duda, la ley vigente, en su artículo 20, autoriza al Ministro del Trabajo para conceder 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, con destino a la construcción de casas que obtengan previamente la calificación legal de baratas y que hayan de llegar a ser propiedad de los inquilinos dentro del mencionado plazo.

Los préstamos (art. 21) podrán concederse a particulares, Corporaciones legalmente constituidas o Sociedades, ya sean 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.

Estos préstamos (art. 22) devengarán un interés anual de 3 por 100, que podrá reducirse a un 2 por 100, previo acuerdo del Consejo de Ministros.

El importe total (art. 23) de los préstamos que se concedan 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. Cuando se trate de la compra de solares, la hipoteca se constituirá en el acto de la entrega del préstamo. Si se trata de edificaciones, la hipoteca se concretará a las obras que se hayan de realizar en cada entrega, entendiéndose ampliada la hipoteca que se constituya al número de entregas parciales que acrecienten el capital prestado.

Las entregas parciales que se realicen a cuenta del préstamo no podrán exceder del 50 por 100 del valor de los terrenos sin urbanizar, ni del 55 por 100 si estuviesen urbanizados, ni del 60 por 100 del valor de lo ejecutado si se trata de obras en curso.

Para el otorgamiento de préstamos se antepondrán a los particulares o Sociedades mercantiles las Cooperativas o benéficas que no persigan ningún fin de lucro.

Garantía de renta.—Otra innovación esencial en la Ley del 21 es 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 exista entre el producto de las mismas, deducidos los gastos que se calculen para su conservación, y el tanto por 100 que se fije por el Ministerio del Trabajo. Esta diferencia no podrá exceder en ningún caso de la mitad del tanto por ciento de garantía concedida.

Los que soliciten (art. 28) el beneficio de garantía de renta se comprometerán a someterse durante diez años a las prescripciones de la ley, pudiendo el plazo ser ampliado en períodos de cinco en cinco años.

Podrán ser exceptuados del concepto de baratos, y por consiguiente los propietarios fijar la renta que estimen oportuna, el piso de la tienda y el piso principal de las casas, y por ellos no percibirán beneficios de ninguna garantía, a cuyo efecto el valor que representen ambos pisos se descontará del total del inmueble para los efectos de la garantía de renta.

Abono de intereses de préstamos y subvenciones.—La cantidad de

470.000 pesetas anuales—ampliada en 1920 a 950.000— que para abono de intereses de préstamos y subvención directa se establecía en la ley anterior ha sido elevada en la vigente a 1.000.000 de pesetas.

El 50 por 100 de esta cantidad se empleará en pagar una parte alícuota de los intereses que devenguen los préstamos hipotecarios obtenidos por las Sociedades constructoras y las obligaciones hipotecarias amortizables al portador emitidas por dichas Sociedades, con tal de que esos intereses no excedan del 6 por 100 anual; que el importe de los créditos u obligaciones no excedan del 55 por 100 del valor de los terrenos o del 70 de las construcciones dadas en garantía, y que el plazo de pago no exceda de treinta años. La mitad de dicho 50 por 100 se destinará siempre necesariamente en favor de las Sociedades Cooperativas organizadas para la construcción de casas baratas con destino a propiedad de sus socios.

En ningún caso podrá exceder del 3 por 100 anual la parte que el Estado pueda tomar a su cargo, quedando al de los deudores el pago del resto de los intereses y el del importe de los préstamos u obligaciones.

El sobrante de este 50 por 100, más el otro 50 por 100, se emplearán en subvenciones a los particulares y Sociedades constructoras, a prorrata de lo que hubieran invertido en terrenos declarados útiles para la construcción de casas baratas y en la construcción de éstas. A tal efecto se celebrará un concurso anual. La subvención no podrá exceder del 25 por 100 de lo invertido en solares y en construcciones.

Si resultare sobrante de la partida de 3.000.000 de pesetas, destinada por la ley a la garantía de renta, se podrá dedicar el exceso a acrecer el segundo 50 por 100 de la consignación anual destinada a subvención directa.

Claramente establece la Ley que para una misma finca sólo se podrá conceder uno de los auxilios con que el Estado contribuye al fomento de la construcción; es decir, concedido el préstamo, no se tiene ya derecho a la garantía de renta ni al abono de intereses, ni a la subvención directa. Sin embargo, el artículo 4.º adicional de la Ley exceptúa a los dueños de fábricas o explotaciones industriales o agrícolas que construyan casas baratas para darlas en alquiler a sus obreros, los cuales podrán disfrutar a la vez del abono de parte de los intereses de préstamos y subvención directa, o podrán optar a los préstamos del Estado;

pero en este caso con las limitaciones impuestas para la concesión de los auxilios. También quedan exceptuadas de estas limitaciones las Sociedades Cooperativas que construyan casas para propiedad de sus socios, las cuales, por el artículo 34 de la misma Ley de 10 de diciembre de 1921 y el 23 de la vigente Ley de Presupuestos (1922-23), pueden disfrutar conjuntamente del abono de parte de los intereses de préstamos y subvención directa, o de los préstamos del Estado y subvención directa.

Deberes de los Ayuntamientos.

Un aspecto muy interesante de la nueva ley es la obligación que, inspirándose en la Ley inglesa del año 19, se impone a los Ayuntamientos de aquellas poblaciones en que se sienta la necesidad de construir casas baratas, de redactar, en el término de un año, a contar desde la publicación del reglamento para la aplicación de la ley, un proyecto suficiente a llenar aquella necesidad. Se completa esta disposición con las modificaciones que en el mismo capítulo se han introducido en la Ley de Expropiación forzosa, con el fin de dar más facilidades para la solución del problema de la vivienda. Estas modificaciones respetan el derecho de propiedad, pero con ciertas limitaciones impuestas por la necesidad social.

Se mantiene en cuanto a saneamiento de viviendas insalubres la tendencia de la Ley del 11 de considerar este problema esencialmente municipal, y se establece que cuando se trate de saneamiento de grupos de casas, en caso de negligencia de los Ayuntamientos, después de apercibirlos, podrá el Ministro del Trabajo, con informe del Instituto de Reformas Sociales, acordar, para capitales de provincia y poblaciones de más de 12.000 almas, el nombramiento de un Delegado que intervenga con carácter ejecutivo: 1.º, para que los Ayuntamientos procedan sin excusa ni dilación al cumplimiento de las obligaciones que la ley les impone en esta materia; 2.º, para desalojar por vía administrativa las fincas insalubres en los términos que el reglamento determina, y para ejecutar por sí cuanto corresponda respecto a confección del plan de obras y Memoria adjunta, obras de demolición, reforma, higienización, etc.

Otras disposiciones de la ley.

Declara la nueva ley inembargable la casa barata que haya llegado a ser patrimonio de quien la habite; salvo cuando se trate de hacer efectivos los plazos no satisfechos por compra del inmueble o los derechos reservados al Estado, Provincia o Municipio. Regula también, como la ley anterior, concretándola más, la transmisión por herencia de la propiedad de la casa barata; mantiene algunas autorizaciones, las de hacer préstamos y construir directamente, ya concedidas a los Montes de Piedad y Cajas de Ahorros, y las de emitir obligaciones al portador a las Sociedades Cooperativas y benéficas, con la garantía de las casas baratas que hayan construido o de los solares destinados a su construcción, y siempre que lleven ya invertidas 50.000 pesetas las primeras y 500.000 las segundas.

Otros aspectos del problema de la vivienda tienen en la nueva ley mayor amplitud unos y mayor concreción otros que en la del 11; tal ocurre con el concepto legal de casas baratas, extensivo (en cuanto a exención de impuestos y al derecho a optar a la subvención directa) a los edificios que construyan las instituciones sociales de reeducación de inválidos para el trabajo y de anormales, y los que se destinen a Cooperativas de consumo sin lucro mercantil.

De igual modo se determina en la nueva legislación que no se podrá conceder calificación de casa barata a aquella en que los beneficiarios satisfagan un alquiler anual superior a la quinta parte del máximo de ingresos que disfruten aquéllos y que se halla fijado por el reglamento en 6.000 pesetas. Tampoco se podrá considerar como barata la casa que se construya para darla en amortización o para habitarla su dueño si su coste verdadero, incluidas las obras de urbanización indispensables, excede del quíntuplo del ingreso máximo anual concedido a los beneficiarios.

En cuanto a la organización del servicio de casas baratas, sólo se modifica la constitución de las Juntas; pero sin alterar su personalidad jurídica, que queda bien definida para el ejercicio de ciertas funciones que les están asignadas.

Se establecen, en las disposiciones generales, normas respecto a las

construcciones y subastas, organización de las operaciones de seguro— garantía complementaria de las de préstamo—y Tribunales que hayan de entender en las cuestiones judiciales a que dé lugar la adquisición de casas y solares, etc.

Recogidos quedan, con las anteriores consideraciones, los rasgos más salientes de la nueva ley, que responde, como la anterior, a la finalidad de fomentar por distintos medios, directa e indirectamente, la construcción de casas baratas.

Como puede verse por todo lo expuesto, la Ley de Casas Baratas de 1921 acepta la mayor parte de las modalidades de la Intervención del Estado que se encuentran consignadas en la legislación extranjera.

Algunas observaciones a la ley.

Séanos permitido, sin embargo, hacer algunas observaciones que la importancia del problema de la vivienda en España, y más concretamente en Madrid, nos sugiere en relación con la ley.

Refiriéndonos al fomento del crédito, que, según hemos señalado, la ley impulsa y regula, creemos que ésta debió orientarse también en el sentido de fomentar el crédito territorial, falto de desenvolvimiento hoy día por las trabas que la Ley Hipotecaria, con su rigidez, le impone, en la seguridad de que tal orientación habría reportado notorios beneficios para la cuestión que nos ocupa.

Entendemos que la hipoteca, instrumento representativo del crédito territorial, carece de la flexibilidad necesaria para permitir un desenvolvimiento fácil y de rendimiento útil de los valores inmobiliarios; pero pensamos que si una hipoteca pudiera constituirse con la misma facilidad que se expide una letra de cambio, si aquella, como ésta, salvo el timbre, estuviera exenta de toda tributación, y si a la vez llevase aparejada la acción ejecutiva y breve que caracteriza al documento mercantil, la conversión del valor de un predio urbano en activo capital circulante sería, mediante una emisión de cédulas hipotecarias, cosa de inmediata y fácil realización, y pudiendo el propietario del terreno adquirir dinero con facilidad y baratura, encontraría obviada la principal dificultad para construir.

— La aplicación del sistema hipotecario alemán sería la solución más recomendable. Este sistema, defendido por eminentes juristas, requiere la formación previa de un registro donde se inscriben el conjunto de antecedentes que permiten el conocimiento detallado e identificación en todo momento de la finca inscrita, siendo la inscripción condición indispensable para el nacimiento de todo 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 y en las condiciones por él propuestas, cédulas que pone en circulación y negocia como más le conviene. Cuando el crédito se extingue el propietario recoge las cédulas, que el Registro inutiliza cancelando la hipoteca. La bondad del procedimiento se ve comprobada por los hechos, pues mientras en España existe un solo Banco Hipotecario que funciona al amparo de envidiables privilegios, en Alemania, sin protecciones oficiales de esta índole, viven cuarenta y dos Bancos hipotecarios, con un capital de 7.200 millones de marcos en circulación; y no hemos de repetir las enormes ventajas que para construir con tal sistema se obtendrían de esta movilización de capital.

Claro que tal régimen jurídico, implantado en España, exige una modificación substancial de la Ley Hipotecaria, y no se nos oculta la perturbación que tal reforma implicaría; pero no es necesario llegar a tanto. Bastaría pedir, y esto sí es factible, su aplicación a los terrenos que circundan el casco de las ciudades de más de cien mil almas y que se destinan a su ensanche. Esta demanda es actualmente de oportunidad, y podría tal modificación ser incorporada a la vigente Ley de Ensanche o a la futura del Extrarradio.

¡Tantas leyes de excepción hay en España con un alcance utilitario infinitamente menor!

En cuanto a salubridad, creemos que no basta la acción municipal, aun cuando para estimularla el Estado se reserve la facultad de nombrar un Delegado que intervenga con carácter ejecutivo en los casos señalados por la ley, y que ya hemos indicado. Debe existir en este asunto una acción más directa del Estado, porque los Ayuntamientos, ni cuentan con medios ni tienen organización a propósito para proceder en estos casos dictatorialmente; y sin dictadura, y con expedientes,

entendemos que no puede tener solución eficaz el problema de saneamiento de las viviendas.

A nuestro juicio, debió aceptarse íntegramente en el Congreso, al discutirse la vigente ley, la enmienda que presentó el Sr. Maura. En ella se establecía la acción sanitaria del Estado, y se facultaba al Gobierno para designar en cada caso un Comisario de saneamiento, que habría de ser persona apta para el buen desempeño de este servicio.

Este Comisario tendría por delegación las atribuciones que se determinan en la enmienda, sea cualquiera la autoridad a quien correspondiesen, y quedaría facultado: para requerir la opinión de técnicos al servicio del Estado, Provincia o Municipio, en caso de obras de reforma, de desinfección, de edificación, o en caso de justipreciar inmuebles o formar presupuestos de construcciones y para dictar el decreto adecuado a cada caso, que, una vez notificado en forma, sería ejecutivo; para ordenar el desalojamiento total o parcial de una vivienda, cuando sea notoriamente peligrosa para la salud la permanencia en ella de todos sus moradores; para habilitar provisionalmente habitaciones higiénicas a los expulsados de las insalubres; para decretar razonadamente la destrucción por derribo o de otro modo de aquellas viviendas que, por ser focos de infección, no baste sólo con desalojarlas, y que, una vez notificada la providencia al propietario y recibido acuse de recibo, sería realizada aquélla sin indemnizar al dueño, por carecer de legítimo valor los edificios que se habrían de destruir. De esta enmienda sólo se recogió la parte referente al nombramiento de Comisario o Delegado, pero limitando su intervención al caso concreto de negligencia de los Ayuntamientos cuando se trata de saneamiento de grupos de casas.

En relación con los medios que en la vigente ley se establecen para el fomento de las casas baratas, nos importa observar que debieron tener aquéllos un complemento. Bien en la misma ley, y si, dada su estructura, esto no era posible, votando otra, debió imponerse una fuerte tributación a los solares, con la cual el Poder público obtendría una de dos cosas: o un abaratamiento de alquileres con la abundancia de edificios, si los propietarios, en lugar de pagar los impuestos sin construir, preferían hacerlo construyendo, o, en caso contrario, un importante ingreso, cuando menos, y con ello el Estado, y principalmente el Municipio, se reintegrarían en parte del aumento de valor que con la urbani-

zación de calles e instalación de servicios habían adquirido los terrenos; que, en definitiva, ese aumento de valor en ningún caso corresponde al propietario, que a él no contribuye con su esfuerzo, sino a la comunidad.

Inspirada en esa finalidad se presentó al Congreso, en 3 de marzo del pasado año, suscrita por el Diputado a Cortes señor Conde de Vallellano, una proposición de ley que nos interesa insertar a continuación, para que se vea cuánto habría contribuido, de aprobarse, a la solución del problema de la vivienda en Madrid.

Dicha proposición dice así:

«Artículo 1.º Todas aquellas superficies de terreno con lindero a calle urbanizada que con anterioridad a la promulgación de esta ley no formaran parte como jardín del inmueble que lo poseyera, serán consideradas como solares sujetos a los tipos de tributación que en la misma se establecen.

Art. 2.º Estos tipos serán los siguientes: en el casco y zona interior, un tanto por ciento y cantidad igual al promedio contributivo que satisfagan los inmuebles situados en la misma manzana en que el solar se halla enclavado.

Los solares con linderos a calles urbanizadas, enclavados en la primera zona del Ensanche, satisfarán un impuesto equivalente al 75 por 100 de lo que tributen los inmuebles edificados en la misma manzana; igual norma, adoptada a tipos perceptivos de cobranza de un 50 y 25 por 100, se aplicará a los que se hallaren en calles comprendidas en las zonas segunda y tercera del Ensanche, respectivamente, siempre que se encontraren en su totalidad urbanizadas.

Art. 3.º A los que, como consecuencia de esta ley, edificaren en el casco y zona interior de la población se les eximirá de toda clase de arbitrios municipales y licencias de construcción, y se les concederán los mismos beneficios tributarios que a los que lo hiciesen en la denominada Gran Vía.

Art. 4.º Estos mismos beneficios tributarios municipales se otorgarán a los que lo hicieren en las zonas primera, segunda y tercera del Ensanche, e igualmente los del Estado, reducidos a quince, diez y cinco años, respectivamente, de duración.

Art. 5.º De las utilidades que obtenga el Estado de la cifra global

que por impuesto de solares perciba corresponderá al Ayuntamiento el 50 por 100, el cual lo aplicará, deducido de ella una cifra igual al impuesto sobre las carnes, que quedará abolido con esta sustitución, preferentemente a obras de urbanización y saneamiento, tanto en el Interior como en el Ensanche.

Art. 6.º Independientemente de este nuevo impuesto quedarán subsistentes todos los municipales que pesan sobre los solares en la actualidad, entendiéndose que el actual sólo sustituye a la contribución sobre los mismos que el Estado cobra.»

En cuanto al sueldo máximo que se fija al beneficiario de casa barata, entendemos que ese límite se ha quedado muy por bajo de lo que la realidad enseña debe ser.

La fijación de ese tipo niega categóricamente la protección de la ley a la clase media, y aun a algunas clases obreras; pues en las circunstancias actuales, en que la vida ha encarecido en un 200 por 100, y cuando existen jornales de más de 25 pesetas diarias, el sueldo de 6.000 u 8.000 pesetas que cobra un trabajador intelectual equivale a la retribución que perciben algunos obreros, quedando ambas categorías sociales al margen de la ley.

Además, creemos que al mencionado límite debió dársele mayor elasticidad, pues las condiciones de vida de la localidad, el que en una ciudad predominen las industrias agrícolas o las metalúrgicas, por ejemplo, u otras causas, hacen que un sueldo que puede considerarse suficiente para satisfacer las necesidades y el esfuerzo del obrero en una ciudad, sea menos que lo justo para premiar el trabajo y vivir otro en población distinta.

Sólo en la clase burocrática, tan numerosa en Madrid, dado los sueldos que actualmente disfrutan, puede asegurarse que una tercera parte queda eliminada.

Y, por último, teniendo en cuenta que lo mismo en los nuevos emplazamientos urbanos que en la modificación de los antiguos, importa considerar diversas circunstancias, tales como la permeabilidad del suelo, la pendiente media para los desagües, el nivel medio de las aguas que discurren por el subsuelo, los vientos reinantes que pueden viciar el ambiente de las ciudades, arrojando sobre ellas los humos, gases y detritus procedentes de las fábricas, cementerios, etc.; la orientación

que permita a las fincas recibir el máximo de sol y luz; proximidad de caudales de agua, vías de comunicación; teniendo en cuenta todo esto, repetimos, el Estado o los grandes Municipios podían organizar cursos de urbanismo para los arquitectos e ingenieros que desearan especializarse en el estudio del trazado y ensanche de poblaciones. Así se ha hecho en algunas naciones, Inglaterra y Francia entre ellas.

Los cursos de urbanismo que se explican en las Universidades de Londres y Liverpool comprenden una serie de estudios especiales sobre arquitectura de las ciudades y planos de mejoras, influencia de los factores económicos y de los medios de transporte en su crecimiento, alcantarillado y canalizaciones de agua, vías públicas, alumbrado, emplazamiento de monumentos, estatuas, fuentes, etc.; leyes relativas al trazado y extensión de las ciudades y expropiaciones, de policía urbana e higiene, etc., etc.

En Francia, según Henry Sellier, el Ayuntamiento de París creó en 1917 un Instituto de Geografía, Historia y Economía urbana, al cual adscribió en 1919 una escuela de altos estudios urbanos, la más completa de las existentes hasta ahora.

ACCIÓN MUNICIPAL

ACCIÓN MUNICIPAL

ACCIÓN MUNICIPAL

LA ACCIÓN MUNICIPAL EN EL EXTRANJERO

En toda Europa fueron los Municipios factor importantísimo en la solución del problema de la vivienda. No hay una sola Ley de Casas Baratas, lo mismo las dictadas para el fomento de la construcción, que aquellas otras cuya finalidad principal fué el saneamiento de la vivienda, que no hayan considerado al Municipio como el más eficaz colaborador. Por otra parte, en más de una ocasión algunos Municipios, dándose cuenta de los deberes que les correspondían en cuanto al mejoramiento de las condiciones de vida de sus administrados, no han necesitado de las excitaciones de una ley para abordar resueltamente el problema de la vivienda, y de ello se encuentran no pocos ejemplos en algunas poblaciones de Europa. Sin embargo, nunca pudo desenvolverse la acción municipal con la eficacia que requiere tan magno problema, por tropezar con el mismo obstáculo que dificultó en tantas ocasiones la acción de las sociedades cooperativas y entidades benéficas: la falta de recursos.

Muy distintas han sido las manifestaciones de la acción municipal, y como podrá observarse, en muchos puntos coincidentes con la del Estado.

En Alemania, ya en 1907, el Ayuntamiento de Creveld había concedido un crédito de 403.000 marcos para la construcción de casas higiénicas, y adquirido, para evitar el alza de precio en los solares, 3.842 áreas por la suma de 677.000 marcos.

En abril de 1908 la ciudad de Charlottemburgo inauguraba un hotel municipal para solteros, con 340 camas, donde el precio de estancia, luz, desayuno y lavado era, por término medio, de 10 a 15 marcos men-

suales. El Consejo Municipal de Munich aprobó en 1909 un proyecto, por el cual se concedían en préstamo 3.950.000 marcos para la construcción de 54 casas, con 723 pequeños pisos de alquiler, y además construyó por su cuenta viviendas modestas por valor de 936.000 marcos. Calcúlase que el Ayuntamiento de Munich invirtió 7.000.000 de marcos en la construcción de casas baratas.

Pero donde destaca más la acción municipal alemana es en la construcción de las llamadas ciudades jardines, imitación de las existentes en Inglaterra. Constituida en 1902 en Alemania una Sociedad de las ciudades jardines, tomaron, a partir de aquella fecha, tal auge estas instituciones, que hoy ofrecen fecundos resultados; siendo los Municipios de Nuremburgo, Karlsruhe, Königsburgo, Magdeburgo, Hamburgo Munich y Hogen, quienes más se han distinguido por su acertada organización al construir sus ciudades jardines.

En Francia no se ha dejado sentir la acción municipal con tanta intensidad como en otras naciones europeas. Sin embargo, merecen citarse varias donaciones de terrenos efectuadas por el Ayuntamiento de Niza y dos Municipios del Pas de Calais, y una cesión de diez solares, efectuada por el Consejo Municipal de París, valorados en 711.000 francos, uno de ellos a censo enfiteútico por setenta y cinco años.

Por lo que se refiere a subvenciones municipales, puede citarse la de 10.000 francos, concedida por el Ayuntamiento de Lyon a una Cooperativa para el saneamiento de terrenos edificables, y el auxilio económico prestado por el de Nancy a una Sociedad de casas baratas, garantizándole por diez años un dividendo de 3 por 100, hasta un capital de 600.000 francos, a la cual también cedió terrenos por la mitad de su valor.

Posteriormente, y como consecuencia de los datos reunidos en marzo de 1912 por la Comisión de habitaciones baratas, el Consejo Municipal de París votaba un crédito de 200.000.000 de francos, que habían de emplearse en costear 26.106 alojamientos, destinados a 19.900 familias de seis personas, a 2.783 de cuatro personas (que habitan viviendas *en garnis*) y a la mayor parte de los 59.000 parisienses (no comprendidos en las dos categorías precedentes) que ocupaban casas invadidas por la tuberculosis.

Las construcciones habían de hacerse progresivamente, evitando

emprender gran número de edificaciones a la vez, a fin de prevenir el aumento brusco del precio de los terrenos.

El Consejo Municipal entendía, por otra parte, que era imposible construir anualmente por valor de más de 30 millones.

El cómputo del número de alojamientos que deberían construirse de cada clase, con arreglo al número de piezas de los mismos, se determinó partiendo del principio de que el precio medio por metro cuadrado de habitación podía valuarse en 163 francos, siendo cuatro los tipos de vivienda (primero y segundo, de cuatro piezas; tercero, de tres; cuarto, de dos), y admitiendo como superficie media de cada uno 61 metros cuadrados, 50'5, 40 y 25, respectivamente, resultaba que la superficie media de todos los alojamientos era de 47 metros cuadrados, y el costo de cada vivienda, por tanto, de $163 \times 47 = 7.661$ francos.

En Inglaterra, la acción municipal ayuda y fomenta principalmente la iniciativa particular; la Municipalidad de Londres, por medio de empréstitos al 3'75 por 100, amortizables en sesenta años, tiene construídas algunas casas colectivas; además ha hecho un hotel para solteros, que tiene 700 habitaciones. En Battersea existe un crecido número de *cottages* municipales para obreros. El Ayuntamiento de Sheffield también ha construído 40 casas, en las proximidades de la capital, rodeadas de jardines, y cuyos alquileres oscilan entre 8'10 y 9'15 chelines semanales. Bajo su patronato, la iniciativa privada también ha edificado otro grupo de *cottages*, para lo cual el Municipio cedió los terrenos.

En Italia, la gravedad de este problema en algunas de sus grandes ciudades dió lugar a que el Municipio de Venecia instituyera una prima anual de 0'20 liras por metro cúbico de edificación, en terrenos libres, y de 0'15 en terrenos antes edificados; siempre que las nuevas casas estuvieran construídas en una fecha fija y se ajustasen al tipo y estilo arquitectónico adoptado por el Municipio. Más tarde, éste elevaba las primas señaladas, y concedía nuevas subvenciones a los propietarios que hicieran en sus casas obras de saneamiento. La Caja de Ahorros, por su parte, puso a la disposición de la Municipalidad, durante treinta y cinco años, el 80 por 100 de sus beneficios libres, para que aquélla destinara dichas sumas a la construcción de casas baratas. El Municipio se comprometió con la Caja a abrir un empréstito de

500.000 liras a este fin y a invertir el producto de los alquileres de las casas construídas en nuevas construcciones, aportando además otras 500.000 liras recaudadas por empréstito. Este convenio, que terminará el año 1927, ha dado lugar a la construcción de 30 grupos de casas en diferentes barrios, valoradas en más de un millón de liras. Los alquileres oscilaban entre 10 y 60 liras al mes.

El Consejo Municipal de Milán, en su mayoría socialista, decidió en 1903 para hacer frente a la crisis de la vivienda, municipalizar las casas obreras y construir por cuenta del Municipio, por valor de 4 millones de liras.

La acción municipal en España.

En España no ha existido, en realidad, la acción municipal. Deseos, buenos propósitos, estudios, ponencias, no han faltado. Casi todos los Municipios de las grandes capitales de España, y algunos de ciudades de segundo y tercer orden, se han preocupado de la solución del problema de la vivienda. Algunos hubo que incluso formularon sendos proyectos, sepultados hoy entre el polvo de los archivos.

Hasta cierto punto es explicable esta ineficacia de la acción municipal. Sin haciendas locales prósperas; sin contar los Municipios con ingresos bastantes en la mayor parte de los casos para atender a las necesidades más apremiantes; desatendidos no pocos servicios, ¿cómo podían llevar a la práctica soluciones para un problema como el de la vivienda no teniendo dinero? Forzoso es reconocer, por otra parte, que ni aun siquiera podían contribuir con la cesión de sus terrenos a resolver tan interesante problema, por no existir apenas sociedades o particulares que se dedicasen a la construcción de viviendas baratas dentro de los preceptos de la ley.

Por lo que al Ayuntamiento de Madrid se refiere, en 1905 el Concejal Sr. Sánchez Anido presentó dos proposiciones que afectaban a las viviendas obreras. En la primera solicitaba el nombramiento de una Comisión, formada por representaciones de distintas clases sociales, para que informara acerca de las condiciones que reunían las habitaciones obreras y la forma de mejorarlas. Dicha Comisión había de intervenir también en las gestiones que se realizasen para obtener la reforma de la

Ley de Expropiación forzosa respecto a la insalubridad de las viviendas; en la autorización al Ayuntamiento para construir por su cuenta casas para obreros, concursos para modelos de viviendas obreras, etc. La segunda proposición solicitaba del Ayuntamiento que éste acordase constituirse en Asociación con otras entidades, imitando lo hecho en otros Municipios extranjeros.

En 10 de diciembre de 1908, el entonces alcalde de Madrid, Sr. Conde de Peñalver, presentó al Concejo, y éste aprobó, una moción, en la que, hablando del Ayuntamiento, proponía que «se decida, desde luego dentro de sus medios, a adoptar una resolución inmediata, procediendo a formular, del modo que la ley y los reglamentos exigen, su propuesta definitiva».

Siguieron a éstas varias proposiciones más; sólo en 1909 se presentaron cinco, todas ellas encaminadas a mejorar las condiciones de las viviendas obreras, y limitada alguna a pedir que mientras no se terminase la construcción de la Gran Vía no pudieran ser elevados los alquileres de los predios urbanos en más de lo que venían satisfaciendo entonces los inquilinos.

Presentóse después otra proposición, en que se pedía que el Ayuntamiento acordase solicitar del Estado exención del pago de la contribución territorial «para los que en terrenos particulares o cedidos por el Gobierno o por el Municipio construyan, en el período consecutivo de cuatro años, casas cuyo alquiler no exceda de 50 pesetas mensuales; entendiéndose que la baja de contribuyentes no podrá durar más de quince años desde que empieza la explotación de las fincas...».

Y, por último, se presentó otra, en que se afirmaba que, siendo muy costoso el alquiler de los cuartos, no sólo para las clases más humildes, sino también para aquellas otras que parecen vivir con relativa comodidad, se solicitase del Estado exención del pago de la contribución territorial «para los que durante un período que comprenda cuatro años consecutivos construyan casas con habitaciones cuyo alquiler no exceda de 50 a 100 pesetas mensuales; limitándose la exención del pago de la contribución a un plazo de quince años, a contar desde la fecha en que las respectivas fincas se pongan en explotación».

A primeros de 1910 propuso la Comisión de Casas baratas, y el Ayuntamiento acordó, abrir una información pública. A esta información

concurrieron la Sociedad Central de Arquitectos, el Centro de Hijos de Madrid, la Sociedad General Española de Edificaciones Económicas, Sociedad Española de Higiene, Compañía Madrileña de Urbanización y no pocos particulares.

La Sociedad Central de Arquitectos, en un luminoso informe, hacía un estudio detenido del problema, y entre otras cosas sostenía «que el remedio no podía venir sino de las esferas del Poder, en sus diversas manifestaciones, emprendiendo una campaña de aumento de viviendas para contrarrestar su escasez, y de regulación de alquileres y de condiciones higiénicas; y para ello, análogamente a lo que se hace para regular el precio del pan o de la carne cuando se producen en estas subsistencias encarecimientos abusivos, establecer a la industria particular una verdadera competencia, sostenida con la constancia y carácter de generalidad que exige la magnitud del mal; pues si así no se hace, si esa acción se reduce a ensayos aislados que no formen parte de una meditada y completa organización, esos ensayos podrán dar excelentes resultados y hacer concebir esperanzas ilusorias a la opinión, justamente preocupada de tan grave mal; pero en el fondo serán completamente estériles y no lograrán sino desorientar a esa misma opinión, acallando momentáneamente sus clamores y retardando una vez más la verdadera solución del problema». Trata luego de los medios para el fomento de estas construcciones; indica cuáles podían ser los auxilios del Estado; se pronuncia por la expropiación de barrios insalubres en la misma forma que se determina en la legislación inglesa, clasificando las casas en tres categorías, a los efectos de su tasación: 1.^a categoría, casas higiénicas y que no contienen más moradores que los que la higiene aconseja. Se pagan por todo su valor. 2.^a, casas poco higiénicas y en que los moradores viven en mayor número del debido. Se valoran las obras necesarias para higienizarlas; hecho esto, se las supone habitadas sólo por el número de personas que pueden caber higiénicamente, y luego se calcula su verdadero valor, con arreglo a los rendimientos que así darían y descontando el importe de aquellas obras, y 3.^a, casas imposibles de higienizar sin reconstruirlas. Se paga sólo el valor del solar y de los materiales. En cuanto a auxilios del Municipio y Reglamentos de higiene de las viviendas, expone ideas ya recogidas en la legislación española y en práctica hace tiempo en otras naciones.

El informe del Centro de Hijos de Madrid, muy documentado, contiene siete conclusiones, algunas de verdadero interés. En las dos primeras se indica el procedimiento para que el capital invertido en estas construcciones obtenga el interés de 6'50 por 100. En la conclusión 3.^a se propone la creación de un papel, llamado de fianzas, con el cual se constituirán las del inquilinato, destinos y contratos de todas clases que la exijan. Dicho papel podrá ser emitido por el Banco de España, el Hipotecario o cualquiera otro de suficiente garantía; devengará un interés de 4 por 100, y podrá ser prestado, con las debidas garantías, a un 4'50 por 100, a toda sociedad cuyo fin sea la construcción de casas baratas.

Si existiere sobrante en el Banco emisor, podrá éste hacer préstamos en iguales condiciones a los propietarios de fincas, para que éstos ejecuten obras de mejora o saneamiento. En la 5.^a se apunta la necesidad de que sean desalojadas las guardillas habitadas, y en compensación, autorizar a los propietarios para que levanten un piso más, construyendo una azotea en la crujía de fachada, que sirva de desahogo a las demás viviendas. Las conclusiones 6.^a y 7.^a se refieren a medios de comunicación e instalación de servicios.

Los demás informes, en su mayoría, no abarcan mas que algunos aspectos de la cuestión, que no son del caso reproducir ahora.

En vista de los anteriores antecedentes, la Comisión de Casas Baratas dictaminó, y en 8 de abril de 1910 el Excmo. Ayuntamiento aprobó, unas bases para la construcción de casas con viviendas higiénicas y económicas. En dichas bases se fijaban las condiciones de higiene, construcción y economía que habían de reunir las viviendas para ser consideradas como higiénicas y baratas.

Las casas se clasificaban en casas para una sola familia y casas para varias familias, y de varios pisos.

En ambas clasificaciones se señalaban las condiciones higiénicas, de construcción y económicas que debían reunir.

Como condiciones de higiene se exigían determinadas dimensiones y cubicación, estableciendo como obligatorios los servicios de agua corriente, baños y W. C., lavadero y tendedero, alumbrado; y para las de varios pisos, además, calefacción central, vertedero de basuras y ascensor.

Las condiciones de construcción se dejaban a la libre iniciativa de los arquitectos.

Se referían las condiciones económicas al emplazamiento de las construcciones en lugares próximos a las líneas de tranvías, haciéndose después una clasificación por tipos y alquileres e imponiéndose restricciones especiales por lo que a alquileres se refiere.

Y, por último, se fijan las condiciones en que el Municipio puede ceder sus terrenos, las concesiones que debería hacer y los auxilios que tendría que conceder.

Posteriormente no se ha hecho nada que tenga más importancia que lo ya relatado, ni puede citarse hasta la fecha iniciativa alguna municipal que se haya visto convertida en realidad, como lo confirma lo ocurrido últimamente con el proyecto de empréstito del señor Conde de Limpias, en el cual se incluían seis millones de pesetas para la construcción de dos grandes edificios para obreros, en las zonas Norte y Sur de Madrid.

LOS AYUNTAMIENTOS ANTE LA LEGISLACIÓN VIGENTE

DEBERES QUE LES IMPONE Y FACULTADES QUE LES CONCEDE

En la actualidad, la vigencia de la nueva ley coloca a los Ayuntamientos en circunstancias muy diferentes a las de épocas pasadas. Tienen derechos y deberes más concretos para la solución del problema de la vivienda, y las autorizaciones que en aquélla se les conceden son también más extensas que las establecidas en la ley anterior.

Fundamental en la nueva ley es la obligación que en su artículo 37 se impone a 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 de la ley, un proyecto suficiente a llenar aquella necesidad.

Dicho proyecto contendrá la descripción de los solares o fincas necesarios para su realización, expresando el nombre y domicilio de los propietarios, y demostrando la necesidad de ocupación de los inmuebles. También habrán de expresarse las obras de urbanización indispensables y el plazo fijado para la realización del proyecto.

La obligación, como se ve, es terminante. Los Ayuntamientos, por mandato de la ley, han de intervenir directamente en la solución del problema de la vivienda, han de construir ellos casas baratas; y no bastará que se pronuncien por colaborar con medios indirectos en esta finalidad de proporcionar viviendas económicas a las clases modestas para que las disposiciones de la ley se cumplan.

En reciprocidad de estos deberes les han sido concedidos determinados derechos, que se pueden clasificar en dos grupos:

El primero, facilidades para disponer de terrenos a propósito para la construcción de viviendas baratas; y el segundo, medios económicos para realizar dichas construcciones.

En el primer grupo se comprenden la autorización para arrendar (art. 11), vender, dar a censo o ceder gratuitamente los terrenos de su propiedad; para construir (art. 12) en sus propios solares, y hasta para comprar terrenos a propósito y, después de urbanizados, arrendarlos o enajenarlos con el fin de que se construyan viviendas económicas.

Podrán igualmente incoar el expediente de expropiación forzosa cuando el proyecto que han de redactar comprenda terrenos de propiedad particular.

En el segundo grupo se comprenden las autorizaciones siguientes:

a) Para emitir empréstitos especiales (art. 12).

b) Para destinar a la realización de sus proyectos hasta la totalidad de los ingresos obtenidos por el impuesto de *plus valía* (siendo obligatoria la inversión de la mitad de su importe), y para dedicar al mismo fin hasta la mitad de los rendimientos que se obtengan por arbitrios de carácter suntuario (art. 13).

c) Para hacer uso de los auxilios que el Estado consigna en la ley para el fomento de las casas baratas (préstamos y abono de intereses y subvención directa); y

d) Para aumentar y percibir un recargo sobre el vigente impuesto municipal de los solares, que no podrá exceder en ningún caso de un 75 por 100 de los actuales tipos fijados en la Ley sustitutiva de Consumos de 1911. (Art. 3.º Disposiciones generales.)

MEDIOS AL ALCANCE DEL MUNICIPIO MADRILEÑO

TERRENOS EDIFICABLES

Si nos circunscribimos a Madrid, que es la capital a que hace relación especial nuestro trabajo, y buscando terrenos de que pudiera disponer el Municipio madrileño, echamos una ojeada por las afueras, pronto se pueden señalar lugares que reúnan en mayor o menor grado las condiciones fundamentalmente recomendables para la elección: urbanización, medios de transporte y precio moderado.

Vamos a citar algunos donde, a nuestro juicio, sería factible el emplazamiento de grandes barriadas de casas baratas.

Al Sur de Madrid, en el distrito de la Inclusa, existen sobre la ribera del Manzanares unos terrenos enclavados en el Extrarradio, que reúnen, si no todas, bastantes condiciones para ser tomados en consideración. Forman aproximadamente un cuadrilátero, limitado al Norte por la orilla derecha del río, al Este y al Oeste por los dos puentes, de la Princesa y de Toledo, respectivamente, y al Sur por la calle de Antonio López (carretera de Andalucía). La longitud del lado determinado por la ribera no bajará de 1.600 metros; no pudiendo precisarse, sin una operación topográfica previa, la distancia media entre el río y la carretera; pero no nos apartaremos mucho de la verdad si calculamos la superficie total del citado cuadrilátero en unos 800.000 metros cuadrados, extensión más que suficiente para la construcción de un barrio obrero de 1.000 casas. Los tranvías que por el paseo de las Delicias mueren en el puente de la Princesa, y las líneas que, partiendo de la Plaza Mayor y la Cibeles, pasan obligadamente por el puente de Toledo, ponen en comunicación con el centro los dos extremos de la barriada, los cuales pueden fácil y económicamente unirse, tendiendo otra línea por la carretera, por otro que, partiendo del puente de la Princesa, termine en el de Toledo, quedando así circundado el barrio por una serie de líneas tranviarias sin solución de continuidad. Los servicios de luz y agua bastará sólo mejorarlos e intensificarlos, pues ya existen, y en

cuanto al alcantarillado, no ha de ser costoso su establecimiento por hallarse aquellos lugares a orillas del río y éste canalizado por aquel sitio. Nada queremos aventurar respecto a precio de los terrenos. Pensamos que la expropiación forzosa, por razones, más todavía que de utilidad pública, de higiene, impondría a los propietarios de los terrenos tasaciones razonables, y decimos por razones de higiene, por existir, dentro de la superficie mencionada, no pocas viviendas, núcleos de suciedad y miseria, con cuya desaparición se haría un importante favor al pueblo de Madrid.

El patrimonio municipal podría coadyuvar económicamente, pues dentro del terreno citado posee el Municipio madrileño dos solares, que suman más de 60.000 metros cuadrados de superficie, cuya aportación sería de gran valor.

En el paseo de Extremadura, unos cientos de metros más arriba de donde termina el tranvía de la Puerta del Angel, y en un altozano desde donde se domina extenso panorama, existen, lindando con la carretera, extensos terrenos edificables, admirablemente situados. El tranvía de Puerta del Angel, cuya prolongación está ya acordada, los une directamente con la Plaza Mayor. La urbanización no sería difícil ni costosa, pues, por existir en las inmediaciones un barrio obrero y otras edificaciones, se dispone de conducciones de agua y fluido eléctrico, encontrándose actualmente en construcción, en la barriada inmediata, una modesta red de alcantarillado que facilitaría las evacuaciones residuarias de las construcciones que allí pudieran hacer. En los lugares indicados se halla establecida, a más del mencionado barrio obrero, una pintoresca y sana Residencia de Escritores y Artistas; existiendo además un importante perímetro, adquirido y pagado por la Cooperativa Militar de Madrid a 0'93 pesetas el pie, donde ésta tiene construídos tres hotelitos, habitados por sus cooperadores, y en proyecto de ejecución varios más.

Aun existe, a nuestro entender, otro sitio que por su extensión y grado de urbanización puede ser comparado con los anteriores. Se halla a la terminación de la calle de López de Hoyos (Prosperidad), y en él se cuenta también con luz, agua y un tranvía, hallándose iniciadas algunas obras de urbanización. Allí se ha hecho el primer ensayo de construcción de una ciudad-jardín, idea tan en boga en el extranjero,

estando actualmente el Banco de Urbanización de Madrid edificando quince hoteles económicos, utilizando materiales y procedimientos novísimos.

Por último, en la Moncloa y fincas del Real Patrimonio de El Pardo y Casa de Campo podrían ser construídas ciudades satélites de ilimitable extensión, aunque en este caso la urbanización y unión fácil con el centro de la capital serían más costosas; pero podría aspirarse, en compensación, a que el Estado y Real Patrimonio cedieran gratuitamente, o en amortización a largo plazo, los terrenos necesarios.

Tratándose de terrenos para construir pequeños grupos de casas individuales o casas colectivas, la cuestión es más sencilla, siendo fácil encontrar solares enclavados en zonas urbanizadas. En este caso, el único obstáculo a sortear es el precio; y como éste, frecuentemente, está en razón directa de la centricidad, siempre se podría encontrar solar adecuado en la periferia de la urbe.

En el último inventario de propiedades de la villa figuran algunas fácilmente utilizables, por su situación, para estas construcciones. Entre ellas se encuentran dos solares en el distrito de Chamberí—paseo de Ronda, manzanas números 125 y 126—con una superficie de 1.726'90 y 1.771'19 metros cuadrados, respectivamente; otro en la calle de Murcia (Hospital), cuya superficie es de 1.833'13 metros cuadrados, y dos en la calle de Antonio López (Inclusa), números 1 y 3, de 41.417 y 18.677 metros cuadrados de superficie, respectivamente, de los cuales se halla el último destinado a vivero municipal. Posee también el Ayuntamiento, en término de Carabanchel, otros dos solares (tierras de labrantío) de 23.662 metros cuadrados de superficie, que pudieran tal vez ser utilizables para dicho fin.

Recursos económicos.

Señalados algunos de los terrenos en que el Municipio madrileño pudiera enclavar sus construcciones, o cuya urbanización pudiera promover para cederlos o arrendarlos luego, veamos ahora los recursos económicos con que cuenta para ello.

En primer lugar, el impuesto de *plus valía*, invertido íntegro—recuérdese que la mitad de lo recaudado por este concepto ha de em-

plearla en la realización de dichos fines—, proporciona al Ayuntamiento 1.250.000 pesetas anuales, según el último presupuesto. Agréguese a esta cifra el 75 por 100 de recargo sobre solares, que por el artículo 3.º de Disposiciones generales puede aquél imponer, y tendremos que sólo por estos dos conceptos podría disponer el Municipio de más de 1.500.000 pesetas anuales. Aún podríamos agregar otra cantidad no despreciable, procedente de la recaudación por arbitrio de carácter suntuario; pero nos abstenemos de hacerlo por lo impreciso de la calificación, que impide determinar con exactitud cuáles sean los arbitrios incluidos en esta categoría, y además porque el disponer de las cantidades presupuestas por este concepto dejaría el presupuesto municipal indotado.

El Municipio madrileño puede disponer también de los préstamos del Estado, cuya concesión se regula en los artículos 166 y 167 del Reglamento. El artículo 166 determina que en ningún caso se concederá préstamo que haya de aplicarse a la construcción de menos de treinta casas, ni que exceda de la cifra de 5.000.000 de pesetas; y el artículo 167 establece que los concursos serán dos, y se anunciarán: el primero, seis meses después, cuando menos, de la fecha de promulgación del Reglamento; y el segundo se convocará pasados otros seis meses después de haber sido resuelto definitivamente el primero. Suponiendo que el Ayuntamiento acudiese a los dos concursos, la mayor cantidad que podría recibir en préstamo del Estado serían 10.000.000 de pesetas, que si la dedicaba íntegra a construir, por hacerlo en solares de su propiedad, supondría la inversión en construcciones de esta clase de 14.300.000 pesetas; cantidad apenas suficiente para edificar 700 casas unifamiliares; pero, no obstante, muy estimable como ensayo de una iniciativa que luego tendría mayores desenvolvimientos.

La diferencia de 4.300.000 pesetas entre el importe de la construcción y la cuantía del préstamo podría cubrirla en breve plazo el Municipio con el importe del impuesto de *plus valía*.

Otro de los medios con que el Municipio madrileño podría cooperar a la solución de este problema sería llegar a una inteligencia con la Caja de Ahorros de la Corte, con el fin de que le proporcionase ayuda económica, con absoluta seguridad y garantía de su capital, a imitación de lo ocurrido en alguna capital de Italia.

Ahora bien; no creemos que la acción del Municipio de Madrid deba

limitarse a eso. Lo primero que debe tener presente es que, dados los términos en que se halla planteado en la Corte el problema de la vivienda, su intervención ha de ser mucho más amplia. Precisa recordar el gran número de viviendas insalubres que existen; debe tener en cuenta que es de una urgencia inaplazable destruir los centenares de chozas que circundan la población y que son una vergüenza para todos. Y todo esto no se puede resolver con un remedio desproporcionado en relación con la magnitud del mal, porque no pasaría de ser un pequeño paliativo.

Para que la acción municipal fuera todo lo intensa y eficaz que la magnitud del problema requiere, resultan insuficientes los medios económicos antes apuntados; y por esta razón el Ayuntamiento debe contratar un gran empréstito, pudiendo destinar desde el primer momento a su amortización los ingresos fijos que la ley le obliga y autoriza para invertir en estas construcciones. De esta manera podría simultanear la construcción de barriadas obreras para darlas en alquiler—cosa indispensable, porque los ingresos no permiten a muchos trabajadores aspirar a convertirse en propietarios—con la adquisición de grandes extensiones de terreno que, una vez urbanizados, cedería y arrendaría a particulares o sociedades constructoras, estimulando así la iniciativa privada.

Indirectamente el Municipio madrileño puede también coadyuvar a la empresa de facilitar las construcciones estableciendo depósitos de materiales, a imitación de lo hecho en el extranjero, y efectuando las importaciones necesarias acogiendo al favor que la vigente ley concede, y colocándose bajo el patronato de la Junta de tasa de materiales, creada a propuesta de la Sociedad Central de Arquitectos.

Además de lo expuesto debe el Ayuntamiento favorecer el tendido de nuevas líneas tranviarias, recabando de las Compañías tarifas especiales para las barriadas extremas, y obligando a la Compañía concesionaria de autobuses a establecer servicios frecuentes y económicos en los lugares más apartados del centro y donde vive la mayoría de las clases modestas.

Pero una de las cosas que más podrían contribuir a la solución del problema que nos ocupa, aparte de los medios indicados, sería que al modificarse la Ley del Ensanche o al promulgarse la del Extrarradio,

se reconociera al Ayuntamiento madrileño el derecho que naturalmente tiene para beneficiarse, siquiera fuera en parte, de la enorme supervalía adquirida durante los últimos años, sobre todo por los terrenos situados en los lugares en que ha sido más intensa la urbanización. Para darse una idea del incremento de valor que paulatinamente ha venido experimentando la propiedad en el término municipal de Madrid, bastará citar algunas cifras.

El término municipal de Madrid valía en el

Año 1500.....	40.000 pesetas.	
— 1600.....	400.000	—
— 1700.....	4.000.000	—
— 1800.....	40.000.000	—
— 1900.....	400.000.000	—

Se toman cifras redondas para hacer resaltar mejor las diferencias deduciéndose de ellas que antes de ser Corte el suelo del término municipal de Madrid valía 40.000 pesetas, observándose después que ha seguido la ley general de aumentar diez veces su valor por siglo.

Fijémonos ahora en la renta, concretándonos a la zona de Ensanche de Madrid, que es adonde queremos aplicar las consecuencias de nuestros razonamientos.

El Registro fiscal del Ensanche posee los siguientes datos, de gran interés para nuestro fin.

La renta íntegra de las edificaciones del Ensanche era:

En 1868.....	447.771 pesetas.	
» 1876.....	2.513.989	—
» 1892.....	9.635.445	—
» 1902.....	14.534.328	—
» 1912.....	23.069.640	—
» 1916.....	39.409.742	—
» 1922.....	44.769.091	—

Capitalizando estas rentas y deduciendo las correspondientes diferencias, se llega a la conclusión de que los propietarios de Ensanche, sin intervención alguna por su parte, han obtenido en cincuenta años un beneficio superior a 1.000 millones de pesetas, considerando también el incremento de valor que han adquirido los solares sin edificar aún.

Si entonces el Ayuntamiento de Madrid hubiera municipalizado el Ensanche, tendría hoy un capital cuya renta superaría en un doble a su presupuesto, y no hay que decir cuán fácil le sería contribuir a la solución del problema de la vivienda barata, aportando gratuitamente terrenos urbanizados y otros medios económicos obtenidos de la supervalía. Importa observar que las leyes económicas son inmutables, y que dentro de cincuenta años podrá decirse lo propio con respecto a los resultados que arrojen las cifras de las estadísticas futuras; esto es lo que el Ayuntamiento de Madrid debe tener en cuenta, no sólo por lo que afecta a su futura situación financiera sino también por lo que se relaciona con la construcción de la vivienda sana y económica para el obrero y el mesócrata. Reflexionemos si no sería justo y factible que el Ayuntamiento gestionara que esa cuantiosa riqueza, creada exclusivamente por la acción colectiva, revertera a su origen, siendo aprovechada para fines de interés común, siquiera en parte.

Las Leyes de Casas Baratas del 11 y del 21 pecaron al abandonar la *plus valía* al interés particular; debieron aprovecharla en beneficio común para ayudar a resolver el problema de la vivienda económica. Puesto que las urbanizaciones del Ensanche y Extrarradio exigen al Ayuntamiento de Madrid grandes sacrificios, éste, en recíproca compensación, debe aspirar a que sea puesto en sus manos el fruto de su esfuerzo, al par que se impone una actividad efectiva en la urbanización. Esta actividad urbanizante produciría un nuevo incremento de riqueza y una movilización de capitales que traerían aparejada una impulsión en las construcciones, con beneficio notorio del problema que nos ocupa.

La urbanización del Extrarradio.

Es este un problema tan íntimamente ligado al que nos ocupa, que, aunque sea brevemente, nos creemos obligados a hacer de él una referencia. No cabe duda que la realización del proyecto de urbanización del Extrarradio, aprobado por el Ayuntamiento en 1.º de marzo de 1916 y sancionado por Real decreto de 15 de agosto del mismo año, de que es autor el Sr. Núñez Granés, bien como lo escribió el ilustre ingeniero municipal, o bien adaptado a las circunstancias de tiempo y modernas

teorías de urbanismo, produciría incalculables beneficios al pueblo de Madrid. Tales son, a grandes rasgos: el descenso del coeficiente de mortalidad en la zona a urbanizar; la supresión de los focos de infección que suponen los miles de pozos negros y aguas estancadas que actualmente existen en ese cinturón asfixiante que rodea a Madrid y que envenena su atmósfera e inficiona sus aguas; el aumento de la riqueza pública y privada; la cesación del aspecto antiestético y trazado empírico de vías, que da como fruto la construcción, más que caprichosa, anárquica, que se viene realizando en esa faja por donde naturalmente ha de ensancharse nuestra ciudad.

Apreciada someramente la concepción técnica del Sr. Núñez Granés, resulta inspirada en el deseo de obtener una extensa y populosa ciudad, sin soluciones de continuidad con la zona del Interior. Así parecen confirmarlo los dos principios fundamentales de que parte el Sr. Núñez Granés para desarrollar su proyecto-conservación de ciertos núcleos de población, uniéndolos entre sí con calles envolventes y con el centro por vías radiales.

Los procedimientos propuestos para el desarrollo económico de tan vasto proyecto nos parecen en extremo interesantes. Es indispensable que esa enorme riqueza que de la urbanización nace vuelva a manos de quien la creó. Así lo hemos defendido en otro lugar de este trabajo. La municipalización del suelo sería, desde luego, el procedimiento ideal y más en armonía con la razón y con lo defendido por los economistas modernos, aunque no se nos oculta que, prácticamente, tendría difícil realización, dado el gran número de edificaciones existentes en la zona afectada por la reforma y las grandes superficies a expropiar. El procedimiento que el autor denomina *de los grandes polígonos*, aunque haga que una parte del incremento de riqueza que se produzca vaya a manos de los propietarios afectados, tiene, en cambio, la ventaja de evitar al Ayuntamiento el desembolso de considerables sumas, porque una parte de la urbanización corre a cargo de los mismos propietarios, haciendo, por tanto, el proyecto más viable; pero cualquiera de los dos que fuese aceptado habría de producir indiscutibles beneficios a la comunidad.

Sólo hemos de comentar un aspecto del proyecto que para nosotros tiene particular interés. El trazado de grandes vías radiales y circun-

dantes íntimamente ligadas con las centrales, formando un todo urbano de homogénea expansión, significa tanto como la ampliación a las zonas suburbanas de las grandes y costosas edificaciones modernas, muy cómodas y suntuosas, pero enormemente caras y, por tanto, fuera del alcance económico del obrero y el modesto empleado, que forman en Madrid el 80 por 100 de su población. Y si a esas importantes extensiones edificables que se substraen de la órbita del pobre se agregan los miles de viviendas humildes que haría desaparecer la expropiación, ¿en qué términos quedaría planteado el problema de la vivienda barata el día en que el proyecto que nos ocupa fuera una realidad?

Los arrabales de las grandes ciudades fueron siempre el refugio del obrero y el trabajador modesto, a quienes la carestía y falta de viviendas arrojó a los lugares extremos, donde aún es posible un hogar, incómodo e insano, pero económico.

Tales consideraciones, que nos las sugiere el ideal que inspira este modesto trabajo, no significan censura—pues carecemos para ello de competencia—a la admirable obra del Sr. Núñez Granés, honra del Municipio madrileño.

Otras cuestiones de interés.

A pesar de lo expuesto, conviene tener presente que por muy extensa que fuera la acción municipal, y por muy grandes que fueran las disponibilidades económicas de nuestro Municipio, no bastarían, sin embargo, para abarcar el problema en toda su magnitud. Por eso entendemos que, sin perjuicio de que el Ayuntamiento adopte cuantas disposiciones estime oportunas para paliar el problema, y formule, con el interés en él peculiar, el proyecto consiguiente dentro del plazo señalado por la ley, estimamos que hará no poco también en favor de la solución de tan vital asunto preparando la celebración de un Congreso madrileño de casas baratas. Este Congreso despertaría en todas las clases sociales el entusiasmo y la fe ciega de que con el concurso de todos, en pocos años, Madrid dispondría de viviendas cómodas e higiénicas, en relación con sus medios económicos.

Somos unos convencidos del éxito de tal Congreso. Creemos que nada más fácil que conseguir hoy que, paralela a la acción municipal,

se desenvolviese una actuación intensa de todas las personas interesadas —que son Madrid entero— en resolver tan magna cuestión. Y no es aventurado confiar en que la coordinación de esfuerzos y la unión de voluntades de Municipio y sociedad, serían, con la celebración del Congreso, una evidente realidad; porque si el Ayuntamiento de Madrid ha venido sintiendo la necesidad de resolver el problema, y por preceptos de la ley se ve obligado a procurar resolverlo, igual necesidad han de sentir, siquiera sea por instinto de conservación, las clases modestas, y parecida obligación han de tener las clases acomodadas.

Por último, como el saneamiento de viviendas sigue siendo problema municipal, si el Ayuntamiento fuera a cumplir los deberes que la ley le impone, con esto sólo consumiría toda su actividad y todo el dinero de que pudiera disponer. Claro que tal cosa no es posible realizarla en poco tiempo; pero sí puede y debe, en primer lugar, prepararse para hacerlo; y después, mediante el desarrollo de un plan lento, pero progresivo y constante, atacar de frente el problema de la insalubridad de las habitaciones. Entendemos que la primera medida que en este sentido debe adoptar es la creación de un Negociado de Casas Baratas, el cual quedaría encargado de la formación de una estadística de viviendas insalubres, que pudiéramos denominar *fichero sanitario*; del despacho y tramitación de cuantos expedientes se promovieran para la construcción de viviendas económicas, por el régimen de excepción que la ley establece para estas obras, y, por último, de la preparación y estudio de todo cuanto se relacionase con la mejora de las habitaciones, sirviendo a la vez de centro de consulta a la Junta Local de Casas Baratas.

ACCIÓN SOCIAL

ACTION SOCIAL

ACCIÓN SOCIAL

SU NECESIDAD E IMPORTANCIA

Chamberlain, el sagaz político inglés, dijo públicamente en cierta ocasión:

«Las clases pudientes no deben reparar en sacrificios para resolver el problema de la vivienda; esos sacrificios son como la prima de un seguro contra estos dos grandes peligros que les amenazan: el peligro de la enfermedad y el peligro de la revolución.»

Si recordamos, como venimos señalando durante el curso de este trabajo, la influencia que la vivienda insana tiene en la salud pública, en el alcoholismo, la criminalidad, la moralidad, el bienestar del individuo, y hasta en la paz del hogar, apreciaremos cuán acertado es el consejo del estadista inglés.

Interesa a las clases acomodadas, tanto como a las indigentes, coadyuvar a la solución de una crisis cuyas consecuencias a todos alcanzan, aunque sea en formas distintas.

Formas de manifestarse la acción social.

Forzoso es reconocer que al tratar de poner remedio al mal no se ha encontrado ausente la iniciativa privada, particularmente en el extranjero; pero su intervención ha sido a todas luces insuficiente, por lo que importa que las autoridades realicen una intensa campaña proclamando esta necesidad, creando un ambiente favorable para que en el problema se interesen quienes pueden aportar elementos valiosos en pro de la solución.

La iniciativa privada viene manifestándose en tres formas principales: la filantropía, la acción patronal y la asociación.

Filantropía.—La primera de ellas tiene escasa importancia; es, a lo sumo, un apoyo o pequeña ayuda, pero nada más; conviniendo advertir, por otra parte, que el problema que nos ocupa no es de beneficencia, sino un caso de derecho natural.

Los millones legados por Peabody a la ciudad de Londres constituyen un ejemplo de alta filantropía muy digno de estimar; pero tal liberalidad no ha impedido la crisis de viviendas que más tarde surgió en la capital de Inglaterra.

La fundación Aders, de Dusseldorf (Alemania), constituida por un legado de 2.000.000 de marcos, que alberga en sus casas más de 250 familias, y la fundación Rothschild, de París, con un capital de 10.000.000 de francos, son otros dos ejemplos de acción social benéfica.

Acción patronal.—La acción patronal, como puede suponerse, tiende a construir casas para sus obreros, aplicándose dos formas diferentes: una, que se propone convertir al obrero en propietario, y otra, que se limita a sostenerle como inquilino. Este último es el procedimiento empleado con más frecuencia por los patronos, y ofrece la ventaja de evitar que las casas sean apartadas del fin a que se las destina, si bien tiene el inconveniente de que el obrero, en esta forma, depende más estrechamente del patrono.

La empresa que en Alemania se destaca por su intervención eficaz en la construcción de casas para sus obreros es la conocida casa Krupp, de Essen, que hace ya unos años había realizado un gasto de unos 15.000.000 de marcos, construyendo 162 casas de una sola familia, 141 de dos, 106 de tres y 638 de más de tres; en total, 1.067 casas, para 4.101 familias. Es interesante en Inglaterra la iniciativa del patrono John Leever, construyendo en Port Sunlight extensas barriadas para obreros, con bibliotecas, almacenes, jardines, escuelas, sociedades artísticas, recreativas, etc. A 8.750.000 chelines asciende la suma cedida por el espléndido patrono.

En España también podemos citar algunos casos de iniciativa patronal, en Córdoba, Vizcaya, Cataluña y Asturias, aunque de importancia muy relativa.

Asociación.—De las distintas modalidades en que se ha manifestado

la iniciativa privada, ninguna tan interesante y eficaz como la cooperativa. En esta forma se constituyen en Sociedad las tres cuartas partes de las entidades que tienen por finalidad la construcción económica. Esta es la forma única por la que puede el desheredado de la fortuna hacerse propietario de la casa que habita, y por eso las legislaciones, y muy especialmente la española, protegen y prefieren estas asociaciones a las demás. La cooperación es producto del espíritu de asociación y de ahorro, y su característica es la carencia de lucro en sus operaciones.

La cooperativa, aplicada a la construcción, ha venido practicándose de muy distintos modos; pero los más conocidos y utilizados son dos:

1.º Sistema del ahorro y del préstamo cooperativo que permite al cooperador construir o comprar por sí mismo,

2.º Sistema de construcción cooperativa para vender o alquilar a los cooperadores.

De ambos, aunque sean conocidos, haremos un ligero bosquejo, por el enorme interés social que tienen esta clase de entidades.

Del primer sistema, el tipo mejor definido corresponde a las conocidísimas y antiguas Building Societies inglesas, importadas a los Estados Unidos, donde adquirieron la denominación de Cooperative Building and Loan Association. El capital se forma por desembolsos, casi siempre mensuales, de los socios, a los cuales se acumulan, prorrateados, los beneficios que de la Empresa deriven. Cuando se ha formado una determinada masa de numerario, se le presta a un cooperador. El prestatario suscribe a este efecto un número de acciones cuyo valor nominal sea igual al del préstamo recibido, las cuales va liberando por el abono de cuotas sucesivas, a las que se agregan los beneficios que puedan surgir, y se compromete a la construcción de una vivienda económica y familiar. La Sociedad, por su parte, queda garantida con las acciones suscritas, cuya cuantía comprende capital e intereses, y con una primera hipoteca, cancelable al extinguirse el préstamo. Los reintegros de los préstamos hechos, unidos a las cuotas cooperativas, forman nuevas masas de numerario que permiten efectuar otros préstamos, cuyos intereses y cuotas de amortización vuelven a reintegrar el capital primitivo, estableciéndose una rotación del capital social simultaneada con un aumento constante capaz de producir enormes beneficios sociales,

El segundo sistema de cooperación, que es el más recomendable y conocido, consiste en construir la Sociedad por sí misma con el capital social formado por la aportación de cuotas individuales, alquilando después en condiciones ventajosas al cooperador, o vendiéndole en amortización gradual.

Siempre ha sido el espíritu de asociación el que ha producido mejores resultados en la iniciativa privada, y a sociedades mercantiles o cooperativas se debe en el extranjero el máximo rendimiento de la acción social.

En Alemania, sólo en la Prusia rhenana, había el año 1900, 9.160 sociedades constructoras, de las cuales 85 nada más llegaron a construir 2.323 casas, con 5.037 cuartos, por una suma superior a 17.000.000 de marcos.

La Industrial Dwllins Company y la Artisans Labourer son dos sociedades inglesas que han llegado a construir: la primera, 45 grupos de casas, con 5.419 alojamientos, y la segunda, cerca de 8.000 casas, valoradas en 63.000.000 de pesetas.

Es de advertir que aquéllas contaban con un capital de 12.000.000 de pesetas, obtenido bajo un préstamo de 11.000.000 recibidos del Estado, y que la última poseía 250.000 libras esterlinas.

Las mismas Building Societies, antes citadas, pasan en el Reino Unido de 3.000, y sus capitales pueden contarse por millones de pesetas.

En Francia, salvo las viviendas construídas por patronos para sus obreros, y las hechas por las Oficinas Públicas de habitaciones baratas, todas las casas individuales lo han sido por cooperativas, cuyos socios eran a la vez locatarios con promesa de venta. De 474 sociedades de casas baratas que hoy hay en Francia, 281 son cooperativas.

La acción social en España.

No es muy fácil determinar la labor realizada en España por la acción social para el fomento de las construcciones de viviendas económicas. Son innumerables las sociedades de todas clases que se han constituido, sobre todo en los últimos tiempos, con dicha finalidad, y, sin embargo, son muy pocas las que en la práctica han llegado a realizar su propósito.

Tenemos a la vista la Real orden del año 1920 resolviendo los concursos convocados para el reparto de la subvención del Estado, y a pesar de ser dictada esta disposición tres años después que el Real decreto de 3 de julio de 1917 autorizara los préstamos de los particulares y sociedades a las cooperativas; sin embargo, de las 475.000 pesetas correspondientes al primer 50 por 100 de la subvención de 950.000 pesetas que figuraban en el presupuesto del Estado para dicho año, sólo tuvieron inversión 59.547 pesetas, teniendo que aplicar el resto a acrecer el segundo 50 por 100. Siete sociedades cooperativas, una de socorros mutuos y otra constructora, acudieron al primer concurso, dentro del plazo fijado en la convocatoria, y de ellas no fueron subvencionadas tres (dos cooperativas y la constructora) por distintas causas. Concurrieron al concurso: Asociación Cacerreña de Socorros Mutuos, la Constructora Obrera (Barcelona) y las Cooperativas Obreras de Casas Baratas de San Lorenzo de El Escorial, Oviedo y Salamanca. Las Cooperativas de Periodistas de Oviedo y Barcelona, Cooperativas Militar y Número 1, de Barcelona.

Al segundo concurso, subvención directa, concurrieron 51 entidades y particulares, siendo subvencionadas 19 sociedades cooperativas, una benéfica, otra similar a cooperativa y 22 entidades y particulares que construyen con fines lucrativos. Los capitales apreciados para la subvención ascendían a 3.911.091 pesetas, y las cantidades que importaban aquéllas sumaron 844.939 pesetas.

Estas cifras dan idea de la escasa importancia que en los momentos actuales tiene la acción privada en España y nos relevan de hacer más detenidos comentarios.

No obstante, merece recordarse la enorme labor realizada por la Constructora Benéfica de Madrid, sociedad constituida en 1875, y que a partir de aquella fecha ha venido dedicando su actividad a la construcción de viviendas económicas, algunas de las cuales han pasado ya a ser propiedad de los inquilinos, y otras se hallan arrendadas en un módico interés.

De la importancia de sus construcciones en los últimos años da idea el hecho de que en el segundo concurso de 1920, de que hemos hablado, el capital que se le apreció ascendía a 439.612 pesetas, y el total de la subvención, a 109.903 pesetas.

CAJAS DE AHORROS

IMPORTANCIA DE SU INTERVENCIÓN EN EL EXTRANJERO

En el extranjero, uno de los elementos sociales que han intervenido con más eficacia en la solución del problema de la vivienda han sido las Cajas de Ahorros.

En Bélgica, antes de la guerra, la Caja general de Ahorros y Retiros, que en 1889 había sido autorizada para hacer préstamos con destino a la construcción de viviendas baratas, los tenía hechos por valor muy superior a 80 millones de francos, que representaban la adquisición o alquiler por las clases trabajadoras de cerca de 45.000 casas.

También anticipaba cantidades a los Municipios, que ya en 1908 ascendían a más de 800.000 francos.

En Francia, las Cajas de Marsella y Lyon primero, y después las demás, también tenían, antes de la guerra, invertidas importantes sumas en préstamos para la construcción de casas baratas, siendo innumerables las Cooperativas existentes al amparo de estos préstamos.

Las Cajas regionales de Ahorros de Italia, autorizadas para hacer préstamos con destino a la construcción de casas baratas, se apresuraron a utilizar la autorización.

La de Turin empezó poniendo a disposición de los constructores de aquellas casas 1.000.000 de liras, y la de Roma ofreció en préstamo, a la Sociedad Cooperativa Romana, 200.000 liras.

Bien pronto secundaron con entusiasmo esta obra las Cajas de Milán, Venecia, Génova, Bolonia, etc., compitiendo con aquéllas en el deseo de favorecer el fomento de las casas baratas. La de Venecia llegó a poner a disposición del Municipio, con esta finalidad y durante treinta y cinco años, el 80 por 100 de sus beneficios libres, como ya dijimos.

LAS CAJAS DE AHORROS EN ESPAÑA

Necesidad de su colaboración y cómo podría orientarse ésta.—La obra ejemplar de la Caja de León.—Enorme crecimiento del ahorro.—Próspera situación de las Cajas de Madrid y Barcelona.

En España, aun cuando es innegable que las Cajas de Ahorros vienen realizando una obra social que no necesita encomios alguna de ellas, como la de Madrid, en términos tales que no hace tantos años contribuyó con 500.000 pesetas a la construcción del Asilo de la Paloma—, no es menos cierto que no han sabido adaptarse a las necesidades de los tiempos, porque, salvo contadas excepciones, han permanecido cruzadas de brazos ante el problema que les planteaba nuestra primera Ley de Casas Baratas.

Los fondos que reciben las Cajas de Ahorros en nuestra nación se invierten principalmente en atender las operaciones de los Montes de Piedad; es decir, en préstamos sobre prendas y otros efectos, a un módico interés anual, y así, al socorrer apremiantes necesidades de las mismas clases modestas que en las Cajas depositan sus economías, son un arma eficacísima contra la usura.

Los capitales sobrantes, atendidos esos préstamos, se colocan generalmente en valores del Estado o industriales, cuyos beneficios apenas han de llegarles a los imponentes. Si, por el contrario, parte del capital excedente se invirtiese en préstamos para la construcción de casas baratas, o en construirlas aquéllas directamente, es indiscutible que además de ser las Cajas un arma poderosa contra la usura, lo serían también contra la insalubridad y contra las enfermedades infecciosas, y con ello contribuirían a economizar a la sociedad gran número de vidas.

Podrá objetarse que las Cajas de Ahorros no pueden, en realidad, colocar los fondos de los imponentes en operaciones que los inmovilizen mucho tiempo, como requerirían los préstamos concedidos para esas construcciones; pero esta dificultad podría obviarse fácilmente reservándose las Cajas la facultad de dar por vencida la operación cuan-

do lo estimasen oportuno; y como se trata de préstamos hipotecarios, el reintegro de sus fondos sería en todo caso cosa breve.

Por otra parte, no sería preciso que las Cajas de Ahorros, para fomentar las construcciones de casas baratas, utilizasen el capital de sus imponentes; porque no hay que olvidar, de un lado, que las Cajas tienen un capital propio que, invertido en esto, devolvería a las clases modestas, sin perderlo aquéllas, lo que con el producto de su dinero acumularon, y de otro, que en las Cajas existen no pocas cuentas que no tienen movimiento. Hay en ellas un dinero que, en realidad, no pertenece a nadie: el dinero de los fallecidos; pues por no haber éstos dado en vida conocimiento de las imposiciones a su familia, ésta no lo reclama, y que no sería exagerado suponer que asciende al 2 por 100 de las cantidades impuestas. ¿Habría sido mucho pedir que las Cajas de Ahorros, sin tocar a los capitales de sus imponentes, utilizando el suyo propio y el de las libretas sin movimiento, contribuyeran a la solución de este problema? Nos parece que no.

La Ley de 1911 las autorizaba para esas inversiones, y lo hacía dejándoles a su arbitrio el determinar la cantidad. Igual autorización se consigna en la ley vigente.

Las mismas Cajas reconocían, en la Asamblea de 1914, la necesidad de su intervención, como puede verse en las conclusiones aprobadas, algunas de las cuales transcribimos íntegras:

CONCLUSIÓN PRIMERA

Las Cajas de Ahorros contribuirán, por todos los medios a su alcance, a fomentar la construcción de casas baratas, especialmente realizando una propaganda activa para hacer ver la necesidad apremiante de resolver el problema de la vivienda económica e higiénica y las ventajas que ofrece la legislación vigente.

CONCLUSIÓN SEGUNDA

Las Cajas de Ahorros, haciendo uso de la autorización que les concede el artículo 25 de la Ley de 12 de junio de 1911, y en relación con el 21 de la misma Ley, procurarán invertir parte de sus fondos en el prés-

tamo y crédito aplicables a la construcción de casas baratas, realizando estas operaciones preferentemente en favor de las Cooperativas que construyan casas para sus socios.

CONCLUSIÓN TERCERA

La conclusión tercera encomendaba a los Presidentes de los Institutos de Reformas Sociales y Nacional de Previsión el solicitar del Gobierno una disposición aclaratoria en que se estableciese que los beneficios y exenciones de todas clases concedidos a las Cooperativas eran aplicables a las Cajas de Ahorros, y que éstas como aquéllas quedaban autorizadas para la emisión de obligaciones al portador.

CONCLUSIÓN CUARTA

1.º Las Cajas de Ahorros de carácter benéfico que se encuentren en condiciones económicas propicias para ello, haciendo uso de la autorización que les concede el artículo 26 de la Ley de 12 de junio de 1911, procurarán destinar parte de sus capitales a construir casas baratas, dentro del régimen de dicha ley, y con la prudencia y circunspección que exige la índole de las operaciones que las Cajas realizan.

2.º De las casas construídas se destinará una parte a viviendas para alquilar, mediante un tipo moderado que pueda servir como de regulador para el alquiler de las casas análogas de la localidad; y

3.º Otra parte de las casas construídas serán cedidas en propiedad, mediante el pago de su importe e intereses en un plazo más o menos largo, según las condiciones de cada caso y acuerdos de la entidad constructora.

CONCLUSIÓN QUINTA

La conclusión quinta se refería a la necesidad de solicitar de los Poderes públicos que se dictase una ley especial de seguro popular de vida.

Han pasado más de siete años. Cuarenta y ocho Cajas de Ahorros españolas—casi todas las existentes entonces—estuvieron representadas en aquella Asamblea; el ahorro acumulado en ellas ascendía a la enorme suma de 340 millones, y, sin embargo, sólo unas cuantas, y no las

más importantes, se han esforzado, dentro de sus medios, por contribuir a la solución del problema de la vivienda.

Para que se vea cuánto habrían podido hacer las Cajas de Ahorros en este asunto, vamos a exponer brevemente lo realizado por la benemérita Caja de León.

León no es, desde luego, una de las capitales españolas en que más se haya dejado sentir la crisis de la vivienda; no es tampoco su Caja de Ahorros tan importante como otras Cajas de Ahorros españolas; pero, en cambio, ha contribuido, tal vez como ninguna, a esa obra social colectiva de dotar a las clases modestas de viviendas higiénicas y baratas.

Hasta el presente lleva ya invertido más del 50 por 100 de su capital propio en la construcción de varias casas, con las que ha beneficiado a 47 familias, que son el número de las viviendas que tiene dadas en arriendo, con rentas reducidas, en proporción a la generalidad de los precios actuales. Ha construido también cuatro casas en terreno cedido gratuitamente por el Ayuntamiento, que han sido adjudicadas a cuatro obreros, los que pagan una modesta renta, que dedica la Caja a amortizar el capital invertido en la construcción, sin recargo de interés alguno, para que el día que lleguen a la liquidación de la respectiva cuenta queden dueños de la finca.

En la actualidad está construyendo un grupo de 25 casas que la Caja titula de colaboración obrera. Consiste ésta en lo siguiente: El Ayuntamiento cede terrenos para construir las casas; la Caja paga los materiales que se invierten, y los obreros destinan los jornales que habían de percibir por sus trabajos a la amortización del capital invertido para quedar, llegada la liquidación, dueños de las fincas.

La Caja, por todas las construcciones que ha realizado, ha obtenido subvenciones del Estado que se aproximan al 25 por 100 de las sumas invertidas, subvenciones que al reducir el precio de las fincas beneficiaron grandemente a los inquilinos y futuros propietarios.

El capital invertido por la Caja en las citadas construcciones se aproxima a la cantidad de 600.000 pesetas.

Como se ve, si todas las Cajas de Ahorros españolas hubieran hecho, dentro de sus medios, lo que ha realizado la Caja de León, las casas baratas que hasta la fecha habrían sido construídas por este procedimiento serían innumerables. Para convencerse de ello basta con fijarse

en una cosa: en el enorme crecimiento que ha tenido en los últimos tiempos el ahorro en España.

En 1914 el montante del ahorro acumulado en las Cajas era de pesetas 478.529.000, correspondiendo a

	PESETAS
Cajas de Ahorros (particulares).....	341.795.000
— — — de los Bancos.....	146.802.000

En 1921 ascendía a 1.059.576.000 pesetas, correspondiendo a

	PESETAS
Cajas de Ahorros (particulares).....	771.638.000
Caja Postal.....	85.196.000
Cajas de los Bancos.....	202.742.000

Siete años fueron suficientes para que el capital del ahorro se duplicase con exceso; siete años que no han sabido, en general, aprovechar las Cajas de Ahorros, utilizando esa fuerza económica que ha ido a sus manos, y cuya importancia es tal que en algunas naciones supone el predominio del capital del pobre sobre el capital del millonario.

No tenemos datos suficientes para fijar la situación de todas las Cajas de Ahorros; pero, desde luego, se puede afirmar que tienen éstas un capital de importancia que, sin desvirtuar sus fines primordiales, deberían dedicar al fomento de las casas baratas.

Vamos a exponer a grandes rasgos cuál era la situación de la Caja de Ahorros del Monte de Piedad de Barcelona, según su Memoria de 1920, y la del de Madrid en 1921, por ser estas capitales donde más agudizada se encuentra la crisis de la vivienda y ser sus Cajas de las más importantes.

La situación de la Caja de Barcelona, según su balance, era la siguiente:

ACTIVO	PESETAS	PASIVO	PESETAS
Edificios.....	820.134'02	Imponentes (1).....	88.713.969'39
Préstamos existentes....	12.143.403	Sobrante de ventas.....	103.921'75
Cartera de valores.....	76.730.751'60	Cuentas acreedoras.....	193.527'03
Caja.....	5.790.360'12	Donaciones.....	852.675
Cuentas deudoras.....	216.894'52		
Mobiliario.....	40.047'61		89.364.093'17
Créditos pendientes.....	168.648'02	Capital.....	6.852.145'72
Donaciones.....	306.000		
	<u>96.216.238'89</u>		<u>96.216.238'89</u>

(1) El capital de los imponentes en 1921 ascendía a 101.259.887 pesetas.

La situación de la Caja de Madrid, según el balance que aparece en su Memoria de 1921, era como sigue:

ACTIVO	PESETAS	PASIVO	PESETAS
Préstamos sobre efectos...	18.579.278	Imponentes.....	69.511.458'10
Tesorería.....	1.019.923'34	Restos de partidas vendidas.....	654.060'05
Cartera.....	61.503.332	Productos correspondientes a 1922.....	155.580
Edificios.....	3.968.790'46	Fianzas de empleados....	256.997'49
Varias cuentas.....	82.117'56	Otras cuentas.....	213.960'96
		Capital y reservas.....	14.361.384'76
	<u>85.153.441'36</u>		<u>85.153.441'36</u>

	PESETAS
Los productos en el año 1921 fueron.....	4.108.138'03
Los gastos.....	3.923.917'44
<i>Beneficio líquido afecto a la reserva de la Cartera.....</i>	<u>184.220'59</u>

Creemos que con lo expuesto bastará para demostrar, como afirmábamos, que orientada la acción de las Cajas de Ahorros en el mismo o parecido sentido que la de León, las inversiones que habrían podido realizar serían enormes. La de Barcelona hubiese construido casas baratas por valor de 3.500.000 pesetas, y la de Madrid, por un importe muy aproximado de 7.500.000. Esto sin tocar para nada al capital de sus imponentes; que de utilizar parte de éste, hoy invertido casi totalmente en valores, como puede haberse visto, por no tener colocación en préstamos, entonces los resultados serían tales que el problema de la vivienda no se habría agudizado en los términos que en la actualidad se deja sentir.

Importa, por tanto, que no sean letra muerta para la mayor parte de las Cajas de Ahorros las autorizaciones que la legislación vigente les concede; es necesario que, dándose ellas cuenta de la misión social que han de cumplir, no se conformen sólo con la inversión de los capitales excedentes en valores del Estado o industriales; que además de no reportar ningún beneficio a las clases modestas, ese empleo de sus ahorros tiene más riesgo si cabe que el que pudiera resultar de aplicarlos

a la construcción de viviendas baratas o a la concesión de préstamos con la misma finalidad.

Así deben entenderlo las propias Cajas de Ahorros. No deben olvidar el ejemplo del extranjero, en donde dichas instituciones contribuyen de manera tan eficaz como ya hemos visto a la solución de este problema.

De otra forma, si no cooperan en la medida de sus fuerzas a la acción del Estado y de los Municipios, si no estimulan la iniciativa privada como los Poderes públicos vienen haciéndolo, habrán incumplido en parte la obligación moral que tienen de hacer el bien a las clases menesterosas, y habrán entorpecido con su estancamiento la obra inmensa de dotar a la nación de viviendas económicas y baratas, de restar a la muerte muchos miles de vidas y, por último, de contribuir a la pacificación social, sin la cual no pueden aspirar a ser fuertes las naciones.

Madrid, septiembre de 1922.

a la responsabilidad de viviendas para las y la responsabilidad de las viviendas con la misma finalidad.

Así deben entenderse las propias Cajas de Ahorros. No deben olvidar el ejemplo del extranjero, en donde dichas instituciones contribuyen de manera tan eficaz como ya hemos visto a la solución de este problema. De otra forma, si no cooperan en la medida de sus fuerzas a la acción del Estado y de los Municipios, si no estimulan la iniciativa privada como los Países Bajos, si no realizan trabajos, habiendo incluido en parte la obligación moral que tienen de hacer al bien a las clases más necesitadas, y habiendo cooperado con su estancamiento la obra humana de dudar a la nación de viviendas económicas y baratas, de restar a la nación muchos miles de vidas y, por último, de contribuir a la pacificación social, sin la cual no pueden aspirar a ser fuertes las naciones.

Madrid, septiembre de 1933.

ÍNDICE

	Páginas
Anuncio del concurso	5
Dictamen del Jurado	7
Comunicación del acuerdo municipal adjudicando los premios	9
Prólogo	11
Importancia y situación actual del problema de la vivienda	19
Causas de la crisis de la vivienda	31
Retraimiento del capital	31
Carestía de la construcción. — Suelo, materiales y mano de obra	32
La vivienda y la higiene. — Su influencia en la mortalidad	39
La vivienda en su aspecto moral	47
Exigencias mínimas de la vivienda higiénica	51
Conclusiones aprobadas	52
Medios de facilitar la construcción de viviendas económicas por acción del Estado, municipal o social. — Acción del Estado: diversas formas de intervención	57
Legislación sobre casas baratas	61
Deberes de los Ayuntamientos	67
Otras disposiciones de la ley	68
Algunas observaciones a la ley	69
Acción municipal. — La acción municipal en el extranjero	77
La acción municipal en España	80
Los Ayuntamientos ante la legislación vigente. — Deberes que les impone y facultades que les concede	84
Medios al alcance del Municipio madrileño. — Terrenos edificables	86
Recursos económicos	88
La urbanización del Extrarradio	92
Otras cuestiones de interés	94
Acción social. — Su necesidad e importancia	99
Formas de manifestarse la acción social	99
La acción social en España	102
Cajas de Ahorros. — Importancia de su intervención en el extranjero	104
Las Cajas de Ahorros en España. — Necesidad de su colaboración y cómo podría orientarse ésta. — La obra ejemplar de la Caja de León. — Enorme crecimiento del ahorro. — Próspera situación de las Cajas de Madrid y Barcelona	105