

ANÁLISIS DE LA ESPECULACIÓN INMOBILIARIA EN EL MADRID DEL MARQUÉS DE SALAMANCA: UNA ESTABLE DESIGUALDAD

M. Fátima de la Fuente del Moral

Doctora en Economía y Doctoranda en Historia y Artes

Visiting Professor de la Toulouse Business School

RESUMEN

El artículo describe el panorama de Madrid en el siglo XIX, un periodo de intensa inestabilidad política, con continuas desamortizaciones y casi un intento de derrocar al gobierno cada diecisiete días. Esta "capital inestable" enfrentaba una grave crisis de vivienda debido a una explosión demográfica (de 280,000 habitantes en 1850 a 540,000 en 1900) y la restricción impuesta por la cerca de Felipe IV, llevando a un hacinamiento e insalubridad crecientes. La inmigración masiva, atraída por la oferta laboral en una ciudad de corte y gobierno, agravó el problema, con opciones de alojamiento limitadas a buhardillas, sótanos, y cuartos interiores. Ante esta situación alarmante, las autoridades impulsaron el Plan Castro, diseñado por el arquitecto e ingeniero Carlos María de Castro y aprobado en 1860, con el objetivo de aliviar el hacinamiento, mejorar la higiene y, de paso, reducir las revueltas populares y generar suelo urbano. La pieza central del plan era el derribo urgente de la cerca para construir un Ensanche; sin embargo, su implementación se paralizó por ocho años debido a razones económicas y al conflicto de intereses con los miembros del Ayuntamiento, quienes eran propietarios del suelo dentro de la cerca y gozaban de monopolio.

A pesar de las demoras, la capital se embarcó en un ambicioso proceso de remodelación y metropolización, buscando mejorar infraestructuras, higiene, y servicios como el abastecimiento de agua y el transporte público. Un ejemplo clave fue la transformación de la Puerta del Sol, convertida en un vibrante centro comercial y económico, lo que atrajo a rentistas y especuladores. Estos caseros, como satirizó Larra, se enriquecían al apiñar gente en viviendas insalubres, aprovechando la riqueza generada por las desamortizaciones y el proceso de construcción de la nueva capital.

1. INTRODUCCIÓN

Nos encontramos en 1869. En los últimos cien años Madrid ya ha sufrido los efectos de tres desamortizaciones: la de Godoy, de 1798, la de Mendizábal, de 1836 y la de Madoz, de 1855. Aún quedan treinta y un años para que acabe un siglo en el que, a su fin, se habrán sucedido ciento treinta gobiernos y decenas de regímenes provisionales, se habrán promulgado nueve Constituciones, se habrá asistido a tres destronamientos, a cinco guerras civiles y a un número incalculable de revoluciones que podríamos redondear en dos mil. Es decir, a lo largo del siglo XIX, cada diecisiete días, tuvo lugar un intento de derrocar al Gobierno.

Nuestra ciudad, fotografiada por primera vez en 1839, hace lo que puede por convertirse en capital digna de un Estado liberal que aún se halla en construcción.



Juan Álvarez Mendizábal

2. LAS SOMBRAS DE AQUEL MADRID Y LOS PROBLEMAS PARA ENCONTRAR VIVIENDA.

Encontrar vivienda en el Madrid de 1869 era un problema. Para poder entender la situación, debemos tener en cuenta que su población había experimentado un crecimiento exponencial. Dado que la ciudad todavía se hallaba constreñida por la cerca que en su día levantó Felipe IV, a sus habitantes no les queda otro remedio que abigarrarse en su interior.

Madrid pasa de los 280.000 habitantes en 1850 a los 540.000 en 1900. Y, poco a poco, el casco antiguo se densifica. Además, lejos del mismo y sin planificación, habían nacido nuevos barrios de viviendas humildes e insalubres. Dicha progresión demográfica no estuvo acompañada por un desarrollo paralelo ni del trazado urbano ni de los servicios metropolitanos que se hacían necesarios.



La precariedad en el s.XIX

La inmigración, que, según el escritor Benito Pérez Galdós, con más ilusiones que dineros toma el camino de la Corte, procede de otras provincias y es enorme. Campesinos y gente de clase modesta acudían, de forma masiva, atraídos por la oferta laboral. Había aguadores asturianos, guindillas gallegos, recueros y pescaderos maragatos, carreteros leoneses, serenos gallegos y amas de cría montañesas. Los obreros fabriles escaseaban, dado que Madrid no era ciudad de industria, sino de corte, gobierno y oficina.

El acceso a la vivienda no era nada fácil. Los médicos del momento aconsejaban, en pro de la corriente higienista que recorría Europa y como medida preventiva, la construcción de casas unifamiliares aisladas, rodeadas de jardín, frente a la insalubridad de las viviendas colectivas. Pero lo cierto es que los habitáculos infectos proliferaban. En ellos, el hacinamiento, la insalubridad y la falta de servicios eran moneda corriente. La situación era alarmante y las cifras de mortandad, altísimas.

Para muchos, las únicas opciones de alojamiento eran buhardillas, cuartos interiores, sótanos, desvanes o sotabancos de alquiler en casas habitadas por clase media y burguesía. Las conclusiones del I Congreso Nacional de Arquitectos, celebrado en Madrid en 1881, defendía así este modelo, en el que se apostaba por la estratificación social en altura: “La planta baja se destinará a los industriales, el

principal al aristócrata, el segundo al hombre de cartera, el tercero al empleado y los interiores y sotabancos al operario”. Podemos imaginar la humillación que supondría vivir en buhardillas, sotabancos y habitaciones sin ventilación en casas también ocupadas por burgueses y nobles. Sin embargo, los asistentes al mencionado Congreso tenían claro que lo mejor para el obrero era habitar los sotabancos de los barrios burgueses, “porque rodeado de gente acomodada puede encontrar auxilio a sus privaciones, sobrante de alimentos, ropa, relaciones para el día de mañana, mientras en las afueras se encuentra viviendo a solas con su miseria”.

3. EL PLAN CASTRO.

Ante tal panorama, las autoridades lo tienen claro; hay que hacer algo para aliviar el hacinamiento, al mismo tiempo que se mejora la higiene de la capital. Si de paso pueden reducirse las revueltas populares que aprovechan el hecho de que las calles son estrechas, estupendo. Y si, además, existe la posibilidad adicional de generar suelo urbano para nuevas industrias y lo que surja, mejor que mejor. Todo eso pensó el Ministerio de Fomento de la época, que consideró útil, necesario y urgente poner en marcha un plan que fuese capaz de lograr todo eso. Con tal fin, se fijó en un arquitecto e ingeniero sevillano llamado Carlos María de Castro, a quien le encarga que diseñe un plan capaz de conseguir todo lo expuesto. Así se pone en marcha el Plan Castro, que es aprobado en 1860. En él, el ingeniero hispalense lo tiene claro: lo primero que hay que hacer es derribar la cerca que Felipe IV mandó construir en 1625. Es muy urgente ensanchar Madrid si se quieren evitar el hacinamiento y los problemas que éste acarrea.



Carlos María Castro

Así que el Plan Castro hace hincapié en el diseño de un Ensanche para nuestra ciudad, lo que implica el derribo de la mencionada cerca. Todo parecía dictarse desde el sentido común, pero lo cierto es que se tardará ocho años hasta que se derrumbe la cerca y comience a desarrollarse el Ensanche. Si queremos tratar de entender esta demora, debemos buscar razones económicas detrás de ella. Y es que el Consistorio madrileño no estaba de acuerdo con las ideas del Ministerio de Fomento, lo que llevará a una parálisis municipal difícil de resolver. Quizá influyese el hecho de que algunos de los miembros del Ayuntamiento eran propietarios de suelo en el centro de la ciudad. Es decir, en el espacio que delimitaba la cerca, lugar en el que gozaban de un monopolio sobre inmuebles y alquileres.



El Ensanche de Castro

Observamos, por tanto, que existen importantes grupos de presión que buscan, sobre todo, su propio interés antes que el de la ciudad. Podríamos hablar de indolencia municipal y de interés particular. Madrid se convierte así en la única ciudad española con proyecto de Ensanche donde éste no nace de los poderes municipales, sino del Estado. Y es que el Gobierno Central, capitaneado por Moyano, es quien apuesta por la ampliación. El proyecto de Castro es, por tanto, un proyecto impuesto y de perfil más político administrativo que industrial y comercial.

4. OBRAS DE CONSTRUCCIÓN POR TODAS PARTES.

Al igual que sucedía con otras capitales europeas, Madrid se encontraba al borde de la modernidad. Pero aún en ella se mezclaban lo provinciano y lo cortesano, el liberalismo y el mercantilismo, el constitucionalismo y el absolutismo. Por un lado, había innovaciones urbanas y palacetes; por otro, oscuras corralas y vaquerías. En cualquier esquina, pícaros, chulos y petimetres podían salir al paso. Así que podríamos decir que Madrid se parecía más a un pueblo grande que a una metrópolis europea.

El caso es que aquella modesta capital se va viendo enfrascada en un ambicioso proceso de remodelación. La urbe trata de mejorar sus infraestructuras, así como las condiciones higiénicas y sanitarias, aún deficientes, con el objetivo de convertirse en una sociedad urbana moderna. El proceso de metropolización con el que Madrid intenta lavarse la cara hará que la ciudad desborde sus límites y se transforme a pasos agigantados. La ciudad deberá adaptarse a ciertas innovaciones urbanas, tales como el abastecimiento de agua potable, la eliminación de aguas residuales, la aparición del transporte público o el asfaltado.

Como curiosidad, vemos que el primer retrete público que tuvo Madrid estuvo situado muy cerca de la Puerta del Sol. En concreto, en la hoy desaparecida calle de la Duda, ubicada entre las calles Mayor y Arenal. En él había sitio para seis caballeros y para tres señoras y contaba con una habitación que servía de gabinete de lectura, donde leer prensa diaria costaba un real, así como con un despacho de licores. Fue inaugurado en 1836 y desapareció con la reforma de la plaza.

El sector de la construcción generará miles de puestos de trabajo, al mismo tiempo que la organización gremial asociada al Antiguo Régimen desaparece. El mundo de los oficios queda herido de muerte, mientras el trabajador manual sufre un proceso de jornalización. Por su parte, las mujeres aprovechan una fuerte demanda de servicio doméstico y de trabajo informal femenino. Al hilo de esto último, vemos que en 1862 se crean las Cartillas de sirvientas, en las que figuran la historia de las empleadas y la calificación otorgada por sus patronos anteriores.



Obras, tradición urbana

5. UNA NUEVA PUERTA DEL SOL

Dentro de las obras de remodelación de la ciudad se decide transformar la Puerta del Sol. La idea es dar respuesta al creciente dinamismo económico y comercial que todos esperan de la capital de un Estado liberal. Para ilustrar el dinamismo al que aludimos, citaremos algunos datos procedentes de un recuento elaborado por el Ayuntamiento y que nos informa del número de vehículos que pasan por la plaza el 29 de julio de 1863: 4.184 carruajes de cuatro ruedas y un caballo; 2.185 carruajes de cuatro ruedas y dos caballos; 21 carruajes de cuatro ruedas y más caballos; 81 diligencias, coches y sillas de postas; 47 carruajes de dos ruedas, tales como calesas o tartanas; 8 caleras; 1.237 carros de reata; 177 carretas; 861 caballos de silla y 1.969 caballerías con carga.

Alrededor de esta castiza plaza se van a ubicar establecimientos relacionados con un pujante sector servicios. Es decir; centros de comunicaciones, establecimientos financieros, de ocio, de cultura y de administración pública, así como comercios de toda clase. Los cafés y las tiendas cercanas a la Puerta del Sol muestran orgullosos sus escaparates con la esperanza de que llegue el día en que los viandantes se lancen al consumismo.



La Puerta del Sol, s. XIX

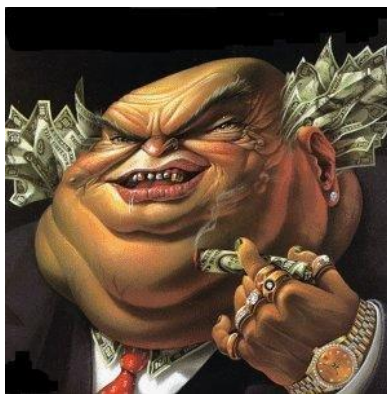
Todo pintaba bien con respecto a la remodelación de la Puerta del Sol, con su forma de ovoide. La pena fue que, a consecuencia de la misma, hubo que derribar el Monasterio de San Felipe el Real, entre otros inmuebles. Para compensar la pérdida, la nueva plaza ganó un primer edificio cuyo diseño gustó tanto que sirvió de modelo a los demás. Se trata de la conocida como Casa de Cordero, a la que dio nombre el apellido de su primer propietario del edificio: el promotor inmobiliario Santiago Alonso Cordero. Este maragato pagó 16,7 millones de reales por el solar.

La Puerta del Sol se va a ir convirtiendo en espacio vital del Madrid comercial. Hasta ese momento había sido el principal escenario político y social, así como el lugar del que parten todas las carreteras del país. Gómez de la Serna llegó a decir que, desde ella, “una pedrada movía ondas concéntricas en toda la laguna de España”. A partir de entonces, serán en el espacio comprendido entre

la Plaza de Neptuno y la de Cibeles donde se irán situando los centros del poder político y económico del Estado liberal.

6. RENTISTAS Y CASEROS

Como podrá imaginarse, esta capital en construcción atrajo a hordas de especuladores. Éstos, animados al ver que la situación les resultaba favorable, debido a la gran disponibilidad de suelo desamortizado, se lanzaron a la compra de parcelas donde construir edificios en los que hacinarían a una población que no cesaba de llegar a Madrid. El siempre cáustico Larra hará referencia a este particular en uno de sus artículos, donde dice así: “Dirigímonos, pues, a ver las casas nuevas; esas que surgen de la noche a la mañana por todas las calles de Madrid; esas que tienen más balcones que ladrillos y más pisos que balcones: esas por medio de las cuales se agrupa la población de esta coronada villa, se apiña, se sobrepone y se aleja de Madrid, no por las puertas, sino por arriba, como se marcha el chocolate de una chocolatera olvidada sobre las brasas. La población que se va colocando sobre los límites que encerraron a nuestros abuelos me hace el efecto del helado que se eleva fuera de lo copa de los sorbetes. El caso es el mismo: la copa es pequeña y el contenido mucho”.



El rentista

Lo normal era que las viviendas contasen con un largo y oscuro pasillo. Las cocinas se ventilaban por el patio y desde ellas se entraba en el retrete. En general, no había baño, que se consideraba más terapéutico que ordinario. Las alcobas estaban directamente comunicadas mediante arcos sin puerta. La habitación principal era la sala, que solo se usaba para las visitas y sus ventanas daban a la calle.

Sobre la desamortización, Benito Pérez Galdós habla de este modo en Las novelas de Torquemada: “La llamada desamortización, que debería llamarse despojo, arrancó su propiedad a la Iglesia para entregarla a los particulares, a la burguesía, por medio de ventas que no eran sino verdaderos regalos. De esta riqueza distribuida por el estado llano ha nacido todo este mundo de los negocios, de las contratas, de las obras públicas, mundo en el cual ha traficado usted, absorbiendo dinerales que unas veces estaban en sus manos, otras en aquéllas y que, al fin, han venido a parar, en gran parte, a las de usted. La corriente vería muy a menudo de dirección; pero la riqueza que lleva y trae es siempre la misma, ya que se quitó a la Iglesia”.

Así, entra en escena la figura del rentista, enriquecido hombre de negocios que saca tajada del hecho de que la capital del nuevo Estado liberal se halle en construcción. Larra nos lo presenta de este modo en el mismo artículo: “Los caseros, más que al interés público consultan el suyo propio: aprovechemos terreno; ese es su principio; apiñemos gente en estas diligencias paradas y vivan todas como de viaje; cada habitación es en el día un baúl en que están las personas empaquetadas de pie y las cosas en la posición que requiere su naturaleza; tan apretado está todo que en caso de apuro todo podría viajar junto sin romperse. Las escaleras son cerbatanas, por donde pasa la persona como la culebra que se roza entre dos piedras para soltar su piel. Un poco más de hombre o un poco menos de escalera y serán una sola cosa hombre y escalera”.



El casero

El propio Galdós, en Las novelas de Torquemada, dice de los caseros y de los numerosos alquileres míseros que cobran que “obtiene de ellos rentas seguras y bien sustanciosas”. También nos habla de su proceso de enriquecimiento: “En el año de la revolución compró Torquemada una casa de corredor en la calle de San Blas, con vuelta a la de la Leche; finca bien aprovechada, con veinticuatro habitacioncitas, que daban, descontando insolencias inevitables, reparaciones, contribución, etc., una renta de mil trescientos reales al mes... Todos los domingos se personaba en ella mi don Francisco para hacer la cobranza, los recibos en una mano, en la otra el bastón con puño de asta de ciervo y los pobres inquilinos que tenían la desgracia de no poder ser puntuales andaban desde el sábado por la tarde con el estómago descompuesto, porque la adusta cara, el carácter férreo del propietario no concordaban con la idea que tenemos del día de fiesta, del día del Señor, todo descanso y alegría”.

También en Las novelas de Torquemada, Galdós nos muestra lo que podría ser un día de cobro en un edificio matritense: “La cobranza empezó por los cuartos bajos y las dos pitilleras, deseando que se les quitase de delante la aborrecida estampa de don Francisco. Algo desusado y anormal notaron en él, pues tomaba el dinero maquinalmente y sin examinarlo con roñosa nimiedad, como otras veces, cual si tuviera el pensamiento a cien mil leguas del acto importantísimo que estaba realizando; no se le oían aquellos refunfuños de perro mordelón, ni inspeccionó las habitaciones buscando el baldosín roto o el pedazo de revoco caído para echar los tiempos a la inquilina”.