



LA CIUDAD LINEAL Y LA PRACTICA INMOBILIARIA DE LA COMPAÑIA MADRILEÑA DE URBANIZACION (1894-1931)

Por Dolores Brandis García y Rafael Mas Hernández *

La Compañía Madrileña de Urbanización (CMU) y su principal logro urbanístico, la Ciudad Lineal, tienen la suficiente relevancia como para no necesitar presentación alguna (1) y constituyen un fecundo campo de estudio en los análisis urbanos.

En este trabajo pretendemos hacer una semblanza general de las actividades inmobiliarias de la CMU en sus primeras décadas de existencia, siempre con especial referencia a la barriada de la Ciudad Lineal. Se trata, pues, de una triple reducción del tema de estudio, que es mucho más amplio de lo que se puede des-

arrollar aquí. Así, al centrarnos en el aspecto inmobiliario, en los negocios de suelo y construcciones, se desatiende toda la actividad de la CMU en tranvías, aguas y electricidad, que fue de gran importancia, en especial por lo que se refiere a las vías férreas, verdadero elemento inspirador de la sociedad. La generalidad del tratamiento, por su lado, viene obligada por el peligro que implica entrar en la casuística de la prolija documentación existente, y por encontrarnos en una primera fase de la investigación, en la que procede dar a conocer los primeros resultados. La motivación del encuadre temporal, por fin, radica en la propia disponibilidad de información, pero también se justifica en su arranque con la creación de la compañía en 1894 y en su final en la entidad de la crisis de los años 30, junto al hecho de que la barriada estaba ya consolidada y lo más sustancial del negocio inmobiliario se había ya realizado (2).

* Profesores de Geografía en las Universidades Complutense y Autónoma, respectivamente, de Madrid.

(1) Los trabajos más relevantes de análisis sobre el tema son:

G. R. Collins, C. Flores y A. Soria: *Arturo Soria y la ciudad lineal*, Madrid, Revista de Occidente, 1968, 410 pp.

F. Terán: *La ciudad lineal, antecedente de un urbanismo actual*, Madrid, Ciencia Nueva, 1968, 81 pp.

P. Navascués: «Ciudad Lineal», pp. 1101-1120 de la obra colectiva *Madrid*, Madrid, Espasa-Calpe, 1978-1980, 5 vols.

En el primero se reproducen muchos textos de Soria y de la CMU, además de una abundante bibliografía.

(2) La principal fuente de este trabajo, la revista *La Ciudad Lineal*, dejó de publicarse en octubre de 1932, aunque desde 1930 la información decreció mucho en calidad. Las citas se realizarán indicando el número de la revista y el año.

Siendo nuestro objetivo principal el señalarlo, no podemos dejar de trazar una breve trayectoria de las barriadas creadas por la CMU hasta el presente y también es necesario realizar una visión general de la Ciudad Lineal y la compañía insertándola en su momento histórico. Una vez realizada la presentación general, abordamos lo esencial del trabajo, que dividimos en dos apartados: el planteamiento financiero de la compañía, soporte de todas sus actividades, y las prácticas espaciales de la CMU, dentro y fuera de la Ciudad Lineal.

La Ciudad Lineal y la CMU

La barriada de la Ciudad Lineal destaca inicialmente por su tamaño; algo más de 5 km. de longitud y una superficie de 224 Ha. son cifras poco usuales en las ciudades europeas del momento y, en todo caso, siempre ha sido muy difícil generar un trazado racional como el analizado sobre un mosaico previo de pequeñas propiedades rústicas (3). Se trata, de hecho, de un conjunto que destaca con claridad

(3) En París fueron poco abundantes los «lottissements» superiores a 200 Ha., de acuerdo con los datos de la «banlieue» Sur o de toda la región parisina, incluso partiendo de fincas únicas:

J. Bastie: *La croissance de la banlieue parisienne*, París, PUF, 1964, 624 pp. (pp. 202-263), y *Cahiers de l'IAURIF*, vols. 48-49, diciembre 1977, 288 pp. (pp. 67-110).

Incluso en la actualidad la fragmentación de las propiedades rústicas es un obstáculo casi insalvable para la creación de las ciudades satélite en los Estados Unidos, como relata H. Brodsky: «Land development and the expanding city», *Annals of the Association of American Geographers*, 1973, pp. 159-166.

en cualquier plano de la aglomeración madrileña y admite comparación ventajosa con las más brillantes promociones periféricas de las ciudades de los países avanzados con anterioridad a la primera guerra mundial.

La CMU, creadora de la barriada, se fundó en una fecha muy temprana para lo que en nuestro país se solía, 1894, y pronto alcanzó unos ingresos muy destacables para su época. Esta inmobiliaria precoz, además, desarrolló algunas iniciativas que sólo se generalizarían en nuestro país después de la guerra civil. Así, al urbanizar la barriada de la Ciudad Lineal pronto se plantearon conflictos con los municipios por los que discurría y la CMU no pudo hacer frente a todos los gastos de urbanización, orden público, etc., con lo que entre los propietarios se pagó una «cuota edilicia» destinada a tales gastos; con el tiempo, los fondos de la cuota fueron administrados por una «Junta Vecinal» electa entre los residentes. En esos hechos pensamos que hay un antecedente claro de los cobros específicos por determinados servicios municipales y de las actuales asociaciones de vecinos (4).

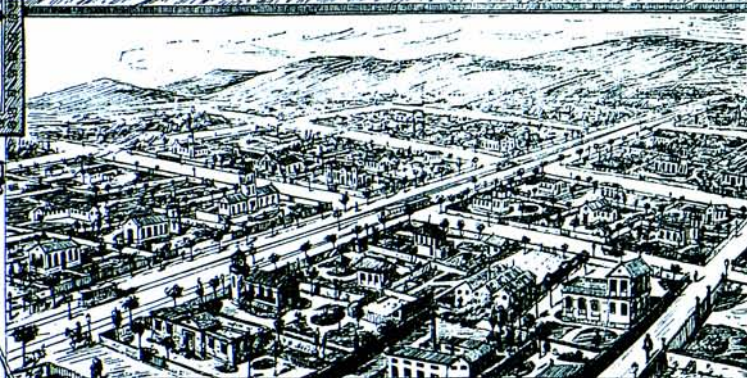
La ideología de Soria y de la CMU van casi a la par, pues la influencia del primero sobre la segunda fue abrumadora hasta su muerte en 1920. Sobre la cuestión de la tierra hay una

(4) La «cuota edilicia» surgió en 1923 para sufragar los gastos de mantenimiento de la urbanización, de alumbrado, limpieza, vigilancia, etc., y ya en 1924 la Junta Vecinal funcionaba con fluidez. A partir de 1932 la Junta se convirtió en la Comunidad de Vecinos de la Ciudad Lineal, acogida a la Ley de Asociaciones entonces vigente.

Las acciones se pagan por mensualidades de 10 pesetas. El importe de los pagarés se facilita a los que quieran construir su casa de-
jando a la Compañía el beneficio de un 1 por 100.

LA CIUDAD LINEAL

Compañía Madrileña de Urbanización



ACCIONES
de
500 pesetas

TERRENO
de
5.152 pies á cada acción.

Antes de dos años el pie de terreno valdrá más de 10 céntimos y el accionista se habrá reintegrado de todo su capital.

PAGARÉS
desde 100 pesetas en adelante al 8 por 100 anual garantizados con todo el haber social y construcciones hechas.

INTERESES
pagaderos por trimestres

Primera barriada de 4 kilómetros.

Colocación segura del capital contribuyendo al bien material y moral de Madrid.

Ilustración 1. Aparecido en La Dictadura.



**La Ciudad
Lineal y la
práctica
inmobiliaria
de la
Compañía
Madrileña de
Urbanización
(1894-1931)**

clara filiación de las ideas mantenidas, pues se hace mención expresa de Baldomero Argente, primero, y de Henry George y Julio Senador, después (5). En lo urbanístico hubo al comienzo un recuerdo a Ildefonso Cerdá, a su estudioso Julián Massó y a Fermín Hernández Iglesias (6) y se mantendría siempre una decidida postura a favor de la vivienda en propiedad y de la mezcla social, criticando con dureza las soluciones oficiales ofrecidas para la vivienda obrera. Dentro de la conocida combinación de credos y actitudes de Soria destaca su búsqueda de una postura intermedia en los conflictos de clase: en los primeros años se proclamaba que «en la Ciudad Lineal se armonizan (...) las tendencias conservadoras de los individualistas con las tendencias revolucionarias socialistas» (7), idea en la que se insistía, aunque con tonos más sombríos, más tarde: «La Compañía se encuentra como grano de trigo entre dos masas de piedra: por arriba la del caciquismo (...) por abajo, con la masa obrera» (8).

La puesta en práctica de este conjunto de ideas se realizaba también con evidente singularidad. La compañía funcionaba con dos principios formulados desde el comienzo, el de la recomendación y el de la transparencia; se daba empleo con preferencia a los recomendados por accionistas, obligacionistas o amigos de la compañía, en la creencia de que redundaba en una mayor eficacia en el trabajo. La transparencia era absoluta en las cuentas, que se reproducían periódicamente en la revista hasta en los más mínimos capítulos y el libro de cuentas estaba a disposición de cualquier accionista; con igual prodigalidad se daba noticia de asuntos diversos, como escrituras de compraventa, contratos, pleitos judiciales, etc.

La vida de relación de la compañía, además de estos dos puntos bastante contradictorios, discurría de acuerdo a unas premisas claras, en las que el respeto a la justicia era el principio básico, de lo que se derivaba un pago escrupuloso de todos los impuestos y un elevado número de pleitos (9). Por lo demás, la

(5) Argente aparece citado como modelo por Soria en 1910 (núm. 400) y se reproduce un artículo suyo (número 404). George y Senador son citados por Soria en 1919 (núm. 690); el primero aparecía ya en el último punto del «Decálogo» en 1916 y fueron varios los artículos de Senador que se publicaron en la revista a partir de 1925.

(6) En el número extraordinario de la revista de 28-XI-1897, publicado con motivo de la Fiesta del Arbol, se incluía a los citados como «precursores» en un «Resumen del Proyecto de la Ciudad Lineal», con alguna reserva para con Cerdá y con elogios a Hernández Iglesias, que defendía una solución privada para la vivienda obrera. Massó y H. Iglesias se integraron inicialmente en la CMU.

(7) CL, núm. 92 (1901), p. 2.

(8) A. Soria: «Nuestra huelga», CL, núm. 691 (1919), página 266. La empresa se encontraba en plena suspensión de pagos y sin ver aceptado todavía el convenio.

(9) Dentro de las «Buenas costumbres de la CMU...» se señalaba: «... Nos dejaremos esquilmar como pacíficos borregos. Mas si cometen con nosotros alguna injusticia, arbitrariedad o incorrección, nos defendemos como boers del Transvaal», art. cit. en nota 7.

sociedad estaba sumida en un fuerte autoritarismo, lo que se refleja en algunas multas cobradas (10), y la postura de la compañía era cerrada en los conflictos laborales y los despidos fueron moneda corriente en la empresa a partir de la crisis de 1914 (11).

I. LOS MECANISMOS FINANCIEROS DE LA CMU

El punto de arranque de la compañía estuvo en un planteamiento de sociedad anónima por acciones de suscripción. El mínimo que Soria solicitaba en julio de 1893 para comenzar era el compromiso de suscribir 500 acciones de a 500 pesetas; logrado este número en unos meses, se elaboraron en común los estatutos de la compañía y la escritura fundacional de la CMU fue hecha el 3 de marzo de 1894.

Para facilitar la suscripción de las acciones, éstas podían ser pagadas a plazos mensuales durante varios años. Esta evidente llamada al pequeño ahorro produjo, junto a la propia lentitud de la suscripción, un evidente retraso en los ingresos de capital. Las 1.500 acciones no fueron suscritas hasta cuatro años y medio después de constituida la sociedad (octubre de 1898), pero con un desembolso efectivo que apenas llegaba a la mitad de su valor nominal. Habría que esperar unos cuantos años más —hasta 1910— para ingresar la totalidad del capital social (750.000 ptas.).

A pesar de su lenta afluencia el capital social exigía una compensación económica y como difícilmente se podían esperar beneficios al comienzo de una actividad apenas iniciada, en abril de 1895 se adoptó una solución de fuerte trascendencia y de claras repercusiones espaciales en la Ciudad Lineal. Se estableció que cada una de las 1.500 acciones tenía derecho a un lote de 400 m² en la primera barriada de la Ciudad Lineal; el accionista podía ocupar el terreno desde el primer momento, pero no dispondría del pleno dominio legal hasta el completo pago de su participación. Este pago en especie proporcionaba un atractivo inmediato a la suscripción de acciones e intentaba obviar el difícil problema de los dividendos que la compañía no podía afrontar cuando se estaba todavía en plena fase de adquisición de terrenos y comenzando la red ferroviaria. Sin embargo, los 1.500 lotes comprometidos suponían un poco más de un tercio de los comprendidos en la primera barriada, hipotecando, por lo tanto, el negocio de la reventa de terrenos.

Antes del cambio de siglo se produjo otra circunstancia decisiva en el seno de la joven sociedad. Se trató de una singular ampliación de capital acordada en mayo de 1896, aunque

(10) Igual se sancionaba a los pastores por introducir ganado en terrenos de la compañía que a los carreteros por dañar árboles a su paso por las calles de la Ciudad Lineal y a los propios obreros de la compañía se les multaba por matar pájaros.

(11) Con motivo de la suspensión de pagos la CMU redujo a la mitad su plantilla, un poco inferior al millar de personas, según señalaba Soria en el art. cit. en nota 8.

ya estuviera prevista en los estatutos iniciales. Soria aportó la concesión obtenida en 1892 del ferrocarril de circunvalación a la CMU a cambio de 3.500 nuevas acciones sin derecho a lote de terreno. Con tal operación, Soria se aseguraba un control absoluto de la compañía, que en adelante y hasta el convenio iba a seguir fielmente los designios del fundador. A tal solución no se debió llegar, sin embargo, sin conflicto, pues en 1898 dimitió casi la mitad del Consejo de Administración, incluido el presidente, como consecuencia, según uno de ellos, de «la imposibilidad en que se encuentran los consejeros de la Compañía para trabajar en beneficio de la prosperidad y engrandecimiento de la misma» (12).

Ya no habría más ampliaciones de capital en el futuro (13) y se forjó un modelo de crecimiento basado en la captación de capital exterior merced al pago de intereses elevados. El allegamiento de fondos externos se convirtió en una actividad básica de la compañía y conjugaba diversas fórmulas, iniciándose con obligaciones y pagarés, para desembocar en la creación de una Caja de Ahorros en 1906.

1.1. Obligaciones, pagarés y Caja de Ahorros

En 1898 se dio comienzo a la emisión de obligaciones de 500 pesetas, al 8 por 100 de interés anual y amortizables en cincuenta años. Para su mejor colocación en los primeros años se emitieron con rebaja, vendiéndose a 400. 450 y 475 pesetas efectivas, con lo que el interés real era del 10 por 100 para las primeras emitidas. En 1905 se acabaron de suscribir las 9.000 emitidas, que se iban amortizando a un ritmo de 180 obligaciones por año. El ritmo de suscripción fue muy lento al principio, pero pronto se hizo muy vivo, influyendo en ello, sin duda, la cuantía de los intereses abonados y la exactitud con que la compañía hacía frente a los pagos (14). Las obligaciones estaban respaldadas, además, con unas hipotecas sobre las diversas líneas de tranvía de la compañía y a partir de 1905 se admitió su cotización en la Bolsa de Madrid.

Un segundo grupo de obligaciones fueron las emitidas a partir de 1905 y sus diferencias con las anteriores son expresivas del éxito financiero de la compañía: el interés se reducía al 6 por 100 anual y el plazo de amortización se ampliaba a 99 años, sin realizarse reembolso alguno hasta 1956. Los descuentos sobre el valor nominal de la obligación (500 pesetas) se hacían esta vez en función del número de obligaciones suscritas, favoreciendo las compras

(12) CL, núm. 46 (1899), p. 1. Por diversos motivos abandonaron pronto la sociedad algunos de sus más conspicuos fundadores, como Fermín H. Iglesias, J. Massó y el arquitecto Mariano Belmás.

(13) Ni siquiera hasta hoy, pues la CMU continúa con sus 5.000 acciones. SOPEC: *Anuario financiero y de sociedades anónimas de España. Año 1979-1980*, Madrid, SOPEC, sin año, 1910 pp. (p. 709).

(14) La compañía tenía a gala no haber retrasado ningún pago ni dejado de aceptar letra alguna hasta 1914.

masivas, y también se fueron reduciendo con el tiempo: en 1906 se colocaron a un precio medio de 418 pesetas y en 1912 la media era ya de 469 pesetas por obligación. Con tales condiciones, la acogida en el mercado fue buena y en 1914 se habían emitido ya 26.000 obligaciones de este segundo grupo.

Los pagarés constituyeron en los primeros años la fuente principal de ingresos de la compañía, pues el menor tiempo de inmovilización del dinero (con respecto a las obligaciones) proporcionaba una mayor confianza a los impositores. Los pagarés se admitían a conveniencia de la compañía y proporcionaban unos intereses comprendidos entre el 6 y el 8 por 100 anual para cantidades inmovilizadas desde los seis meses hasta los tres años y eran de cuantía muy variable (15).

En los nueve primeros años fueron recogidos y pagados a su vencimiento pagarés por un total de 1,7 millones de pesetas y a finales de 1906 había en circulación pagarés por un importe global de medio millón, preferentemente a largo plazo (tres años); seis años después, a finales de 1912, la cantidad en circulación era algo superior, 727.743 pesetas, lo que indica un crecimiento mucho menor que el operado por las obligaciones. De hecho, a partir de 1906 la CMU estaba interesada en reducir la cantidad de pagarés en circulación, favoreciendo por diversos métodos su conversión en obligaciones o en libretas de la Caja de Ahorros. Es especialmente claro el paralelismo existente entre el pagaré y la libreta de la Caja.

La Caja de Ahorros de la Compañía Madrileña de Urbanización se puso en marcha el 10 de mayo de 1906 y estaba destinada a constituir una vía de captación de recursos monetarios de cuantía superior a las obligaciones, pero centrada en el crédito a corto y medio plazo y dotada, por lo tanto, de una mucho mayor movilidad de los fondos. No se parecía demasiado a un establecimiento financiero convencional, pues no tuvo más que una oficina (calle Lagasca, 6) y no procuraba su propio crecimiento, sino el servicio a los negocios de la CMU. Operaba con libretas a la vista y a plazo, desde seis meses a cinco años, con intereses crecientes según el período de inmovilización del depósito, comprendidos entre el 5 y el 8 por 100. En su publicidad, la Caja de Ahorros se mostraba contraria a las garantías crediticias tradicionales, como las alhajas y el papel de Estado, enalteciendo, por contra, los bienes raíces (fincas rústicas y urbanas) y los ferrocarriles y tranvías.

Otro rasgo de coincidencia con los pagarés era la autolimitación de las operaciones, que tenía como punto de referencia los ingresos de explotación de la CMU: las libretas a la vista no podían sumar más de la doceava parte de aquéllos, con lo que la cifra era notoriamente

(15) En los años de 1897-1899, únicos en los que las Memorias de la compañía detallan el importe de los pagarés suscritos, figuran una mayoría de imposiciones de 100 ptas., algunas superiores a 1.000 y una de 32.028 ptas.



**La Ciudad
Lineal y la
práctica
inmobiliaria
de la
Compañía
Madrileña de
Urbanización
(1894-1931)**

baja; la suma total de las libretas no podía quintuplicar la cifra de ingresos de explotación del año anterior. Tales medidas precautorias se siguieron fielmente hasta el año 12, pero no pudieron evitar los problemas de liquidez que provocaron la suspensión de pagos de 1914.

Finalmente, otros ingresos financieros aparecían bajo la rúbrica de «depósitos». Pensamos que debía tratarse de préstamos varios sujetos a unas condiciones variables. Su cuantía no era fija, pero en todo caso de poca monta en los años iniciales. En 1911, no obstante, el préstamo de 750.000 pesetas obtenido de la casa Urquijo infló este capítulo y su amortización incrementó la proporción del concepto de «depósitos» sobre el total del gasto financiero de la compañía.

Una vez se han hecho unos apuntes de los mecanismos básicos del tinglado financiero puesto en funcionamiento por la CMU, parece llegado el momento de comprobar las grandes magnitudes del dinero que tal aparato movió (figura 1).



Figura 1. Principales ingresos financieros de la CMU (1894-1914).

Fuente: Memorias anuales de la CMU y CL.

Las cantidades atraídas por la CMU fueron de tal entidad que llegaron a constituirse en el primer concepto de sus ingresos, de modo que la sociedad podía ser considerada como una inmobiliaria o como una compañía de tranvías, pero de hecho funcionaba como un establecimiento financiero; aquí el paralelismo es claro con las «building societies» británicas de finales del XIX, que si bien con otro planteamiento inmobiliario, eran ante todo instituciones financieras y su negocio consistía en «atraer dinero de múltiples fuentes para prestarlo contra la garantía de una propiedad» (16).

(16) M. Pawley: *Home ownership*, London, The Architectural Press, 1978, 160 pp. (p. 40). Es aleccionador comprobar la correcta visión de un contemporáneo, Engels, quien define a las «building societies» de un modo muy similar; F. Engels: *El problema de la vivienda y las grandes ciudades*, Barcelona, G. Gili, 1974, 129 pp. (p. 58).

El éxito financiero conseguido hasta 1914 se logró en base a la introducción paulatina de diversas fórmulas de captación del ahorro, de modo que la nueva fuente de ingresos superaba pronto con claridad a las anteriores. Los pagarés, en efecto, sobrepasaron a los ingresos obtenidos con el pago aplazado de las acciones en 1899, pero se estancaron a partir de 1903, y la suscripción de obligaciones se convirtió en el mayor ingreso desde el primer año de emisión, para ser superada con claridad por los fondos depositados en la Caja de Ahorros. Esta verdadera cascada de soluciones se rompió de un modo estrepitoso, como se verá, en 1914.

Los gastos financieros llegaron a ser, con el tiempo, el principal capítulo del gasto total. Su composición, sin embargo, no reproducía con fidelidad la del ingreso financiero dado el desigual plazo de amortización del dinero en depósito. Obligaciones y pagarés se contraponían, pues mientras en las primeras el pago de intereses constituía el gasto principal, en los pagarés el mayor desembolso se hacía en su recogida. La Caja de Ahorros se comportaba de un modo semejante a los pagarés por su necesidad de reembolsar los préstamos a corto plazo y generaba, en consecuencia, un elevado gasto anual.

Así pues, el negocio financiero llevaba implícito un fuerte compromiso de gastos futuros de la misma índole y su propio crecimiento aumentaba sin cesar la cuantía de las deudas comprometidas, poniendo en peligro la estabilidad del propio mecanismo. Si comparamos el ingreso y el gasto financiero se comprueba que éste adquirió una proporción creciente sobre aquél, llegando al 60 por 100 a partir de 1910. En la medida en que existían gastos fijos de mucha cuantía, siendo los intereses de las obligaciones y la retirada de libretas los más importantes, no es exagerado afirmar que la única posibilidad que la compañía tenía de atender a sus compromisos financieros era con la recepción de nuevos depósitos de dinero. Este germen de inestabilidad estaba implícito en el funcionamiento de la sociedad desde su comienzo y, aunque no se hizo patente por la buena marcha del negocio, acabó por estallar en 1914. Bastó un ligero estancamiento de los ingresos y un aumento de los gastos (que alcanzaron en la primera mitad del 14 el 90 por 100 de los ingresos) para que la compañía, previendo la imposibilidad de hacer frente a sus compromisos, optara por la suspensión de pagos en agosto.

1.2. La crisis de 1914 y el convenio

El balance de la compañía en el momento de la suspensión (cuadro 1) es bien expresivo del funcionamiento de la misma hasta entonces: con un dinero atraído por el alto interés y cuyo capital era en ese momento de 26 millones de pesetas se habían iniciado diversos negocios en las afueras de la ciudad, cuya valoración era de 13 millones para lo ferroviario,

CUADRO 1. Balance de la CMU en 20 de agosto de 1914

ACTIVO	Pesetas
1. Caja (cuentas corrientes en diversas entidades de crédito y papel del Estado)	62.435
2. Recibos al cobro (efectos de almacenes, suministro de electricidad, alquileres y otros)	150.857
3. Vías férreas (concesiones, obras hechas, material fijo y móvil)	12.922.270
4. Terrenos vendidos (recibos en cartera)	2.606.251
5. Terrenos a la venta (valoración mínima de 812,6 Ha.)	9.402.284
6. Construcciones (recibos en cartera)	1.706.505
7. Aguas (casas de máquinas, depósitos y obras de canalización)	3.007.732
8. Fábrica de electricidad y redes	1.969.787
9. Parque de diversiones	1.042.179
10. Almacenes	1.717.818
11. Imprenta	125.419
12. Mercados y almacenes en proyecto en Ventas	138.673
13. Oficina y mobiliario de la compañía	389.525
14. Viveros	47.005
15. Botiquín de la Ciudad Lineal	7.987
16. Varias cuentas deudoras	111.861
SUMA EL ACTIVO	35.408.588
PASIVO	
1. Primer grupo (créditos refaccionarios: Comisión Liquidadora del Tranvía de Vallecas, AEG Thomson Houston Ibérica, S. A., Erhardt y Compañía...)	399.395
2. Segundo grupo (obligaciones por su valor nominal, de entre las 35.000 correspondientes a dieciséis emisiones)	13.009.159
3. Tercer grupo (créditos varios: pagarés, Urquijo y Compañía, fianzas de contratistas y empleados, Juan Ron Alvarez, Gabriel Montero...)	1.538.625
4. Caja de Ahorros, suscripción de obligaciones a plazos	12.845.921
SUMA EL PASIVO	27.793.100
SUPERAVIT: 7.615.488 ptas.	
Fuente: «La Ciudad Lineal», núm. 571, octubre de 1914, pp. 349-350.	

otro tanto para lo inmobiliario, 3 millones para la traída de aguas y 2 millones para el abastecimiento de energía eléctrica. La situación era dramática, ya que si el activo no podía por sí solo recompensar siquiera los intereses del pasivo, ¿qué posibilidad quedaba para la devolución del capital adeudado? Pocas, ciertamente. Además, dada la interrelación existente entre todos los capítulos del activo, si se pretendía vender alguno de ellos para pagar parcialmente al pasivo el proyecto racional de urbanización quedaba irremediabilmente roto.

Soria quiso evitar a toda costa la quiebra y la solución dada a la suspensión de pagos consistió en un proyecto de convenio que la mayoría de acreedores suscribió, pero que no entró en funcionamiento hasta 1919 (17). El convenio consistía en una serie combinada de medidas, las principales de las cuales eran:

— Prelación de pago a los créditos indispensables para el funcionamiento de la compañía (refaccionarios).

(17) La oposición al convenio estuvo aglutinada por la Banca Urquijo, que llegó finalmente a un acuerdo con los Soria, quedándose con las residencias familiares de los Soria y terrenos en las parcelaciones de la CMU.

— Venta de terrenos, aceptando el pago en obligaciones, libretas o pagarés por todo su valor nominal.

— Pago en metálico de los valores adquiridos en subasta.

— Pago en metálico por turno y según el valor nominal.

Las dos últimas medidas se supeditaban a la obtención de beneficios en la explotación. El cumplimiento del convenio fue, de acuerdo con las condiciones aprobadas, muy lento; el pago de la deuda no fue asunto de años, sino de décadas. El pasivo era en 1929 todavía de 17,6 millones de pesetas y consta que después de la guerra seguía en parte pendiente de cumplimiento (18). Un detalle de las dos fuentes principales de pago de la deuda, el canje de terrenos y las subastas de valores, pondrá en evidencia la magnitud del fiasco financiero que el convenio supuso.

El canje de terrenos por valores fue la solución más utilizada por los acreedores; se producía a voluntad suya y debían escoger entre los terrenos disponibles de la compañía y a los precios vigentes hasta entonces. El canje

(18) SOPEC, *op. cit.* en nota 13.



**La Ciudad
Lineal y la
práctica
inmobiliaria
de la
Compañía
Madrileña de
Urbanización
(1894-1931)**

comenzó a tener lugar nada más aprobado el convenio, en 1919, y se desarrolló a gran velocidad: en los primeros treinta y nueve meses la compañía retiró de circulación 4,5 millones de pesetas por este mecanismo y a finales de 1928 la suma llegaba a 8,6 millones.

Los terrenos entregados a cambio de las obligaciones, libretas o pagarés se escogían de entre los disponibles, de modo que los canjeados en primer lugar estaban en lugares mucho más accesibles que los entregados con posterioridad. De hecho, los terrenos entregados no tenían, por lo general, las condiciones de urbanización (vialidad, agua, luz) que hasta entonces habían sido norma en los terrenos vendidos por la CMU. Ello, unido a su localización periférica, provocó que los terrenos tuvieron una considerable dificultad en ser revendidos. Como después se analizará, la señal más clara de este hecho lo constituye que en tales terrenos sólo se edificará en los años 40-50 y que algunos permanecen todavía hoy sin edificar, como inversión, pues, el canje de terrenos sólo se puede considerar beneficioso a muy largo plazo (19).

La segunda vía de pago a los acreedores, la adquisición de valores en subastas periódicas, cuantifica la pérdida de dinero de los acreedores a la perfección (figura 2). Las subastas se iniciaron en 1923 y la compañía dedicaba anualmente unas cantidades predeterminadas, que oscilaron desde 50.000 pesetas en 1923 hasta 65.000 en 1929. Entre agosto de 1923 y diciembre de 1929 se realizaron un total de veintidós subastas, en las que con 405.043 pesetas en metálico se adquirieron 2.147.272 pesetas en valores (20). La existencia de tantos poseedores de valores dispuestos a aceptar por los títulos una cantidad inferior a la quinta parte de su valor nominal sin interés y muchos años después de adelantado el dinero es el mejor índice de la situación real de los acreedores. Debían optar entre una fortísima devaluación de sus títulos

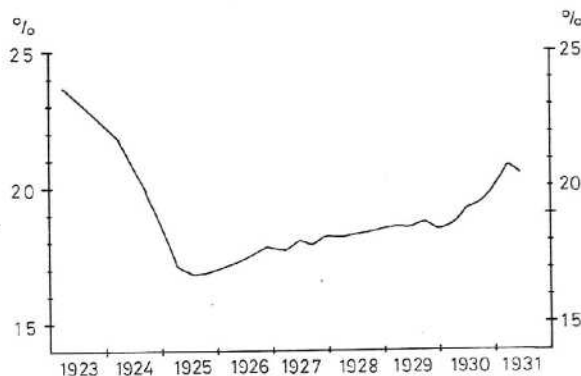


Figura 2. Evolución del porcentaje al que fueron adquiridos los valores en las subastas.
Fuente: CL.

(19) La entrega de los terrenos yuguló la experiencia innovadora de la Ciudad Lineal. Todos los proyectos en marcha se detuvieron y se redujo la adquisición de terrenos.

(20) De las posteriores subastas, hasta la núm. 32, celebrada en agosto de 1932, la revista sólo proporciona información del porcentaje al que se adquirieron los valores.

a corto plazo y una hipotética especulación de terrenos marginales a largo plazo.

De acuerdo a los últimos datos obtenidos, en octubre de 1928 el pasivo se había reducido en 11,5 millones de pesetas, con el siguiente desglose: 8,6 millones a cambio de terrenos, 1,7 millones adquiridos en subasta a la baja, 350.000 pesetas pagadas en metálico y por turno y 887.917 pesetas en créditos preferentes.

La situación posterior a 1930 ha sido relatada ya en otro lugar. Si a partir de la muerte de Soria en 1920 se había producido una ruptura entre sus hijos motivada en parte por la forma en que se llevó el cumplimiento del convenio, después de la guerra civil las acciones de los Soria fueron reunidas, por métodos diversos, por unas personas que pasaron a dominar la compañía, que todavía perdura en la actualidad. El último período de la sociedad queda fuera de nuestro objetivo y es muy complejo.

1.3. Interpretación general

El negocio financiero en su conjunto fue explicado varias veces por el propio Soria, especialmente con motivo de la suspensión de pagos de 1914. Según él se llegó a las soluciones antes analizadas por obligación, pues otras medidas más racionales y menos peligrosas no pudieron ser llevadas a la práctica; los intentos no cristalizados fueron la búsqueda de grandes accionistas y que todo el capital necesario se consiguiera por la vía de las acciones; una vez dentro de la línea obligada de los valores de renta fija, preferidos por el pequeño capitalista, se intentaba reducir poco a poco su interés (21). En conjunto, pues, de acuerdo con Soria, la peligrosa vía financiera escogida fue la única que la sociedad, con muy poco capital inicial, pudo seguir, en la medida en que el mercado financiero español del momento no le ofreció mejor solución. La CMU no podía elegir, pues nunca tuvo apoyo oficial alguno, a pesar de las repetidas solicitudes en tal sentido.

A pesar de la precariedad de la vía financiera seguida, Soria no dejó de hallar paralelismo a su modo de actuar con el de otras actividades y señaló que también el comerciante al establecerse o las compañías de ferrocarril sustituyen progresivamente los préstamos de interés alto por otros de interés más bajo. Tal modo de actuar tenía como propósito final la puesta en explotación de todos los negocios comenzados —traída de agua del Jarama, ferrocarril a Vicálvaro y Vallecas, venta de terrenos de la segunda barriada...—, con cuyos beneficios esperaba pagar los intereses decrecientes de una deuda que se estabilizaría al entrar en funcionamiento los negocios antedichos; Soria, en 1914, confiaba en cumplir este plan en el término de diez años (22).

(21) A. Soria: «Un poco de historia de la Ciudad Lineal», CL, núm. 570 (1914), pp. 330-331.

(22) A. Soria: «La suspensión de pagos», CL, número 568 (1914), pp. 309-310.

La motivación para la suspensión de pagos fue para Soria el inicio de la guerra mundial, por la inseguridad que provocó entre el pequeño capital, sostén de la compañía por sus renovadas suscripciones de obligaciones e imposiciones en libretas. En favor de su interpretación Soria citó la baja en la cotización bursátil del papel de Estado, el descenso en el ritmo de adquisición del mismo, el cierre de la Bolsa y el aumento del interés de las cédulas emitidas por el Banco Hipotecario —del 4 al 5 por 100— (23). Otra posible causa de la suspensión de pagos, nunca afirmada de un modo explícito, pero sí de algún modo insinuada, fue el crédito contratado con los Urquijo; este préstamo se realizó en 1911 a cuenta de la traída de aguas que la CMU pretendía realizar desde el río Jarama y debido a los problemas derivados del no otorgamiento de la concesión pública del caudal de agua pretendido se quiso renegociar en los años posteriores. Esta tensión entre un acreedor como Urquijo y la CMU pudo haber influido en el retraimiento de los suscriptores que propició la suspensión de pagos; en todo caso, sí es claro que el Banco Urquijo era el mayor acreedor de la compañía en el momento de la suspensión (24).

Al margen de las explicaciones aportadas de un modo explícito o velado por los hombres de la CMU, cabe apuntar otras. En primer lugar está la propia fragilidad del mecanismo financiero: la cuantía del gasto dinerario comprometido era de tal envergadura que no podía ser asumido con los beneficios de la sociedad, salvo en una fracción mínima; la dependencia de los nuevos suscriptores e impositores era un riesgo permanente que podía llevar a la compañía al fracaso en cualquier momento. Era un mecanismo válido solamente para largos períodos de prosperidad económica, sin crisis alguna, lo que en la economía capitalista, cíclica por definición, es excepcional.

Otro motivo de la crisis lo podría constituir una acusada tendencia al gigantismo y a la ex-

pansión fulgurante. Tal inclinación pudiera haberse visto fomentada por el mismo éxito continuado (durante casi veinte años) del frágil mecanismo financiero, con el cual se había conseguido un crecimiento muy fuerte partiendo de un capital mínimo. Desde la perspectiva de nuestro enfoque los gastos ferroviarios aparecen hipertrofiados y, en concreto, la línea de Colmenar Viejo —costosísima y de tardío funcionamiento— y la de Vallecas —prematura— tenían poco que ver con el ferrocarril de circunvalación y con la Ciudad Lineal; más bien parecen indicar una búsqueda desmedida del negocio ferroviario *per se*. Además, en el tema de las aguas del Jarama se actuó con excesiva celeridad, comprometiendo fuertes gastos antes de tener segura la concesión.

La resolución del convenio es la cuestión capital en la interpretación de la historia financiera de la CMU. Soria pretendía inicialmente que la solución podría llegar en unos diez años, pero en 1919 tenía ya una opción menos optimista y cifraba sus esperanzas en conseguir una nueva aportación de capital por importe de 3 millones que permitiera continuar los negocios detenidos por la crisis (25). Parece claro, en todo caso, que las cláusulas del convenio eran especialmente duras, pues la interpretación estricta que de ellas hizo la compañía a partir de 1920, una vez fallecido Soria, más se parece a un fraude institucionalizado que a una solución justa de una crisis financiera.

I.4. Accionistas y acreedores

El soporte de la CMU y de la Ciudad Lineal estaba constituido, pues, por los accionistas y por los acreedores varios y estos últimos pueden ser considerados, además, las víctimas de la crisis de 1914. Un mayor detenimiento en su análisis puede servir para lograr una visión más completa del tema analizado.

Las 1.500 primeras acciones constituyeron el germen de la compañía y permitieron comenzar una actividad que se desarrollaría con el dinero de los pagarés, las obligaciones y la

(23) A. Soria: sección fija «La suspensión de pagos» en *CL*, núms. 567 a 577, entre septiembre y diciembre de 1914.

(24) El tema se trató extensamente en la revista. F. H.: «El crédito de 500.000 pesetas de la casa Urquijo y Compañía», *CL*, núms. 593 a 598 (1915).

(25) A. Soria: *Reorganización de la Compañía Madrileña de Urbanización y engrandecimiento de la Ciudad Lineal*, Madrid, Imprenta de la Ciudad Lineal, 1919, 25 pp.

CUADRO 2. Profesión de los accionistas en 1894

Profesión	Número	Profesión	Número
Industrial	37	Empleado	41
Propietario	30	Empleado del Estado	29
Comerciante	28	Obrero especializado	9
Abogado	20	Dependiente de comercio	7
Médico	18		
Militar	13	Total	86
Clero	12		
Escritor	8	Otras profesiones	50
Ingeniero	6	Sin especificar profesión	105
Notario	5		
Total	177	Total de accionistas	418

Fuente: Nota 26.



**La Ciudad
Lineal y la
práctica
inmobiliaria
de la
Compañía
Madrileña de
Urbanización
(1894-1931)**

Caja de Ahorros. Según la interpretación de Soria se llegó a la modalidad de suscripción de acciones en plazos mensuales de 10 pesetas a falta de grandes capitalistas que estuviesen dispuestos a invertir 200.000 o 300.000 pesetas. En consecuencia con esa idea, en los primeros años se insistía en la revista sobre la «modesta condición» de los accionistas, noción que puede ser correcta en relación al gran capital, pero muy exagerada en términos absolutos. A la luz de los datos existentes (cuadro 2) se comprueba que los primeros accionistas eran en su mayor parte profesionales y propietarios y que la presencia de obreros manuales era mínima y la de empleados no excesiva; el destacado número de médicos era un buen índice del credo higienista de la empresa (26).

Las 1.500 acciones fueron suscritas por un elevado número de personas, casi 600, y se pagaron a un ritmo lento. Atendiendo a la cuantía anual de los pagos realizados entre 1896 y 1907 (figura 3) resulta que dos tercios de las

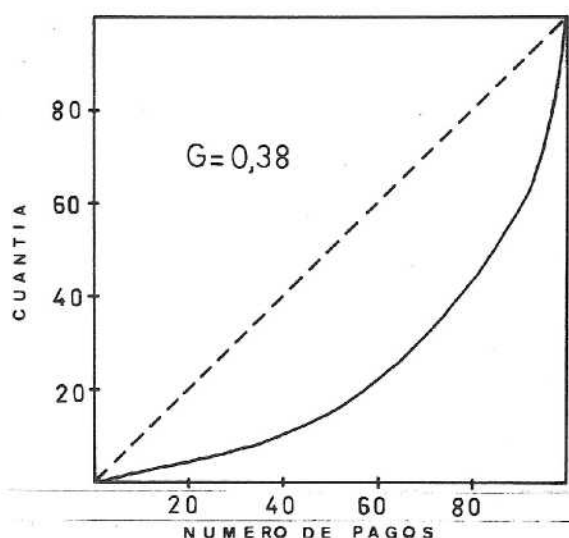


Figura 3. Concentración de los pagos anuales de las acciones entre 1896 y 1907.
Precio medio anual: 213 ptas.
Fuente: Memorias anuales de la CMU.

cantidades no sobrepasan las 200 pesetas/año y que el desequilibrio interno entre los pagadores era leve (27). De acuerdo a otro índice, el número de lotes de terreno adjudicados a cada accionista, los resultados son equivalentes, siendo muy fuerte el peso de los propietarios de una y dos acciones.

No obstante esta primacía del pequeño accionista de la clase media, no faltaron los personajes de relumbrón entre el accionariado, que ocupaban además puestos destacados en el Consejo de Administración de la compañía. Se trataba de algunos aristócratas, políticos importantes, comerciantes prestigiosos, propietarios de industrias, propietarios de las compañías de tranvías adquiridas por la CMU, etc. La mayoría de sus nombres perduran en las calles transversales de la Ciudad Lineal y en las calles de las principales parcelaciones efectuadas.

El anonimato de los suscriptores de los valores emitidos fue la norma, salvo en los primeros años, en las publicaciones de la CMU. Si los primeros pagarés consta que fueron suscritos parcialmente por los mayores accionistas, de toda la fenomenal inversión desencadenada con posterioridad pocos datos nominales conocemos. En la revista sólo se publicaron los datos de las primeras ventas de terrenos a cambio de valores y el detalle de las subastas hechas hasta 1929, cuya elaboración (cuadro 3) nos muestra a un capital medio-pequeño, cuya fracción superior acudió con preferencia a las subastas, y que registraba una división inter-

(26) CMU: *La Ciudad Lineal. Antecedentes y datos varios acerca de su construcción*, Madrid, Sucesores de Rivadeneyra, 1894, 124 pp. (pp. 109-121). Entre quienes no consta su profesión figuran cuarenta y siete señoras accionistas.

(27) A pesar de lo reducido de los desembolsos, en 1898 había 85 acciones que estaban muy retrasadas en sus pagos y, una vez puestas a la venta, fueron adquiridas por un solo accionista (suponemos que Hilarión González del Castillo, *CL*, núms. 34 y 38 (1898). Los datos representados en la figura 3 corresponden a un total de 568.117 ptas. repartidas entre 2.664 pagos.

CUADRO 3. Cuantía de los paquetes de valores adquiridos en las subastas y canjeados por terrenos

Cuantía de los paquetes (pesetas)	SUBASTAS				CANJES			
	Núm.	%	Pesetas	%	Núm.	%	Pesetas	%
1- 2.500	61	32,6	100.650	4,6	41	51,2	67.650	12,6
2.401- 5.000	25	13,4	93.750	4,3	11	13,7	41.250	7,7
5.001- 7.500	18	9,6	112.500	5,1	7	8,7	43.750	8,1
7.501-10.000	19	10,2	166.250	7,6	5	6,3	43.750	8,1
10.001-20.000	28	15,0	420.000	19,2	8	10,0	120.000	22,4
20.001-30.000	15	8,0	375.000	17,1	6	7,5	150.000	28,0
30.001-40.000	9	4,8	315.000	14,4	2	2,5	70.000	13,1
40.001-50.000	8	4,3	360.000	16,4	—	—	—	—
50.001 y más	4	2,1	246.824	11,3	—	—	—	—
Total	187	100,0	2.189.974	100,0	80	100,0	536.400	100,0

Subastas: 1.ª a 22.ª, entre agosto de 1923 y diciembre de 1929.

Canjes: publicados en la revista entre marzo de 1920 y septiembre de 1921.

na algo acusada con un peso grande del fuerte inversor.

Las consideraciones más globales permiten configurar a un acreedor con una deuda media de 7.000 pesetas (28), cuya procedencia, según Soria, era «... casi en su totalidad de tenedores de papel del Estado que lo vendían para comprar nuestros valores...» (29). En definitiva, un pequeño capital que buscaba refugio a sus ahorros en valores de renta fija y con un radio de acción superior al capitalino, ya que abundaban los inversores de fuera de Madrid y aun del país (30).

En síntesis, había profundas diferencias entre accionistas y tenedores de valores. Los primeros estaban vinculados a una idea concreta y no tenían excesiva pujanza económica. Los miles de tenedores de los distintos valores de la CMU llegaron a la compañía atraídos por el interés ofrecido desde una óptica de rentista y, salvo los que retiraron a tiempo sus fondos, se vieron atrapados en una espectacular crisis financiera.

II. LAS PRACTICAS ESPACIALES DE LA CMU

II.1. La CMU, ¿empresa inmobiliaria?

La actividad de la CMU tuvo desde sus orígenes un claro sentido global y como elemento desencadenante el ferrocarril de circunvalación. La «urbanización» siempre estuvo vinculada a

(28) Dato deducido a partir de los suscriptores del convenio, que en abril de 1915 eran 3.473 personas por valor de 21.179.070 ptas. CL, núm. 589 (1915), p. 71.

(29) CL, núm. 567 (1914)

(30) En la publicidad hecha para canjear terrenos, muy repetida, se anima al acreedor «de provincias» a no venir a la capital para escoger terreno, en la seguridad de que la CMU le cederá el más cercano a las carreteras de entre los disponibles.

las vías férreas y todas las actividades emprendidas estaban interrelacionadas. Compraventa de terrenos, actividad constructora, abastecimiento de agua y producción y transporte de energía eléctrica fueron los principales acompañantes del ferrocarril en el denominado «negocio combinado» de la CMU; otras actividades complementarias buscaban dar a conocer o atraer al público a la barriada: teatro, velódromo, parque de atracciones, imprenta...

La primacía del ferrocarril es clara si se tiene presente que en el proyecto del ferrocarril de circunvalación de 1892 (31) estaban contenidas la mayor parte de las ideas que la CMU llevaría a la práctica en lo financiero (acciones de pago y acciones liberadas, obligaciones hipotecarias de 500 pesetas), en lo formal (parcela mínima de 20 x 20 m.) y en lo espacial, con un trazado de la Ciudad Lineal que sólo sufriría después retoques de detalle. El propio Soria consideró cuajada su idea en 1898 siempre en base al ferrocarril: «Que nuestra compañía es ya una empresa ferroviaria a la vista está (...) el proyecto de la Ciudad Lineal tiene ya su principal aspecto, que es el ferroviario» (32).

Una vez sentado lo anterior, nada se opone a la consideración de lo inmobiliario en la CMU, pues los negocios de terrenos y construcciones tuvieron durante un cierto tiempo un gran peso en el quehacer cotidiano de la compañía. Conocida ya la importancia de la financiación externa, hemos escogido los ingresos de explotación a modo de elemento compa-

(31) A. Soria: *Ferrocarril-tranvía de circunvalación de Madrid a Canillas, Hortaleza, Fuencarral, Vicálvaro, Vallecas, Villaverde, Carabanchel y Pozuelo: datos y noticias referentes a su construcción y explotación*, Madrid, Sucesores de Rivadeneyra, 1892, 92 pp.

(32) A. Soria: «Crisálida y mariposa», CL, núm. 37 (1898), pp. 1-2.

PLANO DE LOS LOTES DE TERRENOS EN VENTA

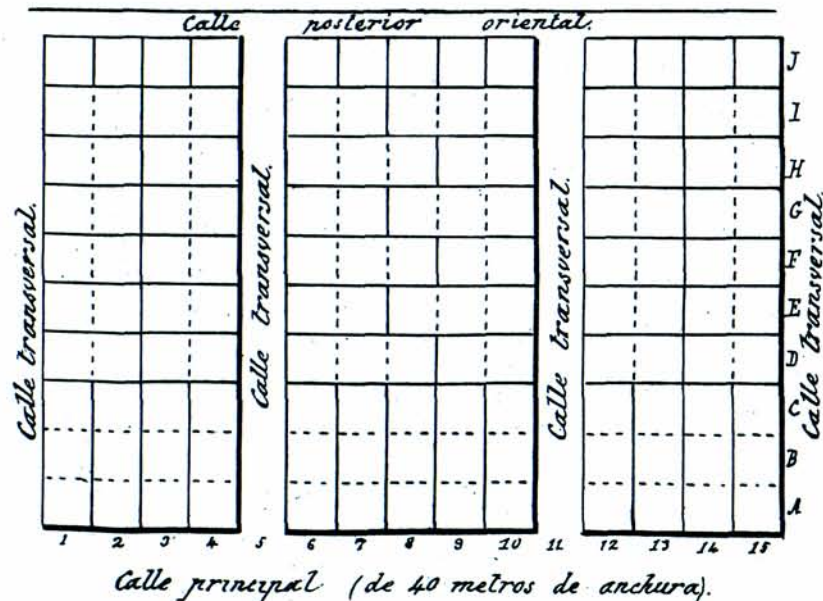


Ilustración 2. Primera oferta de terrenos en la Ciudad Lineal.
Fuente: CL, núm. 20, 1898.

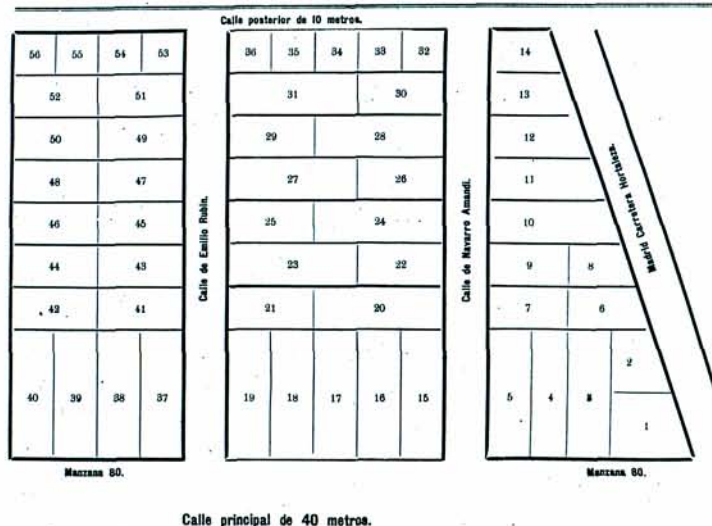


Ilustración 3. Sistema de numeración interna de los lotes en las manzanas de la Ciudad Lineal.
Fuente: CL, núm. 40, 1899.



CUADRO 4. Evolución de los ingresos de explotación de la CMU (1894-1932) con detalles de los obtenidos en terrenos y construcciones

Año	Ingresos de explotación (ptas.)	Terrenos	Construcciones	Porcentaje acumulado
1894	1.990	—	—	—
1895	4.605	4.371	—	—
1896	8.690	6.967	1.172	—
1897	17.096	13.723	854	—
1898	46.741	21.985	1.449	—
1899	91.992	35.604	4.764	—
1900	159.379	22.891	38.334	38,4
1901	168.030	25.607	24.651	29,9
1902	216.022	33.894	79.420	52,4
1903	348.088	45.643	209.410	73,2
1904	359.279	54.701	169.402	62,3
1905	598.596	67.608	318.017	64,4
1906	812.802	87.187	421.055	62,5
1907	1.043.100	103.304	609.332	68,3
1908	1.268.992	146.931	547.285	57,4
1909	1.404.584	158.866	583.942	52,8
1910	1.752.270	161.130	824.674	56,2
1911	1.771.588	173.962	637.945	45,8
1912	1.942.719	178.584	470.882	33,4
1913	2.240.081	188.688	561.964	33,5
1914	2.228.738	158.285	556.863	32,0
1915	1.889.467	178.413	508.795	36,3
1916	1.818.844	152.155	463.777	33,8
1917	1.559.200	157.129	227.300	24,6
1918	1.807.279	138.391	383.127	28,8
1919	1.982.099	177.154	456.729	31,9
1920	2.160.543	111.794	262.323	17,3
1921	2.462.504	84.546	476.977	22,8
1922	2.568.867	70.989	459.305	20,6
1923	2.787.541	74.580	412.361	17,5
1924	2.958.770	93.778	368.895	15,6
1925	3.115.389	83.232	302.626	12,3
1926	3.665.936	65.362	615.651	18,6
1927	3.826.297	75.231	508.909	15,3
1928	4.157.186	135.825	572.091	17,0
1929	3.602.471	168.662	408.582	16,0
1930	4.231.827	140.782	277.707	9,8
1931	3.889.600	117.782	286.901	10,4
1932 (I-IV)	951.236	48.614	38.087	9,1

Fuente: Memorias anuales de la CMU y «La Ciudad Lineal».

rativo para establecer la relevancia de los bienes raíces en la empresa.

A la luz de los datos (cuadro 4 y figura 4) es evidente que lo inmobiliario tuvo un gran peso relativo en los comienzos de la sociedad, para ir menguando su participación con posterioridad; circunstancia lógica en el proceso de formación de la barriada, pues se necesitaba una solidez en lo territorial antes de obtener fuertes ingresos en los tranvías, pero que se vería acrecentada por los efectos derivados de la crisis de 1914. En efecto, después de la suspensión de pagos los ingresos por terrenos se estancaron, pues la mayor parte de los solares se canjeaban por valores, y después de 1914 casi se colapsó la venta de casas a plazos al faltar el apoyo financiero necesario (33).

(33) En 1915 se puso en marcha una Cooperativa de Préstamos de la Ciudad Lineal que pretendía, con el señuelo de intereses altos, actuar como intermediaria financiera entre el público y la CMU, de modo que ésta cobrara toda la construcción al entregarla y aquél pudiera aplazar el pago. Su éxito fue muy escaso y en marzo de 1932 sólo tenía 1.179 cooperaciones suscritas, en su gran mayoría de a 100 ptas. una.

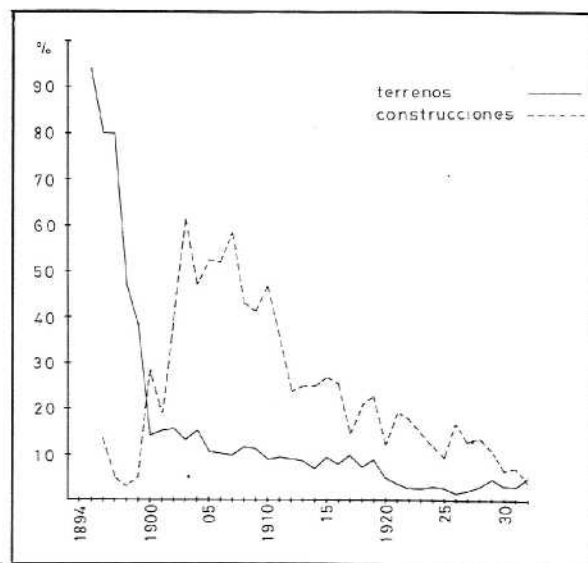


Figura 4. Evolución del porcentaje alcanzado anualmente por los capítulos de terrenos y construcciones sobre el total de ingresos de explotación (1894-1932). Fuente: CL.

En consecuencia, lo inmobiliario fue mucho más trascendental en la vida de la compañía con anterioridad a la suspensión de pagos y la CMU desde 1920 pasó a comportarse casi exclusivamente como una compañía de tranvías y ferrocarriles de cercanías. No obstante, esta compañía tenía un fuerte capital en terrenos que, al ser movilizado de un modo concreto, acabaría teniendo una muy fuerte relevancia en la morfología urbana de la periferia madrileña.

II.2. Las compraventas de terrenos

La multiplicidad de datos fragmentarios existentes en las publicaciones de la compañía no permite reconstruir por completo las grandes magnitudes del negocio de terrenos, pero sí posibilita un correcto encuadre global del fenómeno (cuadro 5). En una primera aproximación destacan la importancia de los cinco primeros años, en los que se efectúan fuertes adquisiciones, y del período 1907-1914, en el que se cuadruplica la superficie neta poseída. Ambas etapas, en las que a continuación se profundiza, corresponden a dos ámbitos territoriales distintos y que estaban llamados a tener una evolución inmobiliaria igualmente contrastada.

Las compras realizadas en los primeros años se reducían a los terrenos inmediatos al primer tramo del ferrocarril de circunvalación, entre Chamartín y la carretera de Aragón. Resultaron de capital importancia para el devenir de la empresa y se realizaron con rapidez a pesar de las dificultades existentes, dos en lo esencial. Por un lado estaba una estructura fundiaria de secano que junto a propiedades grandes

tenía otras muy pequeñas y que adoptaban la forma clásica del longuero. A la vez, la situación económica inicial de la compañía, con muy pocos ingresos, dificultaba la compra al contado y alentaba a la búsqueda de complicadas soluciones para la escrituración de las compras.

La barriada prevista (figura 5), trazada con un cierto paralelismo al camino de la Cuerda, seguía efectivamente el pequeño «cordal» de la divisoria de aguas entre el Abroñigal y el Jarama, y afectaba a un buen número de propiedades. La mayor parte de la superficie comprendida en el trazado de la barriada prevista pertenecía al legado de la duquesa de Pastrana o era del marqués de Portugalete; otra finca importante era la posesión de Quintana, que más tarde daría lugar a la barriada de tal nombre. Las fincas medianas y pequeñas estaban en manos del complejo cuadro de propietarios del ruedo madrileño del momento, que incluía a títulos nobiliarios varios (Torrecilla, Villano, Canillejas) y registraba un predominio de propietarios acomodados y campesinos ricos (Bertrán de Lis, Altimiras, Sellés, Escobar, Píñilla, Chacón); era excepcional la presencia de algún técnico (Rabanal, arquitecto) o de un labrador (Torres). Tales contrastes en el tamaño de las fincas y en la clase de propietarios acabaron por dificultar la pretensión de la compañía de «hacer un solo coto de gran extensión...» (34), de modo que las negativas a vender (Sellés y otros) fueron las responsables de los vacíos de edificación fosilizados hasta hoy en la barriada (cuadro 6).

(34) CMU: *Cuarto ejercicio social desde 1-I a 31-XII de 1897. Memoria*, Madrid, Imprenta de la Ciudad Libre, 1898, 46 pp. (p. 4).

CUADRO 5. Datos generales sobre los terrenos poseídos por la CMU

Año	Precio acumulado de compra	Recibos pendientes de cobro (ptas.) (1)	Superficie neta (m²) (2)	Valoración superficie neta (ptas.)
1894	25.462	—	280.124	—
1895	114.875	—	—	—
1896	184.218	—	—	—
1897	446.567	2.236	—	—
1898	541.433	39.946	—	—
1899	577.770	258.657	—	—
1900	610.942	369.832	—	—
1901	644.284	553.319	—	—
1902	687.365	756.070	—	—
1903	716.551	1.125.142	—	—
1904	755.885	1.501.797	1.421.313	4.263.939
1905	—	1.722.390	1.734.309	5.202.927
1906	—	2.118.779	1.958.544	5.973.560
1907	—	2.504.769	2.014.315	6.143.662
1908	—	—	—	—
1909	—	2.523.071	—	—
1910	—	2.861.867	—	—
1911	—	—	5.376.609	16.667.490
1912	—	2.683.453	5.913.257	18.626.761
1913	—	2.604.473	—	—
1914 (x)	—	2.606.251	8.126.011	9.402.284
1927	—	—	9.136.443	—
1928	—	2.760.940	9.088.138	4.674.079

(1) En ventas a plazos.

(2) Poseída por la CMU, libre de calles.

Fuente: Memorias de la CMU y números varios de la revista.

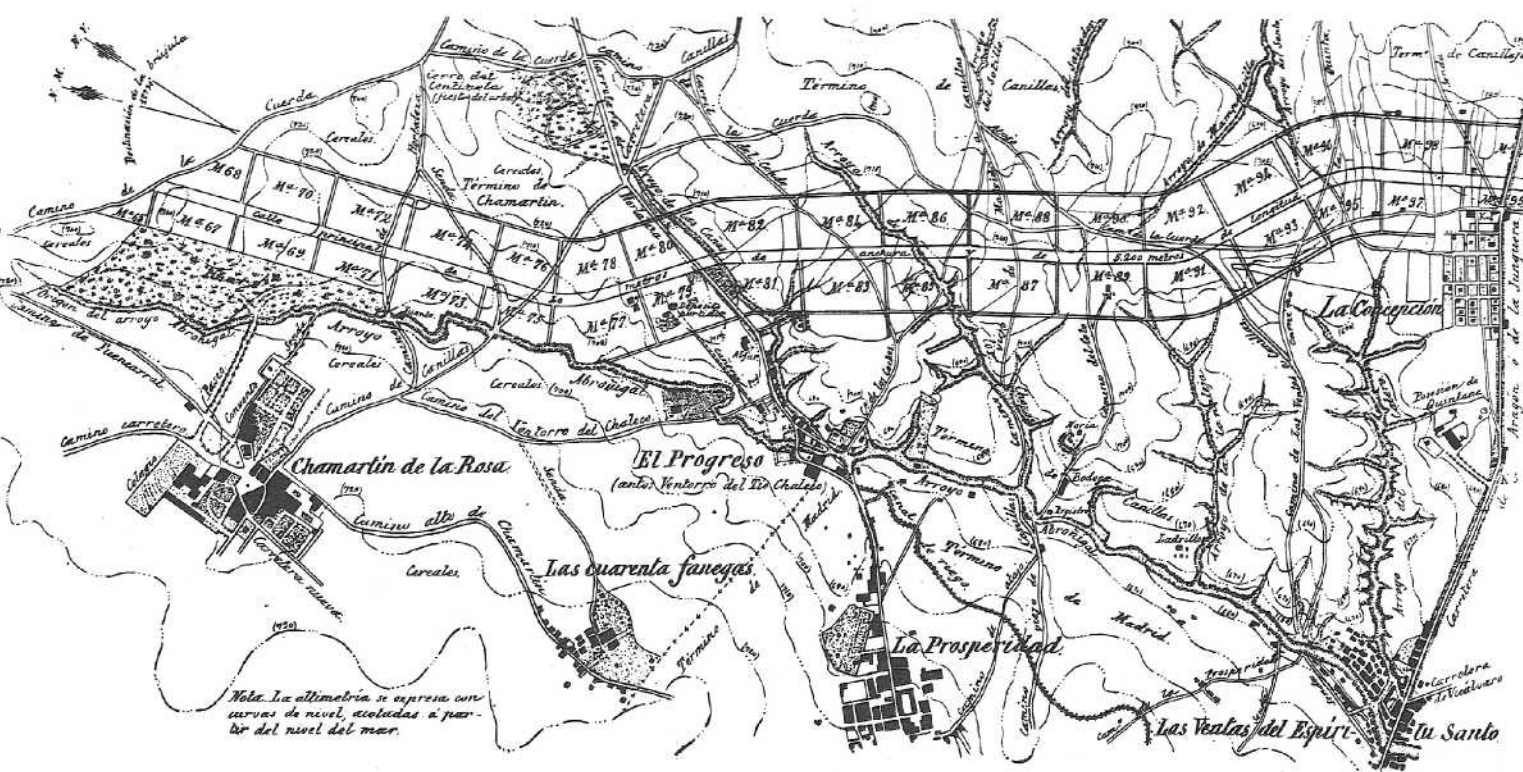


Figura 5. Trazado de la barriada de la Ciudad Lineal.
Fuente: CL, núm. 120, 1902.



CUADRO 6. Adquisiciones de suelo para la Ciudad Lineal

Año	Vendedor	Superficie (m²)	Precio (ptas.)	Ptas/m²	Núm. fincas	Municipio
1894	C. Ansorena	17.080	1.575	0,092	1	Canillas
1894	María Canillejas	24.665	1.914	0,077	1	Canillejas
1894	J. Escobar	41.088	6.260	0,152	1	Canillejas
1894	María Torrecilla	8.604	499	0,058	1	Canillejas
1894	C. Scharff	30.881	5.358	0,173	1	Canillejas
1894	Hermanas Altimiras	100.848	11.450	0,113	1	Canillas
1896	A. Chacón	50.360	11.290	0,224	1	Canillas
1896	Rabanal	89.487	22.000	0,245	1	Canillas
1896	L. E. Torres	7.050	1.545	0,219	1	Canillejas
1896	Hermanos Quintana	62.650	7.497	0,119	1	Canillas
1896	E. de la Fuente	15.121	1.850	0,122	1	Canillejas
1896	D.º Sevillano	36.158	4.764	0,131	3	Canillejas
1897	Bertrán de Lís	33.318	2.400	0,072	2	Canillas
1897	D. Povedano	13.126	5.000	0,380	1	Canillas
1897	M. Portugaleta	234.815	52.151	0,222	6	Canillas
1897	Vda. Pinilla	17.119	575	0,033	1	Canillejas
1897	A. Gil	54.780	8.000	0,146	1	Canillas
1896/98	J. Ron	701.275	291.880	0,416	7	Chamartín, Canillas
1898	G. de Salamanca	7.870	675	0,085	1	Canillejas
1899	García Conde	8.557	(permuta)	—	1	Canillejas
1899	E. Sanz	20.542	3.000	0,146	1	Canillas
1899	Sellés	9.220	—	—	1	Canillas
TOTAL	22	1.584.614	439.683	0,277	36	

Fuente: «La Ciudad Lineal», diversos números.

Hubo una evidente versatilidad en las soluciones adoptadas frente al problema de adquirir los terrenos con poco dinero, tema comparable, según Soria, al del «... prodigio de abrir ostras por la virtud de la persuasión» (35). Se utilizaron los mecanismos financieros clásicos, desde el pago aplazado hasta el compromiso de compra, con establecimiento de las correspondientes hipotecas y del interés a pagar por el dinero aplazado, en especial con las fincas o propietarios grandes, pues en las compras pequeñas se prefirió el pago al contado (36). También se intentó interesar de algún modo al vendedor de la finca en la buena marcha de la empresa, bien con la entrega de acciones (Altimiras) o con el acuerdo previo de repartir a partes iguales las plusvalías obtenidas en la reventa (Altimiras, Torrecilla). Asimismo se especuló con las mejoras que esperaba implantar la CMU, el agua y los viales; con cláusulas muy precisas se establecían la fecha y la cuantía de las dotaciones de líquido a suministrar al resto de los terrenos de los vendedores y se fijaron franquicias de paso por las calles a trazar por la compañía. Por fin, hubo que complacer al que quería vender todo su patrimonio territorial junto (viuda de Pini-la) o a quien no deseaba una venta sino una permuta (García Conde), de tal modo que la CMU comenzó a movilizar, con distinto fin, tierras rústicas en los pueblos vecinos.

Mención especial entre los vendedores exige Juan Ron, testaferro de los jesuitas, que había recibido un importante legado de la duquesa de Pastrana en 1892. Las condiciones acordadas con Ron fueron muy favorables a la compañía: un precio normal, pago aplazado hasta veinte años y escrituración definitiva a conveniencia de la CMU. De esta manera los terrenos pudieron ser pagados después de revendidos, con un evidente beneficio para la empresa, que nunca escatimó elogios para el proceder de Ron. Además, dichos terrenos abarcaban casi la mitad septentrional de la barriada y el completo acuerdo existente propició la perfecta regularidad de las manzanas revendidas por la CMU que se ajustan por completo a la solución formal prevista desde un principio.

Al finalizar el siglo, pues, Soria podía afirmar con propiedad que «... el principal asunto de la Compañía, la adquisición de los terrenos en que ha de desarrollar sus planes de la ciudad modelo, está ya perfectamente dominado» (37). Pero las compras de la CMU no se iban a reducir a los terrenos de la barriada.

A principios de siglo las ventas de los lotes en la Ciudad Lineal iban a un ritmo muy vivo,

las dos primeras parcelaciones fuera del trazado previsto eran un éxito rotundo y, además, la compañía tenía cada vez una mayor liquidez gracias a su negocio financiero. El hecho es que las parcelaciones se multiplicaron, se preparó la prolongación de la barriada (38) y la CMU pensaba en una política muy ambiciosa de compras ya en 1904: «La compañía está ya en disposición de acometer nuevas compras fuera de la Ciudad Lineal y admite proposiciones, prefiriendo comprar parcelas muy grandes a parcelas chicas, pagándolas a plazos mejor que al contado. Se prefieren en las cercanías de la Ciudad Lineal y en los pueblos inmediatos a Madrid, mejor que en los demás pueblos de la provincia. También admitiremos la pignoración sobre tierras que puedan convenirnos a un interés poco mayor que el que nosotros abonamos a nuestras obligaciones» (39).

Propósitos semejantes se enunciaron en los años siguientes, las más de las veces vinculados a la disponibilidad de fondos que la suscripción de obligaciones propiciaba y a la solicitud de un socio capitalista que adelantara el dinero. Pero las compras efectuadas no superaban en demasía a las ventas y la superficie poseída no se incrementaba en exceso. De hecho, habría que esperar a 1909 para que se iniciara una fortísima oleada de adquisiciones que sólo se iba a interrumpir con la crisis de 1914; las compras realizadas entre 1909 y 1913 eran mayores que las de fin de siglo, ya que si la diferencia era poca en cuanto al dinero desembolsado, el menor precio de las tierras provocó que el total de superficie adquirida fuese unas cinco veces mayor (cuadro 7).

Las fincas compradas en dicho período buscaban con preferencia el emplazamiento previsto para la prolongación del ferrocarril de circunvalación que, desde la carretera de Aragón, pretendía llevar la Ciudad Lineal hasta Vallecas en la denominada segunda barriada. Tampoco se desdeñaba la compra de terrenos a otras vías férreas de la compañía, en especial en el trayecto Pacífico-Vallecas, ferrocarril recién adquirido. Por estos motivos el municipio de Vallecas figura en cabeza del suelo adquirido —con dos tercios del desembolso total— y Vicálvaro está en segundo lugar con un 16 por 100.

El objetivo perseguido tropezaba con la dificultad del desmenuzamiento del parcelario rústico, en el que predominaba el clásico longuero de 2 ó 3 fanegas, lo que, en sus palabras, convertía la tarea de comprar terrenos en Vicálvaro y Vallecas en un «trabajo de benedictino» (40). Pues bien, a pesar de las dificultades que ello comportaba, las compras se llevaron a un ritmo muy vivo y con una gran fe en el futuro; en 1912, contando con la confianza del pequeño capitalista y la ayuda pú-

(35) A. Soria: «Los cimientos de la Ciudad Lineal», *CL*, núm. 65 (1899), p. 2.

(36) La mayor parte de los pagos aplazados en las compras se traducían en unas cláusulas en las escrituras que preveían, en caso de impago parcial, la entrega a la compañía de una superficie proporcional a la cantidad pagada y, en todo caso, la cesión de los terrenos destinados a la calle principal de la barriada.

(37) A. Soria: art. cit. en nota 35, p. 1.

(38) En enero de 1904 se presentó el proyecto de la segunda barriada en la Jefatura de Obras Públicas.

(39) *CL*, núm. 205 (1904), p. 5.

(40) *CL*, núm. 398 (1909), p. 1729.



CUADRO 7. Datos generales sobre las compras de suelo entre 1909 y 1913

Primera serie de datos:

Año	Superficie (m ²)	Precio (ptas.)	Núm. compras	Núm. fincas
1909	743.820,2	69.199	23	—
1910	780.119,5	69.734	12	—
1911	244.185,1	17.348	3	—
1912	449.095,5	43.636	18	—
1913	2.310.892,8	119.152	27	—
Total parcial	4.528.113,1	319.069	83	—

Segunda serie de datos:

Año	Superficie (m ²)	Precio (ptas.)	Núm. compras	Núm. fincas
1909	—	1.775	2	4
1910	—	113.283	24	117
1911	—	63.216	22	69
1912	—	22.823	2	27
1913	—	44.403	4	77
Total parcial	—	245.500	54	294
TOTAL	8.012.161 (x)	564.569	137	676 (x)

(x) Estimación por analogía con los datos globales del propio cuadro.

Nota: Dado que en la revista la información no era siempre completa, los datos se agrupan en dos series complementarias.

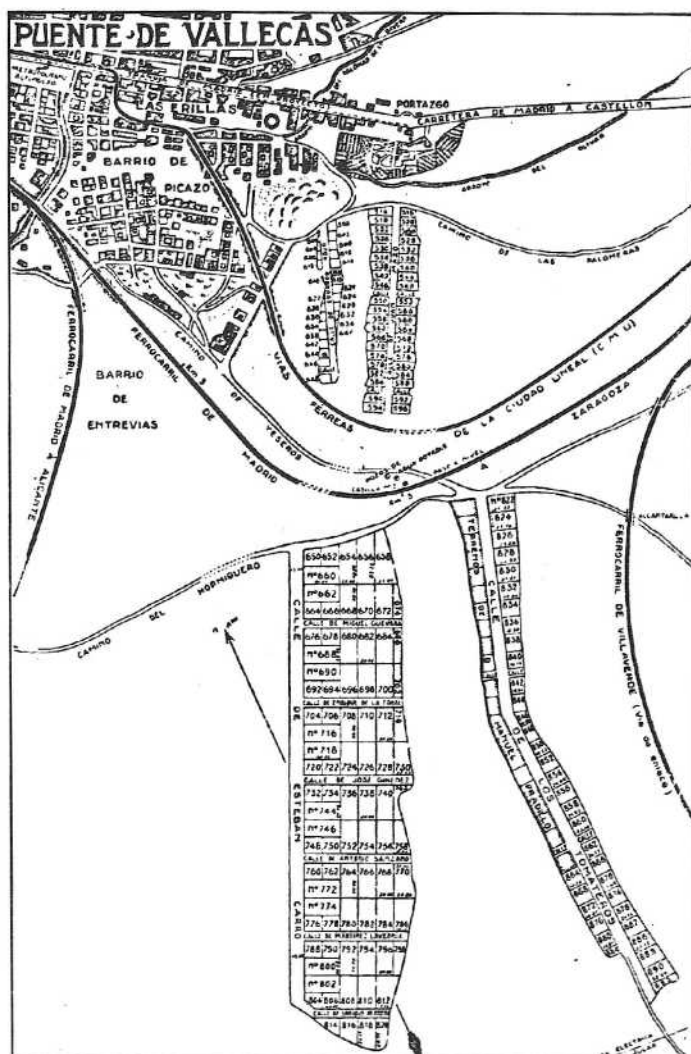


Ilustración 4. Parcelaciones de Palomeras y el Pozo del Tío Raimundo.
Fuente: CL, núm. 765, 1925.

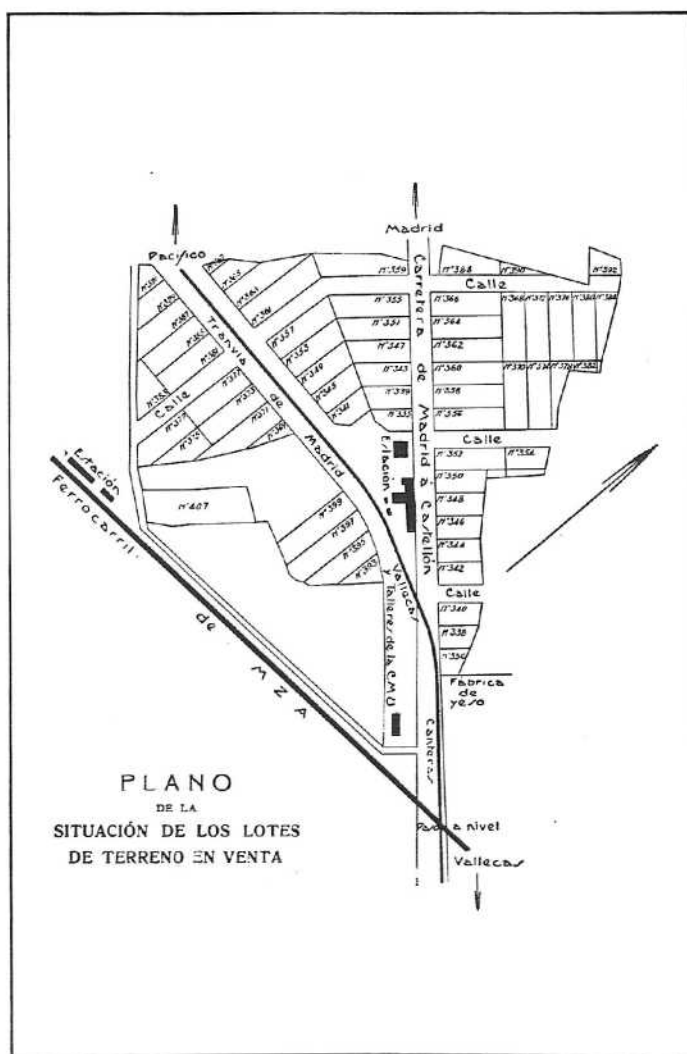


Ilustración 5. Parcelación de la barriada del pueblo de Vallecas.
Fuente: CL, núm. 775, 1926.

blica (se había solicitado la declaración de utilidad pública para la segunda barriada), se manifestaba la aspiración por parte de la compañía de llegar a la posesión de 5.000 Ha. de suelo desde la perspectiva de las 700 entonces detentadas (41).

Puesto que la CMU disponía de más dinero se aplazaron menos los pagos, pero no por ello se compró a precios exagerados. Las cantidades abonadas debían estar por encima de las comunes en el mercado de la tierra rústica, lo suficiente como para animar al posible vendedor, pero nunca se propició la obtención de grandes plusvalías por parte de quienes vendían terrenos a la CMU. De hecho, Soria razonaba en esos años la apropiación de las mismas por parte de la compañía, «... ese plusvalor es nuestro, es hijo de nuestro esfuerzo...» (42), y arremetía duramente contra los propietarios que pretendían aprovecharse de la cercanía de sus fincas a las obras hechas por la CMU, con múltiples denuestos y el propósito de no suministrarles agua (43). Los precios abonados atendían, salvo en fincas muy bien emplazadas para la urbanización, a su valoración agrícola, con las tres clases de secano cerealista y la diferente cotización de viñedos y olivares; la concertación de los precios se hacía invariablemente en pesetas por fanega.

Las adquisiciones se llevaron a cabo sobre un conjunto de propiedades bastante concentrado, ya que el índice de Gini entre el número de vendedores y la superficie vendida da un valor de 0,62. Entre los vendedores destacaban varios grupos familiares madrileños y vallecianos (cuadro 8), alguno de los cuales (Maroto) había intervenido ya en las especulaciones de terrenos del ensanche y extrarradio ma-

drileños; también Bertrán de Lis y Alonso Martínez tenían importantes propiedades inmuebles en la periferia madrileña.

La suspensión de pagos supone el cese brusco en el ritmo de compra de terrenos, pero en la década de los 20 se reanudaron las adquisiciones de un modo paulatino (44), de manera que las cesiones de solares a los acreedores no causaron mella en la cantidad (sí, y mucho, en la calidad) de suelo poseído por la sociedad, que se mantenía en unas 900 Ha. al final del período analizado.

En su conjunto, pues, las compras de terrenos de la CMU no lograron abarcar por completo el recorrido de la segunda barriada de la Ciudad Lineal, al haber sido interrumpida por la suspensión de pagos. Al tiempo, la resolución de la crisis supuso el desmantelamiento parcial de la operación, al tenderse a entregar a los acreedores los terrenos más fácilmente urbanizables. Después de la guerra, consta que la CMU ha movilizado de un modo desigual los terrenos que quedaron en su propiedad (45).

Toda la fenomenal operación de compra implicaba una multiplicación de las ventas. El propósito de la sociedad, comprar por fanegas y vender por pies, se cumplió ampliamente, pero conviene deslindar las operaciones realizadas al menos en tres grupos. Primero figuran los terrenos de la actual Ciudad Lineal, sujetos a unas normas encomiables de urbanización y a un plan preconcebido; después están

(44) Los pagos anuales del capítulo de terrenos aumentaron a la par que los ingresos de explotación: a partir de 1923 superaron las 80.000 ptas., que subieron a más de 100.000 a partir de 1926 y alcanzaron las 175.640 ptas. en 1928. *CL*, varios números.

(45) En julio de 1943 la CMU aportó, a cambio de acciones por valor de 18 millones de pesetas, 707 fincas a la inmobiliaria Nuevo Madrid, S. A. (finca 3.410, folio 240, tomo 60, Registro núm. 8 de Madrid). Y todavía hoy el nombre de la CMU aparece en las listas de propietarios a expropiar en algunos suburbios madrileños (*El País*, 20-III-1981, en el polígono Palomeras Sureste II, fase A).

(41) *CL*, núm. 479 (1912).

(42) A. Soria: «Al entrar en 1910», *CL*, núm. 400 (1910), p. 1753.

(43) A. Soria: «La ecuación de los terrenos de la compañía», *CL*, núm. 479 (1912), pp. 93-94.

CUADRO 8. Mayores vendedores de terrenos a la CMU entre 1909 y 1913

Vendedor	Núm. de ventas	Precio (ptas.)
Manuela Alonso Martínez	2	74.345
Familia Rebagliato Murcia	4	61.620
Familia Maroto Cebrián	16	55.208
Félix Bertrán de Lis	1	26.411
Carmen López	1	20.523
Hermanas Villar López	1	19.005
Julia Martín Ruiz	4	16.557
Hermanos Madrid Dávila	1	16.291
Merino Hermanos	5	15.333
Hermanos León	3	14.074
Obispo de Madrid-Alcalá	1	13.990
Dolores Sanz	1	12.350
Augusto Membielle	2	11.766
Santos Blanco	1	10.550
Herederos de Lino Villar	3	10.351
Total	15	388.374
	16,3 %	33,6 %
		68,8 %

Fuente: «La Ciudad Lineal», diversos números.

**CUADRO 9. Importe de los terrenos vendidos por la CMU**

Año	Importe (ptas.)	Núm. de lotes	Núm. de compradores
5-I-1900	252.273	249	—
5-I-1901	—	389	—
20-IV-1902	682.958	626	—
10-I-1903	847.036	847	—
20-I-1904	1.320.491	1.193	—
10-I-1905	1.745.804	1.613	—
30-IX-1905	2.267.813	1.942	—
1-I-1909	3.151.772	—	—
1-I-1910	3.369.584	—	—
1-IV-1912	3.584.500	—	—
1-I-1913	3.659.758	—	—
10-XII-1919	610.340	—	102
10-I-1920	1.135.244	—	276
10-I-1922	3.633.111	—	1.045
10-I-1923	4.472.900	—	1.275
10-I-1924	5.434.713	—	1.668
10-I-1925	6.764.717	—	1.882
10-I-1926	7.114.776	—	2.132
30-X-1928	8.644.178	—	—

Fuente: «La Ciudad Lineal», diversos números.

Nota: Hasta 1913 los lotes vendidos en la Ciudad Lineal y fuera de ella. Desde 1919 se indica el monto de los canjes de terrenos efectuados. En ambos casos las cifras son acumulativas.

las parcelaciones realizadas hasta 1914, que todavía destacan parcialmente de entre las prácticas comunes en la lotificación de terrenos de la periferia de nuestras ciudades, y, por fin, quedan las entregas de terrenos hechas a los acreedores después de 1919 que, abandonando todo prurito de racionalidad, están en la raíz de la génesis de los más puros suburbios de la ciudad. Estos tres grupos son homogeneizables, sin embargo, en las cantidades obtenidas en las ventas y en su ritmo; de acuerdo a los datos disponibles (cuadro 9) hay una notable desproporción, de modo que los canjes de terrenos realizados en siete años duplicaron el importe de lo vendido (Ciudad Lineal y parcelaciones) en los catorce años previos a la crisis. Todas las consecuencias que ello implica, junto a las coordenadas formales de las ventas, se analizan por separado a continuación.

II.3. La Ciudad Lineal

La primera idea de la Ciudad Lineal, apuntado en los escritos de *El Progreso*, de 1882, no sabemos que tuviera una determinada expresión formal al margen del sistema radial previsto para el crecimiento de Madrid. Habría que esperar diez años más para que en el proyecto del ferrocarril de circunvalación la Ciudad Lineal adquiriera una forma concreta.

La fórmula ideada consistía en unas manzanas de 300 metros de fachada a la arteria principal de la Ciudad Lineal por 200 metros de fondo, que estarían rodeadas de tres tipos de calles: la principal, de 40 metros de anchura; las transversales, de 15 metros de ancho, y las posteriores, paralelas a la principal y de 10 metros de sección; en su conjunto la barriada formaba una banda edificada de 460 metros de anchura y tenía una longitud proyectada de 48 ki-

lómetros. Estas manzanas de 300×200 debían contener todo tipo de construcciones: residenciales en sus diferentes gamas (casa, hotel), industriales, culturales, militares, asistenciales, sanitarias, etc. Respondían, pues, a la idea de una ciudad integral en la que se pudieran llevar a cabo todas las actividades del hombre en sociedad. Pero debido a su forma y tamaño las manzanas presentaban evidentes problemas para dar acceso a la calle a todas las parcelas previstas, resultando unas enormes superficies en el interior que se destinaban idealmente a los usos no residenciales. De hecho, consta que en 1892 se bosquejaron ocho soluciones (figura 6), en las que siempre se respetaba la unidad parcelaria mínima de 400 m^2 y forma regular ($20 \times 20 \text{ m.}$).

La idea de la manzana de 300×200 se mantenía plenamente en 1894, al fundarse la CMU, por lo que las grandes líneas del proyecto general respondían a tal esquema. Así, las manzanas delineadas y numeradas desde un principio tenían las magnitudes conocidas, abarcando desde la 66 hasta la 100 entre Chamartín y la carretera de Aragón (46).

La práctica debió ser la responsable de que la idea inicial fuera pronto abandonada y la manzana grande se convirtió a partir de 1898 en tres submanzanas que mantenían el fondo de 200 metros y reducían la fachada a la calle principal. Dado que se mantuvo el principio del lote regular de 20 metros de lado y que las manzanas, ya delimitadas sobre el terreno, medían 300 metros, las submanzanas resultantes no podían tener dimensiones idénticas so pena de exagerar en demasía el ancho de las

(46) En el libro que da cuenta de los primeros pasos de la sociedad —*op. cit.*, nota 26— se incluye otro esquema de distribución interna de una manzana de este tipo (figura 7) e inclusive Soria razona acerca de la seguridad cívica en un entramado de $300 \times 200 \text{ m.}$

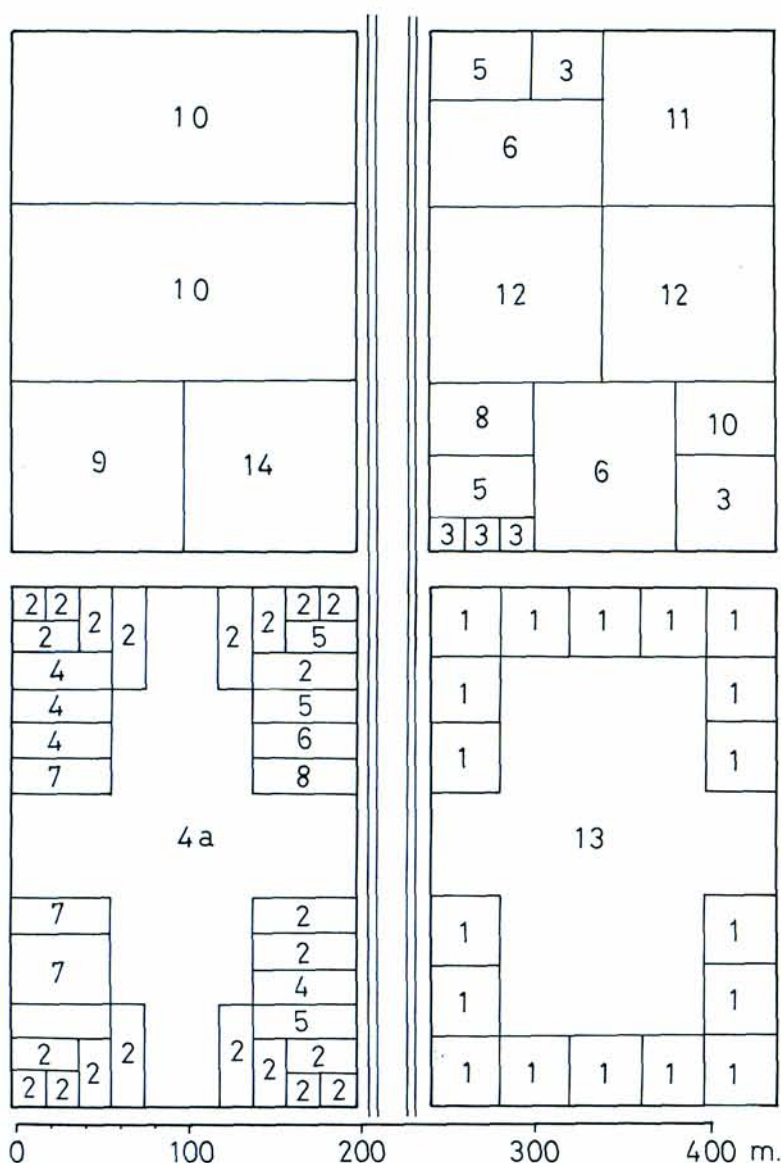


Figura 6. Modelos de división en lotes de las manzanas en 1892. Se escogen cuatro de las ocho soluciones. 1=hotel. 2=casa. 3=quinta. 4=fonda o casa de dormir. 4a=fonda para fiestas, salón de baile, billar, cenadores, jardines, teatro, circo, etc. 5=taller. 6=fábrica. 7=café, tahona, casa de vacas. 8=almacén. 9=gimnasio, picadero, sala de armas, sport. 10=casa de salud, manicomio, asilo. 11=colegio. 12=convento, iglesia. 13=cuartel. 14=gran salón para reuniones públicas, conciertos, bailes, etc. Fuente: A. Soria: op. cit., en (31), hoja entre pp. 12 y 13.

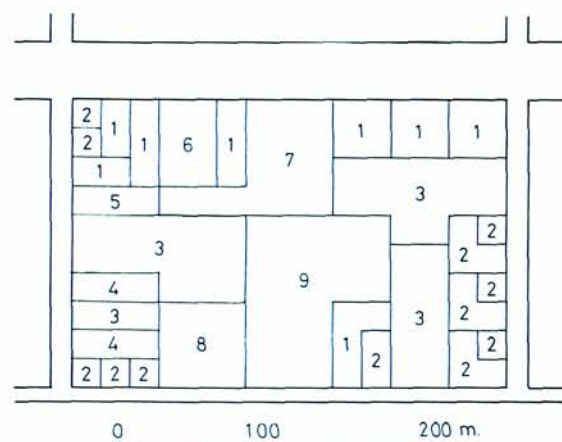


Figura 7. Distribución en lotes en una manzana en 1894. 1=hotel. 2=casa. 3=fábrica. 4=taller. 5=casa de vacas. 6=fonda. 7=teatro. 8=casa de salud. 9=cuartel, colegio, iglesia u hospicio. Fuente: CMU: op. cit., en (26), hoja entre pp. 4 y 5.

calles transversales; así fue como se llegó a la solución final, con dos submanzanas de 80 metros de fachada y una de 100 con dos calles intercaladas de 20 metros de anchura. Las diferencias existentes en la anchura de las manzanas y de las calles transversales de la Ciudad Lineal actual obedecen, pues, al reajuste operado sobre la manzana inicial y al deseo de mantener el principio general del lote de 20×20 m. A la vez, y en la medida en que las submanzanas resultantes presentaban menos problemas edificatorios y de acceso a la calle, tal reajuste es expresivo de un importante cambio de los presupuestos teóricos de la Ciudad Lineal; la idea de la ciudad integral había dejado paso a la primacía del sector residencial.

Esa reducción de los propósitos iniciales no iba a ser la única, pues los cambios operados en la división interna de las manzanas indican la existencia de otra. En efecto, la parcelación ideal de las submanzanas previstas inicialmente por la compañía (figura 8) contempla sólo la existencia de fincas de 400, 800 ó 1.200 m² de superficie (con uno, dos o tres lotes), de acuerdo con los principios igualitarios y de fomento de la vivienda económica que la empresa tenía y la desigualdad en la superficie poseída por las diferentes parcelas era muy leve ($G = 0,18$). Y esa solución tampoco estaba destinada a cumplirse en lo fundamental, tal como lo indican dos grupos de hechos, uno teórico y otro práctico. Primeramente, los propios esquemas que la CMU reproducía en sus publicaciones sobre la división interna fueron variando con el tiempo, resultando que cuanto más tardío era el esquema más desigualdad contenían entre parcelas grandes y pequeñas; la última solución, bosquejada en 1929, tenía ya un índice G de 0,26. Pero si las soluciones propuestas eran cada vez menos igualitarias ello no hacía más que recoger el sentido de la evolución real de los hechos. La primera fuente de desigualdad en la parcelación de las submanzanas vino de la mano de las entregas de lotes a los accionistas, de modo que todos los poseedores de tres acciones, y que presumiblemente deseaban tener todos los terrenos bajo una sola linde, obligaban a adoptar soluciones no previstas (47). En las ventas de terrenos, por otro lado, la empresa cedía a los deseos del comprador (48) que, en su conjunto, era reflejo de un aumento de nivel social

(47) Sobre un total de 406 entregas escrituradas entre 1897 y 1921 que hemos podido seguir en la revista (correspondiente a 1.157 acciones), el 27,8 por 100 correspondían a un lote, el 36,2 por 100 a dos, el 18 por 100 a tres y otro 18 por 100 eran de cuatro o más lotes. Ello modificaba los presupuestos iniciales, con un incremento de las soluciones extremas (un lote o cuatro y más resultaba un $G = 0,25$). Sin embargo, no todas las entregas de un lote suponían la creación de una vivienda obrera, pues muchos accionistas adquirían una porción de terreno aneja (medio o un lote más por lo común).

(48) En una de las primeras ofertas de venta se indicaba con claridad: «El comprador que quiera mayor extensión de terreno puede agregar varios lotes, contiguos, en la forma que tenga por conveniente», CL, núm. 40 (1899), p. 4.



**La Ciudad
Lineal y la
práctica
inmobiliaria
de la
Compañía
Madrileña de
Urbanización
(1894-1931)**

de la barriada e implicaba una menor representación de residencia obrera a la prevista.

Esta reducción a barriada residencial de media-gran calidad completa el proceso de desvirtuación que la práctica impuso a los planes primitivos y se fue afirmando de manera paulatina desde principios de siglo. El primer síntoma fue el de que muchas residencias construidas no estaban destinadas a ser ocupadas todo el año, sino únicamente para fines de semana y durante el verano. Este proceso de ascenso social, unido al de la excesiva dedicación de la CMU al negocio ferroviario y la poca atención prestada a la vivienda obrera fue indicado en 1910 y Soria no pudo contraponer más que vaguedades y buenos propósitos (49). A partir de 1912 en la revista apareció repetidamente

oposiciones) de los residentes. En síntesis, aunque los propósitos iniciales de convivencia entre distintas clases sociales se lograron en parte, hubo una evidente desvirtuación de los mismos.

Las razones que explican esta doble reducción pensamos que tienen que ver con la propia naturaleza mercantil de la empresa y con la racionalidad que imprimió a la barriada. O sea, puesto que las ventas de terrenos se efectuaban en un mercado libre, si la demanda era para uso residencial y no para el industrial difícilmente la CMU podía maniobrar en sentido contrario, máxime sabiendo la precariedad de tesorería en los años iniciales. Las condiciones impuestas por la CMU a los compradores de terrenos, por otro lado, con ser óptimas desde el punto de vista higiénico o urbanístico, retraían al comprador de escaso poder adquisitivo; las principales servidumbres con las que se escrituraban los solares (edificar sólo una quinta parte del terreno, altura máxima de las construcciones = 15 m.) acabaron por interesar sólo a quienes podían pagarse el lujo de adquirir mucha superficie no edificable. De hecho, aunque el precio de los terrenos de la Ciudad Lineal descendía por el mismo hecho de las servidumbres, la misma CMU se encargó de ofertar suelo destinado a la clase obrera en condiciones más ventajosas de adquisición fuera de la barriada (51).

Las ventas de los solares de la Ciudad Lineal se realizaron en unas condiciones bastante novedosas. Después de algunas importantes ventas al contado en los primeros años y de que los accionistas hubieran ocupado sus lotes, se ensayaron varias fórmulas de pago aplazado que cristalizaron a partir de 1900. Poco éxito tuvo el curioso ensayo en 1898 de las «promesas de venta» que según su publicidad «realizan el ideal del catastro en los pueblos más cultos, el de llevar la propiedad territorial en el bolsillo, movilizándola en términos de transmitirla, venderla, pignorarla o cederla con la misma facilidad que si se tratara de un valor público o industrial cualquiera» (52) —el experimento abarcaba las manzanas pares 68 a 80 obtenidas de Ron en compromiso de compra—. Mayor desarrollo tuvieron las soluciones de pago aplazado, iniciadas en el mismo año de 1898; se optó por unos pagos mensuales uniformes, sin entrada, y que abarcaban un período amplio; al principio se dudó entre las 200 y las 220 mensualidades (53), pero a partir de 1900 se fijó el criterio definitivo de 240 plazos mensuales, o sea veinte años. El comprador podía acelerar a su gusto el pago de los plazos, pero nunca demorarlos más de tres meses. Aunque formalmente no se pagaba interés alguno

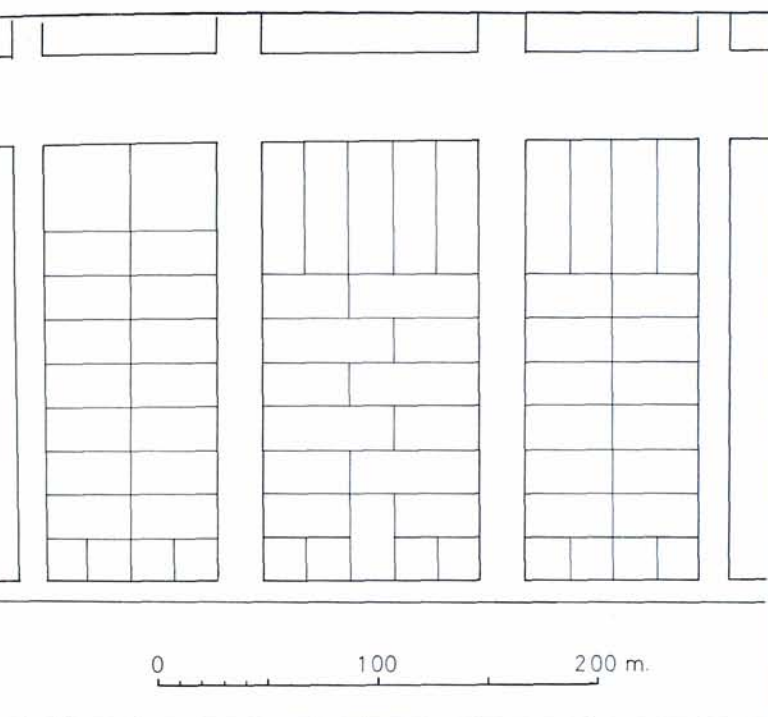


Figura 8. «Una manzana en la Ciudad Lineal», esquema de 1909. Modifica las soluciones iniciales en las parcelas de cuatro lotes con fachada a la calle principal y la de dos lotes en la calle posterior. Fuente: CL, páginas de publicidad, 1909.

un suelto que comenzaba así: «La Ciudad Lineal es la barriada más aristocrática y distinguida de los alrededores de Madrid» (50). Y en los últimos años de la revista se mantenía una sección denominada «Españoles de primera clase», en la que se daba cuenta de las personalidades destacadas que se instalaban en la barriada o de los logros (ascensos, premios,

(49) CL, núm. 415 (1910), pp. 2013-2014. Se trataba de la carta de un coronel retirado criticando el quehacer de la compañía. Soria contestó que no podía invertir el orden de actuación (los tranvías debían anteceder a las construcciones) careciendo de ayuda pública.

(50) Al final de la justificación del encabezamiento citado se hacía mención a los «empleados de corto sueldo» y a los «obreros en buena posición por su jornal elevado» y se indicaba que «todos ellos hacen el gran negocio, que es el de la salud».

(51) Se trata de las primeras parcelaciones hechas a partir de 1901.

(52) CL, núm. 32 (1898), p. 4.

(53) En la venta de la manzana 80 se ofrecían los 220 plazos y en la oferta de venta de 1.000 lotes se calculaba un número de 200. CL, núms. 20 y 40 (1898-1899).

por el pago aplazado, éste se hallaba incorporado al precio global (54).

Los precios a los que se ofertaban las parcelas de la Ciudad Lineal conjugaban una doble variación. La diferente localización de la parcela dentro de la manzana era una de ellas, valorando más las esquinas y la fachada a la calle principal y con la calle posterior como foco de los precios superficiales más bajos; la diferente valoración del metro cuadrado según su posición no era excesiva y nunca sobrepasó la relación de 1 a 1,66. La mayor gama de precios provenía de las variaciones en el tamaño de las parcelas ofrecidas; en la medida en que las parcelas de un lote sólo se colocaban con fachada a la calle posterior y dado que las parcelas de tres lotes asomadas a la calle principal tenían precios superficiales mayores, resultaba una ampliación de las posibilidades de compra, plasmadas en seis soluciones y con precios absolutos que variaban en relación de 1 a 5 al principio y de 1 a 3,9 en 1921. Dado el sistema de pago, el umbral más importante era la cuota mensual, que en 1900 se ci-

(54) En el número 243 de la revista, con motivo de una reflexión general sobre las compraventas de la compañía, se podía leer lo siguiente: «... para vender a plazos en veinte años hay que fijar un precio muy subido que represente el precio de la tierra al contado más el interés compuesto durante varios años» (1905).

fraba en 20,8 pesetas para la solución más cara y en 4,1 pesetas para la más barata. En su conjunto, los precios de venta de los terrenos se mantuvieron bastante constantes, sin llegar a duplicarse entre 1899 y 1921 (cuadro 10 y figura 9). El resultado de este sistema de ventas y de precios se tradujo en que el ritmo de venta de los lotes fue bastante vivo y que la gran mayoría de compradores se acogió al sistema de los plazos.

II.4. Las parcelaciones iniciales

El comienzo del que sería un largo proceso de ventas fuera y al margen de la Ciudad Lineal comenzó en 1901, fecha en la que se decidió parcelar un terreno perteneciente a uno de los lotes de los paquetes de fincas adquiridos para la Ciudad Lineal. Desde el comienzo se especificaba con claridad que los terrenos se vendían «sin sujeción a las reglas de urbanización establecidas por la CMU» (55) y carecían de toda urbanización o infraestructura, salvo una elemental división de los lotes por medio de zanjas. La finca, de 4 Ha., estaba junto al camino de Madrid a Vicálvaro y muy cercano al arroyo de la Elipa (figura 10); se divi-

(55) CL, núm. 109 (1901), p. 4.

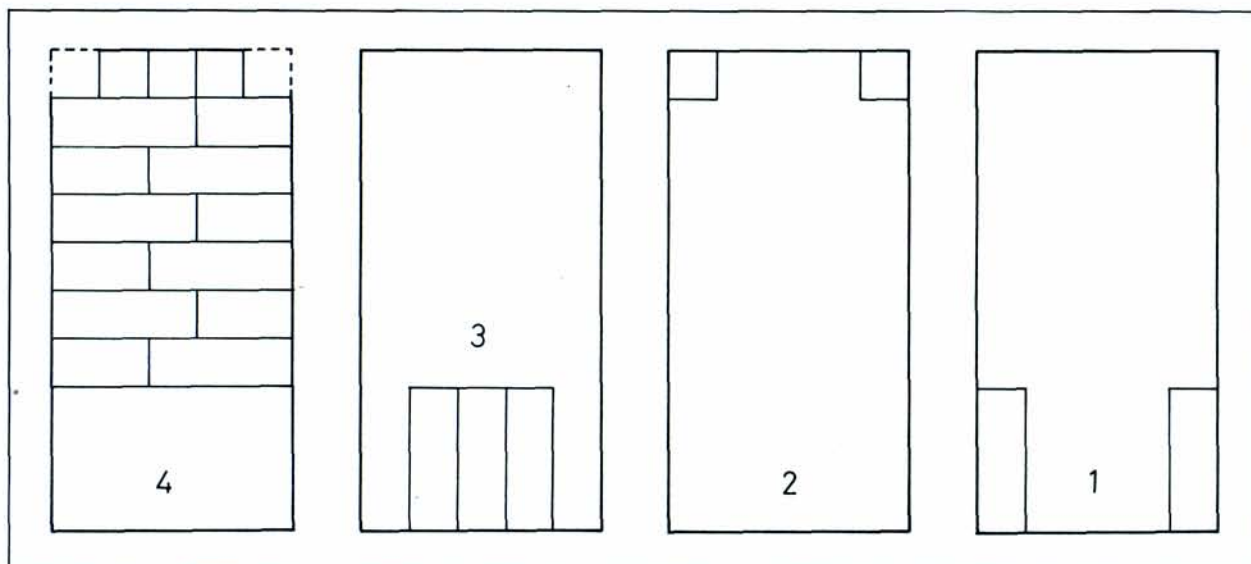


Figura 9. Variación interna de los precios del suelo en las manzanas de la Ciudad Lineal. Desde las parcelas de la categoría 1 a las de la 4, el precio superficial descendía. Se primaba la calle principal y las esquinas. Ver cuadro 10.

CUADRO 10. Evolución de los precios del suelo en la Ciudad Lineal

M ² y categoría	1899	Ptas/m ²	1902	Ptas/m ²	1907	Ptas/m ²	1913	Ptas/m ²	1921	Ptas/m ²
1.200 - 1	5.000	4,16	6.000	5,00	7.000	5,83	9.250	7,70	9.750	9,20
1.200 - 3	4.000	3,33	5.000	4,16	6.000	5,00	8.250	6,87	8.500	7,02
1.200 - 4	3.000	2,50	3.750	3,12	4.500	3,75	6.750	5,62	7.000	5,83
800 - 4	2.000	2,50	2.500	3,12	3.000	3,75	4.500	5,62	4.750	5,93
400 - 2	1.500	3,75	1.750	4,37	1.750	4,75	2.500	6,15	3.000	7,50
400 - 4	1.000	2,50	1.250	3,12	1.500	3,75	2.250	5,62	2.500	6,25
Precio medio		2,93		3,62		4,30		6,11		6,57

Fuente: «La Ciudad Lineal».



La Ciudad Lineal y la práctica inmobiliaria de la Compañía Madrileña de Urbanización (1894-1931)

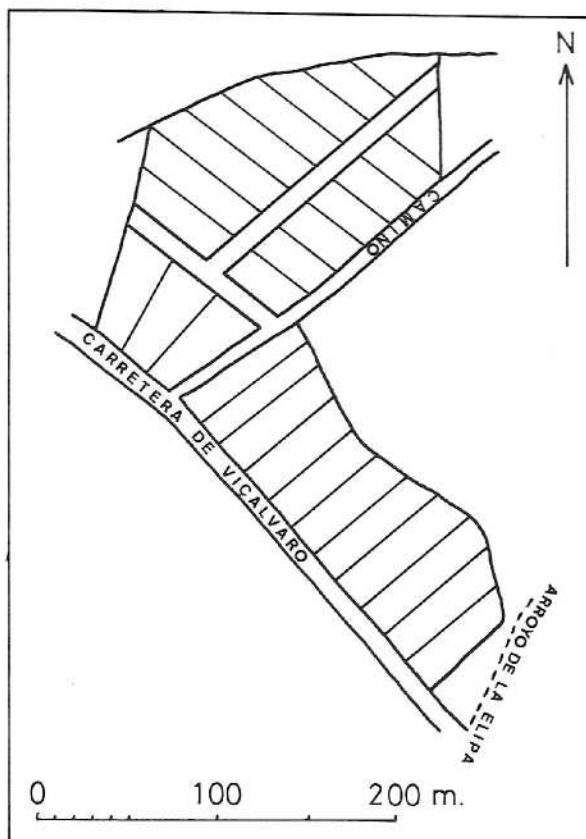


Figura 10. Plano de la parcelación de la carretera de Vicálvaro. La imagen de las construcciones levantadas en una parcela septentrional es la foto 7. Fuente: CL, núm. 110, 1901, p. 3.

dió en 29 parcelas y se vendió con el mismo sistema de plazos acuñado para la Ciudad Lineal; el negocio fue un éxito, pues a finales de 1902 estaba toda ella prácticamente vendida (56); en su conjunto, el terreno había costado 5.750 pesetas y sin más gasto que una publicidad destinada a los «corraleros» (55) se obtuvo en seguida un cobro (aplazado, eso sí) de 85.209 pesetas.

El fulgurante éxito inicial debió animar a la compañía a perseverar por ese camino, de modo que comenzó una política de compras específicas para revender terrenos sin las servidumbres que imponía en la Ciudad Lineal. Buscaba siempre la proximidad a sus líneas de tranvía y acabó generando dos considerables barriadas junto a la carretera de Aragón, en los términos municipales de Vicálvaro y Canillejas (figuras 11 y 12).

Las barriadas surgieron en la primera década del siglo con compras realizadas entre 1903 y 1907. En ambos casos se juntaron varias fincas colindantes compradas a propietarios distintos, con lo que se consiguieron unos tamaños (10 y 17 Ha.) suficientes para enmascarar parte del parcelario rural original. Se trazó un plano en cuadrícula, con unas manzanas muy alargadas y estrechas (320 x 80 m.), con calles de 20 metros de anchura y manteniendo como principio de división parcelaria el lote mínimo de 400 m² y la línea de fachada de 20 metros.

(56) En la memoria de 1902 se indica que se han vendido 28 lotes; el restante fue vendido en 1903.

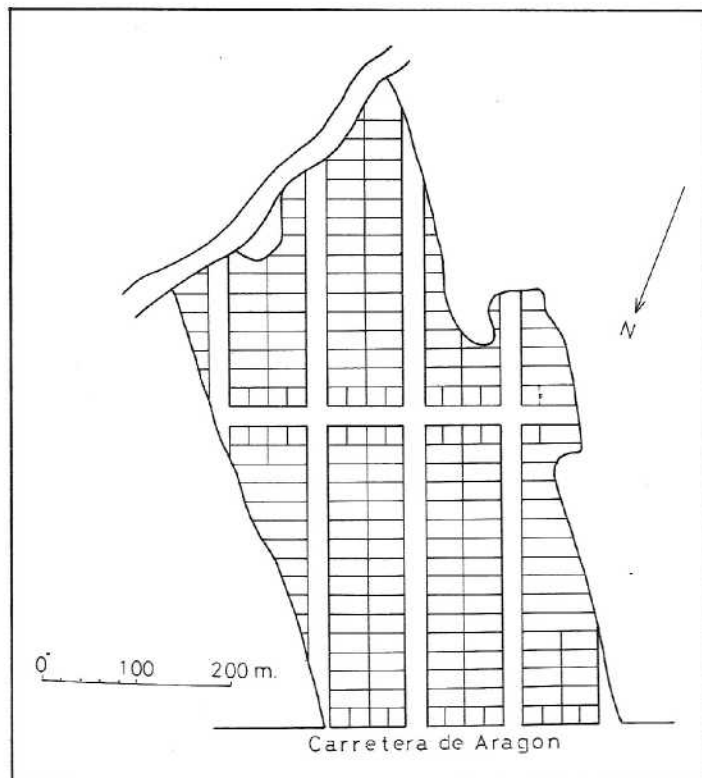


Figura 11. Plano de la parcelación de la carretera de Aragón en Canillejas. Sobre cinco fincas adquiridas a dos propietarios la CMU parceló esta barriada, ocupada en la actualidad por establecimientos industriales. Fuente: CL, 1908, páginas de publicidad.

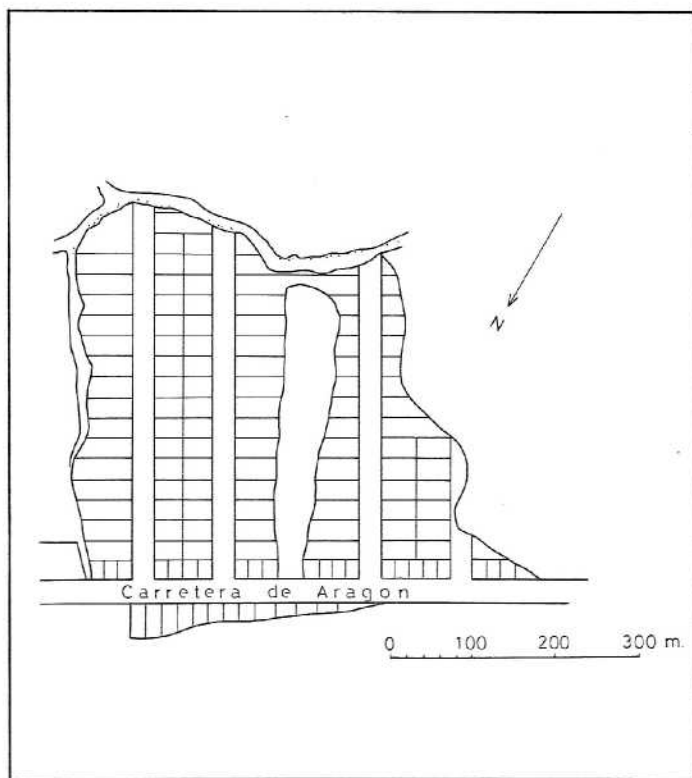


Figura 12. Plano de la parcelación de la carretera de Aragón en Vicálvaro. La parcela que no pudo adquirir la CMU ha dado lugar a una calle estrecha y no paralela a las restantes. Fuente: CL, núm. 187, 1904.

El abasto de agua y luz pronto fue un hecho (primero en la barriada de Vicálvaro que en la de Canillejas) y los compradores de ambas barriadas gozaban de las mismas franquicias que la CMU proporcionaba a los residentes de la Ciudad Lineal en sus tranvías. La compañía también levantó algunas construcciones en las dos barriadas, preferentemente casas obreras.

Puesto que no había servidumbre alguna sobre el suelo o las construcciones, los precios de venta de los solares eran más reales que los pertenecientes a la Ciudad Lineal, y más elevados. Los precios de oferta, y que se mantenían a lo largo del período estudiado (57), eran de 6,6 ptas/m² para la barriada de Vicálvaro, más cercana a la capital, y de 3,4 ptas/m² para la de Canillejas, consideradas en su conjunto. Sin embargo, lo más destacable en ellas era la fuerte variación interna de los precios superficiales, que descendían con la lejanía a la carretera de Aragón, punto de contacto con la ciudad, de modo que las parcelas más distantes tenían un precio hasta diez veces menor al de los solares inmediatos a la carretera.

Antes de la crisis de 1914 se pusieron a la venta otras parcelaciones, de menor entidad y tamaño, que tuvieron resultados dispares: unas se vendieron en poco tiempo (las del camino de Pozuelo) y otra —en la vereda de Butrón— no encontró compradores. Con pocas excepciones (58) todas las parcelaciones tenían una numeración común de los lotes puestos a la venta; y antes de 1914 se habían alcanzado las 400 parcelas, ocupando 27,4 Ha. de superficie neta (libre de calles), con una dimensión media de 693 m²; de éstas, 333 pertenecían a las dos parcelaciones mayores y más racionales, antes referidas.

II.5. Los canjes de terrenos y las parcelaciones posteriores a 1919

En el desmantelamiento general que supuso el canje de terrenos por los valores de la CMU poseídos por los acreedores entraron todos los solares que la compañía poseía. Es decir, algunos lotes en la Ciudad Lineal, parte de la parcelación de Vicálvaro, la mayor parte de la parcelación de Canillejas y los terrenos adquiridos en la oleada de compras de 1909-1913; de estos últimos, muy superiores en superficie a los anteriores, cabe hacer dos grandes grupos: la segunda barriada y las parcelaciones suburbanas.

El fracaso de la prolongación de la Ciudad Lineal hasta Vallecas, en la denominada segunda barriada, fue el resultado más espectacular

(57) Los solares de esas dos barriadas que se canjearon por valores lo fueron a los mismos precios que la CMU anunciaba en 1904 y 1908. En cambio, en otra parcelación más distante (la de Butrón) y que no se vendió en 1904, los precios se multiplicaron por diez cuando fue canjeada por valores en 1924 (de 0,65 a 7,5 ptas/m² de precio medio).

(58) A lo largo del período estudiado sólo dos parcelaciones tuvieron una numeración particular de sus lotes: la de Canillejas, iniciada en 1908, y la colonia Alfonso XIII, iniciada en 1928.

de la crisis financiera del 14. Se había comenzado a vender lotes, al estilo de la primera barriada, en las manzanas septentrionales, las 100, 101, 102, 103 y 104; las ventas comenzaron en 1906, ofreciéndoselos «a los que gustan de especular con los terrenos y que han ganado primas importantes al revender los que adquirieron en la Ciudad Lineal en sus comienzos» (59), pero no progresaron demasiado, pues en 1913 se señalaba que «no hemos querido vender más terrenos (...) mientras no estén ultimados los expedientes de expropiación. El alza considerable que esperamos de este negocio está aplazada, no perdida» (60). La expropiación de los terrenos destinados al ferrocarril de circunvalación fue la causa del retraso en la formación de la barriada, pero la crisis fue la responsable de que nunca llegara a ser una realidad. El propio Soria escribía acerca de la «formidable operación de terrenos» que suponía la puesta a la venta de los 20.000 lotes de 400 m² de la segunda barriada y señalaba que la «CMU preparaba esta operación en mejores condiciones para sus intereses para cuando estuviese electrificado el tranvía de Vallecas y unido con el mismo ancho de vía con el ferrocarril de la Ciudad Lineal en explotación...», pero por «el estado de suspensión de pagos en que se halla (...) sin apoyo gubernamental no bancario, se ve precisada a malvender las existencias del principal artículo de su tienda que son los terrenos» (61).

Esta venta se efectuó en condiciones similares de precio a las de la primera barriada, si bien con un amortiguamiento de las servidumbres que, en lugar de cifras y proporciones, expresaba términos de conveniencia o salubridad (62). Además, al no llegar a circular nunca el ferrocarril, ni urbanizarse el sector, los terrenos cambiaron de manos, pero la barriada como tal nunca llegó a existir, pues los compradores movilizaban sus fincas de modos muy diversos (63). Lo principal que ha perdurado hasta el presente ha sido el trazado de la calle principal y de algunas transversales.

Una vez agotados los terrenos más accesibles de la segunda barriada (no los 20.000 lotes que pretendía vender Soria) y de las parcelaciones anteriores, la CMU, para ofrecer terrenos en un canje que tenía bastante éxito entre sus acreedores, parceló a partir de 1922 aquellos inmediatos a caminos rurales o a sus vías férreas. Las fincas se sometían a una elemental operación topográfica y, una vez delinea-

(59) CL, núm. 283 (1906), p. 333.

(60) CL, núm. 508 (1913), p. 8.

(61) A. Soria: «Segunda barriada de la Ciudad Lineal. Prolongación de la primera, desde la carretera de Aragón a Vicálvaro y Vallecas», CL, núm. 592 (1915), páginas 91-93.

(62) Finca 1.001, inscripción 1.ª, folio 88, tomo 23 del Registro de la Propiedad núm. 17 de Madrid (Canillejas).

(63) Fue muy común la proliferación de calles particulares dentro de las manzanas iniciales (la CMU también las hizo) y fue mucha la proporción de fincas que fueron expropiadas en los años 50 por la Comisaría General de Ordenación Urbana de Madrid para los grandes programas de vivienda pública hoy existentes.



La Ciudad Lineal y la práctica inmobiliaria de la Compañía Madrileña de Urbanización (1894-1931)

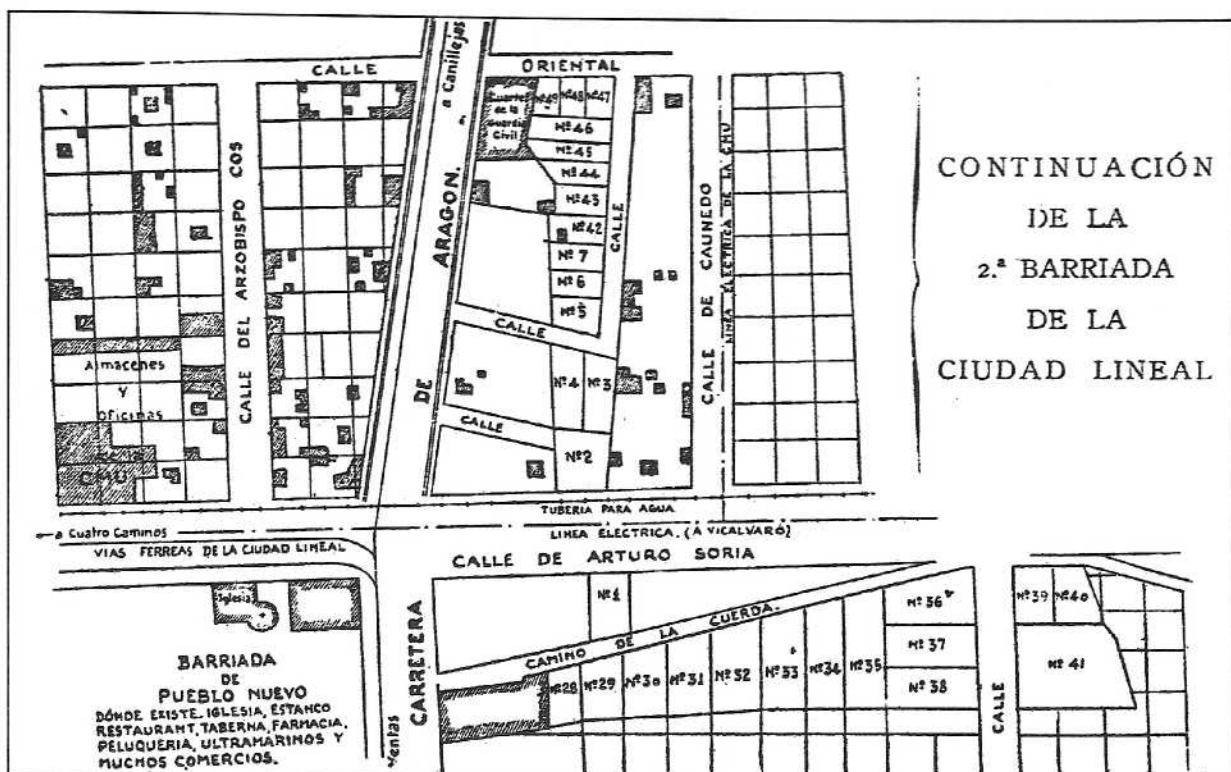


Ilustración 6. Venta de lotes en la segunda barriada de la Ciudad Lineal. Fuente: CL, núm. 813, 1929.

das las parcelas, eran anunciadas en la revista, donde se encarecía su adquisición a los acreedores, utilizando el señuelo de la «plusvalía» (64); mención especial se hacía a «los clientes de provincias», a quienes se aconsejaba realizar la compra por correo (figura 13).

Los terrenos así entregados a los acreedores estaban situados en una clara posición marginal, no sólo con respecto a la ciudad, sino inclusive con las barriadas más extremas. Salvo una, en la carretera de Canillas, el resto estaba en el término municipal de Vallecas: cuatro en la carretera de Castellón, entre Vallecas y Portazgo, una en el camino de Valderribas (barrio de Pío Felipe), dos en el camino de las Palomeras —cerca de Picazo— y otras dos en el camino del Hormiguero, en el Pozo del Tío Raimundo. Las de Palomeras y el Pozo fueron las últimas anunciadas en la revista, donde se les suponía «un gran porvenir mucho más lisonjero que el presente» y se les aventuraba «fácil venta en plazo brevísimo con un considerable beneficio» (65). En lo formal se mantuvieron los principios de la parcela mínima de 400 m² y el frente de fachada de 20 m., pero las calles se redujeron a 15 y 10 m. de ancho; las vías previstas solían tener una disposición central en la parcela rústica (casi siempre un longuero aislado), siendo la excepción más notable la de la calle de Esteban Carros —colocada a un lado de la parcela—, que todavía en la actualidad destaca por su singularidad en el plano del Pozo del Tío Raimundo. Los precios, finalmente, tenían presente la accesibilidad de los terrenos con respecto a Madrid,

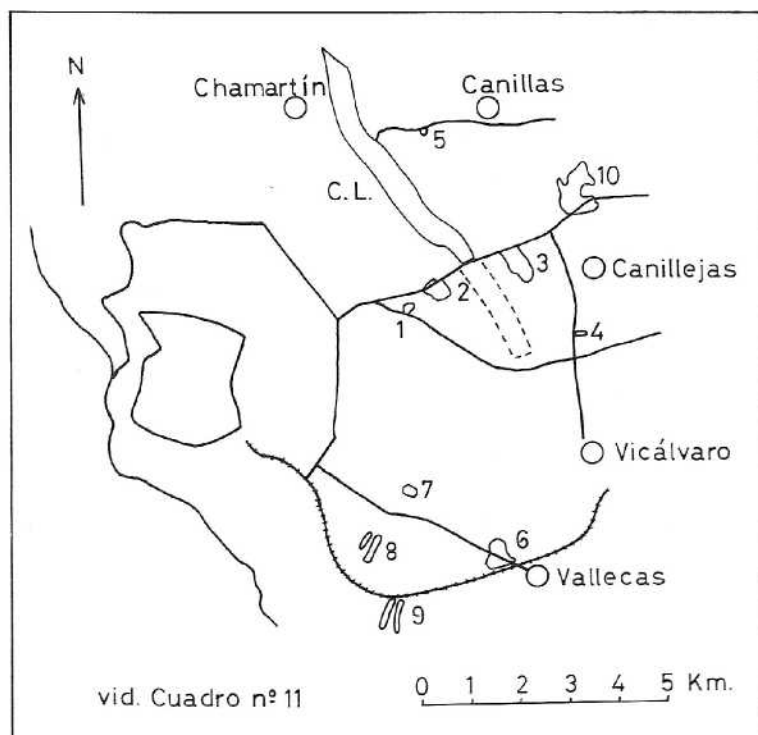


Figura 13. Localización general de las principales barriadas vendidas por la CMU. La numeración común con el cuadro 11 refleja la antigüedad de la puesta en venta de las mismas.

(64) «Los terrenos que tiene a la venta la compañía», CL, núm. 750 (1924), pp. 82-83.

(65) CL, núm. 765 (1925), pp. 232-233. En esa misma publicidad se falseaba por primera vez en la revista la escala del croquis de situación de los terrenos, al igual que en la actualidad hacen todas las inmobiliarias.

estableciendo una curiosa jerarquización entre la carretera de Castellón, Palomeras y el Pozo.

Un hecho singular en este período fue la puesta en venta de una barriada de ciudad-jardín, la colonia Alfonso XIII, en Canillejas. Se inició en 1928 con idénticas modalidades y formas de pago que las restantes, pero con sustanciales diferencias en lo formal. Aunque con las calles rectas se disponían una serie de glorietas circulares y, lo más importante, se imponían unas normas edificatorias: se obligaba a construir con licencia municipal y con un retranqueo de 3 m. sobre la línea de fachada (66). Por lo demás, esta iniciativa se llevó en común con un abogado, J. L. Gutiérrez Canales, quien agrupó las ocho fincas primitivas y se puso de acuerdo con la CMU para su venta (67).

II.6. Una valoración final del negocio de terrenos

La labor inmobiliaria de la CMU no puede ser pasada por alto, aunque intrínsecamente fuera una compañía de tranvías y por más que funcionara mucho tiempo como una entidad financiera. La intensa labor de remoción de la estructura territorial de la periferia madrileña y la creación de un buen número de barriadas de distinto signo son sus principales logros. Pero también es destacable por sus modos de actuación, altamente innovadores en su época; en concreto, destacaríamos su hincapié en la publicidad y la amplia gama de formas de compraventa utilizada.

La publicidad de la barriada de la Ciudad Lineal fue muy intensa en sus comienzos. Ya el cese de edición de *La Dictadura* fue debido a la oposición de tres consejeros a los gastos de publicidad que la tirada del periódico semanal suponía (68); triunfante el criterio de Soria, se inició en 1897 la edición de *La Ciudad Lineal*, del que consta que se llegaron a tirar 20.000 ejemplares para reparto domiciliario en 1898 (69). Al margen del periódico, en 1899 la CMU tenía un anuncio mural sobre la venta de lotes en pleno centro de la ciudad (70) y también se colocaban carteles indicadores en las parcelaciones (71). Los gastos de publicidad de la CMU alcanzaron en 1899 un 1,2 por 100

sobre el total (gastos financieros incluidos) y, aunque con una proporción decreciente, mantuvieron siempre un capítulo en el conjunto de gastos.

Las ventas a plazos, las promesas de compra y de venta y la actividad de intermediaria son hechos ya reseñados que ejemplifican la versatilidad de la compañía en las compraventas, hecho en el que abundan las múltiples ofertas de venta que la CMU formuló a principios de siglo. En general, la empresa estaba muy al corriente de los concursos públicos o privados de suelo en la ciudad y concurrió a ellos, aunque sin excesivo éxito; tanto en los primeros años como en el período de crisis la CMU se presentó como postor a legados benéficos para vivienda obrera, concursos públicos de suelo para construcciones oficiales, etc. (72). Incluso en 1924 llegó a elaborar una «cláusula testamentaria recomendable a los filántropos» que preveía el encargo a la compañía de casas de alquiler módico o cesión gratuita (73).

Los distintos terrenos ofertados por la compañía tenía destinatarios diversos, según dejan traslucir sus reclamos publicitarios. Con respecto a los terrenos de la Ciudad Lineal se contemplaban diversos adquirentes, entre los que al obrero se le animaba «a conquistar por el ahorro y por su esfuerzo individual la independencia de su hogar»; a los empleados se les ofrecía la compra a plazos de una vivienda para «redimirse de la tiránica obligación de pagar al casero»; a los comerciantes e industriales se les invitaba a «pasar los días festivos en una casita de su propiedad descansando de la ruda labor de la semana entre árboles y flores respirando aires más puros» y también se acudía a «las personas acaudaladas que por amor a su patria deseen cooperar a esta obra de interés general sin perjuicio de su interés particular» (74). Todo el anterior elenco de posibles compradores, que se completaba con las pequeñas industrias y los retirados y pensionistas, desaparecía en los anuncios publicitarios destinados a los compradores de suelo en las parcelaciones. En ellas se destacaba que el «hogar propio, por modesto que sea, es el signo de ciudadanía libre e independiente» y se aconsejaba su compra a «grupos de parientes, amigos o compañeros de profesión», especificando que «bajo el contrato suscrito por uno de ellos pueden varios individuos o sociedades obreras tener un terreno para domicilio o propiedad de su sociedad o para repartir entre los individuos del grupo como tengan por conveniente» y se

(66) Finca 1.642, inscripción 1.ª, folio 125, tomo 35 del Registro de la Propiedad núm. 17 de Madrid (Canillejas).

(67) Ello demuestra la versatilidad de la compañía, que desde hacía ya bastantes años actuaba como intermediaria. Incluso se ofrecía para revender los terrenos que entregaba a los acreedores y consta que lo hizo con los terrenos entregados a los Urquijo en 1919 (por valor de 238.988 ptas.), acabándolos de revender a plazos en 1924 [CL, núm. 755 (1924), pp. 264-265].

(68) *La Dictadura*, núm. 63, 19-XII-1896.

(69) CL, núm. 28 (1898). Tal tirada se debía a que se quería dar a conocer la compra del tranvía de Tetuán a Chamartín, indispensable para el acceso a la barriada.

(70) En la calle de Sevilla, CL, núm. 58 (1899).

(71) CL, núm. 148 (1902), p. 5.

(72) En uno de ellos, para el legado de la marquesa de la Coquilla, consistente en un millón de pesetas para construir casas para obreros católicos (que finalmente se iría al barrio de Cuatro Caminos), se pensó en una interesante parcelación interna de la manzana tipo de la Ciudad Lineal, con calles particulares de 7 m. de ancho y parcelas de 10 x 17 m. CL, núm. 651 (1916), p. 690.

(73) CL, núm. 753 (1924), p. 191.

(74) Esta fórmula estereotipada se reproducía periódicamente en la revista con el encabezamiento de «La adquisición de terrenos en la Ciudad Lineal es conveniente...», CL, núm. 124 (1902), p. de publicidad.

**CUADRO 11. Resumen general de las compraventas de terrenos de la CMU**

Localización de los terrenos	Núm. en figura	Precio medio compra (ptas/m ²)	Superficie vendida (m ²)	Precio medio venta (ptas/m ²)	Año inicio ventas
Ciudad Lineal	—	0,277	—	4,70	1899
Carretera de Vicálvaro	1	0,161	35.080	2,36	1901
Carretera de Aragón-Vicálvaro	2	0,160	79.175	6,65	1902
Camino del Pozuelo	—	0,030	7.598	0,65	1904
Carretera de Aragón-Canillejas	3	0,218	138.660	3,47	1908
Vereda de Butrón	4	0,057	14.084	7,5	1904-24
Carretera de Canillas	5	—	16.048	5,1	1922
Pueblo de Vallecas	6	—	51.867	7,6	1922
Carretera de Castellón	—	—	17.466	6,3	1923
Carretera de Castellón	—	—	2.943	24,2	1923
Camino de Valdeirivas	7	—	9.703	5,7	1924
Chamartín	—	—	18.478	6,9	1923
Palomeras (1) J. Mazo	8	0,118	37.864	16,8	1924
Palomeras (2) E. Rojo	—	—	6.800	17,2	1924
Pozo (1) E. Carro	9	0,033	57.271	6,5	1925
Pozo (2) Tomateros	—	—	14.321	6,5	1925
Colonia Alfonso XIII	10	2,92	187.616	27,7	1928
TOTAL			694.974		

Fuente: «La Ciudad Lineal» y Registro de la Propiedad.

hablaba de una «construcción económica hecha por ellos mismos» y de «centenares de casas baratas verdaderamente prácticas» (75).

Por fin, falta una valoración económica de la compraventa de terrenos. Con los datos hasta ahora barajados (cuadro 11) hay una evidente y lógica desproporción entre los precios de compra y los de venta, pero la cuantificación completa del beneficio inmobiliario de la compañía escapa a los fines del presente trabajo, pues necesitaría de un estudio conjunto de los gastos en los negocios complementarios (agua, energía eléctrica, tranvaís) que nos llevarían muy lejos. En todo caso, y a la luz de lo conocido, no parece que la crisis de la CMU obedeciera a los negocios de terrenos y, por contra, fue precisamente la disponibilidad de suelo la que permitió hallar una salida de la misma.

Como aspecto final del análisis inmobiliario pasamos a ocuparnos de las construcciones residenciales realizadas por la compañía, prescindiendo de toda actividad constructora que no tuviera dicha finalidad. Aunque la mayor parte de esa actividad se llevó a cabo en el trazado de la Ciudad Lineal, no podemos dejar de ocuparnos de su actuación en las barriadas de su propiedad y de la labor que como entidad constructora efectuó en el interior de la ciudad.

II.7. El negocio de las construcciones

La construcción de casas como negocio de la compañía se puso en práctica con posterioridad a los restantes y no se desarrolló has-

ta 1901, pues en los primeros años de la sociedad le había faltado una disponibilidad de capital. La edificación, pues, se subordinó inicialmente a los otros componentes del negocio combinado.

Pero, dado que existía una manifiesta demanda de casas, especialmente entre el accionariado de la compañía, se realizaron una serie de intentos para llevar adelante la construcción de casas. El primer ensayo del que tenemos noticia consistía en un pago fraccionado y aplazado a cargo de muchos suscriptores con cuyo importe se construían escalonadamente las casas, que iban siendo sorteadas entre los suscriptores a la vez que concluidas; quien ocupara una casa debía abonar un interés suplementario del 7 por 100 de inquilinato (76). En el mismo año de 1899 se pensó en construir 500 casas de a 5.000 pesetas cada una mediante la emisión de títulos, que fracasó desde un principio (77). En 1902 también se proyectó sortear un hotel de 15.000 pesetas entre los accionistas que hubieran pagado unas cuotas suplementarias y más tarde, en 1916, se intentó sortear casas de a 1.000, 2.000 y 5.000 duros entre los suscriptores de la revista (78). Toda esta serie de intentos fallidos (79) tuvo leve trascendencia económica, siendo los ingresos por construcciones de muy poca monta hasta que se tuvo un mecanismo financiero fluido.

(76) Ya en 1897 se sorteo turno para la construcción de casas pagaderas en 100 mensualidades (CL, número 5), aunque sólo llegó a construirse una en 1898, y Soria reconocía: «Mi primera tentativa para organizar la construcción de casas fracasó...» [CL, núm. 52 (1899), p. 2]. Eran casas baratas de 2.000 a 3.000 ptas.

(77) A. Soria: «Construcción de casas», CL, núm. 52 (1899), p. 2.

(78) CL, núm. 651 (1916).

(79) Los sistemas de sorteos de casas fue uno de los primeros empleados para el acceso a la vivienda en propiedad en Gran Bretaña. Vid. M. Pawley: *op. cit.* en nota 16.

(75) En este anuncio, muy repetido también, se señalaba que los domingos y festivos se daría más información en las oficinas de la Ciudad Lineal y se acompañaría a los interesados a los terrenos en venta. CL, núm. 584 (1915), p. 30.

La construcción de casas halló el apoyo financiero conveniente en la emisión de obligaciones, pues una parte del dinero recaudado con éstas se dedicaba a la construcción de residencias, garantizando el interés abonado a los obligacionistas con el cobro de una tasa por inquilinato de las casas vendidas a plazos. En consecuencia, la actividad constructora se vio subordinada a la emisión de obligaciones, pues el sistema de venta a plazos halló buena acogida en el mercado, con lo que se pudo cumplir uno de los repetidos propósitos de Soria en torno a la defensa de la propiedad individual de la vivienda.

El comprador de una casa a plazos se obliga a satisfacer cada año y durante un plazo máximo de veinte años una cuota fija consistente en la vigésima parte del valor de la construcción y, además, abonaba una cuota de inquilinato equivalente al 9 por 100 de las cantidades pendientes de pago al principio de cada año, siendo esta cuota variable y decreciente (cuadro 12). En base a este sistema cuando el comprador se hacía con la propiedad plena de la casa, su coste se había incrementado en un 99,5 por 100. Este era el resultado de la cuota de inquilinato, un interés del dinero que era necesario cobrar para poder pagar al obligacionista el interés acordado. La compañía precisaba que «si la amortización de las obligaciones se hace en cincuenta años y las de las casas con ellas construidas en menos de veinte años, con el mismo capital hemos hecho tres o cuatro negocios en vez de uno solo» (80). De hecho, la vinculación a las obligaciones en el sistema de venta a plazos era tanta que la compañía afirmaba su posición intermedia: «¡Si ni siquiera somos caseros! Sino administradores o cobradores de los verdaderos caseros, los

(80) CL, núm. 86 (1900), p. 1.

obligacionistas con cuyo dinero se hacen las casas que vendemos a plazos» (81).

Si en la propaganda de venta a plazos inicial la compañía se jactaba de no exigir el pago de una entrada, ya en 1911 los compradores tenían que satisfacer el pago del 20 por 100 del importe de la construcción en el momento de la firma del contrato, abonando el resto en los veinte años convenidos. Las casas, desde el principio, también pudieron ser compradas al contado, abonándose la tercera parte del importe al firmar el contrato, otra tercera al tomar aguas y el resto al terminar la obra. Y aun en el sistema de plazos los compradores tendían a una amortización rápida, menor de veinte años, pues sabían que así lograban pagar una menor cantidad global.

II.8. Las construcciones en la Ciudad Lineal

La CMU llevó a cabo una variada gama de tipos constructivos en función del presupuesto de los compradores y tanto en los proyectos particulares como en los de la compañía era necesario observar las normas constructivas impuestas desde 1894 para la Ciudad Lineal y que después serían ampliadas en algunos aspectos en los «Principios fundamentales» publicados en 1914 (82).

Las reglas de 1914 determinaban qué tipo de construcciones no se permitían y éstas eran las calificadas por las Ordenanzas Municipales como peligrosas, incómodas e insalubres, además de las destinadas a la prostitución. Sobre las características que debían reunir las casas

(81) CL, núm. 403 (1910), p. 1813.

(82) Las normas constructivas pueden verse en CL, número 70 (1900), p. 1. En la publicación de la compañía *Datos acerca de la Ciudad Lineal*, 1911, 72 pp., también se reflejan dichas normas, ampliadas en toda una serie de consejos para mejorar las construcciones.

CUADRO 12. Pagos correspondientes a los veinte años de la venta a plazos de una casa de 10.000 pesetas

Años	Pago de la casa	Inquilinato	Total en cada año	Cuota mensual
1	500	900	1.400	116,7
2	500	855	1.350	112,9
3	500	811	1.310	109,2
4	500	765	1.265	105,4
5	500	720	1.220	101,8
6	500	675	1.175	97,9
7	500	630	1.130	94,2
8	500	585	1.085	90,4
9	500	540	1.140	86,7
10	500	495	995	82,9
11	500	450	950	79,2
12	500	405	905	75,4
13	500	360	860	71,7
14	500	315	815	67,9
15	500	270	770	64,1
16	500	225	725	60,4
17	500	180	680	56,6
18	500	135	635	52,9
19	500	90	590	49,1
20	500	45	545	45,5
TOTAL	10.000	9.950	19.950	

Fuente: «La Ciudad Lineal», núm. 86, 1900.



La Ciudad Lineal y la práctica inmobiliaria de la Compañía Madrileña de Urbanización (1894-1931)

se reglamentó que su superficie construida no excedería la quinta parte del total de la parcela y que la fachada debía retranquearse a 5 m. de la calle principal, además del tope de altura en 15 m. Sobre los requisitos a cumplir por los interiores de las casas las normas se reducían a que los retretes verterían a un pozo negro abierto a la calle. Sin embargo, en los «Principios fundamentales» (el decálogo) se añadió algo muy importante a este respecto: era el establecimiento de un módulo mínimo de vivienda de 80 m², aunque en la práctica muchas casas económicas presentarían superficies inferiores. En una publicación de 1911 se indicaba una norma nueva, la de elevar el piso de la planta baja en 30 cm. sobre el nivel del suelo a fin de protegerse contra la humedad (83).

En definitiva, todas esas medidas iban encaminadas a la consecución del ideal higienista para la Ciudad Lineal: «una casa limpia, sin humedad, con mucha luz y ventilación exterior en todas las habitaciones será la casa higiénica aun cuando sea muy pequeña. Todos los demás detalles son únicamente refinamientos de lujo y comodidad» (84). El principio de la independencia de las casas entre sí se mantenía firme también, aunque en algún momento, como veremos, se justificara su supresión.

Si la excesiva simplicidad de las reglas motivó en ocasiones prácticas poco correctas, sobre todo en las casas más económicas (superficie reducida, retrete dentro de la cocina, servidumbre de paso para algunas piezas...), abundaron, por el contrario, los consejos y recomendaciones en las publicaciones de la compañía, sobre la orientación óptima de las alcobas (Este-Sudeste) y de la cocina (Norte), acerca de la conveniencia de instalar baño en todas las casas, etc.

Los modelos de casas que ofrecía la compañía abarcaban desde las soluciones más económicas (de 1.500 ptas.) a los hoteles de gran lujo (de hasta 100.000 ptas.) dentro de su conocida idea sobre la mezcla social: «Es menester que cada familia tenga un hogar completamente separado de los demás; un pedazo

de tierra, por pequeño que sea, exclusivamente suyo, su parte de sol y aire. Vivan juntos el palacio poderoso adornado de magníficos jardines y la cabaña del pobre provista de modesta corraliza y engalanada con útiles plantas y perfumadas flores...» (85). Los modelos se pueden agrupar en tres tipos de acuerdo a su forma y altura: casas para obreros, casas y hoteles de una planta y casas y hoteles de dos y tres plantas.

Las casas para obreros se caracterizaban (cuadro 13) por su economía, tanto en técnicas constructivas y en los materiales empleados como en sus características internas. En 1909 su precio oscilaba entre 1.500 y 4.500 ptas. (figura 14).

Las casas y hoteles de una planta presentaban una calidad mayor, diferenciándose entre sí por la calidad de la construcción, la mayor superficie construida y la presencia de elementos de lujo, hechos todos ellos que caracterizaban al hotel. Inclusive cuando el hotel era más ostentoso de lo normal se le denominaba «hotel de lujo de una planta». Los precios oscilaban entre 5.000 y 10.000 ptas en 1909, aumentando mucho en los hoteles de lujo. La presencia del baño era común en los hoteles, mientras que las casas sólo contaban con retrete, aunque fuera de la cocina; por otro lado, aparecían algunos detalles en el interior que no se apreciaban en las casas obreras (paredes estucadas, piso entarimado), así como en la técnica constructiva (el piso se levanta 50 cm. del suelo y la altura del techo es de 3 m.).

En los hoteles de lujo era frecuente ver llevada a la práctica la idea de Soria para la distribución interna de las casas: «Una casa es o debe ser un organismo (...); cada pieza (...) es una pieza del organismo; (...) así también toda vivienda debe tener una habitación central que sirva de nexo general para que todas las demás habitaciones se comuniquen entre sí (...) la forma conventual es la más perfecta porque es un reflejo exacto de la familia y de la sociedad» (86) (figura 15).

(85) A. Soria: «La cuestión social y la Ciudad Lineal», *El Progreso*, 5 de enero de 1883.

(86) A. Soria: «Teoría de la habitación», *CL*, núm. 88 (1900), pp.1-2.

CUADRO 13. Características de las gamas constructivas de la CMU en 1909

	Núm. de habitaciones				Núm. de alcobas			WC en cocina	Cuarto de WC	Baño	Baño y WC	Baño y 2 WC	2 baños y WC	Salas	Gabinets	Despachos	Alcoba de criados
	1-2	3-4	5-6	+6	1-2	3-4	+4										
Casas para obreros	2	4	—	—	4	2	—	5	1	—	—	—	—	—	—	—	—
Casas de una planta	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—
Hoteles de una planta	—	2	4	—	3	3	—	—	2	2	2	—	—	1	1	2	—
Hoteles de lujo de una planta	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—
Casas de dos plantas	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—
Hoteles de dos plantas	—	—	3	3	—	5	1	—	1	1	4	—	—	3	3	2	—
Hoteles de lujo de dos y tres plantas	—	—	—	6	—	2	4	—	—	—	1	3	2	6	6	6	6

Fuente: «La Ciudad Lineal», 1909, páginas de publicidad.

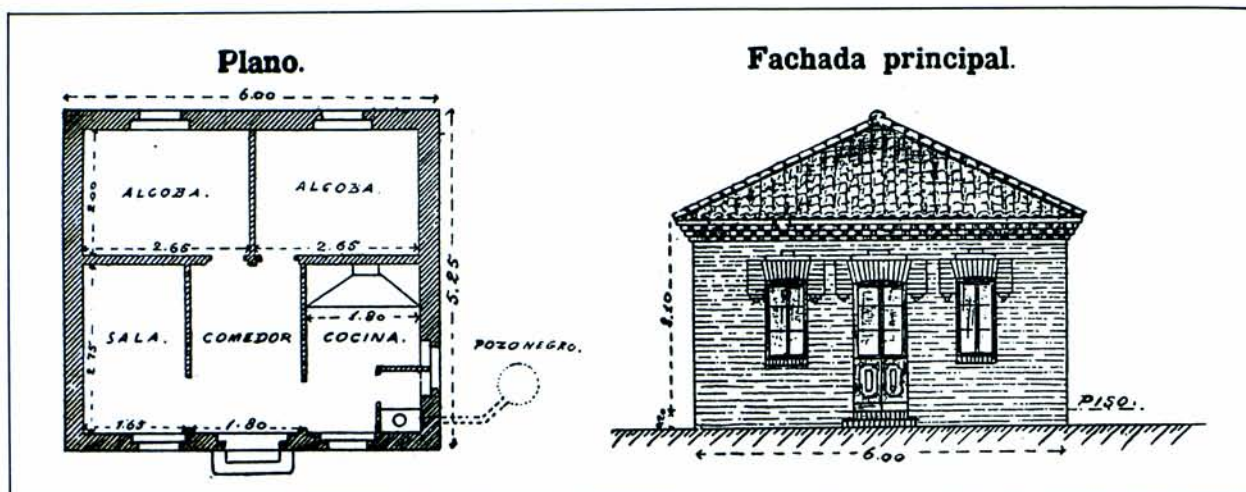


Figura 14. Casa obrera levantada en 1903 en la manzana 96 al precio de 2.000 ptas.
Fuente: CL, núm. 134, 30 de julio de 1902, p. 1.

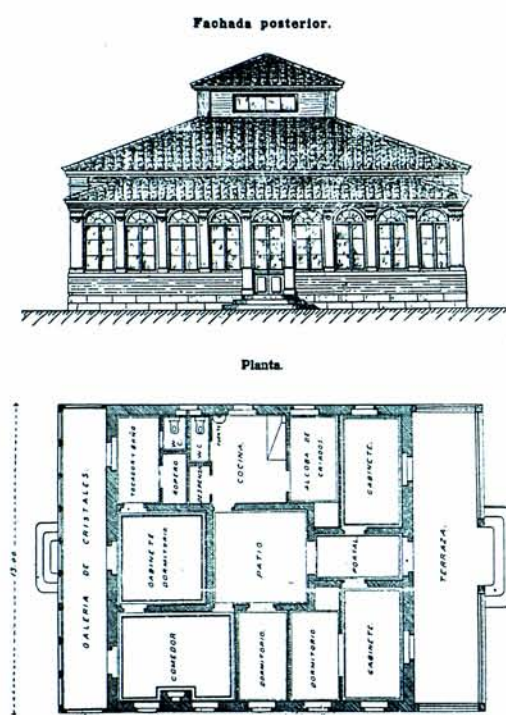


Figura 15. Hotel de lujo de una planta construida en la manzana 75 en 1902 por el precio de 20.000 ptas. Su distribución está inspirada en el modelo conventual de A. Soria.
Fuente: CL, núm. 142, 20 de octubre de 1902, p. 7.

Las construcciones de dos plantas, casas u hoteles, según la menor o mayor presencia de elementos indicativos de lujo o comodidad, tenían las mismas diferencias internas que las construcciones de una planta (figura 16). Su precio no solía sobrepasar en 1909 las 20.000 pesetas, pero podía ser superior en los llamados «hoteles de lujo de dos o tres plantas» (figura 17), que llegaron a ser muy abundantes en el conjunto de la barriada. En 1913 se llegó a publicar lo siguiente: «Téngase en cuenta que hay bastantes fincas de más de 100.000 pesetas y muchas de 50.000 y de 25.000 porque el 80 por 100 de los hoteles pertenecen a familias aristocráticas y de la clase media de buena posición y el 20 por 100 restante lo constituyen

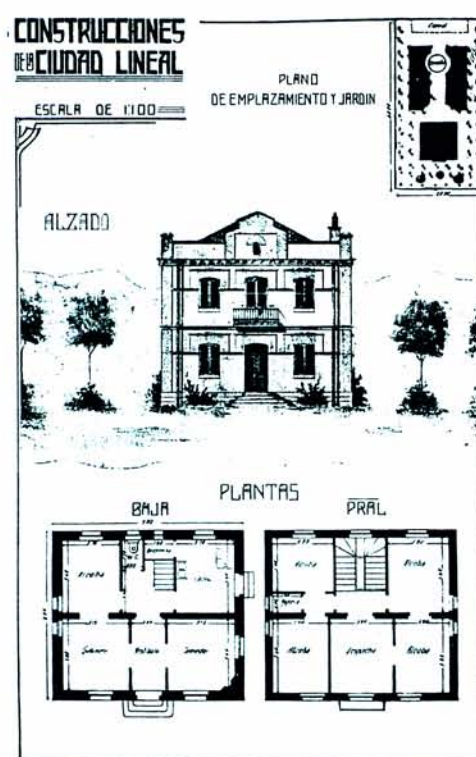


Figura 16. Casa económica de dos plantas puesta en venta en 1909 por 12.500 ptas.
Fuente: CL, núm. 394, 10 de noviembre de 1909.

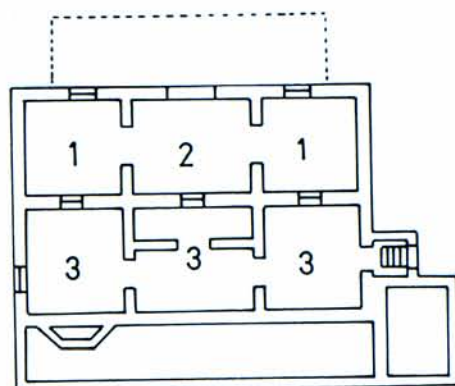
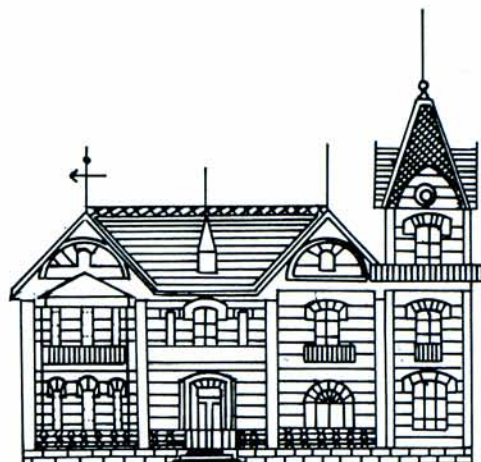
casas y hotelitos para obreros (87). Por nuestro lado, hemos recogido las noticias aparecidas en la revista acerca de las construcciones realizadas por la CMU desde 1897 y 1930 (cuadro 14), incluyendo tan sólo a las perfectamente localizadas, comprobándose en términos generales el ascenso del tono social de la barriada varias veces señalado.

Aunque la casa independiente fuera considerada como la fórmula ideal en la urbanización de la Ciudad Lineal, la compañía permitió la construcción de «casas de vecindad» para aquellas familias que no pudieran adquirir una vivienda en propiedad ni siquiera a plazos.

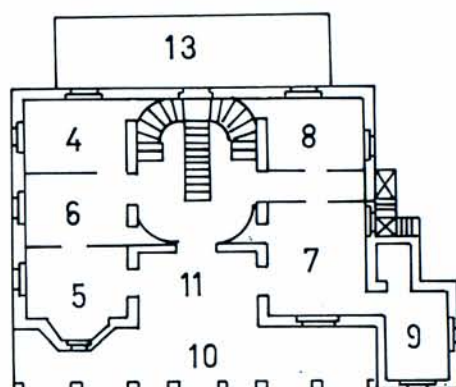
(87) CL, núm. 524 (1913).



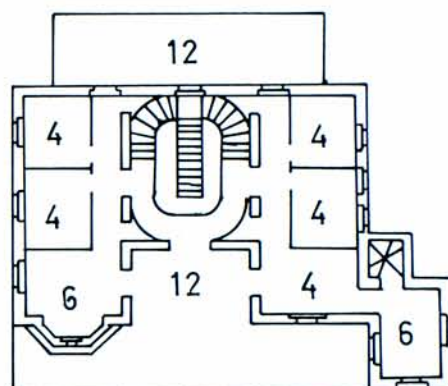
La Ciudad
Lineal y la
práctica
inmobiliaria
de la
Compañía
Madrileña de
Urbanización
(1894-1931)



Planta de sótanos



Planta baja



Planta principal

0 5 10 20 m.

Figura 17. Hotel de lujo de tres plantas levantado en la manzana 73 en 1903 por 50.000 ptas. 1=cuadra. 2=cochera. 3=sótano. 4=alcoba. 5=sala. 6=gabinete. 7=comedor. 8=cocina. 9=cuarto de baño. 10=terrazza. 11=porche cubierto. 12=azotea. 13=galería de cristales.
Fuente: CL, núm. 180, 10 de noviembre de 1903.

CUADRO 14. Construcciones vendidas por la CMU en la Ciudad Lineal (1897-1932)

Años	Casas de una planta	Hoteles de una planta	Casas de dos plantas	Hoteles de dos plantas	Total
1897-1901	7	2	—	—	9
1902-1906	10	11	5	9	35
1907-1911	21	25	1	28	75
1912-1916	10	11	—	15	36
1917-1921	1	2	—	4	7
Desde 1922	1	5	—	—	6
TOTAL	50	56	6	56	168

Fuente: «La Ciudad Lineal», serie completa. Datos fidedignos.

Esta postura se justificaba así en 1911: «la casa de vecindad que se construya en la Ciudad Lineal será siempre una casa independiente que, no ocupando más que la quinta parte del terreno. tendrá a su alrededor arbolado, jardines, praderas y campos de recreo para niños. Por ser casa de cuatro fachadas con balcones y ventanas en sus cuatro lados, tendrá mucha más luz y mucha más ventilación que las casas de Madrid. Por dar a calle ancha plantada de árboles y por estar rodeada de terreno despejado, será siempre más alegre y más higiénica» (88). Bajo estas premisas, que constituyen una clara anticipación de la edificación abierta, se construyó en la prolongación de la manzana 95 la barriada Aurorita, pabellón de dos plantas con viviendas obreras para alquilar.

Un tipo intermedio entre la vivienda independiente y la casa de vecindad fue la barriada

de casas para obreros de la compañía, en alquiler o venta a plazos (figura 18 y cuadro 15).

II.9. Otras facetas de la actividad constructora de la CMU

La CMU también levantó casas en los terrenos que ponía a la venta fuera del trazado de la Ciudad Lineal siguiendo el mismo sistema de venta a plazos. Las construcciones allí realizadas no se veían supeditadas a las normas constructivas impuestas en la Ciudad Lineal, imponiéndose sólo una franja de 5 m. en fachada destinada a jardín.

Muchas de las construcciones presentaban marcadas características rurales, no faltando dependencias anejas, como corrales, cochiqueras, conejeras y gallineros, y, en el caso de usos industriales, edificios destinados a talleres y almacenes. Las casas construidas eran preferentemente de una planta y pocas de dos, construyéndose incluso algún «hotelito». La CMU construyó en las dos barriadas de la carretera

(88) Hilarión G. del Castillo: «Casas de vecindad», CL, núm. 451 (1911), pp. 2633-2634.

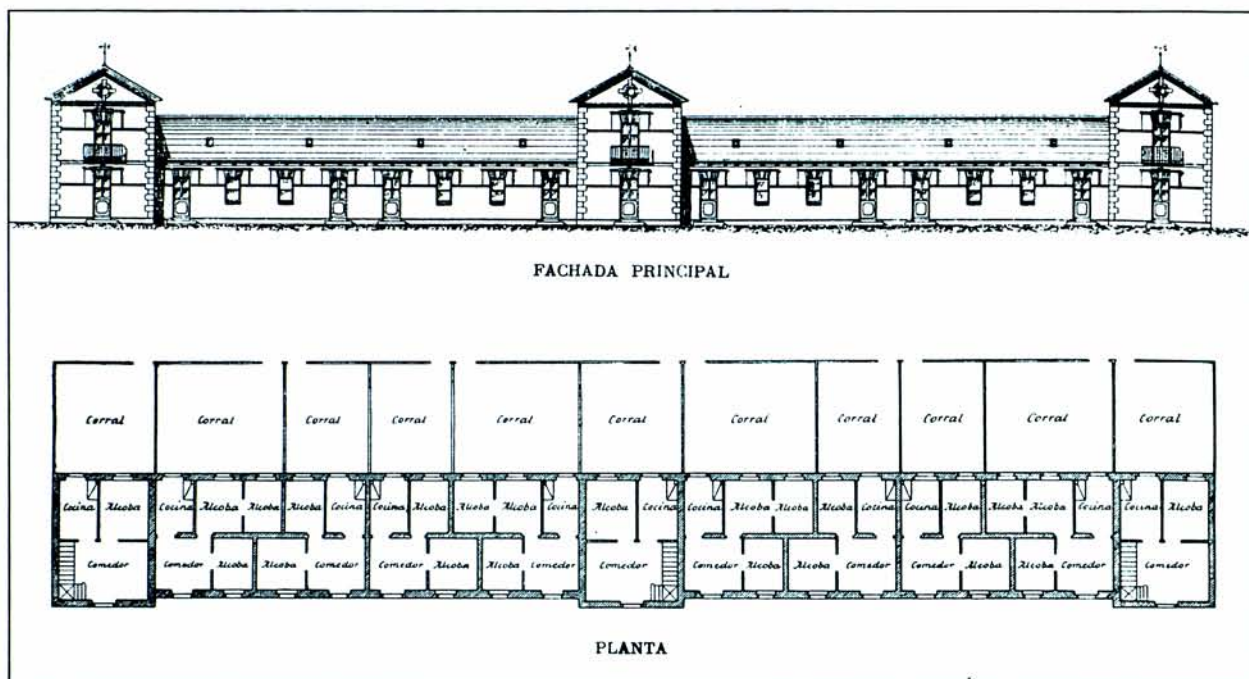


Figura 18. Barriada obrera de la Ciudad Lineal construida en 1906 en la prolongación de la manzana 97. Las viviendas carecen de retrete, existiendo en uno de los extremos del edificio un pabellón con retretes para todos los vecinos.
Fuente: CL, núm. 269, 10 de mayo de 1906, p. 158.

CUADRO 15. Características de las viviendas de la barriada obrera de la CMU en la Ciudad Lineal

	Superficie (m ²)			Precio (ptas.)			Venta a plazos (ptas. mes)	Alquiler (ptas. mes)	Ptas./m ² edificado
	Vivienda	Corral	Total	Casa	Terreno	Total			
Casa de una planta.	77	46,75	123,75	4.000	270	4.270	42,20	25	52
Casa de una planta. Tipo A	39	42	81	2.250	256	2.506	25,10	15	57,69
Casa de dos plantas. Tipo B	34,10	26	60,10	1.750	190	1.940	19,40	12	51

Fuente: «La Ciudad Lineal», núm. 269, 1906, p. 159.

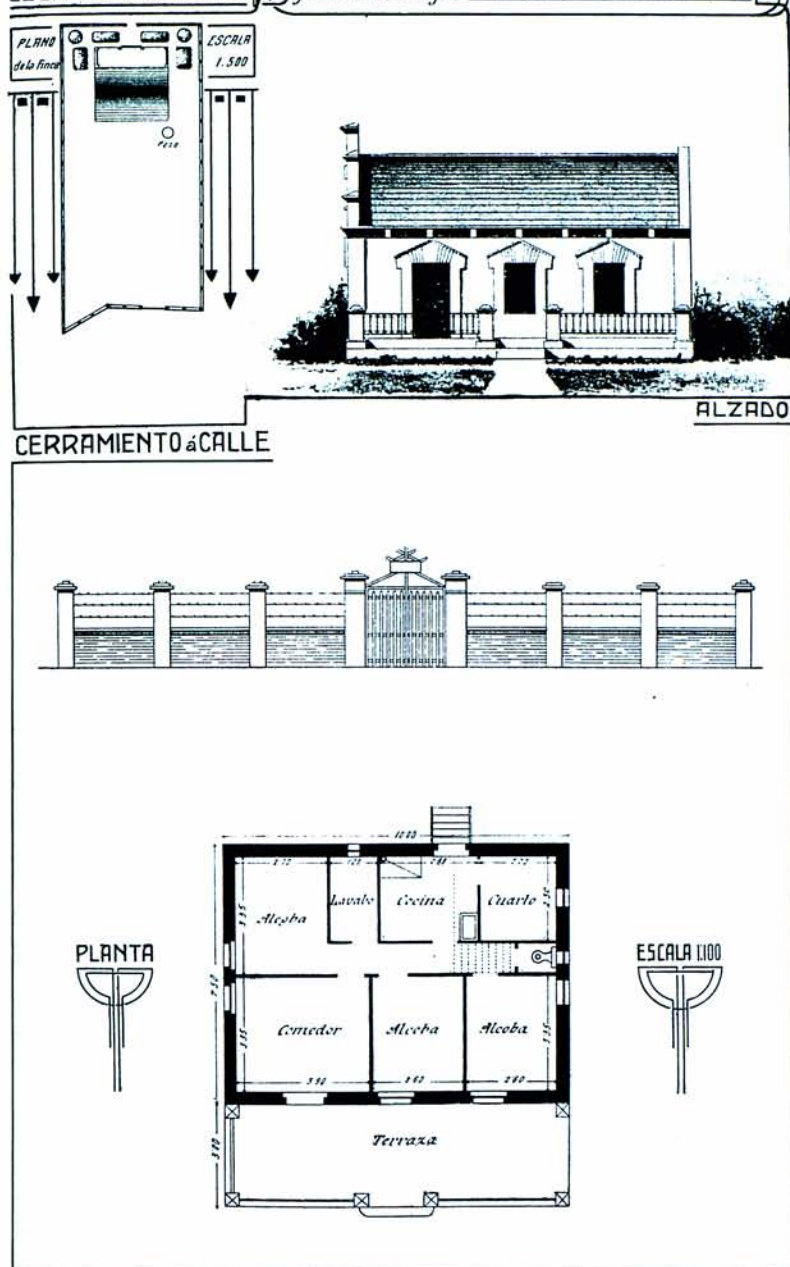


Figura 19. Finca construida en una parcela de la carretera de Aragón en Vicálvaro, lote 84. Puesta en venta en 1909 por el precio de 15.116 ptas., incluyendo la casa, el cerramiento, un pozo y el terreno. La superficie de la casa es de 75 m².
Fuente: CL, núm. 409, 10 de abril de 1910, p. 1909.



La Ciudad Lineal y la práctica inmobiliaria de la Compañía Madrileña de Urbanización (1894-1931)

de Aragón, en los municipios de Vicálvaro y Canillejas (figura 19), y siempre antes de 1914, pues después de la crisis no construyó casas para vender fuera de la Ciudad Lineal.

Lo que sí hizo después de 1914 la CMU fue actuar como una constructora, trabajando contra encargos firmes. Por esta vía, y proporcionando sus técnicos o aceptando los arquitectos de los clientes, la empresa construyó algunas edificaciones, una en Puertollano y varias en el ensanche de Madrid. La más importante de ellas fue un palacio de cuatro plantas levantado para Francisco Fernández de Córdoba, conde de la Puebla del Maestre, en 1923 en el

barrio de los Jerónimos. Para un particular se construyó una casa de nueve plantas con proyecto de Antonio Palacios en Alcalá, 129, y se levantaron otros edificios importantes en las calles de Goya y Eguilaz. Estas obras, unidas a otras de la Ciudad Lineal (el colegio de huérfanos de la Marina), mantuvieron los ingresos por construcciones a un nivel semejante al de antes de la crisis, cuando en realidad el sistema de venta a plazos se utilizó muy poco después de la suspensión de pagos.

La CMU llegó a poseer tres amplios solares en el extrarradio, en las tres principales vías de acceso a sus barriadas, en Cuatro Caminos, Ventas y Pacífico. Habían sido adquiridos en la primera década del siglo para una mejor racionalización de sus vías férreas, pero se pensó finalmente levantar casas de renta en ellos, una de las cuales se publicó detalladamente en la revista (89).

Finalmente, está la cuestión del alquiler de sus construcciones. En los primeros años, la CMU no admitía encargos para construir casas para alquilar y así se señalaba en 1902: «Son muchas las personas que han solicitado de la CMU el alquiler de casas para pasar la temporada de verano en la Ciudad Lineal, habiendo sido negadas dichas peticiones porque, hasta ahora, las casas y hoteles que construye la CMU son para venderlas al contado o a plazos mensuales» (90). Pero a partir de 1909 se decidió a hacerlo, señalando que «la demanda de casas para alquilar por obreros y empleados de corto sueldo aumenta sin cesar. Un centenar de casitas de 10 y 15 pesetas de alquiler mensual es muy urgente» (91), y tuvo muy en cuenta la demanda veraniega, tan fuerte que admitía precios superiores a los del resto del año; en 1913 se indicaba «que por la temporada de verano cobramos tanto o poco menos que en todo el año. De suerte que alquilándolas pronto resuelven bien las dificultades del año próximo» (92). En todo caso, las casas y hoteles propiedad de la compañía libradas al alquiler siempre eran un número reducido, aunque en la revista se ofrecieran muchas, ya que también la CMU actuaba como intermediaria, ofreciendo en alquiler las viviendas de los particulares que lo solicitaban.

III. EVOLUCION RECIENTE DE LAS BARRIADAS DE LA CMU

La evolución registrada por los terrenos vendidos por la CMU ha sido tan variada que, una vez más, procede un análisis separativo. La Ciudad Lineal es caso aparte, dado el peculiar punto de partida y también por su evolución vergonzante e imprevisible. Y dentro de las par-

(89) En un solar de 3.992 m² en la calle de Bravo Murillo, esquina a Tiziano, se pensó construir una casa de cinco plantas con 74 viviendas de renta baja en total. Por mor de la crisis nunca se llegó a realizar. CL, núm. 566 (1914), pp. 294-295.

(90) CL, núm. 107 (1901), p. 2.

(91) CL, núm. 397 (1909), p. 1710.

(92) CL, núm. 537 (1913), p. 352.



Ilustración 7. Fotografía aérea de un sector de la Ciudad Lineal. Septiembre de 1978.

celaciones, la división entre antiguas y recientes no es suficiente, pues hay elementos nuevos, como la renovación y la calificación del suelo que han ampliado la gama inicial de situaciones.

Ante todo, la Ciudad Lineal. El cambio sufrido por la barriada ha sido muy claro, pasando de la homogeneidad residencial en sus inicios a una mezcolanza de usos (residencial, sanitario, religioso...) y, sobre todo, operándose un cambio en el alzado. Las nuevas residencias raramente son unifamiliares y, por lo general, son bloques de viviendas de varias plantas con todos los aditamentos (piscina, zona de juegos...) que caracterizan a los inmuebles de lujo. Esta profunda modificación ha ido acompañada de la supresión del tranvía central, sustituido por una vía rápida para automóviles y de un ordenamiento urbanístico peculiar. La raíz de todos estos cambios está en la cuestión po-

lémica de las servidumbres; en efecto, las condiciones impuestas por la CMU dejaron de tener vigencia en los años 60, acogiéndose a la Ley Hipotecaria (93). Esta insólita modificación de unas condiciones de urbanización aceptadas en su día por todos los primitivos compradores y con constancia en las escrituras y en el Registro de la Propiedad levantó en su día polémicas de las que sólo quedó clara la oposición a la medida de algunos intelectuales y la postura de aparente inhibición de la CMU. La ampliación del volumen edificable provocada por el cese de las servidumbres y el nue-

(93) En el Registro de la Propiedad se indica que las servidumbres se cancelaron por «caducidad», de acuerdo a la disposición 1.^a transitoria de la Ley Hipotecaria y el artículo 355 de su Reglamento (mayo de 1963), finca 1.054, folios 37 y siguientes, tomo 23 del Registro de la Propiedad núm. 17 de Madrid (Canillejas).



Ilustración 8. Fotografía aérea de la barriada de la carretera de Aragón en Vicálvaro. Repárese en la prolongación de una calle transversal. Septiembre de 1978. (Ver figura 12.)

vo planeamiento ha repercutido lógicamente de un modo demoledor sobre un tejido de vivienda unifamiliar en parcelas amplias, de modo que la renovación física ha sido la norma. Y en la actualidad las casas cerradas, abandonadas, en ruina, derruidas o, sin más, los solares son la única representación del modelo de ciudad ideado por Soria hace un siglo. Independientemente de los nuevos edificios que ocupan el lugar de los antiguos, la destrucción que se opera sobre la barriada constituye uno de los mayores atentados culturales que en ciudad alguna pueda cometerse y ejemplifica el poco sentimiento colectivo de una ciudad que permite que tal atentado pueda tener lugar.

El resto de los terrenos ha sufrido una evolución diversa, pero de acuerdo a la situación actual de los mismos —que para algunos es todavía transitoria— pueden diferenciarse cin-

co grados, tres en las parcelaciones iniciales y dos en las finales.

Las parcelaciones iniciales tienen hoy un aspecto totalmente opuesto entre sí. La barriada de la carretera de Vicálvaro, vendida en 1902, puede ser definida como un «suburbio antiguo» en la medida en que en sus grandes parcelas surgieron infraviviendas que perduran todavía hoy y la renovación no es predominante, al menos en la calle de Amador Valdés; el bajo precio inicial del suelo y la cercanía del cementerio explicarían tal hecho. La barriada de la carretera de Aragón de Vicálvaro es hoy un conjunto de casas de pisos construidas a partir de 1950 y las contadas casas originales que restan lo están en una zona a expropiar para la prolongación de una calle (Gómez de Avelleda); la intensidad de la remodelación puede deberse a la poca entidad del caserío original y a la inmediatez de la carretera (hoy calle



Ilustración 8. Fotografía aérea de la barriada de la carretera de Aragón en Vicálvaro. Repárese en la prolongación de una calle transversal. Septiembre de 1978. (Ver figura 12.)

vo planeamiento ha repercutido lógicamente de un modo demoledor sobre un tejido de vivienda unifamiliar en parcelas amplias, de modo que la renovación física ha sido la norma. Y en la actualidad las casas cerradas, abandonadas, en ruina, derruidas o, sin más, los solares son la única representación del modelo de ciudad ideado por Soria hace un siglo. Independientemente de los nuevos edificios que ocupan el lugar de los antiguos, la destrucción que se opera sobre la barriada constituye uno de los mayores atentados culturales que en ciudad alguna pueda cometerse y ejemplifica el poco sentimiento colectivo de una ciudad que permite que tal atentado pueda tener lugar.

El resto de los terrenos ha sufrido una evolución diversa, pero de acuerdo a la situación actual de los mismos —que para algunos es todavía transitoria— pueden diferenciarse cin-

co grados, tres en las parcelaciones iniciales y dos en las finales.

Las parcelaciones iniciales tienen hoy un aspecto totalmente opuesto entre sí. La barriada de la carretera de Vicálvaro, vendida en 1902, puede ser definida como un «suburbio antiguo» en la medida en que en sus grandes parcelas surgieron infraviviendas que perduran todavía hoy y la renovación no es predominante, al menos en la calle de Amador Valdés; el bajo precio inicial del suelo y la cercanía del cementerio explicarían tal hecho. La barriada de la carretera de Aragón de Vicálvaro es hoy un conjunto de casas de pisos construidas a partir de 1950 y las contadas casas originales que restan lo están en una zona a expropiar para la prolongación de una calle (Gómez de Avellaneda); la intensidad de la remodelación puede deberse a la poca entidad del caserío original y a la inmediatez de la carretera (hoy calle



Foto 1. Calle principal de la CL, manzana 83. Terrenos vacantes nunca poseídos por la CMU.

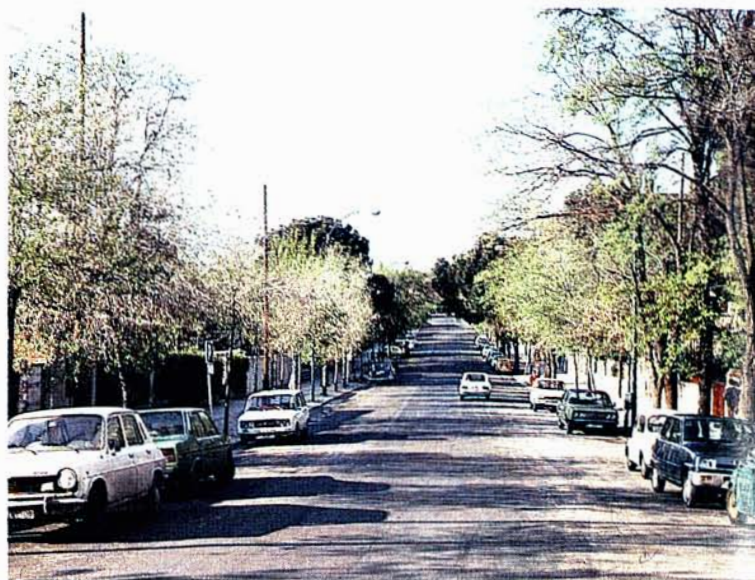


Foto 2. Calle Matías Turrión. Calle transversal de anchura holgada para un alzado de altura controlada.



Foto 5. Estado actual de muchas de las de por si escasas construcciones originales de la CL.



Foto 6. Vista desde la calle Agastia. Contraste entre la edificación original y la reciente.



Foto 9. Calle de Alcalá, 369. Casas de vecindad en alquiler en los solares más caros de la parcelación.



Foto 10. La parcelación de Canillejas se ha convertido hoy en una zona industrial. Calle Valentín Beato.



Foto 3. Calle Amara, 9. Construcción conforme las normas de la CMU en la CL.



Foto 4. Calle Celeste, 12. Relleno interior de las parcelas de la CL después de la guerra civil.



Foto 7. Calle Amador Valdés, 5. Subdivisión en cinco casas de un lote de la Ctra. de Vicálvaro, vendido en 1902.



Foto 8. Construcción original en Ctra. Aragón-Vicálvaro. Futura prolongación de la calle G. de Avellaneda.



Foto 11. Ciudadela de los años cincuenta, topografía original y mucho suelo todavía vacante. Calle Butrón.



Foto 12. El «suburbio reciente» tenía a veces preparado el suelo desde los años 20. Calle Juan Mazo.



Foto 13. Construcciones del Pozo sometidas a una renovación progresiva.



Foto 14. Una de las construcciones características de la colonia de Alfonso XII. Calle Patrocinio Gómez, 10.

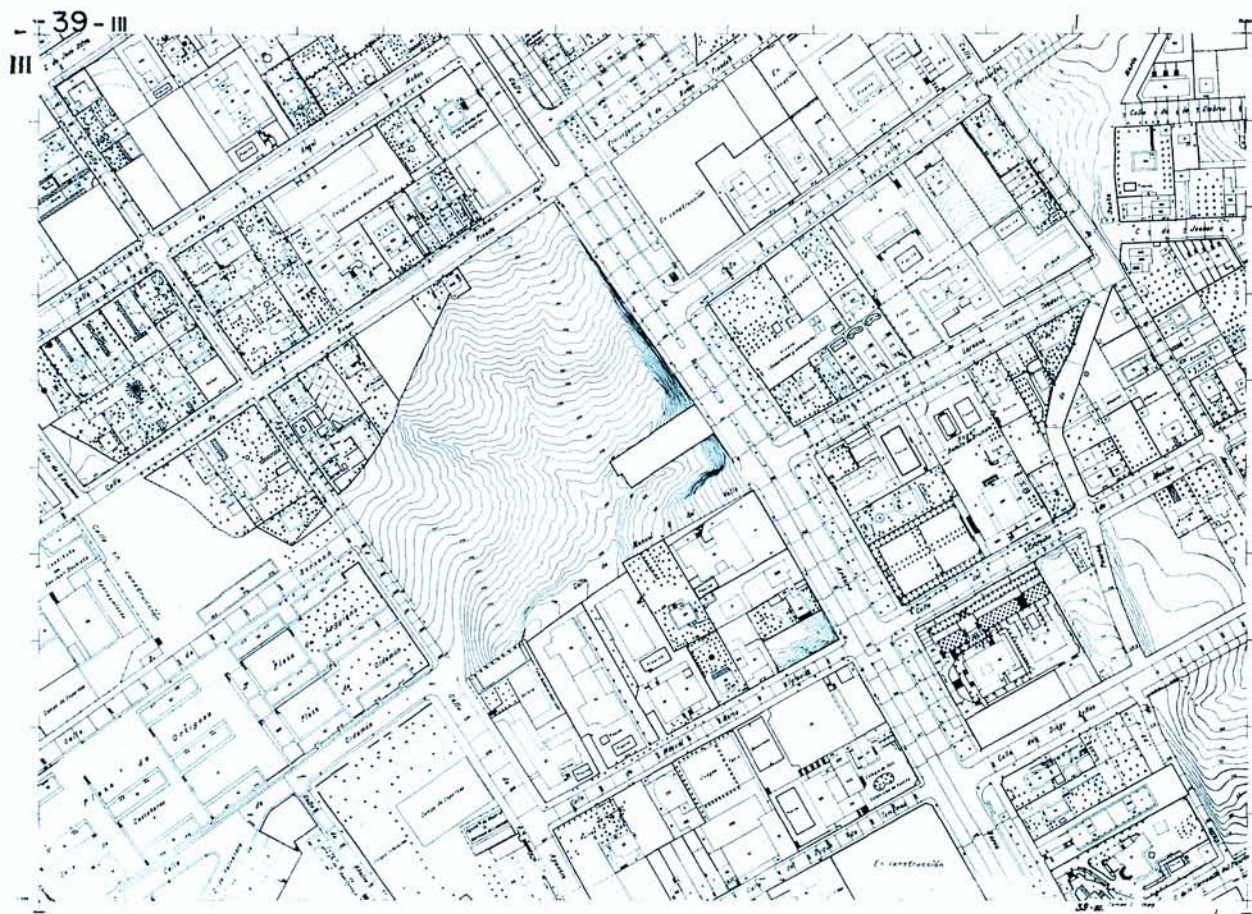


Ilustración 9. Plano parcelario de un sector de la Ciudad Lineal en 1980. (Ver ilustración 7.)

de Alcalá). Por fin, la barriada de la carretera de Aragón de Canillejas es hoy un polígono industrial, que contempla el planeamiento vigente, puede haber influido la circunstancia de que buena parte de los terrenos de esta barriada pasaron a manos de la casa Urquijo en 1919, que los habría movilizado de acuerdo a su conocido carácter de banco industrial. Tres resultados bien distintos, pues, para un mismo punto de partida.

El grupo más numerosos de las parcelaciones efectuadas a partir de 1919 es parte del «suburbio reciente» vallecano. Las calles de Palomeras o del Pozo están dentro de un gran

paquete de infravivienda de fuerte trascendencia social y política, hoy en trance de remodelación; y representan el resultado más cuajado de la política de ventas de la CMU en la etapa señalada. En efecto, un segundo grupo de aquellos terrenos puede formarse con los que no han sido nunca ocupados (Butrón) o de los que no queda rastro visible de su pasado (Vallecas, Canillas). En su conjunto, las dos series de resultados dejan en un muy poco airado lugar a los que, desde los años 20, esperaban obtener con la venta de las parcelas el reembolso de unas cantidades invertidas en una arriesgada operación financiera.