

L-1146-27

AYUNTAMIENTO DE MADRID

PROYECTO DE DICTAMEN

PRESENTADO Á LA

COMISIÓN MUNICIPAL DE CASAS BARATAS

POR EL VOCAL DE LA MISMA

DON FACUNDO DORADO



MADRID

IMPRENTA MUNICIPAL

1910

Ayuntamiento de Madrid

FM-2867

FM-2867

AYUNTAMIENTO DE MADRID

PROYECTO DE DICTAMEN

PRESENTADO Á LA

COMISIÓN MUNICIPAL DE CASAS BARATAS

POR EL VOCAL DE LA MISMA

DON FACUNDO DORADO



Reg.º 2142.

MADRID

IMPRENTA MUNICIPAL

1910

Sres. Concejales:

Cuando hube de iniciar este asunto de las casas baratas por medio de la proposición que ha servido de base al funcionamiento de esta Comisión especial, y cuando presenté otras proposiciones complementarias que tenéis á la vista, dije substancialmente lo que pensaba sobre el problema, que ilustró la Prensa, comentándolo.

Hay medios, si algo indirectos, eficaces para la solución, y tanto, que sin ellos sería imposible. En cambio, aplicados bien, sencillamente, naturalmente vendría el abaratamiento de las viviendas. Medio principal es la rebaja de la tarifa de los tranvías, que he venido pidiendo, pues entonces se poblarían más las afueras, repitiéndose la prosperidad de los Cuatro Caminos, que contrastan con otros barrios, á donde cuesta trasladarse desde el centro el doble ó más. Otros medios que he tenido el honor de proponer son la ampliación del término municipal, la unificación de las zonas de Ensanche, medidas enérgicas contra los solares yermos y la urbanización de barrios extremos, que, facilitando las comunicaciones, haga cómoda la vida de los vecinos.

De ese modo, la ley de la concurrencia remediaría la crisis de la habitación. Hoy mismo existen en los suburbios casas baratas, y no se edifican más por los frecuentes desalquilos que sufren los propietarios de esas fincas, y por el menosprecio en que se las tiene, efecto de las circunstancias, que se modificarían con lo indicado, las cuales alejan á los inquilinos, especialmente de cierta clase, no sólo por las molestias que actualmente han de padecer, sino porque éstas no hallan compensación en la economía; pues aun sin ser cara la vivienda, resulta muchas veces que lo es más que las del interior de Madrid, por los gastos complementarios que exigen.

No he de detallar más lo que ya he detallado en otras ocasiones. Basta con lo dicho para comprender cómo, con medidas

generales, se puede avanzar mucho en el camino de lo que intentamos.

Viniendo directamente á la cuestión (pero sin olvidar esos medios indirectos que juzgo factores indispensables, sin los que, dados nuestros recursos y lo apremiante del problema, haríamos muy poco), he de rendir primeramente aplauso caloroso al proyecto que discutimos del Sr. García Molinas, antes de formular conclusiones.

Si ha de tener algún resultado práctico nuestra labor, es preciso, ante todo, que el problema no salga de la esfera puramente municipal. Pequeños ó grandes, sólo con nuestros recursos debemos contar; pues, si no, en cuanto pidamos auxilio fuera, tropezaremos con obstáculos, el mayor el legislativo, que paralizarán nuestra acción.

No quiere esto decir que renunciemos á que el Estado nos ayude; pero eso como complemento, para después, á mayor eficacia; mas resolviendo nosotros lo principal, según nuestro leal saber y entender y con nuestros propios medios, para lo cual no necesitamos el permiso de nadie.

La Villa debe ceder sus solares y, si no bastan, expropiar los que necesite. Hablo de solares propiamente dichos, no de terrenos en general, pues podría entonces repetirse alguno de esos atentados que aquí ha habido contra espacios llenos de árboles ó dedicados al esparcimiento público, ó á desahogo de la Villa, ó á ornato suyo, ó unidos á recuerdos poéticos ó históricos.

De esos solares puede conservar la Villa la propiedad ó enajenarlos. No hablo del sistema de reversión de las fincas al Ayuntamiento, porque me parece inaceptable, debido á que si el plazo es corto, el valor de lo edificado excederá del precio del solar, con lo que no se habría hecho nada por la baratura de la vivienda; y si aquél es muy largo, las fincas llegarán á nuestro poder en malas condiciones, aun suponiendo en ambos casos buena fe y desinterés en los constructores para atender á más que la solidez precisa mientras disfrutaran el inmueble, y sin contar con los estrechos deberes de vigilancia que podrían relajarse con daño del Municipio, el cual, al fin y al cabo, se encontraría casero, y hoy por hoy, aunque haya por esos mundos Ayuntamientos que lo son, no me parece conveniente municipalizar tal servicio. Como excepción puede aceptarse, y como excepción, en un

caso de gran interés y de segura administración, y hasta como ensayo, vamos á proponerlo después. Diré ahora que prefiero la enajenación, que ahorra cuidados y estimula el interés particular.

Salgo al paso de los que temen que eso pudiera dar lugar al enriquecimiento de algunos á causa del mayor valor que adquirieran los solares, con estos dos remedios: ó conservando la Villa la propiedad de los solares exclusivamente, *municipalización del suelo*, más conveniente que la otra, ó haciendo constar en las escrituras y en el Registro de la Propiedad la tarifa de alquileres que se establezca, cuyo máximo no podrá nunca rebasarse.

Esta condición, de todas maneras, debe imponerse; es la garantía, la única positiva. Recuerdo, porque vino á dar la fórmula que por todos se busca sin precisión, hablando en general de garantías, que al proponer yo ésta, se consideró tan eficaz que se dijo haber encontrado la manera de salvar el escollo de toda la legislación civil, escollo secular que se nos presentaba formidable. No hay que reformar nada á este efecto de la legislación. Al pesar por voluntad de las partes como un derecho real sobre la finca, al transmitirse sobre ella, hay seguridad de mantener lo que consigamos sobre abaratamiento de la vivienda, y tampoco se podrá lucrar indebidamente el poseedor, pues la fijeza en la renta pondría las casas fuera de las oscilaciones de valor que la propiedad urbana suele tener.

En resumen, formulo las siguientes conclusiones:

Primera. Debe procurarse, empleando todos los medios coercitivos del Ayuntamiento y fomentando competencias, si hay resistencia á lo razonable, la rebaja de la tarifa tranviaria. La misma empresa ha establecido la reguladora de diez céntimos desde la Puerta del Sol á los Cuatro Caminos. Y la produce mucho.

Segunda. Debe procurarse asimismo, con la agregación de barriadas sitas á las puertas de Madrid, urbanizándolas y urbanizando también el extrarradio, disponer de un enorme contingente de casas económicas, descongestionando el centro de la Capital. Los alquileres de casas de las afueras son tan baratos ó más que los que se fijan como solución en el proyecto del Sr. García Molinas. Facilitando lo que se expresa en las anteriores conclusiones, se fomentaría la edificación, y más con la Gran Vía, que, parado el primer golpe, que es un peli-

gro para la carestía de las viviendas, contribuirá al fin con el empleo de buena parte de las expropiaciones en nuevas fincas, á que sea mayor, con los consiguientes beneficios, la oferta de habitaciones.

Tercera. Las viviendas baratas se deben levantar en puntos contrapuestos, para establecer la igualdad posible entre las diversas zonas de Madrid, y no perjudicar en sus intereses y quehaceres al vecindario.

Cuarta. No deben tener el carácter de barrio obrero, tanto para no contribuir á esa especie de separación de castas dentro de un Municipio, como en interés también de la clase media, sobre la cual pesa quizá más duramente la carestía de alquileres.

Quinta. La diferencia en el precio de éstos, según la escala que se establezca, no influirá en las condiciones higiénicas, imponiéndose las que se refieren á habitabilidad y saneamiento, lo mismo en las casas para una familia que en las que sirvan para varias, con todo rigor.

A ese fin, se dictarán unas cuantas reglas fundamentales por nuestros facultativos, no descendiendo á detalles minuciosos, para dejar margen á las iniciativas. Se procurará la posible abundancia de árboles y flores, y se atenderá, para no recaigar supérfluamente el coste de la edificación, á la sencillez, que no excluye, ni mucho menos, la estética, que debe tener la importancia debida en toda población culta.

Sexta. Tratándose de una medida de utilidad pública y de interés social, la Corporación, que dispone de solares insuficientes, expropiará los terrenos que necesite, y los cederá á quien se comprometa á edificarlos en cierto plazo, sin permitir monopolios, tendiendo, por el contrario, á repartirlos entre muchos, mediante un corto canon anual, de manera que la indemnización al Ayuntamiento por su desembolso se haga á plazos muy largos; y además, la Corporación dará facilidades para construir, eximiendo de impuestos y arbitrios, sin que el poseedor pueda alterar por sí la tarifa de alquileres, condición precisa que ha de consignarse en las escrituras y en el Registro de la Propiedad. En estas condiciones, la tarifa de alquileres, para que resulte verdaderamente módica, ha de ser inferior á la que se fija en el proyecto de dictamen á que he aludido, no excediendo de 50 pesetas, pues casas de 60, 70 y 100 pesetas abundan hoy hasta en el casco de Madrid,

y no hay, por tanto, que molestarse para llegar á esa solución.

El construir casas el Ayuntamiento, para venderlas después, siempre en las condiciones dichas, podrá ser otra medida, cuando no bastase la que propongo. Ya se intentó el año 1869.

Esto es lo que, sintetizando lo expuesto ya por el que suscribe, con más el aditamento de algunas otras consideraciones y con lo estimable de la información abierta, que no ha contradicho nada de lo substancial, juzgo pertinente al buen desenlace del conflicto en que nos encontramos.

Mientras tanto, sin párrar nuestra marcha, pueden gestionarse del Estado reformas y beneficios en lo que se refiere á contribuciones, reglas y trámites de expropiación en general, y especialmente de casas insalubres, cesión de terrenos y otras mejoras.

Como un avance en la municipalización de la casa, á vía de ensayo, y desde luego como un bien positivo para quienes lo disfruten, que encaja perfectamente en la función tutelar del Municipio y que al mismo tiempo de estrechar vínculos de solidaridad con el Concejo de sus servidores, está rodeado de toda clase de garantías de buena gestión, propongo que acuerde el Excmo. Ayuntamiento la construcción de casas baratas, conforme al modelo de sus técnicos y á una tarifa de alquileres, de las que conservará la propiedad, destinándolas para habitación *voluntaria* de sus empleados de todas clases.

Esto, que puede ser de realización próxima, contribuirá á resolver el problema, por el número considerable de familias que viven del Municipio; pues incluimos en esta mejora á todos los que cobran del presupuesto municipal, funcionarios y obreros, por lo que podría servir de tarifa reguladora para el caserío en general. La administración sería sencillísima, como el cobro de los alquileres.

Si se pone voluntad firme en el abaratamiento de la vivienda, este Ayuntamiento, que continuando la tradición del anterior, ya dejará huella en la historia de la Villa, escribirá otra página honorable. De todos modos, mucho se ha adelantado con llamar la atención de las gentes sobre problema tan capital, que ha producido trabajos luminosos en la Prensa, como por ejemplo, los de D. Baldomero Argente. El remedio del mal exige sacrificios al Ayuntamiento, como se indica en algu-

nas de las conclusiones; pero esto es irremediable y debido cuando se trata de hacer frente á un conflicto social. Inmenso es el bien que puede hacerse, y con ello quedan de sobra pagadas mis modestas iniciativas.

Madrid 23 de Marzo de 1910.

Facundo Dorado.



