

# AYUNTAMIENTO DE MADRID

---

## DISCURSO

pronunciado por el Concejal Sr. D. Alfredo  
Serrano Jover, en la sesión de 20 de julio  
de 1923, relativo a la reivindicación de los  
derechos de la Villa sobre los terrenos de las  
márgenes del río Manzanares.

---

PONENCIA RELACIONADA CON EL MISMO ASUNTO

---



MADRID

Imprenta Municipal

1923

Ayuntamiento de Madrid

FM 3473







## AYUNTAMIENTO DE MADRID

## DISCURSO

pronunciado por el Concejal Sr. D. Alfredo  
Serrano Jover, en la sesión de 20 de julio  
de 1923, relativo a la reivindicación de los  
derechos de la Villa sobre los terrenos de las  
márgenes del río Manzanares.

58/14244

PONENCIA RELACIONADA CON EL MISMO ASUNTO



12/91.499



MADRID  
Imprenta Municipal

1923

Ayuntamiento de Madrid







### *El Sr. Serrano Jover:*

El asunto que tengo que plantear es de importancia para los intereses de Madrid, y me obliga a reclamar la atención del Ayuntamiento, siquiera por breves instantes, a fin de que se dé cuenta de la situación actual del problema, porque aunque hoy no se puede adoptar acuerdo, al menos servirá de advertencia que prepare el encauzamiento del asunto en la forma que corresponde.

He tenido conocimiento de la cuestión que planteo con motivo del estudio de un expediente que se sometió a mi ponencia, y al indagar antecedentes y examinar documentos del Archivo, me he convencido de la transcendencia del caso, que se refiere a los derechos de la Villa de Madrid en los lavaderos situados en las riberas del Manzanares.

En el expediente objeto de mi ponencia se pedía que el Ayuntamiento adoptara un acuerdo acerca de los censos que a su favor limitan la propiedad particular de los lavaderos, ya que habiendo acudido muchos de los dueños de éstos al Estado para obtener la redención de esos censos, se había accedido a la misma, entregándose el capital de la redención, y procede que el Ayuntamiento otorgue las oportunas escrituras para la liberación de esos gravámenes.

Esto supone el reconocimiento de que las riberas del río, donde hoy se hallan establecidos una infinidad de lavaderos, son ya de propiedad particular, en el sentido de que los dueños de aquéllos son titulares del dominio útil de la superficie que ocupan por censo enfiteútico, y la redención de éste puede hacerse capitalizando el canon que se venía pagando como arbitrio, y que saben los señores Concejales que consistía en dos maravedises, o sea un ochavo por banca de lavadero o vara de terreno ocupado.

Pero es el caso que de la investigación que he practicado no aparece título alguno ni manifestación de ninguna clase que autorice a sostener que los derechos de la Villa de Madrid sean simplemente el dominio directo en un censo enfiteútico, que pueda redimirse según lo que dejo expuesto, sino cosa dis-



tinta que mantiene todavía la propiedad de la Villa sobre la mayor parte de los terrenos de dichas riberas, y que debe ser defendida por el Ayuntamiento contra las pretensiones y los deseos del interés particular.

Y es urgente adoptar una determinación, teniendo en cuenta la situación a que se ha llegado con la inexplicable inscripción en el Registro de la Propiedad de los derechos que se atribuyen los dueños de algunos de los lavaderos.

Las fajas de terreno de las riberas del Manzanares, en la anchura que cubría la Pradera, se consideraron siempre como Propios de la Villa para el aprovechamiento común, en los que por tolerancia, según resulta de datos de principios del siglo xvii, se fueron estableciendo lavaderos, cuyos dueños arrendaban por un tanto a las lavanderas las bancas, obteniendo pingües ganancias.

Pero ya en 1602, el Procurador general de la Villa denunció al Alcalde Corregidor esos abusivos establecimientos en lo público y común de aquélla, destinado a pasto, que motivó una información para que se mandara que se quitasen los dichos lavaderos y se redujera aquel sitio a su antiguo destino; información en la que quedó comprobado el hecho de la denuncia. En 1611 proveyó el Corregidor que cuantos tuvieran lavaderos entre los puentes de Toledo y Segovia exhibieran, dentro de segundo día, los títulos de sus propiedades, y que quienes los tuvieran desde el puente Nuevo hasta la Casa de Campo, los quitaran y demoliciesen en el mismo término.

Así recabado el reconocimiento de los derechos de la Villa y denegada o anulada la venta de terrenos de los lavaderos que entonces se pretendió, en tal estado quedó la cuestión hasta que en 1749 y por un memorial de los porteros del Ayuntamiento, para que se les socorriera y dotaran sus empleos, se pensó en gravar el uso de las bancas de los lavaderos del Manzanares con un arbitrio para tal atención, y autorizado por S. M. en 19 de enero del año siguiente, se convino en establecer el de dos maravedises por banca y día, con excepción de los feriados, como licencia por la ocupación del terreno, según hoy se hace por las de la vía y espacio de uso público.

Para ejecución de lo acordado se dió comisión especial a persona que, llevando el asunto con notable acierto y diligencia, llegó al arreglo del mismo, teniendo en cuenta las tres clases de personas que usaban de la ribera: una primera, de quienes creían tener algún derecho sobre el terreno ocupado;



otra de aquellos que no tenían ningún derecho y pagaban el arbitrio, y otra de los pobres que tenían bancas de gracia para utilizarlas directamente y no para granjería o ganancia.

Respetando las concesiones de bancas a los pobres como recomendaba la Real autorización, su gestión principal fué con los dueños de lavaderos de la segunda clase, los que como decía el comisionado Sr. Milla, «han escriturado con diferentes cláusulas ventajosas para la seguridad del expediente... habiendo de continuar con esta anticipación sus pagos *por el tiempo de sus arrendamientos*, quedando precavido para después *la continuación de este usufructo...*»

Infiérese de lo expuesto la forma de llevar a cabo el arreglo con los dueños de lavaderos de la segunda clase, que, obedeciendo a unas ideas rentísticas corrientes entonces, que llevaban a considerar el tributo, más que como una exacción pública, como el pago de un uso o utilidad, consistió en contratar ese pago de los dos maravedises por banca como precio de un *arrendamiento de los terrenos*. Habiendo de tratar de arreglo con los de la primera clase, se comenzó por la casa del Príncipe Pío, cuyo Gobernador de la Florida se avinó a que se formalizara un convenio, de modo que obtuviera un documento de favor de la Villa respecto a la concesión de cierto terreno y por su parte concurriría gustosísimo a suscribir lo útil para esta última, a fin de que siguiendo su ejemplo, «sigan las casas lavaderos reconociendo el derecho justo de Madrid y el ninguno que tienen para su intromisión con las bancas en el sitio en que se hallan».

Si bien no todos los dueños de los lavaderos se quietaron con la nueva situación, el Corregidor, Marqués de Rafael, dictó sentencia en 1752, que fué confirmada en apelación por el Consejero del Supremo de Castilla, Cepeda, ordenando que, «los arrendatarios de las bancas de las riberas del río Manzanares», pagaran lo que estaban debiendo, arreglado a las escrituras y obligaciones que otorgaron.

Se siguió por el camino emprendido y hasta el siglo XIX se fueron otorgando escrituras en las que el terreno de cada lavadero era cedido por el Ayuntamiento en arriendo mediante el pago de un precio, que era el mismo del arbitrio antes establecido.

Véase como prueba de esto, el tenor de una de las escrituras cogida al azar, pues todas ellas son iguales; la otorgada ante D. Pedro Arias en 1781, donde se dice que se da en renta y arrendamiento a Diego Castillo un lavadero en de-



terminada cantidad por plazos de seis años con obligación de cumplir entre otras las condiciones siguientes:

1.<sup>a</sup> El arrendatario ha de pagar las mesadas adelantadas durante el tiempo del arrendamiento, sin poder traspasar, subarrendar, ni en manera alguna enajenar sin que proceda primero licencia... y cuanto hiciere en contrario es nulo.

2.<sup>a</sup> El arrendatario no podrá establecer más bancas que las existentes, sin permiso del otorgante.

3.<sup>a</sup> El arrendatario ha de conservar y reparar el lavadero, teniendo en cuenta que cuantos perjuicios y pérdidas en él se ocasionen, ya provengan de casos fortuitos, opinados o inopinados son a cargo del arrendatario hasta dejarlo usual y corriente...

4.<sup>a</sup> Cumplido el tiempo de este arrendamiento, si el arrendatario quisiera continuar ha de ser preferido, sin alterar ni innovar en todo ni en parte esta escritura, revalidándose nuevamente por el tiempo que se pactare...

A principios del siglo XIX, en 1802, la Junta de Propios y Sisas de la Villa mandó proceder a la renovación de los contratos celebrados con los poseedores de los lavaderos y en los años sucesivos se cumplió la orden, siendo de ese tiempo muchas de las escrituras de arrendamiento examinadas y cuyas condiciones fundamentales son idénticas a las de aquella de que antes he hablado. Otras muchas de igual contenido se conocen, otorgadas para renovaciones concretas de arrendamientos de esta clase con fecha más reciente.

Como habrá podido notar el Concejo, no es solo que en esas escrituras se hable con reiteración de los arrendatarios y se califique de arrendamiento el contrato celebrado, sino que éste no puede merecer otra calificación jurídica con arreglo a las condiciones expuestas, sobre todo dada la limitación de tiempo con que se otorga y la prohibición de traspasar y subarrendar, característica del derecho personal que nace del arrendamiento, según viene establecido en la historia de nuestra legislación, frente al derecho real que constituye el censo.

Sólo, por tanto, en arrendamiento tienen esas tierras la mayoría de los dueños de los lavaderos, con la excepción de algunos, muy pocos, que son de propiedad particular, fundada en títulos antiguos, como a los que se reconoció derecho en ejecutorias de 1761 y 1762 y algún otro que fuera, en efecto, dado a censo.

En la primera mitad del siglo XIX, comienzan los intentos



para obtener declaración o reconocimiento de que se trata de una propiedad acensuada del terreno la que tienen los dueños de los lavaderos. En 1839 uno de ellos, al pagar la renta del año anterior, pide que se le abone el 15 por 100 señalado por la contribución extraordinaria de guerra a los censos. La petición es denegada, porque según la Comisión municipal de Hacienda, «los colonos de los lavaderos no están constituidos a censo y sí como arrendamientos». Llega 1855, se publican las leyes desamortizadoras de esa época, y entonces, frente al verdadero hecho de que el Municipio poseía esos terrenos como bienes de aprovechamiento común, pudo presentarse el problema de su desamortización. A la sombra de éste pretendieron los dueños de algunos lavaderos la redención del censo que decían gravar sus propiedades; pero era tan claro el derecho de la Villa, que, a petición del Ayuntamiento, se dictó en 14 de agosto de 1864 la siguiente Real orden:

«S. M. la Reina, se ha servido desestimar la petición de los arrendatarios de los lavaderos para que las rentas se reputen como censos y se les admita redención. También quedan exceptuados de la venta dichos lavaderos según pide el Ayuntamiento, en atención a ser de aprovechamiento común».

Es decir, que después de esas leyes desamortizadoras, no solo se desestimaron las peticiones de los dueños de los lavaderos, sino que además se reconoció la condición de terrenos de aprovechamiento común a los ocupados por aquéllos, que les exceptuaba de la desamortización, como las dehesas boyales.

Vuelve a insistirse en las peticiones, y lo que es más curioso, en 1868, a pesar de que al director de Propiedades del Estado se le notificó dicha Real orden, por la Comisión principal de ventas se trata de disponer la redención de los censos, arrogándose ese derecho en contra de la Villa de Madrid. Y entonces el Ayuntamiento elevó la representación correspondiente al Estado y le advirtió que obraba en contra de los derechos declarados en la Real orden de 1864, según lo que en 20 de febrero de 1868 había notificado al Ayuntamiento la Comisaría de lavaderos.

En 1872, se repite la petición y sobre todo se solicita por los dueños de los lavaderos un arreglo de la situación de éstos, contestando a la Memoria aprobada por el Ayuntamiento del presupuesto de aquel ejercicio. En sendos dictámenes de los años 1873, 1874 y 1875, los Letrados consistoriales confirma-



ron que los dueños de los lavaderos no tienen sobre los terrenos derechos de propiedad ni dominio útil. Como Letrados que constantemente sostuvieron tal opinión, figuran D. Francisco Salmerón, D. Manuel Rivera, D. Rafael Serrano, don José Fernández de la Hoz, D. Ramón Gil y Ossorio y don Luis Silvela. Y habiéndose indicado en el último de los citados dictámenes, que en los lavaderos se habían hecho construcciones hasta de casas de tres pisos, se pidió nuevo dictamen al Letrado D. Rafael Alcazar, que en 29 de septiembre del último de los dichos años, propuso que como arreglo y por vía de transacción y convenio se podía hacer una de estas dos cosas: o tasar lo construido allí y adquirirlo el Ayuntamiento, o tratar con los dueños lo que podía suponer el derecho de la Villa para cedérselo por vía de transacción, mediante el pago de las cantidades correspondientes, o sean, los derechos de propiedad que tenía el Ayuntamiento frente a los arrendatarios.

Se aprobó la propuesta de permuta y compensación de derechos entre los poseedores de lavaderos y el Ayuntamiento, por acuerdo de éste de 1875 y Real orden de 11 de abril de 1876, y solo 15 lavaderos aparecen de la nota pedida al Notario Sr. Lastra, que otorgaron las escrituras mediante el pago de lo que les correspondía. Con posterioridad, también algunos otros se acogieron al acuerdo, pero no han llegado a 30, según parece los que de ese modo adquirieron los derechos de la Villa en sus respectivos terrenos.

En uno de los expedientes sometidos a mi examen, de los que promueve en 1919 un mismo interesado, no se acompañan las escrituras, pero se apoya en una inscripción del Registro de la Propiedad del dominio útil a su favor, y hay que comprobar cómo ha podido llegar al Registro una inscripción de esta naturaleza. Probablemente, por la traslación de los asientos del antiguo Registro y Contaduría de Hipotecas al moderno, completando a gusto de ese intento las circunstancias que faltaran para la moderna inscripción, aunque conviene advertir que en el caso de este lavadero, como en el que se ha sometido a mi ponencia, la escritura de arrendamiento fué renovada a mediados del siglo XIX, y de ella se tomó razón en la Contaduría de Hipotecas, sección de Arrendamientos, no obstante lo cual, los propios interesados aparecen a los pocos años solicitando la redención censual.

En las recientemente practicadas por las dependencias de Hacienda del Estado, sin pedir informe al Ayuntamiento



ni acordarse de las propias disposiciones ministeriales dictadas acerca del particular, se dan casos tan singulares como el de que un terreno de lavaderos con una extensión de más de 14 metros a la lengua del agua y 30 de fondo se redima con una liquidación para el Ayuntamiento de 415 pesetas y de 480 por otro, cuya superficie es de 6 165'42 metros cuadrados.

Creo que el asunto tiene verdadera importancia, no ya por la pérdida de los derechos de la Villa de Madrid, sino que además, ahora que se está efectuando la canalización del Manzanares, que ha de aumentar enormemente el precio de esas fincas y que han de hacerse paseos de 30 metros a cada lado, resultará que tendremos que pagar a los poseedores de lavaderos lo que es nuestro, por un precio terriblemente superior al que supone el capital del pretendido censo.

Y como creo que en este sentido hay que determinar la conducta que se ha de seguir, y ejercitar las acciones correspondientes con vista de cómo han llegado esas inscripciones al Registro de la Propiedad, cumplo mi deber con llamar la atención del Ayuntamiento sobre los hechos que dejo consignados.

*El Sr. Presidente:* Es de tal interés todo cuanto ha dicho su señoría, revela un estudio tan profundo, y lo ha expuesto con tal claridad y competencia jurídica, que yo me atrevo a proponer al Ayuntamiento, seguro del éxito, que se le felicite por el brillante trabajo que ha hecho, así como también que se autorice a la Alcaldía para imprimir el discurso tomado taquigráficamente y que se reparta a los señores Concejales para que lo conozcan también todos los que no han tenido la satisfacción de oír al Sr. Serrano Jover. La Alcaldía, por su parte, se pondrá de acuerdo con los señores Letrados consistoriales y se promoverán las acciones que interesen y con vengan para que el Ayuntamiento defienda, como debe hacerlo, aquellos intereses que le corresponden y de los que ha hecho una cumplida defensa el Sr. Serrano Jover.

(En nombre de sus respectivas minorías, hablaron los señores Saborit, Marcos, Martínez Reus, Alberca e Inclán, para asociarse a las manifestaciones de la Presidencia, y felicitar al Sr. Serrano Jover, por el profundo estudio que había hecho, en materia jurídica, tan importante en defensa de los intereses de la Villa).

*El Sr. Serrano Jover:* Agradeciendo a todos mis compañeros la deferencia que conmigo han tenido por no haber hecho otra cosa que cumplir un deber, y que me obliga más





a ponerme a su disposición para hacer todo cuanto pueda, ya que he iniciado el estudio de este expediente, cúpleme decir, porque es de justicia señalarlo, que en el primer expediente hay un dictamen del pleno de los Letrados consistoriales que hace honor a su competencia.

*El Sr. Presidente:* ¿Se acuerda haber oído con gran satisfacción al Sr. Serrano Jover, y que su discurso se imprima y reparta? Queda acordado por unanimidad.



## *A la Comisión de Hacienda:*

La instancia en virtud de la cual se formó este expediente sometido a ponencia del Concejal que suscribe, la formularon doña María García Manfredi y D. Alejandro Alonso Rodríguez, como apoderado de D. Eugenio Andrés García, según dicen, en el concepto de propietarios, aquella señora, del usufructo, y este último, de la nuda propiedad del lavadero número 41 antiguo y 57 moderno de la ribera del Manzanares, situado en la Virgen del Puerto, con una longitud de 135 varas a la lengua del agua, prolongadas hasta el paseo alto del mismo nombre. Solicitan en ese escrito los referidos señores que se someta la interesante cuestión de los censos de los lavaderos del río Manzanares a la sanción del Ayuntamiento, para que sus derechos de propietarios queden libres de las especiales cargas que limitan su dominio pleno, y fundan tal pretensión en dos principales consideraciones: Que según aparece del Registro de la Propiedad, sobre dicho lavadero afecta una limitación del dominio, por resultar constituido, como otros muchos, un censo cuya redención fué acordada por el Ayuntamiento y autorizó el Ministerio de la Gobernación en Real orden de 1876, y que por otra parte varios propietarios, entre ellos los que suscriben la instancia origen de este expediente, han acudido a la Hacienda pública solicitando recientemente la liberación del canon o gravamen, en razón a considerarse el Estado con derecho que el Ayuntamiento cree tener como censalista, y por lo cual ha resuelto esas peticiones admitiendo el ingreso liquidado por la Tesorería del Ministerio de Hacienda para la liberación en el Registro de la Propiedad de la dicha carga como redimida. A su vez, la creencia de los solicitantes de que existe en el Ayuntamiento un expediente general relativo a los derechos que la municipalidad *se atribuye* en dichos lavaderos, lo presentan como el motivo de sus peticiones.

La simple lectura de la instancia revela que se trata de una cuestión importante para los intereses de la Villa de Madrid, cuya impresión confirma y refuerza el dictamen letrado emitido en el expediente, al hacer referencia al del pleno de



los Letrados consistoriales, que motivó otro expediente de igual clase promovido por el Sr. Villanua acerca del lavadero número 30, sito en la Pradera del Corregidor, hoy paseo del Comandante Fortea. Por eso, el infrascrito Concejal hubo de solicitar que se uniera en cuerda floja a este expediente, objeto de su ponencia, lo actuado por la petición del Sr. Villanua, y después los varios expedientes que existen en el Archivo y se refieren al lavadero número 57 moderno de la ribera del Manzanares.

Del examen de todos estos antecedentes resulta agrandada aun la importancia de la cuestión general que plantea la instancia de doña María García Manfredi y D. Eugenio Andrés García, y que en relación con el caso concreto de ese lavadero merece llamar la atención del Concejo.

El competente y documentado dictamen del pleno de los Letrados consistoriales, que obra en uno de los expedientes promovidos por el Sr. Villanua, relata y fundamenta cuanto concierne a tal cuestión.

Como sintética manifestación de su contenido conviene a este propósito hacer constar que los terrenos de las riberas del río Manzanares, con calidad de bienes comunales de la Villa de Madrid, venían siendo aprovechados circunstancialmente por industriales que ocupaban extensas superficies de los mismos para arrendarlas después a las lavanderas a buen precio, hasta que en 27 de febrero de 1611 el Corregidor de Madrid proveyó auto ordenando que las personas que tuvieran lavaderos entre los puentes de Toledo y de Segovia exhibieran dentro de segundo día los títulos de su derecho, y quienes los poseyeran desde el puente Nuevo hasta la Casa de Campo los quitaren y demoliesen en el mismo término, denegándose la solicitud de venta de algunos de ellos, con orden de que se devolvieran a los Propios de la Villa los que ya habían sido enajenados.

En 1750 y con motivo de un memorial de los porteros del Ayuntamiento para que se dotaran sus empleos, S. M. el Rey se sirvió autorizar y se comunicó con fecha 19 de enero de dicho año al Corregidor de Madrid la aprobación de un arbitrio sobre las bancas de los lavaderos del río Manzanares, por el uso de aquellos terrenos de la Villa, consistente en dos maravedises por banca, y comisionado D. Francisco de Milla, para ejecutar lo acordado, se clasificaron en tres clases los lavaderos; la primera constituida por los poseedores de aquellos sobre los que pretendían tener algún derecho para su



ocupación con las bancas; la segunda, que comprendía a los que no tenían ningún derecho y pagaban el arbitrio, y la tercera, a la que pertenecían los pobres a quienes se concedieron bancas de gracia. De las gestiones entonces practicadas se obtuvo como resultado el que, respetando la licencia de gracia a los pobres comprendidos en la tercera clase, se conviniere con los de la segunda clase y mediante cierto arreglo, también con los de la primera, escrituras de arrendamiento de los terrenos ocupados, pagando como precio de éste la cantidad que venían satisfaciendo como arbitrio. En exposición del Sr. Milla, se decía que en virtud de las escrituras de arrendamiento otorgadas con los poseedores de lavaderos que pertenecían a la segunda clase, se había concedido licencia a 1.080.

Si bien no todos los poseedores de bancas debieron allanarse al pago del referido estipendio, por sentencia que dictó en 11 de abril de 1752 el Sr. Marqués del Rafal, Corregidor de la Villa, asesorado del Licenciado D. Miguel de la Higuera, Abogado de los Reales Consejos, se dispuso que los arrendatarios de las bancas del río Manzanares, pagaran dentro de nueve días lo que estaban debiendo con arreglo a las escrituras y obligaciones que otorgaron, bajo apercibimiento de ejecución y que después de cumplidas las escrituras de arrendamiento, los que nuevamente se hicieran fuesen a razón de dos maravedises por cada día y banca, excepto los domingos y días de precepto, y que no conformándose los arrendatarios, Madrid usara de su derecho, sacando a pregón su arrendamiento o como mejor le pareciere. Y esta sentencia fué confirmada en apelación por D. Francisco Sepeda, del Consejo Supremo de Castilla. Prescindiendo de otros detalles de menor importancia, conviene hacer constar que en 20 de junio de 1802, la Junta de Propios y Sisas de la Villa, mandó proceder a la renovación de los contratos celebrados con los poseedores de los lavaderos, cuya renovación en las condiciones que entonces se fijaron, tuvo cumplido efecto. Si sobre todas las órdenes y antecedentes expuestos acerca de la condición jurídica con que ocupaban aquellos terrenos de la Villa los poseedores de los lavaderos, se examinan las cláusulas de las escrituras de arrendamiento otorgadas, tanto en la segunda mitad del siglo XVIII como por consecuencia del mencionado acuerdo de 1802, se verá que en todas se trata de arrendamientos, no sólo porque así se califique el convenio otorgado, sino porque sus condiciones obedecen a esta especie de con-



trato de cesión a precio del uso del terreno. Por ejemplo, en escritura otorgada ante el Escribano, D. Pedro Arias, en el año 1781, y que según la reunión de colonos para un arreglo del que después se hablará, podía servir de tipo, se cede en arriendo a Diego Castillejo un lavadero en 682 reales y 12 maravedises, por término de seis años, con la obligación de cumplir cuatro condiciones, entre las cuales figuran, la del pago por mesadas adelantadas del arrendamiento con prohibición de traspasar, subarrendar, ni en manera alguna enajenar y la de prórroga del contrato, terminado el plazo del mismo sin alterar ni innovar en todo o en parte la escritura, revaliéndose nuevamente. En otra escritura formalizada ante el Escribano D. Juan Antonio del Río, en 21 de diciembre de 1813, a favor de D. José Rodríguez, se expone que satisfaciendo los que anteriormente tenían el lavadero los dos maravedises en cada un día, descontados los feriados, que era lo mismo que desde su establecimiento se ha pagado a esta Villa por razón de arrendamiento, después de obtener la correspondiente licencia del Director de Propios, precisos los informes y requisitos necesarios, otorgaron ante el citado Escribano escritura de cesión y traspaso de los enseres, casillas y demás que les pertenecían a favor de José Rodríguez, «y siendo indispensable formalizar a su favor la competente escritura de arrendamiento...» otorga que a nombre de esta Villa de Madrid y su ilustre Ayuntamiento da en renta y arrendamiento al mencionado José Rodríguez, etc. En esta escritura, como en otras de la misma época examinadas, se establecen iguales condiciones que las referidas de la escritura otorgada en 1781 ante D. Pedro Arias.

Así mismo, de los antecedentes consultados se viene en conocimiento de que, por acuerdo de 19 de febrero de 1830, que adoptó la Junta de Propios, se levantaron por el agrimensor municipal, D. Manuel Martín Delgado, los planos de los lavaderos; que con motivo de solicitud de D. Manuel Mosteirín, para la renovación de su arrendamiento, de 21 de octubre de 1854, se dispuso una visita a los lavaderos y en 11 de abril del año siguiente, la renovación de las escrituras en que así fuera procedente, con orden de que se presentaran todas, la mayoría de las cuales lo fueron, formalizándose actas de la medición de algunos lavaderos sin seguir adelante en esta diligencia; que en virtud de informe del Comisario de lavaderos, bancas y baños, sosteniendo que todos los lavaderos, incluso los de propiedad particular, debían pagar al Ayunta-



miento y que en lugar de escrituras se concedieran licencias de situado, con otras providencias acerca de la policía de estos aprovechamientos, se aceptó el proyecto en junio de 1861 por el Ayuntamiento y lo aprobó el Gobierno en Real orden de 6 de junio de 1862, y para su ejecución se dispuso la formación de los planos de los lavaderos, de los cuales se hizo una relación y practicó después, con autorización gubernativa, su deslinde. En el informe emitido en 6 de julio de 1863 por los Letrados consistoriales, por si debían pagar el impuesto los dueños de lavaderos particulares que los habían adquirido por antiguos títulos de compra y herencia, se enumeran hasta ocho que habían recurrido por tener esta condición, cuyos derechos datan de tiempo anterior a la imposición del arbitrio por el Ayuntamiento y que con aquellos otros que en ejecutorias de los años 1761 y 1762 citados en el mismo dictamen, a los que se había reconocido su derecho dominical y eximido del pago del arbitrio, son los únicos que aparecen con derechos de propiedad sobre los terrenos que ocupan sus lavaderos.

En 8 de julio de 1839, se descubre el que parece ser primer intento, de lo que aisladamente en la mayoría de los casos, pero con tanto tesón, vienen pretendiendo los ocupantes de los terrenos ribereños del Manzanares. El Administrador de Propios de la Villa, en oficio de esa fecha, comunica a los señores de la Comisión de Hacienda del Ayuntamiento, que D. Juan Sicilia, dueño del lavadero número 30, al presentarse a efectuar el pago de la cantidad que le corresponde satisfacer por la ocupación del terreno de dicho lavadero, exigía que se le abonase el 15 por 100 señalado por la contribución extraordinaria de guerra a los censos. La Comisión de Hacienda contestó: «que los colonos de los lavaderos no están constituidos a censo y sí como arrendamientos».

Publicada la ley de desamortización de 1 de mayo de 1855, algunos poseedores de lavaderos solicitaron la redención del que suponían censo o carga que los gravaba, estimando como tal el arbitrio sobre bancas. Sabedor de ello el Ayuntamiento por oficio de la Contaduría de Hacienda pública de la provincia, en el que se reclamaban las escrituras de constitución del gravamen para cumplir con lo prevenido en la citada ley, después de evacuados los informes necesarios y de la oportuna representación del Concejo al Gobierno, éste resolvió las pretensiones de la Corporación municipal y de los poseedores de los lavaderos en Real orden emanada del Ministerio de





Hacienda de 14 de agosto de 1864, por la que se desestinia «la petición de los arrendatarios de los lavaderos de la ribera del río Manzanares, solicitando que las rentas que pagan por ellos al Ayuntamiento de Madrid se reputen como censo y se les admita la redención», y al mismo tiempo se resuelve que, «quedan exceptuados de la venta dichos lavaderos según lo solicitado por el Ayuntamiento referido, en atención a ser de aprovechamiento común, pues aunque por Reales órdenes de 13 de enero de 1750 y 17 de mayo de 1760, se autorizó la imposición de un arbitrio sobre los terrenos en que se hallan establecidos aquéllos, no les quitó por esto el carácter de común aprovechamiento que tienen por la ley novena, título 28 de la partida tercera, debiendo considerarse dicho arbitrio como la forma en que la Corporación ha arreglado el aprovechamiento común de las riberas del río Manzanares». Esta Real orden se comunicó con fecha 17 de septiembre al Ilmo. Sr. Director general de Propiedades y Derechos del Estado; y como por la Comisión principal de Ventas de Propiedades y Derechos del Estado, en virtud de acuerdo de la Junta superior, se insistiese en el acuerdo de redención de los supuestos censos, el Alcalde se dirigió al Administrador del ramo recordándole lo dispuesto en la susodicha Real orden de 1864.

En la Memoria del presupuesto municipal de 1871 al 72, se propuso que el arbitrio de los lavaderos se pagase por todos los días del año, sin exceptuar los feriados, y que se impusiese sobre todos, incluso los de propiedad particular, añadiendo que los colonos se permitían construir fincas urbanas en los terrenos de los lavaderos y las enajenaban como de su exclusiva pertenencia, detentando con ello la propiedad de Madrid. Los arrendatarios, por su parte, presentaron otra Memoria con fecha 10 de abril de 1872, donde a más de protestar de ciertas manifestaciones de la Memoria aprobada por el Ayuntamiento, volvían sobre su solicitud de que se consolidara el dominio de los lavaderos, bajo el supuesto de que tenían el útil de los mismos. Con este motivo, los Letrados consistoriales emitieron informes en 4 de enero de 1873, 20 de noviembre de 1874 y 9 de julio de 1875, en los que con la firma de los Sres. D. José Fernández de la Hoz, D. Francisco Salmerón, D. Manuel de Ribera y D. Rafael Serrano, se sostuvo y fundamentó la doctrina de que las cesiones de los terrenos de las riberas del Manzanares para lavaderos no constitufan censos, sino meros arrendamientos. El Letrado D. Rafael Serrano, había indicado ya en el último de los cita-



dos informes, que, existiendo construcciones hechas en los lavaderos por los arrendatarios, algunas con el permiso expreso del Concejo, convenía llegar a un arreglo sobre este punto; y dejada su resolución por los comisionados de los colonos al acuerdo de la Comisión de Hacienda del Ayuntamiento, el dicho Letrado formuló otro dictamen en 29 de septiembre de 1875, en el que después de afirmar que debía desecharse desde luego toda idea de que los colonos redimiesen la renta que pagaban como si se tratara de pensión de censo, propuso para solucionar la cuestión, o que el Ayuntamiento abonase a los colonos las obras y mejoras hechas en los lavaderos con su consentimiento, o que cediera a los arrendatarios la propiedad y derechos que en los lavaderos le correspondían. Seguida la tramitación de este asunto en relación con la Comisión nombrada por los colonos, y en la que recayó dictamen de la Comisión de Hacienda aprobado por el Ayuntamiento en 6 de diciembre de 1875, donde después de puntualizar los ya expuestos derechos de la Villa sobre aquellos terrenos, se aceptaba la segunda de las soluciones indicadas, recibió la aprobación de la Superioridad en Real orden de 11 de abril de 1876, para que por convenio y transacción con los colonos de las riberas del Manzanares, según se deduce de los términos de aquella disposición ministerial y del contenido del expediente, se permutaran y cedieran los derechos de la Villa con beneficiosa compensación en el pago por los colonos de las cantidades acordadas por dichos derechos, superiores desde luego a las que supondría la capitalización como pensión de censo del arbitrio que se venía satisfaciendo. El pago por los colonos se establecía en el acuerdo municipal que podían realizarlo en tres años, a lo cual renunciaron éstos, aceptando efectuarlo al contado en valores del Empréstito de 1861, admitido por todo su valor nominal.

El 9 de julio de 1878, el Notario D. José García Lastra, que había sido encargado de autorizar las escrituras que en efectividad del relacionado convenio otorgaran los colonos de las riberas del Manzanares, remitió al Ayuntamiento la nota de los dichos arrendatarios que hubieron formalizado escritura, comprensiva de los nombres de los poseedores de 15 lavaderos, respecto de cuyas adquisiciones, los datos de los otorgamientos y pagos constan en el expediente que lleva la signatura del Archivo 5-290-77. El Sr. Villanua en el primero de los expedientes que ha promovido por instancia de 13 de enero de 1919, afirma que tiene antecedentes hasta



de 29 lavaderos de Villa que otorgaron la referida permuta con anterioridad al 31 de diciembre de 1882 y según lo aprobado en la Real orden de 11 de abril de 1876.

Los antecedentes expuestos y los términos de las escrituras de arrendamiento, mediante las cuales se otorgó a los dueños de los lavaderos de las riberas del Manzanares el uso de los terrenos de la Villa que con ellos ocupaban, no requieren de especiales razonamientos, para llevar al ánimo del que imparcialmente juzgue de aquellos, la evidencia de los derechos de la Villa sobre tales terrenos, constantemente invocados y reconocidos y la calidad de los constituidos por aquellos contratos a favor de los colonos. Por esta razón y para no dar desmesurada extensión a la presente ponencia, hacemos gracia y nos remitimos a lo expuesto en este punto en el dictamen del pleno de los Letrados consistoriales, emitido con fecha 26 de junio de 1920, en el segundo de los expedientes promovido por las peticiones del Sr. Villanua y en el cual se copian los sólidos fundamentos del dictamen letrado de 4 de enero de 1873. Basta tener en cuenta la limitación de tiempo con que se otorgaban las concesiones de esos terrenos a los colonos y la prohibición de traspasar y subarrendar los derechos así adquiridos, nota característica del derecho personal nacido del arrendamiento frente al carácter real del derecho de censo, para concluir, que en forma alguna pudo ser este el constituido con tal motivo, ni siquiera por una posesión aparente del mismo les fué posible adquirirlo, dadas las constantes manifestaciones que en acuerdo del Ayuntamiento y disposiciones ministeriales se hace de los derechos de la Villa sobre los repetidos terrenos y del carácter de arrendatarios de los colonos.

Para completar los datos de interés a la solución de este asunto con carácter general, el Concejal que suscribe, ha de hacer constar, que, con motivo de los arreglos con los colonos, a que se refiere la Real orden de 1876, se invocan los títulos de pertenencia de esos terrenos a la Villa, que, según los datos del Archivo, no sólo son los varios privilegios concedidos a Madrid, a partir del expedido en Toledo por el Emperador Alfonso VII, en el año 1125, estudiados por el Letrado Sr. Campuzano, en su informe de 28 de julio de 1915, en el expediente relativo a la Dehesa de la Villa, sino la escritura, conservada en el Archivo, respecto a la adquisición por Madrid de los lavaderos enclavados en la Pradera del Corregidor; y así mismo, que al tratar de formalizarse las inscripcio-



nes en el Registro de la Propiedad, al efecto de inscribir las escrituras de permuta y cesión de derecho que otorgaran los colonos, aparece por primera vez la manifestación referente a algunas de ellas de la nota puesta por el Registrador, de no admitir tal inscripción, porque los referidos lavaderos están inscritos a nombre de tercera persona y lo que corresponde al Ayuntamiento es un canon por razón del dominio directo.

De lo ocurrido con las peticiones formuladas por D. Eufasio Villanua y de la historia de la situación del lavadero, cuyos derechos ostenta, nada interesa para el caso de esta ponencia, sino llamar la atención por vía de ejemplo, de que denegadas aquéllas, de acuerdo con el informe de los Letrados, ese señor prescindió del Ayuntamiento y acudió a la Delegación de Hacienda de la provincia, obteniendo de ésta la redención del canon que pagaba por su lavadero como pensión censual.

Partiendo, pues, de los antecedentes expuestos acerca del derecho de la Villa sobre los terrenos ribereños del Manzanares; de la existencia de lavaderos de propiedad particular y de otros cuyos dueños adquirieron sus derechos en virtud del arreglo aprobado en 1876, y, finalmente, de lo ocurrido en el caso del Sr. Villanua, ha de examinarse concretamente el que origina el presente expediente, para decidir respecto de él. Reclamados al Archivo de Villa, los expedientes y documentos que en el mismo existieran del lavadero número 41 antiguo y 57 moderno de las riberas del Manzanares, el ponente ha podido estudiar los que llevan las signatures 4-83-14 = 4-200-29 = 4-383-30 = 4-407-72 = 5-30-40 = 5-115-86 = 5-290-37 = 5-290-79 = 5-469-79 = 6-14-3 = 6-14-7 = 8-14-31 = 8-78-63 = 10-100-49 = 13-102-15 = 19-418-103 =

Es el primero de los signados documentos el testimonio de una escritura otorgada ante el Escribano D. Manuel María de Paz, a 20 de septiembre de 1853, en la que D. Manuel Pier-nas, Alcalde Corregidor, en nombre del Excmo. Ayuntamiento, *da en renta y arrendamiento* a D. Felipe Andrés, en los conceptos de propietario de cuatro sextas partes y de curador *ad bona* de D. Francisco Sevilla, dueño de otra sexta parte y a D. Juan Fernández, marido de María de los Angeles Octavio, dueño de la otra sexta parte, el terreno y sitio que ocupa el lavadero señalado con el número 41, establecido en el paseo de Nuestra Señora de la Virgen del Puerto, que se describe en la dicha escritura, en virtud de haber acudido los expresados señores al Ayuntamiento, solicitando, que, por haber



cumplido el tiempo del *arriendo* que su difunta madre doña María Nieves Rodríguez tenía y por existir «dicho lavadero sobre terreno propio de esta Villa», se renovase a favor de los solicitantes. Las condiciones del otorgamiento son las mismas que las fundamentales de las escrituras tipos de que ya se ha hecho referencia; pues, se conviene por tiempo de seis años (cláusula 1.<sup>a</sup>); se prohíbe la colocación de más bancas, tablas y banquillos que los fijados (cláusula 2.<sup>a</sup>); se obligan los arrendatarios a tener bien cuidado y reparado el lavadero, siendo de su cuenta y riesgo las pérdidas ocasionadas por avenida, crecida del río, incendio etc., sin derecho a pedir baja ni moderación del precio estipulado (cláusula 3.<sup>a</sup>); se les prohíbe traspasar, subarrendar, ni en manera alguna enajenar las casillas, pertrechos y enseres que constituyen el lavadero, sin consentimiento del Concejo, por quedar especialmente hipotecados a la seguridad del arriendo (cláusula 4.<sup>a</sup>); y han de guardar y conservar las estacas de dicho lavadero para su demarcación y división (cláusula 5.<sup>a</sup>). Al pie del testimonio de esta escritura aparece la toma de razón en la Contaduría de Hipotecas, al registro corriente de arrendamientos del terreno que ocupa el lavadero, folio 170.

Sigue en el orden cronológico un expediente originado por oficio de la Dirección general de Propiedades y derechos del Estado al Alcalde Corregidor de Madrid, de fecha 27 de julio de 1859, con el que se remite una solicitud de D. Felipe Andrés, sobre redención del canon que paga por el referido lavadero fundado por sus abuelos en 1811, para que la Municipalidad informe acerca de ella cuanto se le ofrezca y parezca. Es decir, que D. Felipe Andrés pretende la redención de ese canon como pensión censual, seis años después de haber otorgado la escritura de renovación de arrendamiento del terreno que ocupa el lavadero y de haber reconocido que le fué otorgado a su madre sobre *terrenos de Propios de la Villa*, en la solicitud que al efecto formuló. La Contaduría de Villa informa en el asunto, manifestando que por decreto de la Municipalidad de 18 de julio de 1810 se concedió permiso a D. José Martín y su esposa doña María Nieves Rodríguez, para establecer el repetido lavadero, otorgándose en 11 de noviembre del propio año la escritura de arrendamiento y que con arreglo a lo convenido en la misma y en la de 1853, se trata de un arrendamiento del antiguo arbitrio concedido a Madrid y devengado por el uso y ocupación de esos terrenos de la Villa y nunca de un censo. Confirma este parecer el dictamen le-



trado que obra en el expediente, razonando jurídicamente la calidad de arrendamiento de tal contrato y así se representó por acuerdo del Ayuntamiento de 7 de noviembre de 1859 la Sr. Director de Propiedades y derechos del Estado.

Frustrado quedó el designio de aquella petición, según se deduce de los siguientes documentos, en que desde una reclamación del patrono de la fundación de la Virgen del Puerto sobre extensión de sus dominios y de limitación de los terrenos correspondientes al dicho lavadero, existen otros relativos a reclamaciones sobre liquidación de las cantidades pagadas por el número de bancas y cuestiones incidentales, en que constantemente se califica de arrendatarios del terreno a los poseedores de ese lavadero.

Éstos debieron de solicitar licencia para su disfrute, acatando y atemperándose a lo acordado por el Ayuntamiento en 1861, y aprobado por Real orden de 6 de junio de 1862, de que pagaran en forma de licencia todos los lavaderos establecidos, ya sobre terreno de propiedad particular, ya del común, por cuanto en 1 de julio de 1862, se les expide esta licencia, cuya renovación solicitan en octubre de 1872. Los restantes documentos proporcionados por el Archivo de Villa, se refieren a licencias solicitadas para construcción de obras de cerramiento e interiores del lavadero.

Tal es la situación que revelan los reseñados documentos, acreditativos de que el terreno ocupado por ese lavadero se dió en arrendamiento, cuya cesión fué renovada en tal calidad, reconocida así por propios escritos de los poseedores y tomada de ella, en tal concepto, razón en la Contaduría de Hipotecas, hasta que se formula la instancia originaria del presente expediente, de la que se desprende que los solicitantes, con una inscripción en el Registro de la Propiedad, de dominio a su favor y gravamen de un censo a favor del Ayuntamiento, han obtenido la redención de este por la Hacienda pública y piden el otorgamiento de la oportuna escritura por el Ayuntamiento.

No se explica cómo en casos cual el presente, en que los poseedores de los lavaderos ni tienen la propiedad particular de los terrenos que ocupan, ni se acogieron al arreglo de 1876, adquiriendo los derechos del Ayuntamiento y cuyas escrituras de arrendamientos constan por asientos en la antigua Contaduría de Hipotecas, han logrado esas inscripciones en el Registro de la Propiedad de un dominio que en ningún título pueden fundar y hasta está contradichó en documentos públi-





cos y asientos de los mismos, y menos se explica las determinaciones de las oficinas de la Hacienda pública en este punto, olvidando la existencia de la Real orden de 1864; la naturaleza del arreglo aprobado en Real orden de 1876, aún para los que al mismo se acogieron y prescindiendo como en otros casos aquí indicados se ha hecho, de pedir los títulos e informe al Ayuntamiento.

En conclusión, el Concejal ponente estima que en este caso como en otros muchos se carece en absoluto de derecho para lo que se pretende, y en parte se ha obtenido ya de la Hacienda pública, y que procede, formándose un expediente general, si no lo está, para abordar la cuestión en conjunto, acordar con urgencia el ejercicio de las acciones correspondientes en defensa de los derechos de la Villa de Madrid en esta cuestión, y que se representen al Gobierno debidamente la improcedencia de redimir como censos los derechos de la Villa sobre los terrenos de la ribera del Manzanares, ateniéndose, para ello, a las siguientes bases:

1.<sup>a</sup> Que los terrenos de las riberas del Manzanares constituyen, desde tiempo inmemorial, bienes de aprovechamiento común de la Villa de Madrid, por derecho fundado en antiguos privilegios y aún en concretas adquisiciones, constantemente sostenido por el Municipio y reconocido por el Poder público, que en tal concepto exceptuó esas tierras de la desamortización.

2.<sup>a</sup> Que por excepción existen algunos lavaderos cuyo terreno es de propiedad particular, según derecho adquirido por antiguos títulos como reconocieron las ejecutorias de 1761 y 1762 o por haberse acogido al arreglo propuesto y aprobado en 1876, otorgando la escritura de permuta y cesión de derechos y cumpliendo sus condiciones.

3.<sup>a</sup> Que los demás lavaderos ocupan los terrenos de aprovechamiento común de la Villa de Madrid, por cesión de su Ayuntamiento a título de arrendamiento convenido en contratos otorgados y renovados en escritura pública.

4.<sup>a</sup> Que el arreglo propuesto y aprobado en 1876, lejos de ser como se supone un acuerdo de redención de censos, se funda en que, no existiendo tales censos sino arrendamientos, el arrendador cede sus derechos de propiedad a los arrendatarios por permuta con las mejoras hechas por éstos, más la entrega del capital correspondiente a la renta percibida.

5.<sup>a</sup> Que si tal arreglo no puede servir siquiera de base a la consideración censual de los derechos de la Villa de Ma-



drid, en las riberas del Manzanares, menos puede extenderse en sus efectos y consecuencias a quiénes no se acogieron a él, otorgando las escrituras y cumpliendo las obligaciones que imponía, ni después de tanto tiempo sin someterse a sus condiciones, entre ellas las de los plazos para su ejecución y cuando las bases económicas en que se apoyaba su justicia y conveniencia han variado por completo, pretender que subsista la posibilidad de acogerse al mismo los que entonces no lo hicieron.

6.<sup>a</sup> Que aun no siendo así, ni tal convenio supondría una redención de censo, ni sería el Estado a quien correspondiera realizarlo, tratándose de derechos de la Villa de Madrid, exceptuados de desamortización.

V. E., no obstante, acordará lo mejor.

Madrid, 10 de julio de 1923.

*A. Serrano Jover.*











