



Información Temática

LA ACTIVIDAD INMOBILIARIA DEL MARQUES DE SALAMANCA EN MADRID (1862-1875)

por Rafael Mas Hernández

En el presente trabajo se pretende estudiar el importante empeño urbanístico llevado a cabo por José de Salamanca en Madrid un siglo atrás.

La actividad inmobiliaria de Salamanca en el Ensanche madrileño destaca con luz propia por un conjunto de circunstancias. Entre ellas están la temprana fecha del intento urbanizador y su elevada magnitud (en lo espacial, lo monetario y el número de edificaciones). Además, los efectos producidos tampoco fueron desdeñables, dando pie a la conformación de uno de los más afamados barrios burgueses (el de Salamanca) (1) y removiéndolo en profundidad la estructura de la propiedad territorial del Ensanche.

Es precisamente su propia importancia cuantitativa y cualitativa lo que explica la difícil comparación de la gestión urbana de Salamanca. Esta debe ser considerada, y así la analizamos, como un hecho atípico y aislado dentro de las estrategias que la propiedad inmobiliaria solía llevar a cabo en las ciudades españolas en la segunda mitad del pasado siglo.

Quizás ello sea debido a la misma originalidad de la figura de Salamanca, descollante en múltiples

actividades (ferrocarril, bolsa, teatro, prensa, etc.) (2). A efectos de su intervención en la ciudad, es de destacar la elevada cuantía de su fortuna, en buena medida empeñada en la inversión inmobiliaria: en 1866 su activo era de 220 millones de reales, de los que 66 correspondían a terrenos y construcciones en el Ensanche de Madrid y 13 a terrenos en el Ensanche de Barcelona (3). También es notable la pertenencia de Salamanca a la élite social (grande de España, senador vitalicio, etc...) del país; más aún, sus frecuentes viajes al extranjero le mantenían al corriente de las modalidades al uso en la especulación urbana.

Un necesario cotejo con otras promociones de suelo en el Madrid coetáneo servirá de marco al gran esfuerzo inmobiliario de Salamanca, comprensivo de parcelación, urbanización, edificación y múltiples actuaciones financieras correlativas.

(2) La obra de José Antonio Torrente Fortuño: «Salamanca, bolsista romántico». Madrid, Taurus, 1969, 252 páginas, ofrece una más que suficiente semblanza económica y biográfica.

(3) Su pasivo era también muy elevado (177 millones de reales), según consta en el inventario; protocolo número 29.017, páginas 2605-2981, Archivo Histórico de Protocolos de Madrid (AHP). Los terrenos del Ensanche barcelonés (los Campos Elíseos) no pudo acabarlos de pagar Salamanca y revirtieron a su inicial propietario.

(1) Tal denominación surge de manera derivada. En los primeros años su promotor le llamaba «barrio —o barriada— de Recoletos». Sólo a partir de 1869 se impone el término de «barrio de Salamanca».

1. La promoción inmobiliaria en Madrid en los primeros años del Ensanche

Las modalidades de actuación de la propiedad urbana a principios de la segunda mitad del pasado siglo eran, en Madrid, muy diversas y el mercado, más el del suelo que el de las construcciones, estaba en plena ebullición.

Coincidían distintas iniciativas, paralelas unas y divergentes otras. En el recinto amurallado era numerosa la oferta de suelo, conseguido a partir de los rompimientos llevados a cabo en los espacios más laxos (conventos, grandes posesiones, huertas, jardines) que el casco contenía. Las últimas consecuencias de la desamortización eclesiástica se sumaban a la venta de solares en numerosos enclaves de la ciudad (Puerta del Sol, Santa Bárbara, Pozos de la Nieve, Monteleón) (4), por lo general realizadas con una acusada fragmentación individual en los compradores.

Otro significado tenían las parcelaciones que se producían (desde 1861) en el Extrarradio. Eran éstas pequeñas promociones que generaban parcelas reducidas, adquiridas por artesanos y obreros especializados para uso propio. Importantes especialmente, las parcelaciones no admitían, por su menor cuantía, comparación monetaria a los negocios del casco viejo y Ensanche.

(4) La totalidad de los espacios modificados y parcelados se estudia en Eulalia Ruiz Palomeque: «Ordenación y transformaciones urbanas del casco antiguo madrileño durante los siglos XIX y XX». Madrid, Instituto de Estudios Madrileños, 1976. 681 páginas.

En el nuevo espacio delimitado en 1860, el Ensanche, las transmisiones de propiedad iban encaminadas a la apropiación de suelo por parte de la burguesía urbana, con adquisiciones tanto a los iniciales poseedores del suelo rústico como a los especuladores que la fabulosa alza de precios atrajo al mercado. A ese esquema general se superimpuso la acción del Estado, con ventas importantes de terrenos (parcelación de partes del Retiro y Montaña del Príncipe Pío), germen de futuros barrios (Museo, Argüelles).

De este variado mosaico hemos escogido tres actuaciones para comparar a la de Salamanca; son las llevadas a cabo en las huertas de Loinaz, Brancacho y en el Pósito de Madrid, con ventas de solares iniciadas respectivamente en 1864, 1868 y 1871. Las tres promociones son de diferente superficie (entre 1,8 y 10 Ha.) y localización, con dos de ellas intramuros y sólo una en el Ensanche (Loinaz). Agrupadas en torno al Paseo de Recoletos, quedan al NE de la ciudad vieja, al igual que sucede con toda la especulación del marqués.

En tanto que el Pósito pertenecía al municipio, en Loinaz y Brancacho se había registrado en años inmediatos a los considerados una intensa especulación del suelo, con frecuentes cambios de propietario y fuertes elevaciones del precio. En 1846 la condesa de Godoy vendía Brancacho y en idéntica fecha Andrés Arango (terratendiente madrileño, con intereses en Chamberí) vendía Loinaz. Hasta 1861, cuando el «Crédito Mobiliario Español» compra Brancacho, y 1863, momento en que la «Parent Schaken et Compagnie» adquiere Loinaz, las fincas fueron poseídas por agentes que, en la especulación simple de retener el suelo y revenderlo sin mejora alguna, obtuvieron pingües bene-

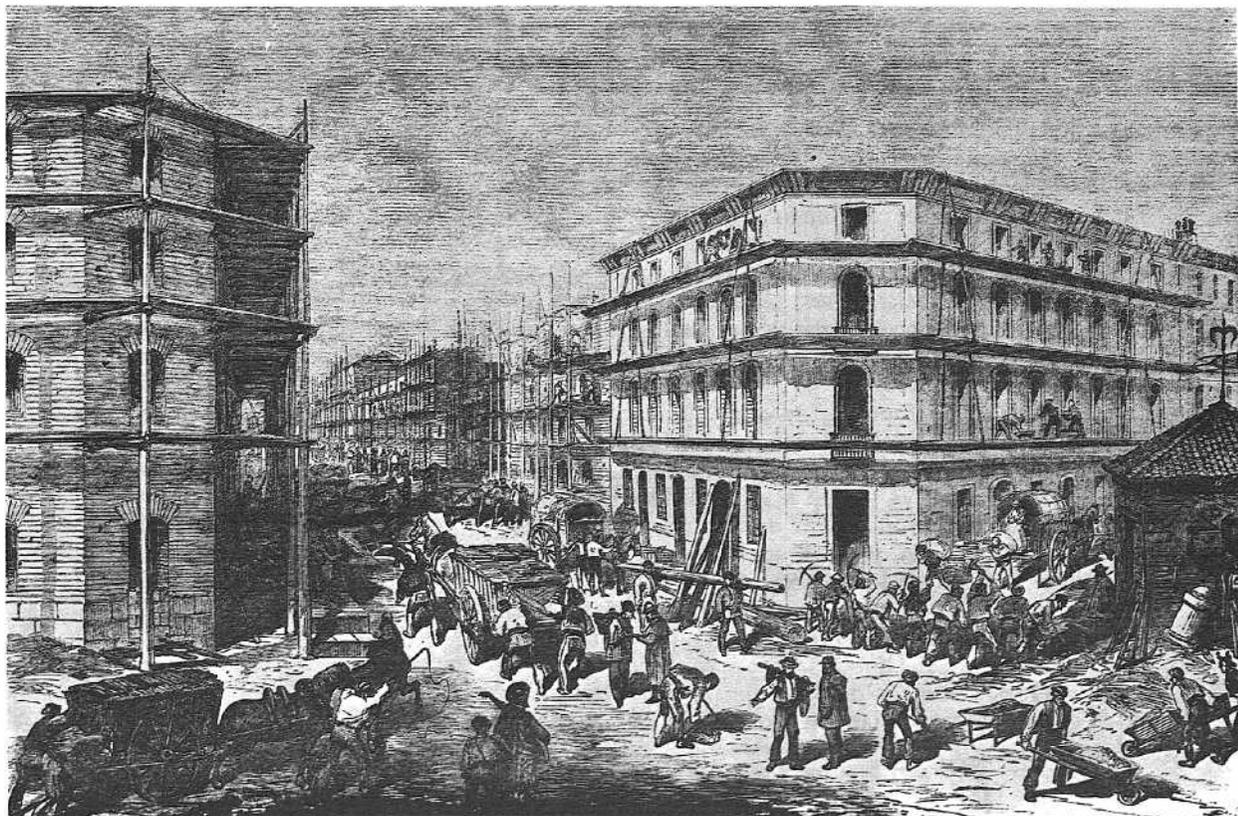


Ilustración A.—La edificación de Salamanca (idealizada en el dibujo) aparecía en las páginas de «La Ilustración Española y Americana» (n.º de 16 de abril de 1872).

ficios (5). El precio del suelo se había multiplicado por diez en los quince años transcurridos.

La estrategia empleada en los tres casos fue similar y tenía por objetivo principal los beneficios derivados de la venta individualizada de solares. No parece, sin embargo, que los resultados fueran excesivamente brillantes, ante la concurrencia de una serie de circunstancias adversas.

La más seria dificultad que halló la «Parent Schaken» fue la no urbanización de las calles, con lo que las ventas de solares se detuvieron al poco de comenzar y en 1872 todavía no se había recuperado el tercio de la cuantiosa inversión inicial (5 millones de pesetas). En este último año la «P. Schaken», entidad parisina, estaba en trance de liquidación y sus intereses fueron delegados en el Banco de Castilla. En el inicial fracaso de las ventas debieron influir también el gran tamaño de las parcelas (obligado por la dimensión de las manzanas) y la crisis de 1866-68.

Las ventas de parcelas en la antigua huerta de Brancacho se retrasaron porque el municipio no emprendió la urbanización de la actual calle de Prim hasta 1865. Así, sólo en 1875 consiguió el «Crédito Mobiliario» amortizar con las ventas el importe de su compra en 1861. El precio medio de aquéllas (superior en un 50 % al costo de adquisición) supuso una rentabilidad moderada del capital inicial (el 4 % no acumulativo).

Tampoco en el Pósito se cumplieron las previsiones económicas del municipio. La tasación de los terrenos que hiciera el Ayuntamiento en 1865, a modo de cálculo para el pago a sus acreedores (dió un precio medio de 289 ptas/m²) se demostró muy superior a los precios alcanzados en las ventas (182 ptas/m² en su conjunto).

No hay que pensar en que la carestía de los precios fuera la razón del poco éxito de las ventas reseñadas, pues las cifras relativas en ellas alcanzadas eran bajas en el conjunto de la ciudad. Ante precios medios de venta de 79 ptas/m² en Loinaz, 111 en Brancacho y 182 en el Pósito, los solares de la Puerta del Sol se pagaron, en 1860, entre 432 y 1.561 ptas/m². El solar del n.º 16 de la calle Arenal se cotizaba a 784 y en las calles de Zorrilla y Sordo el precio medio era de 400 ptas/m² (6). La caída de precios a partir del centro urbano era, pues, muy considerable. Más bien se puede pensar que las grandes plusvalías se habían quedado en manos de aquellos que especularon sin proceder a la parcelación y elevaron mucho los precios.

De acuerdo con la organización general de la villa, la distribución espacial de los precios alcanzados en las ventas (figura 1) era muy clara. La cercanía al centro se expresaba en la mayor cotización del suelo inmediato a la calle de Alcalá, y los precios decrecían por el Paseo de Recoletos en sentido Norte. Repárese en que los elementos de detalle eran muy importantes y ello explica que la

(5) Bertodano ganó millón y medio de reales (invirtiendo sólo medio millón) en la compraventa de Loinaz entre 1846 y 1848. José Manuel Collado y Parada, importante figura financiera, intervino con beneficio en ambos procesos. AHP, protocolos números 29.090 y 29.281.

(6) Las últimas cifras se han obtenido en diversos pasajes del libro citado de Eulalia Ruiz Palomeque.

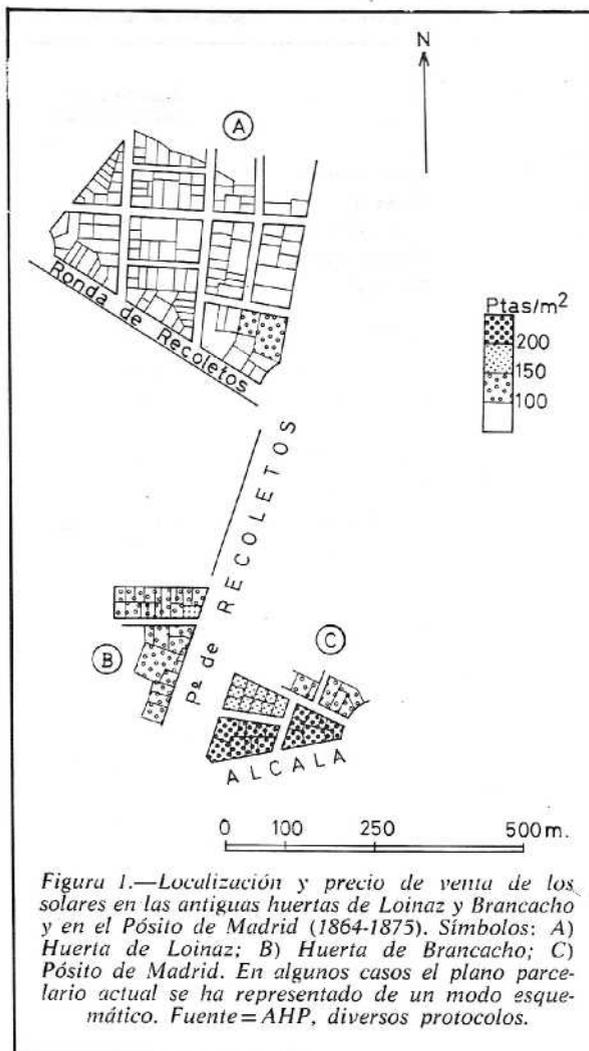


Figura 1.—Localización y precio de venta de los solares en las antiguas huertas de Loinaz y Brancacho y en el Pósito de Madrid (1864-1875). Símbolos: A) Huerta de Loinaz; B) Huerta de Brancacho; C) Pósito de Madrid. En algunos casos el plano parcelario actual se ha representado de un modo esquemático. Fuente=AHP, diversos protocolos.

cotización global de cada una de las manzanas del Pósito no fuera la misma.

A pesar de que el cúmulo de crisis económicas (1866) y acontecimientos políticos (1868, 1.ª República) hicieron poco atractiva la inversión en bienes inmuebles, es posible determinar qué capas de la sociedad acudieron a ella. Analizando los casos estudiados (cuadro 1), es evidente que sólo la burguesía y la clase media alta pueden adquirir suelo en el centro y Ensanche, inclusive en sus áreas de mediana cotización. Dentro de los poseedores del suelo (los propietarios de la ciudad en sentido estricto) destaca la preeminencia del «propietario», término que indica al que vive de sus rentas, tanto rústicas como urbanas o procedentes de bienes mobiliarios; importa también la presencia de la nobleza, siempre en posesión de los bienes de mayor precio. Por contra, el dinero acumulado en actividades laborales apenas puede invertir en compras de suelo; sólo las profesiones más remuneradas (liberales, ejército, comerciantes) lo pueden hacer en el centro y el Ensanche, en tanto que la menestralía ve limitado su ámbito espacial al Extrarradio.

Con el lógico complemento de la casa de renta poseída por un sólo propietario que en el monto de los alquileres encuentra el provecho de su inversión inicial, queda sucintamente expuesto el panorama general de la propiedad urbana en el Madrid de

Cuadro n.º 1. Tipos de compradores de los solares de las huertas de Loinaz, Brancacho y del Pósito (1864-1875)

	Numero de compradores	Numero de compras	%	Superficie adquirida (m ²)	%	Precio (Ptas.)	%
"Propietarios"	18	26	50,98	18.194	50,20	2.097.890	48,06
Nobleza	8	11	21,57	9.797	27,03	1.466.359	33,59
Profesión liberal	4	8	15,69	4.941	13,63	463.333	10,61
"Del comercio"	4	5	9,80	2.145	5,92	281.750	6,45
Militares	1	1	1,96	1.169	3,22	56.511	1,29
TOTAL	35	51	100,—	36.246	100,—	4.365.843	100,—

Fuente: AHP, diversos protocolos.

hace un siglo. En ese marco la actividad de Salamanca iba a romper muchos moldes.

2. Salamanca: inicios fulgurantes y primeras ventas (1862-1869)

La labor desarrollada por Salamanca se puede dividir, de acuerdo a la evolución de sus finanzas, en dos etapas, la primera de las cuales finaliza en 1869 con la venta de todas las construcciones hasta entonces levantadas. En este primer período es cuando se alcanzan las mejores calidades formales (parcelario, vivienda) y se estructura, de un modo irreversible, el «barrio de Salamanca». Un análisis separativo muestra con claridad el punto de partida de la operación inmobiliaria y los resultados alcanzados.

a) Planteamiento inicial y compras de suelo

Con anterioridad al decreto de Ensanche de 1860 poca intervención había tenido Salamanca en la ciudad, limitándose a comprar terrenos para instalar su palacio del Paseo de Recoletos (concluido en 1858) y a adquirir pequeñas propiedades (3 Ha. en Chamberí y 2 Ha. en el Paseo de Recoletos) en el NE de la villa. A finales de 1861 estas eran todas sus posesiones en Madrid.

Es en 1862 cuando Salamanca concibe la posibilidad de abordar el negocio urbanístico; una explicación sucinta de sus orígenes y primer desarrollo es ofrecida en la propia versión del promotor:

«En 1862 y 1863 los negocios sobre terrenos de ensanche estaban muy en favor. El ejemplo de las fortunas realizadas con beneficios sobre esa especulación en América inglesa, en Londres y en otros varios puntos, daban facilidades a esta clase de empresas.

... El Ayuntamiento de Madrid, ...acordó el ensanche de su radio, y yo concebí ampararme de la parte de terreno que en el nuevo ensanche fuese el mejor situado por su orientación y demás condiciones higiénicas para hacer un nuevo Madrid. Contaba con auxiliares en Londres para formar una Sociedad y la tenía convenida. Entonces compré doce millones aproximadamente de pies de terreno detrás de Recoletos y de la Fuente de la Castellana. En Londres fracasó el negocio, porque la cuestión pendiente entre el Gobierno y aquella Bolsa sobre los cupones de la Deuda impidió la cotización y formación de mi Sociedad. Tuve yo, pues, que quedarme por mi cuenta con todos los terrenos.

... yo me encontré con que si yo me paraba de la misma manera que se había parado la impulsión de la propiedad en Madrid, no hubiesen tenido (los terrenos) otro valor que el de fanega de tierra para la agricultura. Con el fin de salvar ese capital que puede decirse constituía mi fortuna y mis esperanzas, me dediqué a la construcción de casas» (7).

Es conveniente matizar esta visión subjetiva de Salamanca. En primer lugar, están las adquisiciones de suelo. Del análisis individualizado de las escrituras de compra (cuadro 2) se imponen algunas reflexiones.

En muy breve lapso de tiempo Salamanca (sin que conste colaboración alguna del capital británico en los protocolos notariales) adquiere una enorme extensión de tierra. Las casi 100 Ha. acumuladas son una superficie muy grande a efectos urbanos, y excesiva desde varias perspectivas. Por un lado, no admite comparación con el tamaño de la coetánea especulación de Loinaz, diez veces menor, pero parece más descabellada si se piensa que los terrenos adquiridos carecían de toda infraestructura que no fuera la red de caminos rurales (figura 2). La única explicación coherente a tal acumulación de suelo consiste en verla a la luz de los ambiciosos planes que la prensa contemporánea señala, indicando que Salamanca trataba de construir 350 edificios, agrupados en manzanas de 8 casas cada una, de tres plantas de altura y con las edificaciones dispuestas en torno a un patio central (8). Sólo para tan gigantesco plan, que incluía 43 manzanas (necesariamente grandes, dado el proyecto de Ensanche aprobado), era viable esa adquisición de suelo, ya que, por falta de viales y edificaciones, no se podía confiar en su venta inmediata en forma de solares edificables.

A pesar de su alejamiento del centro de la ciudad, Salamanca pagó el suelo de acuerdo a una valoración urbana, fijándose el precio de las tierras según su distancia a las dos vías de comunicación existentes, el Paseo de la Castellana y la carretera de Aragón (actual calle de Alcalá). Así se explica la diferencia existente entre las 2,6 ptas/m² pagadas por unos terrenos situados a espaldas del Retiro (precio sensiblemente parecido al que se vendían los solares resultantes de las parcelaciones coetá-

(7) Exposición de Salamanca a sus hijos. José Antonio Torrente Fortuño: op. cit., págs. 206-207.

(8) «La Epoca», 11-julio-1863.

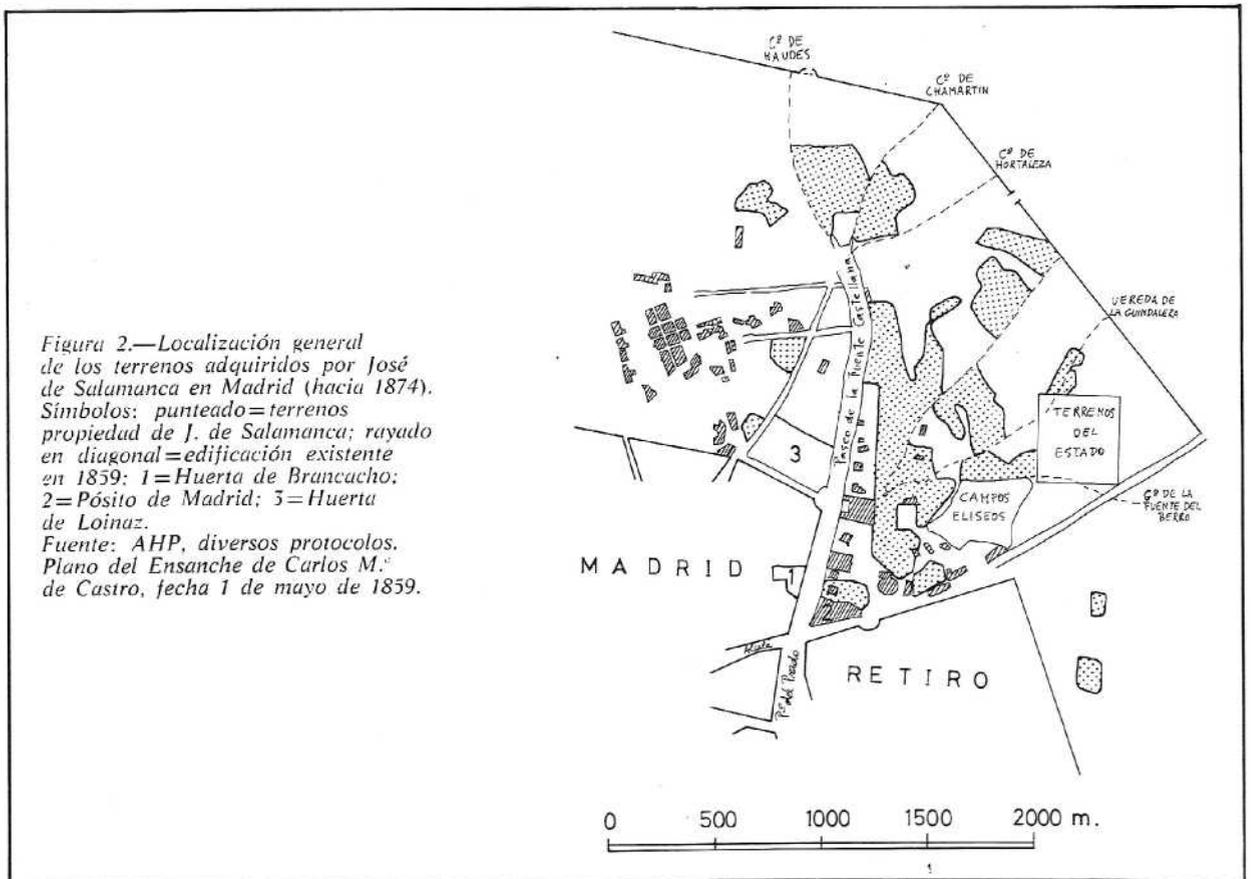


La actividad del Marqués de Salamanca

Cuadro n.º 2. Compras de terreno en el Ensanche de Madrid, efectuadas por Salamanca entre 1862 y 1869

Principales vendedores	Fecha compra	N.º de parcelas	Superficie (m ²)	Precio (Ptas.)	Ptas/m ²
Riansares	8-1862	1	53.442	1.512.500	31,8
Piernas	11-1862	1	25.652	487.653	19,0
	6-1863	1	18.381	103.587	5,6
	10-1863	1	37.008	238.342	6,4
Maroto	10-1863	3	43.617	1.084.136	24,8
	10-1863	1	8.092	52.116	6,4
	11-1863	1	12.397	250.000	20,1
Mendoza	12-1863	1	26.853	691.772	25,7
	12-1863	1	11.116	150.000	13,4
	4-1864	1	11.083	187.363	16,9
	4-1864	1	13.332	225.396	16,9
	4-1864	1	50.371	323.394	6,4
Erice	4-1864	8	162.025	2.138.220	13,2
	5-1864	1	4.933	31.775	5,4
Stuyck	5-1864	1	66.680	375.791	5,6
Finat	7-1864	3	102.726	2.605.938	25,3
	9-1864	1	21.903	211.611	9,6
	11-1864	1	12.629	162.694	12,8
Rubio	11-1864	1	15.693	505.337	32,2
Barberia	11-1864	1	24.075	620.256	25,7
	3-1865	1	6.762	293.968	43,4
	3-1865	2	10.762	56.331	5,3
Río	5-1865	1	83.519	699.315	8,3
Muguiro	7-1865	1	14.429	1.167.518	80,9
	1-1866	1	8.613	221.890	25,7
	2-1867	3	58.121	152.625	2,6
	11-1868	1	19.440	260.000	10,2
TOTAL		41	923.414	14.749.528	15,9

Fuente: AHP, diversos protocolos.



neas del Extrarradio) y las 80 ptas/m² que costó un terreno junto a la Castellana (a precio igual a los pocos solares que vendió la «P. Schaken» en Loinaz). La distribución espacial de los precios pagados por Salamanca (figura 3) pone de relieve un hecho de importancia capital: el marqués no pudo beneficiarse de las plusvalías generadas con el cambio de uso del suelo en el Ensanche (de rural a urbana), sino que, por el contrario, fue él quien las abonó. Salamanca compró una mercancía que **había** proporcionado ya sustanciosos beneficios y, por tanto, difícil de revalorizar.

Además, las mayores adquisiciones fueron hechas a ricos propietarios urbanos (Erice, Finat, Muguero) que exigieron elevados precios e, inclusive, rehusaron vender determinadas parcelas, reservadas para su particular uso o especulación. Las compras de suelo a la nobleza fueron escasas en número, pero importantes en cuantía, en tanto que se produjo una sola adquisición directa de bienes desamortizados.

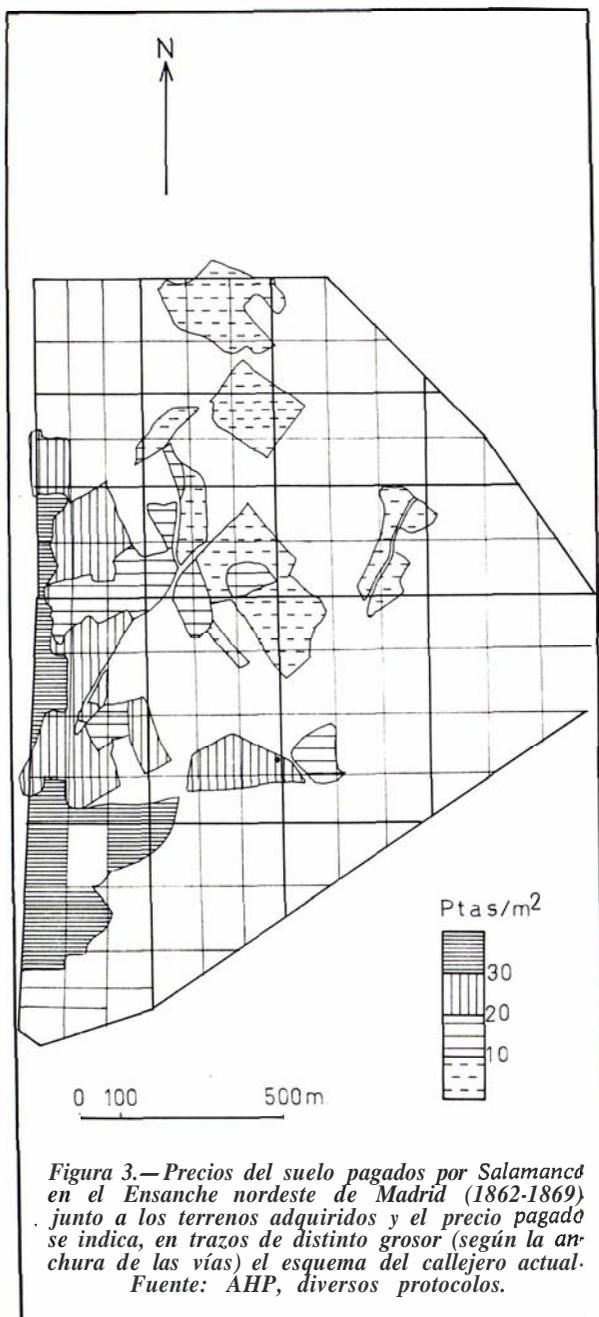


Figura 3.—Precios del suelo pagados por Salamanca en el Ensanche nordeste de Madrid (1862-1869) junto a los terrenos adquiridos y el precio pagado se indica, en trazos de distinto grosor (según la anchura de las vías) el esquema del callejero actual. Fuente: AHP, diversos protocolos.

En suma, la compra masiva de unas tierras encajadas por su futuro urbano para el que no tenía todavía infraestructura alguna, supuso un fenomenal desembolso (pronto Salamanca compró los terrenos a plazos y no al contado como hacía al principio). Lo elevado de la inversión' (60 millones de reales) exigía una pronta movilización y puesta en explotación de los bienes adquiridos. Además, la edificación residencial figuraba ya en los iniciales planes del marqués.

b) Las primeras construcciones

La pretensión de levantar 350 edificios no se convirtió en realidad, pero el ritmo constructivo inicial no puede ser considerado lento. En 1864 comienzan las primeras edificaciones (en las manzanas 208 y 209), encargadas a la empresa «Oppermann y Compañía» (9) y llamadas a ser las más representativas del conjunto. Al año siguiente la prensa notifica que Salamanca ha solicitado autorización para 11 casas más (10). A finales de 1868 aquél tenía en construcción 45 edificios de viviendas, cifra que un año después había aumentado a 59, además de 7 hoteles y un edificio destinado a cuadras y cocheras. Un conjunto edificatorio considerable en el Madrid coetáneo, pero muy inferior (no llegaba a ocupar 6 Ha.) a la gran superficie adquirida.

El nuevo caserío se adaptó a las manzanas previstas en el proyecto de Ensanche, pero de un modo altamente selectivo. Aprovechando que el tramo inferior de la calle de Serrano estaba urbanizado y teniendo presente su cercanía al Paseo de la Castellana, dicha vía pasó a ser el eje del naciente barrio. Sólo se completaron dos manzanas (las primeras, n.º 208 y 209) y las restantes casas estaban en los números pares (acera Este) de Serrano, salvo 7 edificios en la calle de Claudio Coello. Un grupo de hoteles (en torno a la calle de la «S», hoy desaparecida) llegaba hasta la Castellana. Era un conjunto, por tanto, estrictamente lineal y estaba delimitado con precisión por dos obstáculos: uno meridional, la plaza de toros pronta al derribo, y otro septentrional, las tapias de una quinta (el antecedente de la actual embajada USA).

Antes de entrar en las consideraciones económicas y financieras, decisivas en la gestión de Salamanca, señalemos los aspectos más relevantes del caserío.

En lo relativo a la edificación plurifamiliar, la organización interna de las dos manzanas primeramente acabadas permite apreciar el alto grado de detalle alcanzado en la valoración del espacio. Con un marco construido homogéneo (4 plantas, parcelas casi cuadradas, patio central de manzana) (11), la estructura interna de los edificios variaba

(9) Al frente de la compañía figuraba Carlos Alfredo Oppermann, contratista de obras parisino. Este, que poseía un horno de cal en el barrio de Pacífico, realizó también obras en Madrid para otros propietarios (conde de Zaldívar, Carlos Quinzanos, etc...). La compañía quebró, como tantas otras, en 1867. AHP, protocolo número 27900, páginas 253-256.

(10) «La Epoca», 2-enero-1865.

(11) El valor urbanístico que les confiere el conservar todavía hoy el jardín en el patio central de manzana fue puesto de relieve por Juan Enrique Balbín: «Dos manzanas del barrio de Salamanca. Madrid»). *Arquitectura*, número 150, 1971, páginas 23-28.



La actividad del Marqués de Salamanca

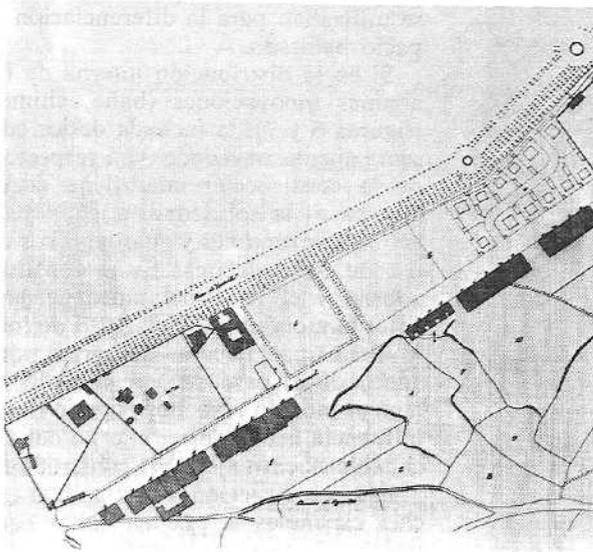


Ilustración B.—Primeros edificios de Salamanca y grupo de hoteles de la calle de la «S», según el plano de Colubí (hacia 1868). AV (Secretaría)

(en 1869, cuando Salamanca los vendió) en extremo. El cambio se operaba en un doble plano, el número diferente de viviendas existentes en cada planta dentro de una común segregación vertical del espacio, y en la ocupación de las plantas bajas por usos residenciales o comerciales.

Los doce edificios de cada una de las manzanas consideradas no tenían la misma distribución de viviendas por planta en los pisos principal, segundo y tercero (figura 4). La diferencia mayor estaba en la planta principal, según que albergara a una o dos viviendas. Un solo principal tenían los edificios con fachada a Serrano, y los situados en las principales esquinas, donde era previsible encontrar inquilinos para las grandes viviendas resultantes (unos 600 m² útiles). Por contra, en Claudio Coello, calle de menor anchura (15 m., ante los 30 metros de Serrano), la planta principal se dividía en dos viviendas para encontrar ocupantes con mayor facilidad. En las plantas superiores la segregación vertical del espacio se imponía a la horizontal, siendo comunes a toda la manzana las dos viviendas en la segunda y las cuatro en la tercera (salvo en las esquinas, con sólo tres cuartos por no tener vistas al patio de manzana).

Idéntica alternancia existía en la dotación comercial o el uso residencial de las plantas bajas (figura 5). Los comercios se instalan en los edificios de principal único, buscando la mayor anchura de las calles (Serrano, Goya), y los edificios de Claudio Coello tienen 3 viviendas en la planta baja. Ese tratamiento del espacio no era pueril, pues el alquiler medio de los comercios (que tenían sus correspondientes habitaciones vivideras interiores) duplicaba al de las viviendas en los bajos. A este respecto destacan de nuevo las esquinas, donde caben hasta cuatro comercios dado su carácter de encrucijada y su doble tramo de fachada.

Con todo, ese aquilatamiento de luces, vistas, anchos y entradas tiene lugar dentro de una determinada arquitectura.

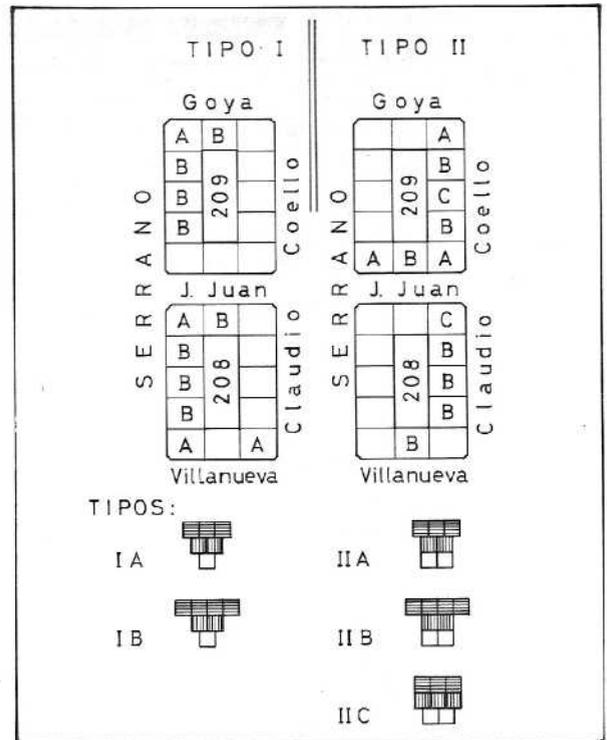


Figura 4.—La organización espacial de Salamanca. Tipos de edificios en orden al número y disposición de las viviendas (1869). En el entramado parcelario de cada manzana, en cuyo patio central consta el número de orden, se indica el tipo de cada edificio. En el esquema inferior cada cuadrado corresponde a una vivienda. Las del piso principal se dejan en blanco, las del 2.º están rayadas verticalmente y las del 3.º lo están con trazos horizontales. Esquema ideal, sin escala. Fuente: AHP, protocolo n.º 27.777.

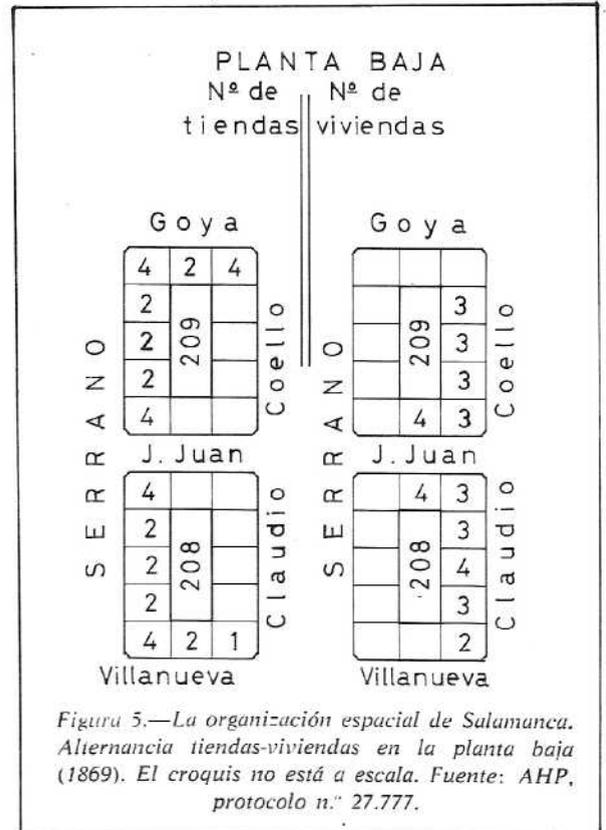
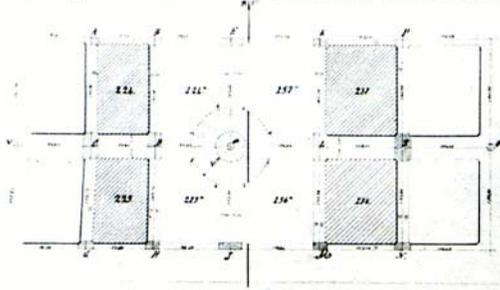


Figura 5.—La organización espacial de Salamanca. Alternancia tiendas-viviendas en la planta baja (1869). El croquis no está a escala. Fuente: AHP, protocolo n.º 27.777.

ENSANCHE DE MADRID.

Detalle para el replanteo de la manzana número 122, 123, 124 y 125, pedido por el Sr. D. Juan de Dios de Salamanca.



Se trata de la manzana representada en el plano de la ciudad, al darla forma constructiva sobre el terreno y en su caso, en las dimensiones de la zona de la calle de S. Juan.

Las líneas de sección a través y puntos indican las que se han marcado en el terreno y en el plano.

Las líneas de sección a través y puntos indican las que se han marcado en el terreno y en el plano.

Las líneas de sección a través y puntos indican las que se han marcado en el terreno y en el plano.

Las líneas de sección a través y puntos indican las que se han marcado en el terreno y en el plano.

Las líneas de sección a través y puntos indican las que se han marcado en el terreno y en el plano.

Las líneas de sección a través y puntos indican las que se han marcado en el terreno y en el plano.

Las líneas de sección a través y puntos indican las que se han marcado en el terreno y en el plano.

Las líneas de sección a través y puntos indican las que se han marcado en el terreno y en el plano.

Las líneas de sección a través y puntos indican las que se han marcado en el terreno y en el plano.

Las líneas de sección a través y puntos indican las que se han marcado en el terreno y en el plano.

Las líneas de sección a través y puntos indican las que se han marcado en el terreno y en el plano.

Las líneas de sección a través y puntos indican las que se han marcado en el terreno y en el plano.

Las líneas de sección a través y puntos indican las que se han marcado en el terreno y en el plano.

Las líneas de sección a través y puntos indican las que se han marcado en el terreno y en el plano.

Las líneas de sección a través y puntos indican las que se han marcado en el terreno y en el plano.

Las líneas de sección a través y puntos indican las que se han marcado en el terreno y en el plano.

Las líneas de sección a través y puntos indican las que se han marcado en el terreno y en el plano.

Las líneas de sección a través y puntos indican las que se han marcado en el terreno y en el plano.

Las líneas de sección a través y puntos indican las que se han marcado en el terreno y en el plano.

Las líneas de sección a través y puntos indican las que se han marcado en el terreno y en el plano.

Las líneas de sección a través y puntos indican las que se han marcado en el terreno y en el plano.

Las líneas de sección a través y puntos indican las que se han marcado en el terreno y en el plano.

Las líneas de sección a través y puntos indican las que se han marcado en el terreno y en el plano.

Las líneas de sección a través y puntos indican las que se han marcado en el terreno y en el plano.

Las líneas de sección a través y puntos indican las que se han marcado en el terreno y en el plano.

Las líneas de sección a través y puntos indican las que se han marcado en el terreno y en el plano.

Las líneas de sección a través y puntos indican las que se han marcado en el terreno y en el plano.

Las líneas de sección a través y puntos indican las que se han marcado en el terreno y en el plano.

Las líneas de sección a través y puntos indican las que se han marcado en el terreno y en el plano.

Las líneas de sección a través y puntos indican las que se han marcado en el terreno y en el plano.

Las líneas de sección a través y puntos indican las que se han marcado en el terreno y en el plano.

Las líneas de sección a través y puntos indican las que se han marcado en el terreno y en el plano.

Las líneas de sección a través y puntos indican las que se han marcado en el terreno y en el plano.

Las líneas de sección a través y puntos indican las que se han marcado en el terreno y en el plano.

Las líneas de sección a través y puntos indican las que se han marcado en el terreno y en el plano.

Las líneas de sección a través y puntos indican las que se han marcado en el terreno y en el plano.

Las líneas de sección a través y puntos indican las que se han marcado en el terreno y en el plano.

Las líneas de sección a través y puntos indican las que se han marcado en el terreno y en el plano.

Las líneas de sección a través y puntos indican las que se han marcado en el terreno y en el plano.

Las líneas de sección a través y puntos indican las que se han marcado en el terreno y en el plano.

Las líneas de sección a través y puntos indican las que se han marcado en el terreno y en el plano.

Las líneas de sección a través y puntos indican las que se han marcado en el terreno y en el plano.

Las líneas de sección a través y puntos indican las que se han marcado en el terreno y en el plano.

Las líneas de sección a través y puntos indican las que se han marcado en el terreno y en el plano.

Las líneas de sección a través y puntos indican las que se han marcado en el terreno y en el plano.

Las líneas de sección a través y puntos indican las que se han marcado en el terreno y en el plano.

Las líneas de sección a través y puntos indican las que se han marcado en el terreno y en el plano.

Las líneas de sección a través y puntos indican las que se han marcado en el terreno y en el plano.

Las líneas de sección a través y puntos indican las que se han marcado en el terreno y en el plano.

Las líneas de sección a través y puntos indican las que se han marcado en el terreno y en el plano.

Las líneas de sección a través y puntos indican las que se han marcado en el terreno y en el plano.

Las líneas de sección a través y puntos indican las que se han marcado en el terreno y en el plano.

Las líneas de sección a través y puntos indican las que se han marcado en el terreno y en el plano.

Las líneas de sección a través y puntos indican las que se han marcado en el terreno y en el plano.

Las líneas de sección a través y puntos indican las que se han marcado en el terreno y en el plano.

Las líneas de sección a través y puntos indican las que se han marcado en el terreno y en el plano.

Las líneas de sección a través y puntos indican las que se han marcado en el terreno y en el plano.

Ilustración C.— Los replanteos efectuados por Castro mantenían las virtudes formales del primer Ensanche, tal como muestra esta plaza circular (de 50 metros de radio) en el encuentro de Velázquez y Ortega y Gasset. AV (Secretaría) 10-78-49, año 1864.

Los primeros edificios de viviendas construidos por Salamanca destacan por su gran superficie y escasa altura. Pueden ser considerados como el resultado y expresión formal de la legislación inicial de Ensanche. El Real Decreto de 6 de abril de 1864 establecía el límite de 4 plantas en altura, y la colocación de los edificios en las manzanas es casi idéntica a una de las soluciones previstas por Castro. La edificación se inscribe en un solar que oscila entre los 750 y los 900 m² de superficie. Dicha parcela presenta una forma casi cuadrada, con una línea de fachada ligeramente menor al fondo, de unos 30 metros de longitud. Con tales formas y dimensiones, el edificio, de no más de 16 metros de altura, se ve obligado a contener un desahogado patio interior de luces (entre 80 y 100 m²) en posición central, acompañado de 4 patinillos marginales que comparte con los edificios colindantes.

La distribución interna del edificio acusa la misma jerarquización económica que se derivaba de la estructuración de las manzanas. En primer lugar está la ya mencionada compartimentación de las distintas plantas, para instalar en ellas a inquilinos de diferentes clases sociales; la segregación vertical se completaba con la habilitación de sotabancos vivideros (hasta 12 en un solo edificio) entre el techo del tercer piso y la cubierta de armaduras; en algún caso también los sótanos se alquilaban como viviendas. Igual sentido adquiere la existencia de dos escaleras, una «principal», destinada a los inquilinos de las tres plantas, y otra de «servicio» (más empinada, con materiales de menor calidad) para uso de la servidumbre y habitantes en los sota-

bancos. En general, pues, superficies y materiales se utilizaban para la diferenciación interna del espacio habitado.

Si en la distribución interna de las casas había algunas innovaciones (baño, chimenea francesa) (figuras 6 y 7), la fachada de los edificios no presenta apenas novedades con respecto al tipo común de la construcción madrileña coetánea. Si algo destaca es la sobriedad, apenas matizada por los pequeños frontones y guardapolvos colocados encima de los balcones. Estos constituyen el único adorno y el resto del muro permanece desnudo entre la monótona regularidad de los balcones que lo llena, por encima del gran portalón central, adecuado al paso de carruajes. El revoco general tapa al ladrillo recocho, estando muy lejos de toda influencia neomodéjar; ello no debe extrañar dado el carácter extranjero del constructor.

Esas construcciones, de las que en otros Ensanches españoles se pueden hallar equivalentes formales (12), pero no numéricos, no fueron posibles sin graves dificultades económicas.

c) Las dificultades económicas del proceso constructivo

Un proceso constructivo de tanta envergadura (en julio de 1868 Salamanca declaró que daba empleo a 5.000 obreros) no podía permanecer ajeno a la coyuntura económica que atravesaba el país. Efectivamente, no pudo. La crisis de 1866 incidió con dureza sobre la actividad inmobiliaria descrita. La importancia de la crisis fue mucha y de ello dan idea las siguientes palabras de Madoz, fechadas en enero de 1867:

«La situación del país, mala, malísima. El crédito, a tierra. La riqueza rústica y urbana, menguando prodigiosamente... Nadie paga, porque nadie tiene para pagar. Si vendes, nadie compra, ni aun cuando des la cosa por el cincuenta por ciento de su coste» (13).

La versión del promotor, omitiendo la inicial postura favorable del negocio, acentúa las dificultades sufridas:

«Construí varias casas con grandes sacrificios, pues he tenido que pagar el interés del dinero muchas veces al 18 por 100, porque el Tesoro Público pagaba el 24... Después que concluía una casa, para hacer otra, por lo que me tenía de coste ciento veinte reales el pie, sólo me daban sesenta reales, es decir, el cincuenta por ciento, dándola en hipoteca y aun en retroventa. Con esa lucha he llegado a construir el barrio más cómodo de Madrid» (14).

Los problemas de Salamanca no provenían sólo de la financiación, sino que también había dificultades para el alquiler de las viviendas, por cuanto que el municipio, falto de un ordenamiento jurídico

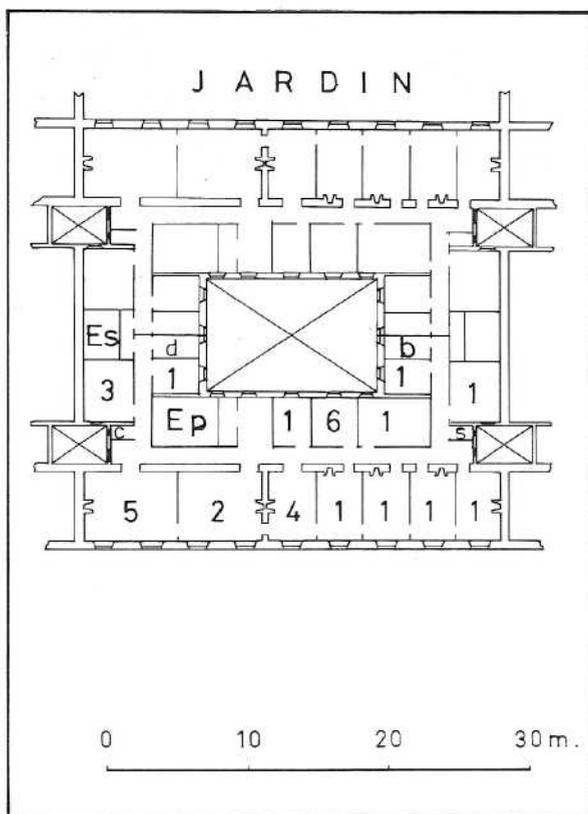
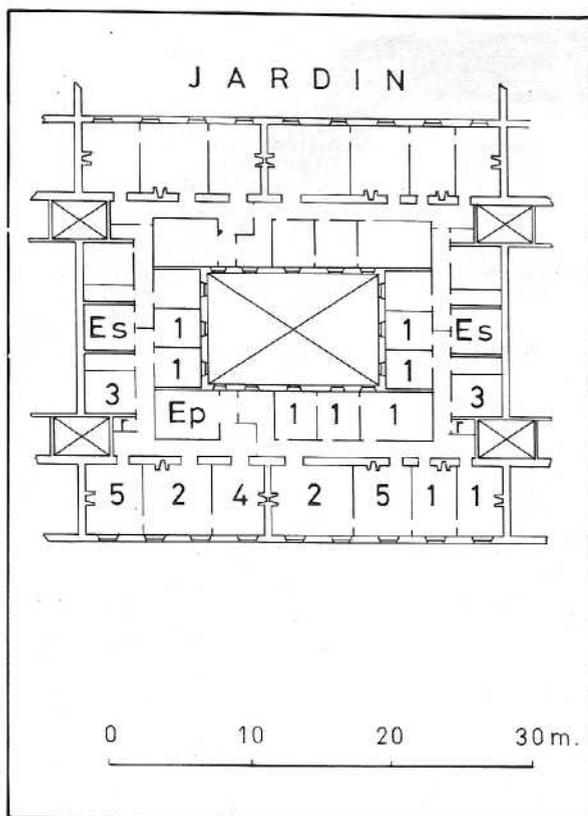
(12) Salvadas las distancias, las edificaciones de Salamanca son comparables a las pioneras del Ensanche barcelonés. AHUAD: «Les cases d'en Cerdà», *Cuadernos de Arquitectura y Urbanismo*, número 106, enero 1975, págs. 34-39.

(13) Carta de Madoz a Prim, reproducida por Josep Fontana: «Cambio económico y actividades políticas en la España del siglo XIX». Barcelona. Ariel, 1973, 197 páginas, p. 115.

(14) Continuación del texto citado en (7). José Antonio Torrente Fortuño: o. cit., pág. 207.



La actividad del Marqués de Salamanca



Figuras 6 y 7.—Plantas del piso principal (2 habitaciones) y piso tercero (4 habitaciones) de la casa n.º 6 de la calle de Jorge Juan (1864). Símbolos: 1=Dormitorio; 2=Sala; 3=Cocina; 4=Despacho; 5=Comedor; 6=Costura y plancha; d=despensa; b=baño; s=retrete de señores; c=retrete de criados; Ep=escalera principal; Es=escalera de servicio; r=retrete. Contratista de obras: Carlos Alfredo Oppermann. Fuente: Gran Madrid, año 4, 1949, página 35.

co adecuado, no había llevado adelante obra de infraestructura alguna. El propio promotor, con premura para la puesta en explotación de un capital tan considerable, tuvo que proponer la contrata de diversas obras al Ayuntamiento en 1868:

«Sólo una cosa tengo que solicitar de V.E., alumbrado y servicio de las calles que están pobladas de casas terminadas y que no puedo librar al alquiler público por carecer de alumbrado, de aceras, y lo que es peor, por que los desmontes de las tierras en las calles no están hechos, y esas masas de tierra impiden la entrada material a las casas que tienen absolutamente cerrado el paso... Pero considerando yo la necesidad en que me encuentro de facilitar y terminar esas obras he calculado que, dedicando y abandonando varios solares de mi propiedad para verter esas tierras, podré ejecutar y soportar los gastos materiales de esa importante obra» (15).

Aparte de las relaciones con el municipio, que nunca entrañarían problema para Salamanca (que ya había conseguido cobrar 1,1 millones de ptas. por suelo destinado a calles), el tema decisivo para la edificación era la falta de liquidez. No faltan los datos para corroborar tal circunstancia. Ya el inventario de julio de 1866 muestra que el activo del marqués está compuesto de bienes de difícil movilización, siendo ésta necesaria para hacer frente a las exigencias de un pasivo muy elevado (cuadro 3). Según informe de su tenedor de libros, en enero de 1868 la situación no había cambiado, a pesar de haberse disminuido (con referencia al inventario de 1866) el pasivo, sin gravar el activo, en 21,9 millones de reales (16). De acuerdo a idéntica fuente, en agosto de 1869 Salamanca ya no puede hacer frente a unos pagos convenidos, pues «si bien el activo excedía al pasivo, los créditos de que éste se componen son en su mayor parte exigibles inmediatamente, mientras que los talones del activo, consistentes en fincas, en obligaciones de ferrocarriles y en créditos contra particulares, son de imposible realización en los presentes momentos, al menos en la suma necesaria» (17).

Paralelamente a esta progresiva falta de liquidez, Salamanca, forzado a construir por las contratas y por la fuerte inversión realizada, utilizó varias fórmulas para obtener dinero. De finales de 1864 data una emisión de obligaciones hipotecarias (por valor de 32 millones de reales) a cuenta de los terrenos de Ensanche y las edificaciones realizadas (18), y todo parece indicar que con tal método obtuvo el dinero suficiente para proseguir la construcción. En abril de 1868 formalizó el marqués una complicada operación financiera con la Hacienda pública y la «Sociedad Española de Crédito Comercial» (SECC), también en apuros. El punto principal era que Salamanca hipotecaba sus fincas urbanas a Hacienda (por un valor de 75 millones de reales), con lo que la SECC podía retirar igual suma que

(15) Instancia fechada el 7-julio-1868. La contrata se hizo en 375.000 pesetas (para el desmonte de varias calles y por cien mil pesetas menos que el cálculo de Castro). AHP, protocolo número 27.973, páginas 3678-3680.

(16) AHP, protocolo número 27.772.

(17) AHP, protocolo número 27.777.

(18) J. A. Torrente Fortuño: op. cit., pág. 194.

Primeras construcciones de Salamanca. Villanueva, 7, esquina a Claudio Coello.



Detalle de las primeras casas de Salamanca. Goya, 8, esquina a Claudio Coello

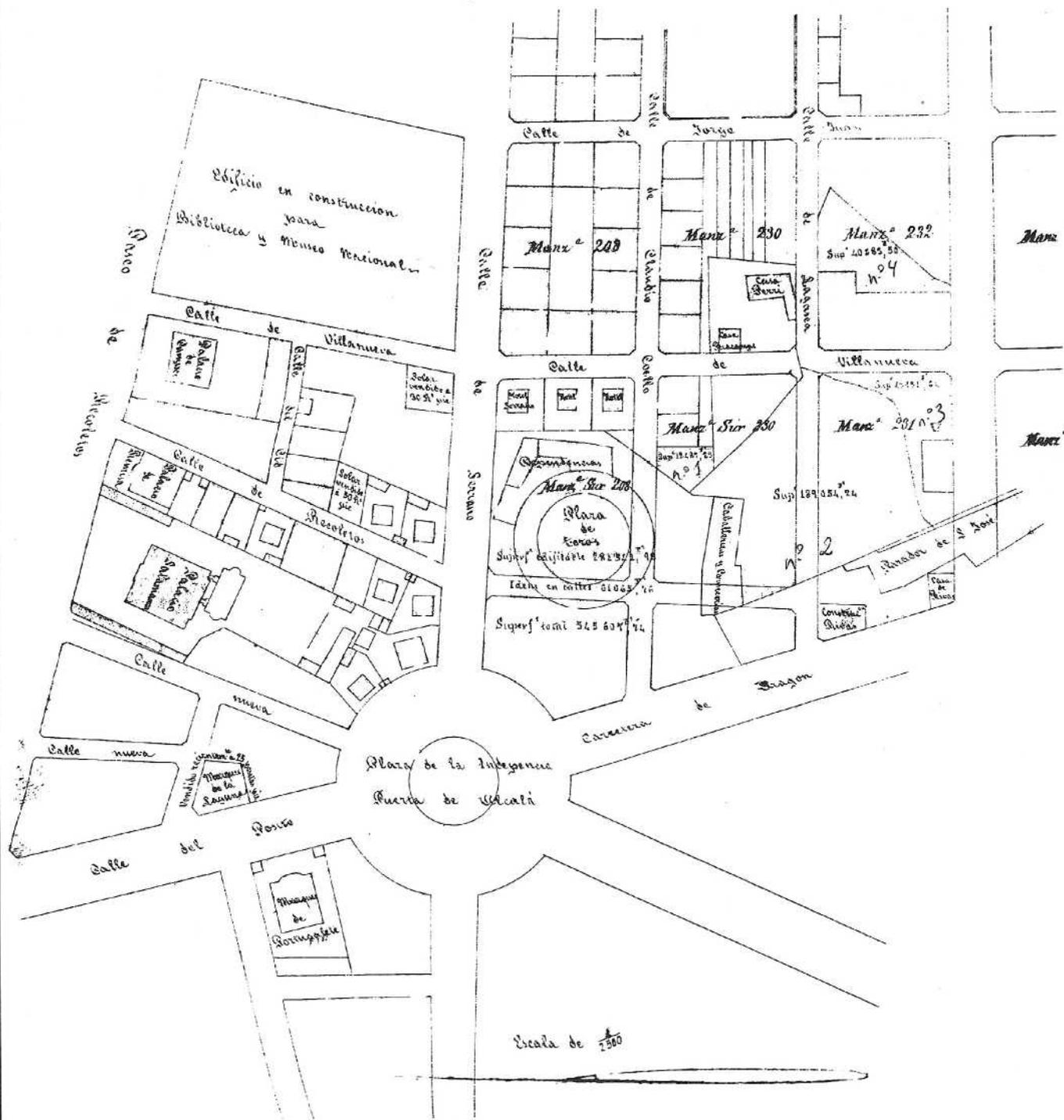


Detalle de las primeras casas de Salamanca. Claudio Coello, 55.



Diferencia externa de las plantas superiores en la edificación tardía de Salamanca. Claudio Coello, 41.

Ilustración D.—Plano levantado con motivo de las ventas de suelo a la Compañía de la plaza de Toros. Autor: Luis Ruiz Alvarez, 30-X-1872. AHP. protocolo n.º 31.191.



Cuadro n.º 3. Clase y cuantía de los bienes del marqués de Salamanca en 1866

clase	Cuantía (reales)	
		%
ACTIVO:		
Metálico	2.121.784	0,96
Objetos de plata	263.292	0,11
Bronces y antigüedades	578.000	0,26
Valores y efectos públicos	50.259.683	22,89
Créditos	39.129.805	17,82
Galerías de cuadros	7.158.708	3,26
Coches y semovientes	600.000	0,27
Muebles	1.400.000	0,63
Ropas	300.000	0,13
Fincas urbanas en Madrid	11.250.000	5,12
Terrenos y construcciones en el Ensanche de Madrid	66.540.013	30,30
Terrenos en el Ensanche de Barcelona	13.233.967	6,02
Fincas urbanas en Aranjuez	1.000.000	0,45
Fincas urbanas en Málaga	150.000	0,06
Fincas urbanas en Extremadura	216.000	0,09
Fincas rústicas en Extremadura	7.000.000	3,18
Fincas rústicas en Albacete	6.000.000	2,73
Fincas en la provincia de Madrid	9.200.000	4,19
Fincas en la provincia de Málaga	1.200.000	0,54
Fincas en Francia	1.400.000	0,63
Fincas en Portugal	600.000	0,27
Total del activo	219.547.300,05	
PASIVO:		
Deudas hipotecarias y escriturarias y créditos contra la testamentaria	177.091.139,64	
Fuente: AHP, protocolo n.º 29.917		

tenía depositada como garantía del contrato de recaudación de contribuciones de varias provincias de España; a cambio, la SECC entregaba a Salamanca 50 millones de reales en títulos y le pagaba las últimas obras efectuadas en la barriada hasta el resto de la suma. Además, el marqués entregaba 50 millones de reales en obligaciones hipotecarias de su barrio a la SECC y si ésta podía colocarlas, le daría idéntica cantidad para continuar las obras.

En la evolución de esta operación, a la que Salamanca acudía en desventaja, está el origen de la venta de los edificios ya construidos, pues la situación del marqués empeoró con rapidez. En lo sustancial, la baja de la Bolsa implicó que los 50 millones en títulos recibidos quedaran reducidos a 35 millones y la SECC no pudo colocar las obligaciones hipotecarias del barrio, con lo que Salamanca no recibió el préstamo esperado. Los intentos de evitar la quiebra total son relatados por el marqués, en una carta al director de la SECC, fechada en agosto de 1869:

«El descrédito de mi país y el mío propio, como comprometido en tan colosal empresa en estos tiempos, me impiden levantar ningún recurso en el extranjero.

La falta de recursos de mis deudores ha hecho que yo no pueda cobrar más de doce millones de créditos contra particulares.

Toda operación que he emprendido no ha hecho más que complicar mi situación: he procurado retirar de manos de ustedes varias obligaciones dándoles en hipoteca otros bienes con la idea de colocarlas entre particulares y sólo he podido ponerlas en circulación a precios ruinosos... He

procurado también verificar una rifa de fincas y en esa operación tenía yo grandes esperanzas, quizás sin fundamento, pero también me he encontrado defraudado de intentarla siquiera, porque encontrándose esas fincas con la hipoteca dada a la Hacienda no puede pedirse el permiso para la rifa sin presentar el Certificado de libertad de la Contaduría de Hipoteca. Por último, también he perdido la esperanza de realizar, por ahora, un crédito muy importante que tengo en Italia contra la Sociedad de los ferrocarriles romanos.

En este estado me veo obligado a entenderme amistosamente con mis acreedores y pagar a todos o presentarme a un Juez pidiendo un concurso,...» (19).

No hubo concurso, sino arreglo. Consistió éste en una liquidación de todos los créditos de la SECC Contra el marqués, a cambio de la propiedad de casi todos los inmuebles construidos.

d) Las primeras ventas del espacio construido

En el consiguiente arreglo bilateral resultó que Salamanca adeudaba a la SECC 80,8 millones de reales, y con respecto a ese importe se realizó la liquidación del patrimonio inmobiliario acumulado por el primero.

(19) «Escritura de liquidación, obligación y compromiso entre el Excmo. Marqués de Salamanca y la Sociedad Española de Crédito Comercial», suscrita el 11 de septiembre de 1869 ante Manuel Caldeiro. AHP. protocolo número 27.777.



Las condiciones en que se concretó la venta no parece que fueran desfavorables a Salamanca. Para determinar el precio se tuvo en cuenta el monto de los alquileres de las 26 casas ya arrendadas y, obrando por analogía en las restantes, se capitalizó las fincas al 4 %. Aunque Salamanca pretendía aplicar el 3 %, o sea, que la suma de los alquileres obtenidos en un año fuera el 3 % de la venta de las casas, el 4 % final cabe considerarlo como una proporción razonable y ajustada al mercado. La demostración de ello está en que el precio de la venta era el 92 % de la valoración pericial de los edificios realizada en 1868 con motivo de su hipoteca a Hacienda.

La prolijidad con que se hicieron la valoración y la venta, permite una comprobación monetaria de las construcciones del marqués. La parte más sustancial de la enajenación correspondió a 44 edificios del tipo antes descrito por un importe de 68 millones de reales; desagregado el precio medio de los edificios por manzana, resulta que existía una notable variación entre los inmuebles meridionales (en las 2 manzanas completas), cotizados a 412.500 pesetas cada uno y los más septentrionales, valorados en 312.500 ptas.; la distancia que separa a ambas manzanas (en la calle de Serrano) es de 1.000 metros. La segunda partida, en valor, la constituían 7 edificios residenciales de menor superficie, también en Serrano, vendidos en 5,5 millones de reales (a 200.000 pesetas cada uno). A continuación figuraban, con 4,2 millones de reales, 7 hoteles construidos en Villanueva y la calle de la «S», a 150.000 ptas. cada chalet. El resto del importe lo constituían el producto de vender el resto del suelo de las manzanas inacabadas cuyos edificios se enajenaban (2,62 Has. por 1,68 millones de reales) y las cuadras y cocheras de la calle de Puigcerdá, lógico complemento de la barriada, por 1,35 millones de reales.

En conjunto, pues, Salamanca vendió a la SECC para pagar la deuda con ella contraída, toda la edificación residencial hasta entonces construida, desde los hoteles de la calle de Villanueva hasta las últimas manzanas (en Juan Bravo) de Serrano. También se deshizo de la parte de suelo más cotizado (por situación relativa y por la inmediatez de las construcciones) que tenía. En su poder restaba tan sólo algún hotel, 8 edificios de la calle de Claudio Coello y, sobre todo, la mayor parte de una enorme superficie de suelo difícil de rentabilizar.

La venta de las 8 casas de Claudio Coello, cuya construcción se iniciara en 1868, al marqués de Urquijo constituye el fin de la primera etapa constructiva de Salamanca. La transacción, celebrada en diciembre de 1869, es una clara consecuencia de la falta de liquidez del constructor, pues mediadas las obras tuvo que solicitar crédito a Urquijo, quien finalmente adquirió las fincas al precio estricto del coste de construcción. Es decir, Salamanca perdió el valor del suelo, los intereses del dinero invertido y el beneficio de la operación (20).

A finales de 1869, por lo tanto, Salamanca no poseía ya casi ninguna de las construcciones realizadas, pero sí la mayor parte del suelo adquirido.

(20) El contratista de las obras era José Clemente Hontan Lacouture. Cada casa se vendió por 153.750 pesetas. AHP, protocolo número 27.880.

En adelante, cambiarían los aspectos formales de la construcción y también las modalidades financieras empleadas; a pesar de que el resultado final fuera igualmente negativo, procede delimitar una segunda etapa (1870-1875) en la actividad inmobiliaria del marqués.

3. Un nuevo impulso y la liquidación (1870-1875)

A pesar del duro revés sufrido en 1869, el problema se le planteaba en 1870 al marqués de Salamanca en los mismos términos que unos años antes. Era necesario rentabilizar, poner en explotación, una costosísima inversión en terrenos, y como seguía falta de dinero, la solución adoptada no fue muy diferente de la ya empleada. Acudió al crédito, hipotecando sus nuevas construcciones, y vendiéndolas en condiciones desventajosas, e intentó implicar a sus prestamistas en el negocio, creando con ellos una sociedad inmobiliaria para la explotación de los edificios y solares del Ensanche. Cuando dicha sociedad se liquida en 1875, Salamanca pierde en la práctica todos sus bienes inmobiliarios en el Ensanche madrileño.

a) Una edificación peculiar

La reanudación de las construcciones después de la quiebra parcial pensamos que tiene mucho que ver con un hecho fundamental, cual es la inauguración de la línea de tranvía (la primera en Madrid) «Barrio de Salamanca-Puerta del Sol» en mayo de 1871. Al paliarse los inconvenientes derivados de la lejanía del centro urbano y al aumentar la accesibilidad del barrio, cobra su sentido el fuerte ritmo que el marqués imprimió en esos años a la edificación.

A excepción de la longitud del frente de las parcelas y la sobriedad de las fachadas, los nuevos edificios presentan notorias diferencias con los acabados hasta 1869. Hay variaciones en el ritmo de construcción, en el contratista, y en la estructura interna de las casas, tanto en planta como en alzado.

El ritmo de la construcción fue muy vivo. En un plazo de 19 meses, entre mayo de 1870 y septiembre de 1871, Salamanca solicitó licencia de construcción para 39 edificios plurifamiliares de viviendas, repartidos en 7 manzanas del barrio (21). Iniciados en muy breve lapso de tiempo, esos inmuebles fueron realizados bajo una misma dirección técnica, la del maestro de obras Luis Ruíz Álvarez. Por esta doble circunstancia, la homogeneidad de los edificios es prácticamente total.

Las medidas básicas de la nueva edificación (cuadro 4) de Salamanca denotan las dificultades económicas de éste. El despilfarro de suelo que implica un fondo tan reducido se explica porque al marqués le sobraban los terrenos y lo que necesitaba era el cobro del máximo número de alquileres posible. El aumento de altura viene dado por la permisividad de la legislación, que desde 1867 permitía llegar a los 20 metros (22). Como es lógico

(21) En el Archivo de Villa (AV) (Secretaría) constan los seis expedientes de solicitud, signaturas 4-441-28, 5-12-30, 5-66-115, 5-115-41, 5-115-75 y 5-115-78.

(22) El Reglamento para la ejecución de la Ley de 29 de junio de 1864, con fecha 25-abril-1867, permitía aplicar al Ensanche las Ordenanzas vigentes en el interior de la ciudad.

Cuadro n.º 4. Medidas básicas del tipo edificatorio "B" (tardío) de Salamanca

	P L A N T A S					Puerta de entrada
	Baja	Pral.	2. ^a	3. ^a	4. ^a	
altura planta	5,00	4,20	3,60	3,10	2,80	—
ancho balcón	1,40	1,20	1,15	1,10	1,00	2,40
alto balcón	3,50	3,00	2,60	2,45	1,70	3,80

entramado entre pisos: 0,30 metros en cada planta.
 línea de fachada del edificio: 28 metros.
 fondo del edificio: 13 metros.
 altura (desde la acera hasta el alero): 20 metros.

Fuente: AV (Secretaría) 5-66-115. 1871.

co, la fuerte reducción de superficie edificada por planta restringe las posibilidades de su compartimentación, y la segregación vertical se manifiesta sólo en el diferente cubicaje de las viviendas y el mayor tramo de escalera a recorrer, abstracción hecha de los sobabancos y sótanos vivideros, siempre presentes. De la limitación económica que implica la reducción del fondo resulta también, en curiosa paradoja, una ordenación más desahogada de la manzana, facilitando sobremanera la aireación de las fachadas interiores de los edificios.

La distribución espacial de los 39 inmuebles, en manzanas incompletas en las que no llegó nunca a constituirse un patio central común, es clara. El grupo mayor se estructura en torno a la calle de Goya, desde Serrano a Velázquez, y en dos de sus transversales (Claudio Coello y Lagasca). Se busca, sin duda, la posición más meridional de entre todos los terrenos poseídos, en evitación de distancias y lejanías innecesarias. Sólo 5 edificios se construyen en Serrano (acera izquierda, de los impares), inmediatamente al Sur del grupo de hoteles de la calle de la «S». Unidas éstas a las construcciones pretéritas, el grupo resultante (figura 8) presenta una clara componente lineal a lo largo de Serrano, con una mayor concentración meridional en búsqueda de la proximidad a la ciudad. Idéntico sentido espacial implican las formas de las manzanas inacabadas, con las casas en el lado más cercano a Serrano y Goya.

En pos de una construcción económica con coherencia espacial, Salamanca dejó de respetar los preceptos urbanísticos del Ensanche. Es más, influyó decisivamente en la modificación de varios puntos del plano oficial. Ya en su primera etapa constructiva había conseguido levantar el grupo de hoteles de la calle de la «S» donde Castro preveía un parque (logrando la aquiescencia del propio arquitecto). En esta segunda etapa incidió de nuevo en el pretendido parque lateral de la Castellana (ahora con edificios plurifamiliares de 5 plantas) y logró construir en una de las plazas cuadradas proyectadas por Castro en el encuentro de dos calles de primer orden. Es de interés reproducir parte de la documentación del expediente por el que se consagró la desaparición de la plaza en el cruce de Goya y Velázquez (figura número 9). Salamanca aducía para sustituir los chaflanes de 50 metros por otros de cuatro:

«... siempre he creído que este proyecto no se realizaría, pues a más de cargar el Ayuntamiento con una gran superficie de expropiación, es per-

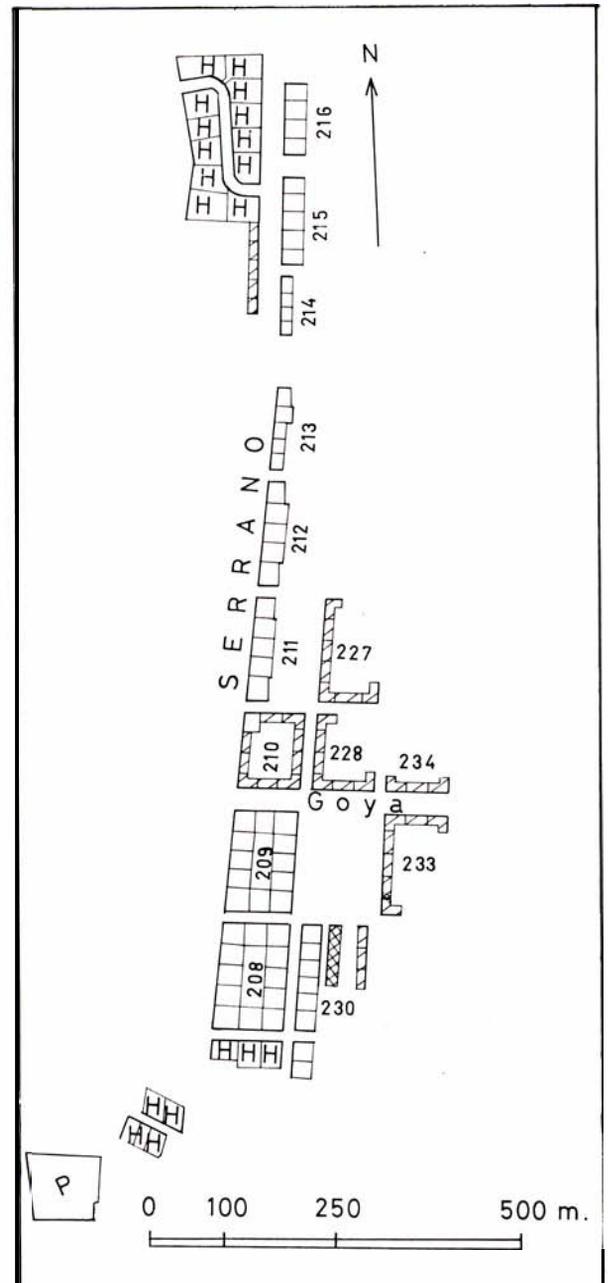


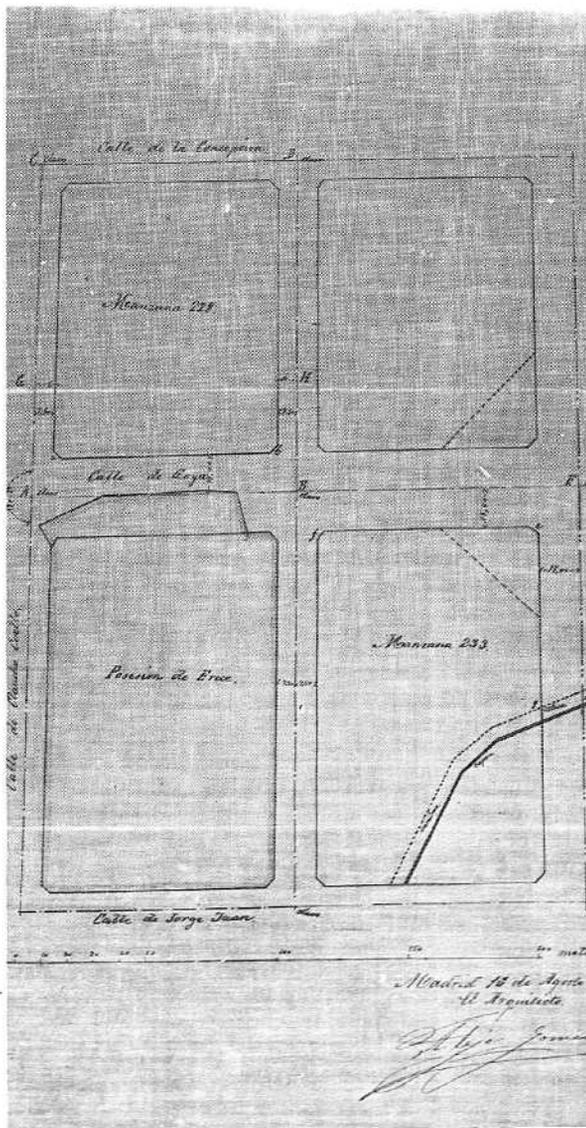
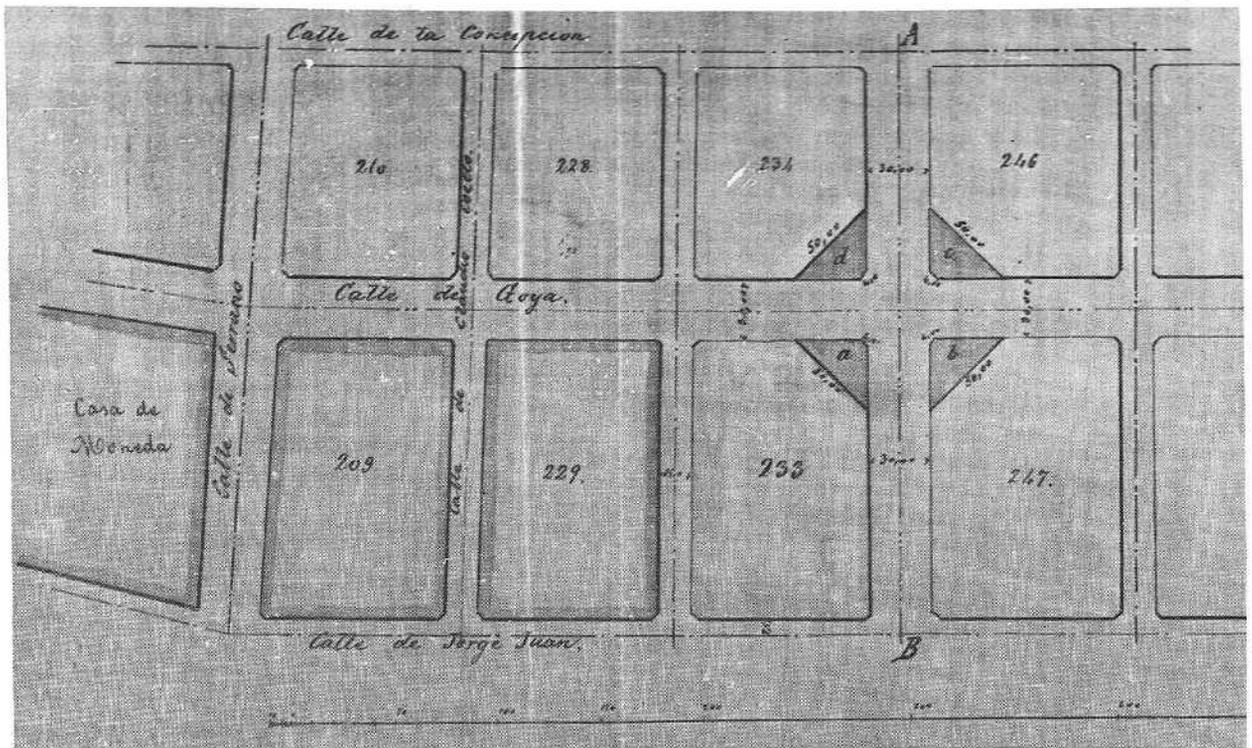
Figura 8.—Localización de los edificios construidos por José de Salamanca en el Ensanche nordeste de Madrid (1849-1875). Símbolos: H=Hotel; P=Palacio; rayado oblicuo sobreimpuesto al entramado parcelario=edificios construidos entre 1870 y 1875; parcelas en blanco=edificios construidos hasta 1869 cuadrículado=cocheras. Fuente: AV (Secretaría), diversas firmas.



La actividad del Marqués de Salamanca

Figura 9.
Croquis de la plaza proyectada en el cruce de Goya y Velázquez (1870). Salamanca construyó en las manzanas 233 y 234 con chaflanes de 4 metros.

Autor:
Alejo Gómez.
16-8-1870.
Fuente: AV (Secretaría) 5-115-41.



fectamente inútil una plaza en aquel sitio donde hay trazadas vías de considerable ancho con arbolado y que reúnen todas las condiciones que pueden descarse en una población nueva... la plaza que se fija en el Plano del Ensanche, la cual de llevarse a cabo transformaría por completo las edificaciones que ya tengo emprendidas» (23).

La política de hechos consumados del promotor se complementaba con la miopía del arquitecto municipal:

«... teniendo las calles que se cruzan un ancho de treinta metros y además cuatro chaflanes de cuatro metros en las esquinas, queda un espacio más que suficiente para el desahogado tránsito de los peatones y carruajes, quizá mucho mayor que algunas plazas del interior de la población.

Si se tiene en cuenta que *la concurrencia en el sitio que se trata nunca será grande* por ser excéntrico con relación a la capital, que con los chaflanes de cincuenta metros se inutilizaría la buena división de solares para construir...» (24).

Poco tiempo duró el afán de Salamanca y sus postreras construcciones presentaban un acusado carácter de compromiso. Fueron cinco hoteles levantados a partir de 1873 y 1874 en la calle de Recoletos, chalets que se sumaban a los ya construidos en la primera etapa (figura número 10). Edificados en terrenos procedentes del jardín de su palacio, los hoteles de Recoletos fueron construidos como única forma de pago de una deuda

(23) Instancia de José de Salamanca, fecha 10-junio-1870. AV (Secretaría) 5-115-41.

(24) Informe de Alejo Gómez, fecha 15-junio-1870. AV (Secretaría) 5-115-41. Cuando menos, en este caso (en los otros, no) se reunió la Junta de Ensanche para sancionar la modificación del plano. Empero, tanto en la supresión de la plaza como en la del parque lateral de la Castellana, los acuerdos municipales no fueron sometidos a la aprobación de la superioridad, como era preceptivo (artículo 2.º de la Ley de 29-junio-1864).

contraída en 1867 (de 2,7 millones de reales) con el marqués de Mudela, quien se cobraría la cantidad con el importe de las ventas, iniciadas en 1875 (25).

La anterior es sólo una muestra del complicado juego financiero que acompañó a la construcción del barrio, de cuya trama se destacan seguidamente algunos aspectos.

b) Últimas ventas y fracaso en la creación de una sociedad inmobiliaria

La perentoria necesidad de metálico que el marqués acusaba le obligó, para realizar las construcciones señaladas, a una incesante movilización legal de sus propiedades inmobiliarias, sobre las que de un modo continuado contraía o levantaba préstamos hipotecarios. Terrenos sin edificar, edificios de la primera etapa adquiridos a la SECC, otros recién concluidos y el palacio de Recoletos aparecen constantemente como garantía de los préstamos recibidos, en rápida rotación.

La elevada cantidad que, en una valoración baja (cinco millones de pesetas, calculando 121.000 pesetas por edificio), costó la construcción de los últimos 39 edificios explica que entre los prestamistas de Salamanca, al igual que sucederá con los componentes de la futura sociedad, consten descollantes figuras del panorama financiero coetáneo. Así, le concedieron en esos años préstamos de diversa cuantía: Manuel Cortina, Manuel Salvador López, Francisco de las Rivas y Ubieta (marqués de Mudela), Banco de Castilla, Sociedad General de Crédito Industrial y Comercial de París, Banco de París, etc... Empero, las conexiones financieras más importantes tuvieron lugar con Estanislao de Urquijo y Landaluze (marqués de Urquijo) y con el Banco Hipotecario de España.

Las relaciones de Salamanca con Urquijo continuaron presentando idéntico carácter negativo para el primero que la venta realizada en diciembre de 1869. La consecuencia de diversos créditos hipotecarios, personales y de la razón «Urquijo y Arenzana», fue que Salamanca se veía obligado para poder pagarlos a vender los edificios a medida que los iba concluyendo. Así, el resultado de unos créditos escriturados al 10-12 % de interés anual (26) fue que Urquijo adquirió en julio de 1872 nueve edificios por 830.000 pesetas, y en diciembre de 1873, siete casas por 730.000 pesetas; también le compró tres inmuebles que Salamanca había vuelto a adquirir a la SECC.

Hasta qué punto la postura de Salamanca era suicida (al contratar préstamos muy cortos — uno o dos años —, que no podría amortizar) y en qué medida las adquisiciones de Urquijo le fueron favorables, se pone de manifiesto con un somero análisis económico. Para ello disponemos de dos fuentes inequívocas: la valoración pericial realizada para unas hipotecas contraídas con el Banco Hipotecario en 1873 y los alquileres pro-

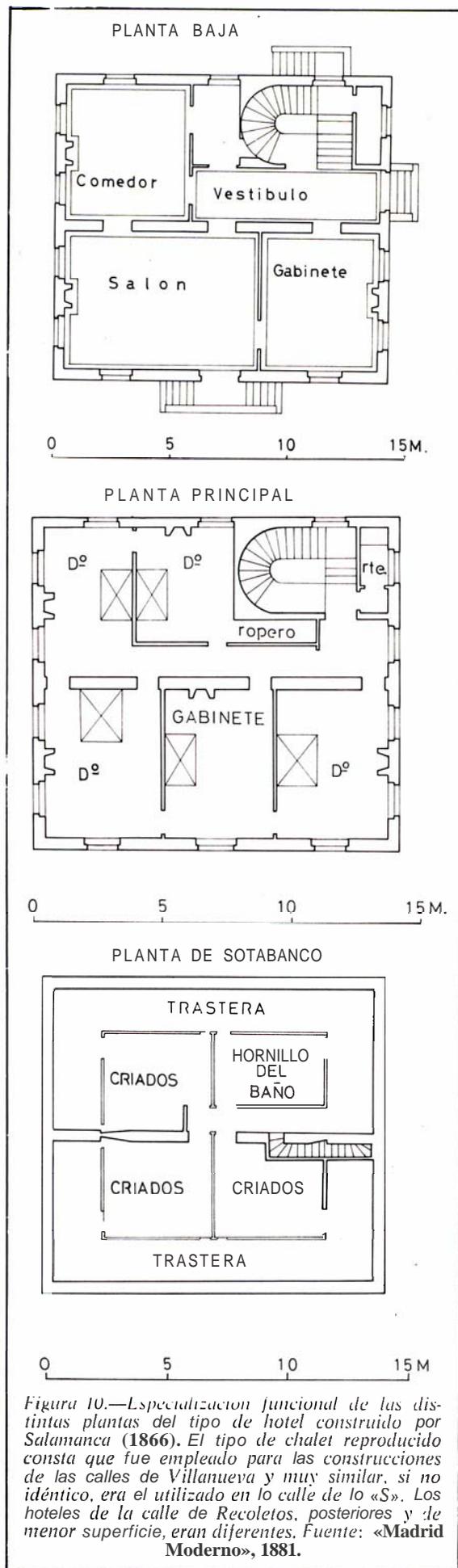


Figura 10.—Especialización funcional de las distintas plantas del tipo de hotel construido por Salamanca (1866). El tipo de chalet reproducido consta que fue empleado para las construcciones de las calles de Villanueva y muy similar, si no idéntico, era el utilizado en la calle de lo «S». Los hoteles de la calle de Recoletos, posteriores y de menor superficie, eran diferentes. Fuente: «Madrid Moderno», 1881.

(25) AHP. protocolo número 31.012.

(26) AHP, protocolo número 31.195. 4-marzo-1873.



Cuadro n.º 5. Rentabilidad en 1880 de los edificios adquiridos por Urquijo a José de Salamanca

Mza. n.º	N.º de casas	Precio medio de compra (Ptas.) 1	Tasación media en 1873 (Ptas.) 2	Renta por casa en 1880 (Ptas.) 3	3/1.100	3/2.100
230	6	153.750	313.435	10.217	6,64	3,26
228	6	98.736	180.000	8.914	9,02	4,95
233	7	92.132	148.981	6.107	6,62	4,09
234	3	110.000	—	7.145	6,49	—
213	1	83.586	161.166	6.544	7,82	4,06
209	1	178.058	435.276	15.460	8,68	3,55

Fuente: AHP, diversos protocolos.

Padrón municipal de 1880, Archivo de Villa (Corregimiento).

ducidos por los inmuebles en 1880 (27). Manejando estos datos para todas las compras de Urquijo (cuadro número 5), se pone de relieve que la divergencia entre la valoración de los edificios y los precios alcanzados en las ventas a Urquijo favoreció en mucho a éste. De acuerdo a la tasación de 1873, los alquileres de 1880 producían una renta entre un 3,2 y un 4,9 %, valores normales. No obstante, los precios pagados por Urquijo, bajísimos (el 51 % de la tasación), dejaban paso a unos valores muy elevados, casi desorbitados; con un capital rentando entre el 6,4 y el 9 % anual, la amortización completa de los edificios se podía realizar en poco más de una década.

Por lo tanto, no se puede achacar la ruina del marqués de Salamanca a las deficiencias del producto final, por cuanto éste se ajustaba a los módulos de rentabilidad vigentes hace un siglo, sino que las causas de aquélla deben hallarse en los problemas financieros. A estos efectos, es ilustrativo el devenir de una de las escasas ventas que Salamanca realizó de la gran superficie de suelo adquirida.

En 1872 Salamanca vendió 2,22 Has. de terreno en una posición envidiable, en las proximidades de la calle de Serrano y la plaza de la Independencia. La venta se realizó al mismo precio de las compras, efectuadas en 1864 y 1865; es decir, sin beneficio alguno en la inversión. Los compradores, entre los que se contaban posteriores participantes en la sociedad creada en 1873, como el Banco de Castilla, el Crédito Mobiliario Español y Antonio López y López, se agruparon para vender los terrenos adquiridos. Para constatar en qué medida Salamanca no participó de los beneficios que su propia actividad contribuyó a crear, basta señalar que si abonaron todo el terreno a 41,5 pesetas el metro cuadrado en 1872, ya en 1875 los compradores vendían algún solar a 247,9 pesetas el metro cuadrado (28).

(27) Las valoraciones, realizadas por arquitectos contratados por quienes concedían el crédito, no admiten duda. La suma de los alquileres pagados en 1880 (obtenidos del padrón municipal de tal año) han sido comparados con éxito con los de 1869 (en base a los que se realizó la venta a la SECC).

(28) Los beneficios se los quedó la «Sociedad Civil de la Plaza de Toros», encargada de construir la nueva plaza —el actual Palacio de los Deportes— y de vender los solares de la vieja plaza y de los terrenos comprados a Salamanca. AHP, protocolos números 31.191 y 31.214.

El último eslabón de la actividad financiera de Salamanca fue la creación (con Urquijo) de una sociedad inmobiliaria, cuyas bases previas cabe hallar en unas importantes hipotecas contraídas con el Banco Hipotecario de España.

Desde agosto a diciembre de 1873, Salamanca contrajo un fuerte compromiso con el Banco Hipotecario de España. Las últimas edificaciones que restaban en su poder, tras las ventas a Urquijo, fueron en su totalidad hipotecadas al Banco junto con algunas casas que había adquirido de nuevo a la SECC. En total, y en tres contratos sucesivos, hipotecó 27 casas y el edificio de cocheras por una cuantía superior a los tres millones de pesetas. Además, en el mismo día de creación de la sociedad inmobiliaria se escrituró otra hipoteca con el BHE, conjuntamente entre Salamanca y Urquijo, por 20 de las casas que el segundo había adquirido del primero; paradójicamente, Salamanca se constituyó en deudor y Urquijo sólo en fiador (respondiendo únicamente con los bienes hipotecados, nunca con otros).

Las condiciones de las cuatro hipotecas, por un valor total de 5,7 millones de pesetas, eran las que siguen. El BHE adelantó la referida cantidad en cédulas hipotecarias de reciente emisión (aceptadas a la par, por su valor nominal), amortizables en 50 años por sorteos periódicos y devengando un 7 % anual de interés, abonable en metálico. Para el reembolso del crédito y sus intereses, del 7 % también, se fijó un plazo de 50 años y para los pagos anuales quedaban expresamente afectas las rentas de todo tipo producidas por los edificios hipotecados (29).

La «Compañía para la venta y explotación de inmuebles en Madrid en el barrio de Salamanca» se constituyó, acogida a la Ley de 19-X-1869, el 20 de diciembre de 1873 (30). Fundada por Salamanca y Urquijo, su activo se componía de los 48 edificios hipotecados más 61,5 Has. de terreno sin edificar del Ensanche, superficie que aportaba Salamanca; también incluía el negocio de los préstamos hipotecarios convenidos con el BHE. Su ob-

(29) Además de responder con todos sus bienes en caso de impago, Salamanca estaba obligado a avisar al BHE de la venta de las fincas hipotecadas y a reconstruirlas en el plazo de un año si se incendiaban. AHP, protocolos números 31.249 a 31.251, fechas 9-VIII, 14-XI y 20-XII de 1873.

(30) Ante Manuel Caldeiro. AHP, protocolo número 31.251, páginas 3622-3688.

jetivo exclusivo era la venta y explotación del referido aporte social durante un período máximo de 50 años, plazo que se podía limitar en caso de la total realización de los inmuebles. La coincidencia del plazo de las hipotecas con el de la Compañía expresa con claridad el objetivo básico de la misma: atraer fondos y personas para poder amortizar la hipoteca y vender en las mejores condiciones posibles los últimos inmuebles de Salamanca.

Los bienes inmobiliarios de la Compañía se habían evaluado en 1873 en 18,13 millones de pesetas, de los cuales el 35,4 % correspondía a las 61,5 Has. de suelo y el resto a los 48 edificios y solares anejos; es decir, estaba hipotecado el 64,6 % de los bienes de la Compañía. A efectos de la formación de la sociedad, los 18,13 millones se evaluaron en 13,64 millones de pesetas, suma idéntica a la resultante del capital social. Este se componía de 7,94 millones en acciones (15.800 a 500 pesetas cada una) y 5,7 millones en cédulas hipotecarias del BHE (12.000 a 475 pesetas cada una). Además, y con derecho al sobrante de la Compañía después de extinguida la hipoteca, se crearon 10.000 partes beneficiarias.

El funcionamiento económico de la Compañía desde el momento en que se decidió abonar el 12% de interés anual a las acciones, era inviable sin proceder a la venta del activo (cuadro número 6). Pero el activo era difícil de vender. Por un lado, los edificios estaban hipotecados por la mitad aproximada de su valor, lo que reducía su precio y dificultaba su venta. Por otro, un 35 % del activo estaba compuesto por solares alejados del centro y situados en áreas no urbanizadas. Dichos terrenos tenían pocas posibilidades de venderse en un Ensanche encarecido artificialmente.

Las ventas de edificios o solares no se produjeron, ya por su propia dificultad o por los intereses de los accionistas, y por ello la vida de la Compañía fue breve. En la Junta General Extraordinaria de agosto de 1875, contando Salamanca con sólo 50 votos de los 161 posibles, se decidió proceder a la liquidación de la sociedad. Las ba-

ses de la liquidación expresan el deseo de los accionistas de recobrar su inversión e implicaron la práctica ausencia de Salamanca en el reparto de bienes. Se creó una Comisión liquidadora de la Compañía y se aprobó el reparto del suelo no hipotecado entre las partes beneficiarias (31).

La Comisión liquidadora quedó compuesta por Guillermo Rolland, los hermanos Girona, Manuel Salvador López y el Banco de Castilla. El cometido de la Comisión consistía en vender todos los bienes hipotecados para levantar la hipoteca que sobre ellos pesaba, recuperar el valor de las acciones representadas y cobrarse el 12 % anual de éstas. Además, la Comisión tenía derecho a cobrarse el 10 % del beneficio resultante, como pago de la operación. El resto del hipotético beneficio se repartiría a medias entre Salamanca y los componentes de la Comisión (32).

Los bienes no hipotecados pasaron a propiedad de los poseedores de las partes beneficiarias. A Salamanca se le entregó el equivalente superficial (1 Ha. de terrenos cercanos a la calle de Serrano) a las 350 partes poseídas y las restantes 60,5 Has. quedaron en propiedad «pro indiviso» de los que poseían las otras 9.650 partes. La distribución de las 9.650 partes era la siguiente: marqués de Urquijo, 3.377,5; Crédito Mobiliario, 1.930; marqués de Mudela, 1.158; marqués de Vallejo, 772; Manuel M.^o Alvarez, 386; Gabriel M.^o de Ibarra, 772; José Cárcer y Salamanca, 482,5; marqués de Valderas, 386; Julián Duro y Benito, 386 partes. La asignación de terrenos se realizó de acuerdo al número de partes poseídas.

(31) Las bases de la disolución se acordaron el 10 de septiembre de 1875. AHP, protocolo número 31.214, páginas 5068-5297. Allí se detallan las condiciones que en el texto se especifican.

(32) Ello implicaba una diferenciadísima valoración de las acciones, porque Salamanca y su hija poseían 11.880 y los componentes de la Comisión liquidadora sólo 4.000. El primero asumía la pérdida y los segundos reclamaban sus ganancias.

Cuadro n.º 6. Evaluación de los ingresos y gastos anuales de la "Compañía para la explotación y venta de inmuebles en Madrid en el barrio de Salamanca" (1873-75).

I N G R E S O S :	Pesetas
— Renta anual de los 48 edificios (1)	367.101
— Intereses (7 %) de las cédulas hipotecarias	399.000
Total de ingresos	766.101
G A S T O S :	
— Pago de la hipoteca contraída	446.428
— Abono de intereses (12 %) a las acciones de la Compañía	952.800
Total de gastos	1.399.228
RESUMEN GENERAL	
Ingresos	766.101 Ptas.
Gastos	1.399.228 Ptas.
Déficit anual	633.127 Ptas.

(1) Renta calculada a partir de los alquileres abonados en 1880.

Fuente: AHP, protocolo n.º 31.214.

Padrón de 1880, Archivo de Villa (Corregimiento).



La actividad del Marqués de Salamanca

Si los beneficios otorgados a los accionistas componentes de la Comisión liquidadora se pueden considerar elevados, supuesta la libertad completa que tenían en la forma de realizar las ventas, los poseedores de las partes beneficiarias tampoco resultaron perjudicados. Teniendo los solares afectados una rentabilidad a corto plazo casi nula, no debe extrañar que el margen de ganancia fuera notoriamente mayor que en lo relativo a los edificios, que devengaban un alquiler anual. Los poseedores de las partes beneficiarias pasaron a poseer los terrenos con un desembolso menor al 15 % del precio que Salamanca pagara por ellos una década antes.

En síntesis, la Compañía fracasó por tener un activo de difícil realización y por asegurar unos intereses excesivamente elevados a las acciones. La consecuencia de su fracaso fue que Salamanca perdió toda la inversión realizada y salieron beneficiados determinados propietarios y sociedades que, con muy poco dinero, lograron hacerse con un importante patrimonio.

4. La actividad marginal (1876-1883)

Desde 1876 hasta su muerte, ocurrida en 1883, la actividad que Salamanca desarrolla en el Ensanche de Madrid es muy escasa, prácticamente nula, si se compara a la efectuada con anterioridad. Falto no ya de capital, sino incluso de suelo, no podrá llevar adelante otra iniciativa que la de complementar actuaciones pasadas o erigirse en contratista de obras.

Restaba un elemento importante de su anterior actividad: conseguir que el Ayuntamiento expropiara y abonara los terrenos destinados a vía pública. Con tal objeto, Salamanca se dirigió al municipio en 1877. Aunque en la instancia manifestara que: «... no abonarle su valor sería causar no sólo la paralización de las obras que se propone continuar...» (33), no pretendía seguir construyendo, sino conseguir el cobro de una importante cantidad para entregársela a los propietarios de los terrenos. Concretamente, Salamanca actuaba con poderes de los propietarios (los antiguos poseedores de las partes beneficiarias de la Compañía) para vender los terrenos al Ayuntamiento y realizar los cobros.

La pretensión de los propietarios, formulada a través de Salamanca, se resolvió a su favor a costa de un cúmulo de irregularidades. La primera de ellas se refiere a las características de los terrenos. De un total de 14 Has. sólo una estaba compuesta por calles explanadas y afirmadas, y 2,7 Has. por calles explanadas. El resto, 10 Has., no habían sido todavía ocupadas por el municipio. A pesar de ello, y de la advertencia formulada por el arquitecto municipal en el sentido de que abonar las vías no ocupadas resultaría «un anticipo para el propietario», fueron ilegalmente expropiadas, en contra de una norma que el municipio mantendría durante varias décadas.

(33) AV (Secretaría) 5-301-8. Instancia fecha 21-julio-1877. Ya en 1868 había conseguido Salamanca cobrar 1,1 millones de pesetas (con cargo al crédito Erlanger) por expropiación de vía pública.

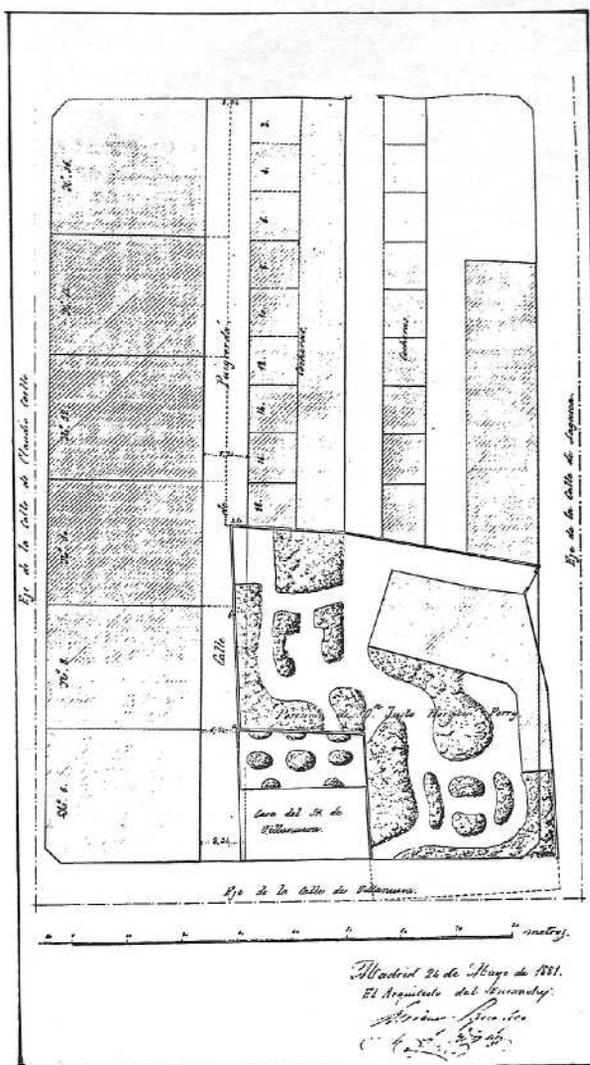


Ilustración E.—Detalle de la manzana 230, con edificios residenciales y las cocheras de la calle de Puigcerdá. AV (Secretaría), 5-234-2, año 1881.

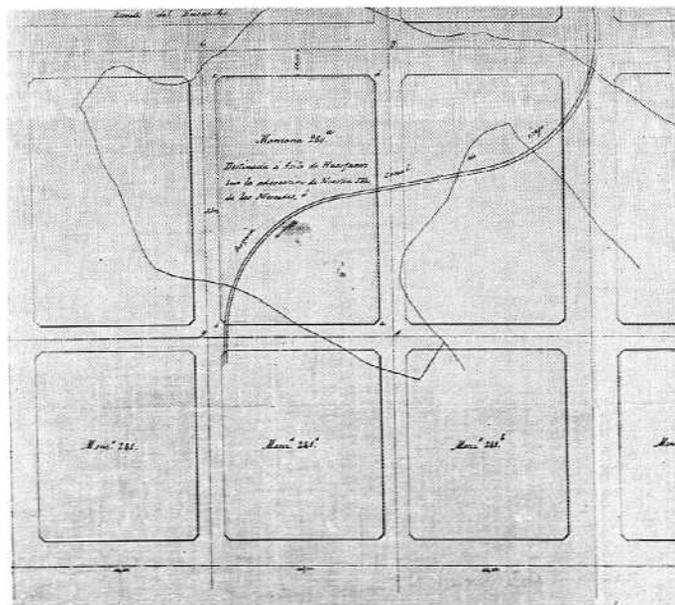


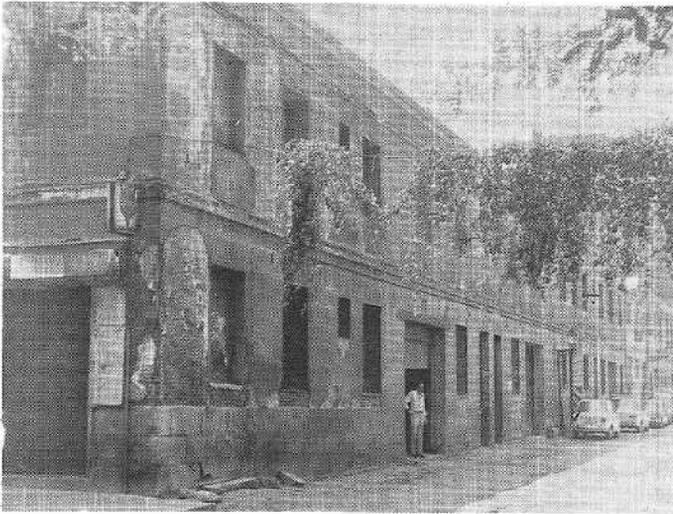
Ilustración F.—Alineaciones del Asilo de las Mercedes, cuya construcción contrató Salamanca. AV (Secretaría), 5-445-45, año 1879.



*Unico chalet en pie de los construidos por Salamanca.
Villanueva, 18.*



Antiguas cocheras. Jorge Juan, esquina a Puigcerdá.



Antiguas cocheras. c/ Puigcerdá.



Serrano, 92.



*Recientes edificios de oficinas suplantán a la edificación originaria.
Calle de Serrano.*



*Casas de la segunda etapa constructiva de Salamanca.
Calle de Goya.*



La segunda ilegalidad, de mayor importancia por cuanto involucró también al Ministerio de Hacienda, fue la referente al modo en que se efectuaron los pagos. Habiéndose establecido en la escritura de expropiación que el pago debía realizarlo el Ministerio de Hacienda con el importe de la contribución y recargo de las fincas del barrio de Salamanca, las cantidades pagadas correspondieron a las contribuciones y recargos de todo el Ensanche de Madrid (desde 1869-70 hasta 1875-76) más el dinero que Hacienda adeudaba al Ayuntamiento por las obras de alcantarillado desde 1869 a 1873. Además, los pagos se realizaron sin sujeción a presupuesto alguno (34).

La última intervención directa del marqués en Madrid consistió en la construcción, como contratista de la Diputación Provincial, del Asilo de Nuestra Señora de las Mercedes, hoy desaparecido ante uno de los principales ejemplos puntuales de la renovación urbana madrileña. La contrata con la Diputación se llevó a cabo en 1879.

Habiendo vendido su palacio el Banco Hipotecario de España, que todavía hoy mantiene su sede social en él, en 1876, la liquidación de los bienes inmobiliarios de Salamanca fue casi total. En su testamentaria, en 1883, sólo constaban en el activo 2,7 millones de reales en «terrenos en el Ensanche de Madrid», como testimonio de su pretérita actividad (35).

Con un repaso a las ventas de Salamanca (cuadro número 7) se puede intentar un resumen general de la problemática económica que su actividad económica implicó.

Las actividades inmobiliarias del marqués de Salamanca en Madrid se saldan con un rotundo fracaso económico, traducido en la pérdida de toda

la riqueza adquirida y creada sin una compensación monetaria adecuada. Si el fracaso es evidente, más delicado es determinar las razones que lo provocaron. Tres hechos parecen, sin embargo, ser los principales responsables del negocio.

En primer lugar, unas dimensiones excesivas. Las compras de suelo realizadas y las contratas de construcción de la época inicial de esplendor son desmesuradas. En especial, la superficie adquirida por casi 15 millones de pesetas sobrepasa toda capacidad normal de construir en ella en un plazo razonable. Esta compra masiva constituyó una inversión sin beneficio posible durante muchos años y que, por su elevadísima cuantía, lastimó toda su futura gestión.

A continuación, la movilización de los recursos monetarios. Salamanca actúa en la construcción igual a como lo había hecho en la Bolsa. Muy poco metálico y manejo constante de sus propiedades en hipotecas y ventas con pacto de retro, operando siempre a corto plazo. El marqués no tuvo en cuenta el ritmo peculiar de la obtención de beneficios en la actividad inmobiliaria, forzando en demasía la inversión y quedando prontamente descapitalizado.

Finalmente, la crisis económica y política. La crisis económica supone para Salamanca un encarecimiento del crédito (al que está forzado a acudir) y una desvalorización de los terrenos adquiridos. El mayor rigor del crédito, con elevados intereses del dinero, se presenta como la causa aparente del fracaso, al no poder pagar Salamanca los préstamos. La crisis política, con el consiguiente retraimiento del capital, implica para el marqués que sólo con mucha dificultad encontrará compradores para los edificios acabados o socios que le ayuden a llevar a buen fin su empresa.

Por tanto, un hecho coyuntural, la crisis de 1866-74, lleva al fracaso una actividad que adolecía de dos graves inconvenientes: gigantismo en su planteamiento y necesidad obligatoria de acudir al crédito.

Más difícil es cuantificar con corrección las pérdidas sufridas por Salamanca. Aun teniendo presente el precio de las diversas compras y ven-

(34) Las irregularidades fueron denunciadas en el expediente correspondiente, y sin trascendencia alguna, por la Contaduría General del Ayuntamiento de Madrid. Los cobros (1,6 millones de pesetas) fueron realizados directamente por Manuel M.^a Alvarez, representante de los propietarios de los terrenos, en la «Caja de la Administración Económica» de la provincia de Madrid. AV (Secretaría) 5-301-8.

(35) J. Antonio Torrente Fortuño; op. cit., pág. 224.

Cuadro n.º 7. Venta de los bienes inmobiliarios de Salamanca en el Ensanche de Madrid.

Año	Superficie (Has.)	S U E L O			Comprador	C O N S T R U C C I O N E S	
		Precio (Ptas.)	Ptas/m ²	N.º de edificios		Precio (Ptas.)	Compr.
1864	0,35	80.990	23,14	Varios	—	—	—
1868	3,93	1.101.679	28,03	Ayuntamiento	—	—	—
1869	2,62	422.436	16,12	SECC	59	19.800.000	SECC
1869	—	—	—	—	8	1.230.000	Urquijo
1872	2,22	922.233	41,54	Cía. Pza. Toros	12	1.163.763	Urquijo
1873	64,00 (1)	8.124.548	12,69	—	7	736.000	Urquijo
1873	—	—	—	—	23 (1)	3.575.400	—
1875	6,74	356.684	5,44	Varios	1	200.000	—
1876	—	—	—	—	1	2.047.525	BHE
TOTAL	79,86	11.018.570	13,79		111	28.752.688	

(1) Aportación realizada a la «Compañía para la explotación y venta de inmuebles en Madrid en el barrio de Salamanca». La aportación de edificios resulta menor a la comentada en el texto porque en el cuadro no se incluyen los inmuebles ya vendidos en 1869 a la SECC.

Fuente: AHP, distintos protocolos.

tas, no es posible determinar el volumen de pérdidas, por cuanto no conocemos con exactitud la procedencia del dinero que el marqués maneja. Si en la etapa inicial las compras de suelo se efectúan al contado, a partir de 1866 Salamanca compra a plazos y se ve obligado en numerosas ocasiones a devolver los préstamos con los edificios construidos; o sea, actúa en la práctica como un contratista de obras, edificando con dinero ajeno. Evidentemente, las mayores pérdidas de Salamanca son las sufridas en su aportación a la Compañía y en las iniciales compras de suelo.

5. Las construcciones de Salamanca en la actualidad

Entre las múltiples consecuencias de la actividad inmobiliaria de Salamanca, de las que destacan la pronta dedicación de la alta burguesía a los negocios del Ensanche, la revalorización de éste y la existencia de un caserío homogéneo, nos interesa aquí esbozar la situación presente de la edificación. Antes, no obstante, será conveniente trazar las líneas maestras de su evolución.

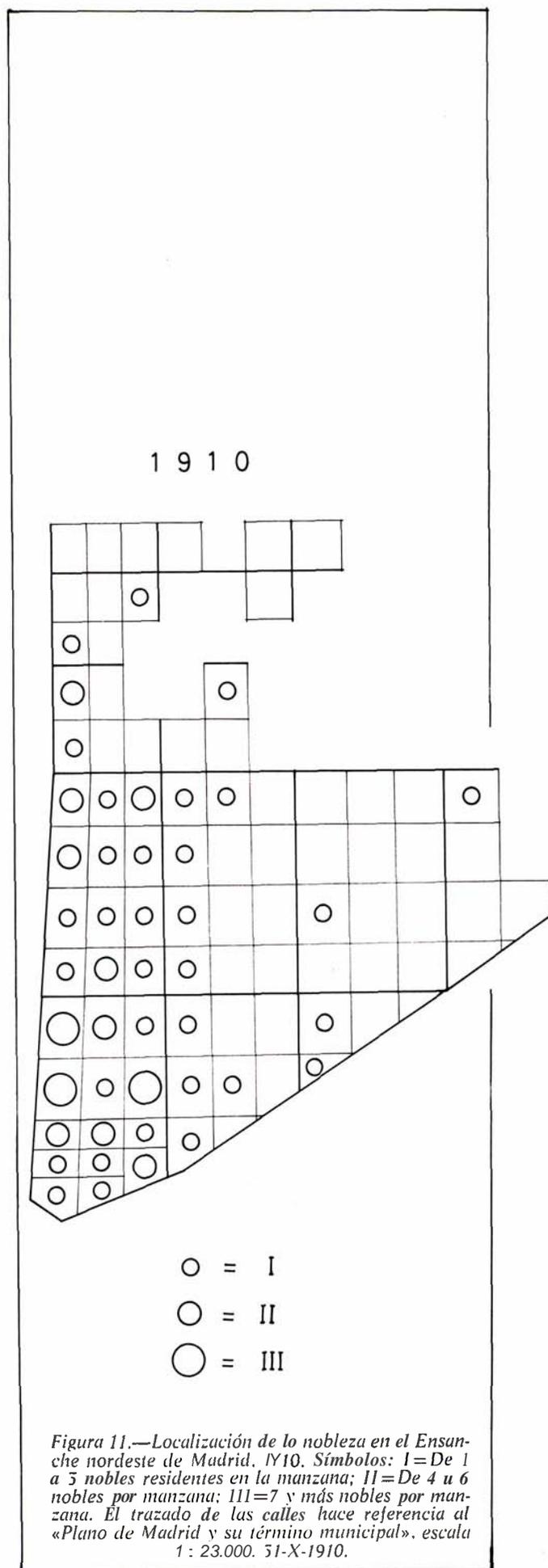
La fragmentación de la propiedad de los inmuebles construidos por Salamanca pronto fue una realidad, pues la SECC y la Comisión liquidadora de la Compañía se desprendieron con rapidez de los edificios. Estos entraron, por lo tanto, en el circuito clásico de la propiedad inmobiliaria, como casas de renta o chalets y, salvo algunas condiciones restrictivas (origen de los dos «squares») o hipotecas, en el plano legal el rastro de Salamanca desapareció con rapidez.

Es conocido que el tono social de la barriada fue elevado desde un principio. No vamos a insistir en ello, y bástenos comprobar cómo en 1910, en pleno traslado de las clases altas madrileñas desde el centro al Ensanche, el ámbito espacial en el que actuara Salamanca registraba una plétora de aristócratas (figura número 11); inclusive descendiendo al detalle (las dos manzanas con jardín central) la coincidencia es manifiesta y muy expresiva. Con todo, ese espacio residencial privilegiado, asiento de la burguesía y de la aristocracia, residencia de políticos de renombre y literatos famosos, ha sufrido un agudo proceso de envejecimiento en las últimas décadas; paralelo a éste, la creación de otros espacios residenciales acotados para las clases altas ha sumado sus efectos a los de la especulación del suelo, altamente beneficiosa para los propietarios desde que la centralidad del Ensanche se ha unido a la congelación de alquileres.

La evolución reciente de la barriada es ejemplar por el progresivo abandono del domicilio central por parte de la alta burguesía, y en la pérdida numérica de población, resultado ésta de la fuerte infiltración que los usos no residenciales (con o sin renovación física) llevan a cabo en un espacio ya central en la actualidad (36).

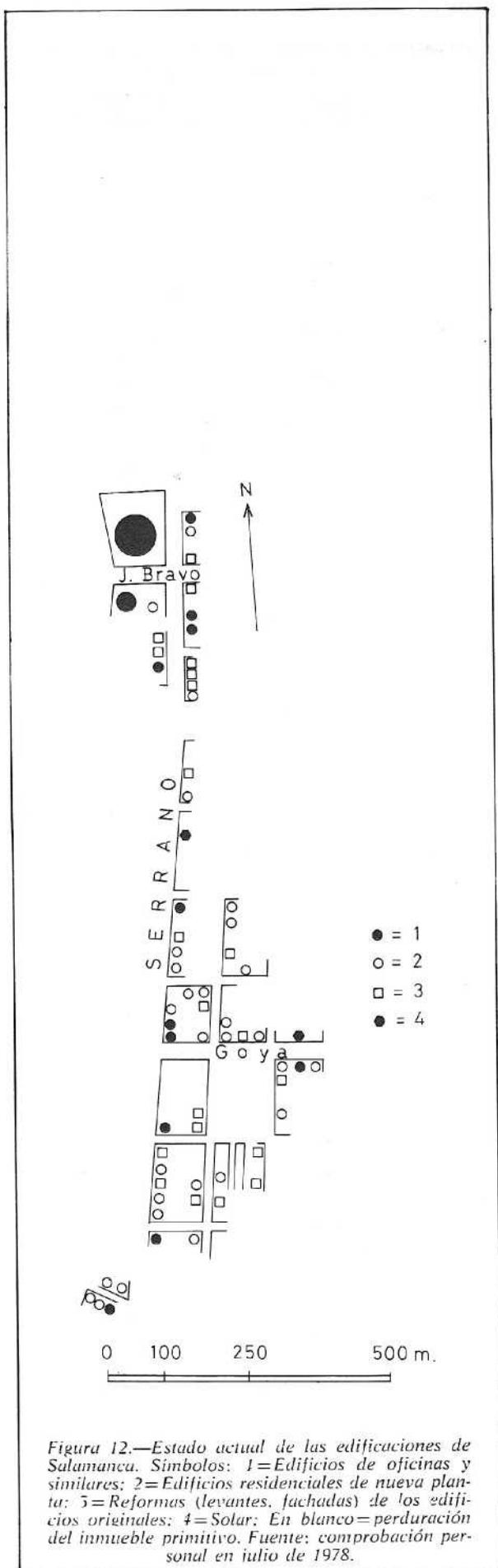
Por todo ello, no es de extrañar que las modificaciones perceptibles hoy en el caserío de Sa-

(36) La evolución del barrio y los cambios de usos aparecen detallados en nuestro libro: «El barrio de Salamanca. Planeamiento y propiedad inmobiliaria en el Ensanche de Madrid». Madrid, Ed. Ayuso (en prensa).





La actividad del Marqués de Salamanca



lamanca sean muy numerosas (figura número 12): menos de la mitad de los inmuebles conservan su original estructura física. La estructura interna actual de los dos tipos de casas de Salamanca (cuadros números 8 y 9) muestra la importancia que la congelación de alquileres alcanza en un caserío viejo como el considerado y permite comprobar la perduración (en superficies y precios) de la segregación vertical, en buena parte mantenida por los efectos de la antedicha legislación. Tal modelo resulta en la actualidad obsoleto y ha sido paulatinamente eliminado. Las transformaciones operadas indican en su resultado una divergencia, según se trate de nuevas edificaciones residenciales o de edificios para oficinas.

La renovación residencial ha sido la más intensa ya que ha imperado casi durante cuarenta años, al calor de la alta valoración del espacio reseñado. En su forma más pura, la renovación implica el derribo de la casa original y la construcción de nueva planta; ha sido el caso más repetido. Menor transformación suponen las modificaciones superficiales de la estructura original del edificio (cambio de fachada, levantes) y han sido menos numerosas. De cualquier modo, las circunstancias particulares de cada propietario para levantar una o dos plantas, cambiar la decoración de la fachada o construir otra casa parecen haber sido las determinantes del cambio, ya que la edificación original ha aguantado sin grandes problemas el paso de los años (37).

Intereses igualmente especulativos son los que han generado el suelo necesario para los recientes edificios ocupados por bancos y oficinas. A este respecto, es de destacar que junto a la clásica renovación puntual (eso sí, con fidelidad a las vías principales) ha tenido lugar una operación a gran escala, aprovechando la realización de un paso elevado sobre la Castellana. El antiguo grupo de hoteles de la calle de la «S», para cuya realización tuvo Salamanca que convencer a Castro de la inutilidad del parque previsto en el proyecto de Ensanche, ha desaparecido por completo, y ha sido sustituido por un importante centro terciario (bancario en lo fundamental). Ni siquiera perdura el parcelario primitivo, pues la reparcelación aprobada por COPLACO en 1974 ha acabado con él (38). Ha sido ésta una operación de renovación particular, ya que involucró a varios propietarios, pero que entra en la tónica de las últimamente producidas en el paseo de la Castellana y calle de Serrano.

Confiemos en que los datos aportados en el presente trabajo puedan servir para un mejor tratamiento del patrimonio urbano en nuestras ciudades.

(37) Sólo en alguno de los edificios construidos en la segunda etapa se ha indicado que su construcción fuera deficiente: José de Azpiroz: «Ampliación y reforma de una casa de pisos en la calle de Goya», *Revista Nacional de Arquitectura*, número 65, 1947, páginas 329-331.

(38) En la reparcelación se ha conseguido un volumen edificable de 132.000 metros cúbicos. Registro de la Propiedad de Madrid número 1, finca 68.893, libro 1888 del archivo, folio 208.



Cuadro n.º 8. Estructura interna actual de la edificación de Salamanca. Casa construida en 1866.

PISO	ARRENDATARIO	FECHA CONTRATO	Ptas./año RENTA	SUPERFICIE M ²
Sótano d.	En obras			168,75
Sótano i.	En obras			195,38
Bajo d.	En obras			120,84
Bajo i.	En obras			117,83
Bajo d. int.	P. física	1940	1.200	117,83
Bajo i. int.	P. física	1939	600	149,29
1.º	P. física	1929	15.000	582,8
2.º d.	P. física	1932	2.250	261,07
2.º i.	P. física	1927	3.000	321,73
3.º d.	P. física	1939	3.900	277,39
3.º i.	P. física	1927	3.900	305,41
Sotabanco 1.	portero	1965	—	34,56
Sotabanco 2.	P. física	1919	240	39,78
Sotabanco 3.	P. física	1933	240	39,97
Sotabanco 4.	desocupado	—	—	34,38
Sotabanco 5.	P. física	1922	240	45,81
Sotabanco 6.	P. física	1929	600	84,77
Sotabanco 7.	desocupado	—	—	34,38
Sotabanco 8.	P. física	1916	240	37,07
Sotabanco 9.	P. física	1941	240	37,07

Fuente: Catastro de Riqueza Urbana. 1971.
Delegación Provincial de Hacienda.

Cuadro n.º 9. Estructura interna actual de la edificación de Salamanca. Casa construida en 1871.

PISO	ARRENDATARIO	FECHA CONTRATO	Ptas./año RENTA	SUPERFICIE M ²
T-1	P. física (comercio)	1929	84.000	50
T-2	P. física (comercio)	1961	29.000	48,16
T-3	P. física (comercio)	1965	26.400	67
T-4	P. física (comercio)	1953	18.000	30
T-5	P. física (comercio)	1930	52.975	53
T-6	P. física (comercio)	1969	48.000	53,20
Garaje-2	garaje	1931	16.306	57
Garaje-1	P. física	1953	7.070	41,3
Garaje-3	garaje	1940	5.935	36
Garaje-4	P. física	1939	12.236	60
Int.	P. física (comercio)	1971	16.919	53
Int. d.	P. física	1936	2.725	40,6
Int. i.	P. física	1945	2.650	52,2
1.º d.	P. física	1961	7.000	148
1.º i.	P. física	1961	7.000	148
2.º	P. física	1960	14.000	296
3.º d.	P. física	1956	7.200	148
3.º i.	P. física	1953	3.963	148
4.º d.	P. física	1950	5.990	148
4.º i.	P. física	1956	4.531	148
Buhardilla 1.	P. física	1940	2.025	61
Buhardilla 2.	P. física	1956	1.236	43
Buhardilla 3.	P. física	1958	3.000	32

Fuente: Catastro de Riqueza Urbana, 1971.
Delegación Provincial de Hacienda.