

ASOCIACIONISMO Y DEFENSA DE LA PROPIEDAD URBANA. MADRID DURANTE LA RESTAURACIÓN

Isabel Rodríguez Chumillas¹

Universidad Autónoma de Madrid

Las actuaciones y la mentalidad de la clase propietaria durante la segunda mitad del XIX y primeras décadas del siglo XX constituyen un campo de información y análisis muy fructífero para la comprensión del despegue moderno de las ciudades; los propietarios urbanos son los principales protagonistas de la expansión urbana y sus intereses de grupo condicionaron la forma y la vida urbanas.

La Asociación de Propietarios de Fincas Urbanas de Madrid y su Zona de Ensanche (la A.P.F.U.M.Z.E.) es un ejemplo modélico de organización de las clases propietarias en defensa de sus intereses, no sólo por la fecha de aparición, 1869, en los momentos de apogeo del movimiento asociacionista burgués, sino también, por su actividad e idiosincrasia. Su acción se encamina hacia el conjunto de aspectos vinculados al espacio urbano, todos aquellos que de alguna manera interfieren el desenvolvimiento de la propiedad urbana. Sus miembros más significativos encarnan las distintas instancias del poder político y económico, como lo evidencian sus cargos y sus iniciativas de promoción de otras asociaciones para la defensa de las distintas riquezas. También, su perduración a lo largo del siglo XIX y su reconversión en 1911 en representante oficial de la propiedad urbana, cambiando su denominación por la de Cámara Oficial de la Propiedad Urbana, hacen de la A.P.F.U.M.Z.E. el instrumento idóneo para alcanzar el objetivo propuesto.

¹ Profesora de Análisis Geográfico Regional en la Universidad Autónoma de Madrid.

1. Los orígenes

La historia de esta asociación es susceptible de ser dividida en etapas atendiendo a los objetivos perseguidos en cada momento y a los medios disponibles o utilizados para alcanzarlos. El primer período² abarca desde la fundación de la asociación en 1869 hasta 1883, casi quince años de vida y actividad conocidos a través de las memorias anuales publicadas por ella. La Asociación se constituye en Abril de 1869, no obstante, su origen se encuentra en una iniciativa de propietarios madrileños de un cuarto de siglo antes³. En 1842 se crea la Asociación de Propietarios Territoriales de España, entre otros, por el Duque de Veragua, Lino Campos, el Marqués de Casa - Irujo, el Conde de las Navas y Aniceto de Alvaro⁴, parte de los cuales serán miembros de su primera Junta Directiva⁵ cuya actividad se prolongó hasta 1846⁶. Sus objetivos los dejaron plasmados en un Reglamento de 1843⁷: unir-

² Es la etapa de la asociación más conocida por haber sido objeto de estudio en investigaciones sobre Madrid en el siglo XIX. Véase: Ángel BAHAMONDE - Juan TORO: *Burguesía, especulación y cuestión social en el Madrid del siglo XIX*, Taurus, Madrid, 1978, pp. 68-75 y Clementina Díez BALDEÓN: *Arquitectura y clases sociales en el Madrid del siglo XIX*, Siglo XXI de España Editores, S.A., Madrid, 1986, 608 pp.

³ S. RAVENTÓS: «Un poco de historia», *B.A.P.*, n.º 96, diciembre, 1899.

⁴ También el Conde de Torre Múzquiz, Manuel de Anduaga, Tomás María de Vizmanos, Tomás Fernández Vallejo. Se trata de un selecto grupo de propietarios procedentes de la aristocracia y de la burguesía mercantil e industrial, con buena posición económica e influencia política. Así, Aniceto Alvarez, colaborador y socio de Mendizábal en distintas empresas o el marqués de Casa-Irujo, que forma gobierno en 1846 —«gabinete Sotomayor»— y es de los primeros miembros de la aristocracia del Antiguo Régimen que participa en empresas dereziente creación, ejemplifican las vinculaciones políticas de algunos de estos propietarios; Manuel de Anduaga el de propietario urbano que compra bienes desamortizados; el duque de Veragua, el conde de Torre Múzquiz y el mismo marqués de Casa - Irujo son perfectos representantes de la vieja nobleza que desempeña cargos en algunas de las nuevas compañías que se constituyen en los años cuarenta. Entre los asistentes a esta reunión de propietarios se acuerda formar una Comisión que redactase las bases de la primera corporación de propietarios. *B.A.P.*, n.º 96, 1899.

⁵ Fue denominada «Dirección Central Provisional». El cargo de presidente lo ostentó el Marqués de Malpica y los cinco vocales son importantes propietarios de Madrid de mediados de siglo: Manuel Cortina, el Conde de Altamira, además de los ya citados Lino Campos, el Marqués de Casa - Irujo y José Manuel Vadillo. *B.A.P.*, n.º 96, 1899.

⁶ Se conservan en los archivos de la A.P.F.U.M.Z.E. las actas de esta asociación, que consideran su « primitiva sociedad». Varios libros de actas se perdieron al trasladar el domicilio social desde la C/ de San Agustín a la de la C/ Silva. *B.A.P.*, n.º 96, 1899.

⁷ El Reglamento fue presentado al Ministro de la Gobernación de la Península y en R.O. de 28 de octubre de 1842 expedida a favor de la asociación es aprobado. Cita: Capítulo 1.º, p. 5, Reglamento de 25 de enero de 1843, Asociación de Propietarios Territoriales de España.

se y protegerse para defender sus propiedades y derechos y procurar la disminución de las cargas.

La actividad de la A.P.F.U.M.Z.E. durante estos primeros años se asemeja a la de su antecesora⁸, por una parte fomentando otras asociaciones y por otra parte, tomando acuerdos que se transformaran en peticiones a los gobiernos. Sobre todo los relativos a la consecución de beneficios económicos para los propietarios como rebajas de las cargas fiscales y a lograr un saneamiento de la hacienda municipal a través del control de los presupuestos.

Su iniciativa promotora en la creación de otras asociaciones es específica de esta etapa. Es el caso de la Asociación Nacional de Contribuyentes que aunque nace con carácter nacional ubica su Junta Directiva en Madrid⁹ y cuyas bases son elaboradas por un grupo de personas procedentes de las dos corporaciones promotoras, la A.P.F.U.M.Z.E. y el Círculo de la Unión Mercantil, para proteger las utilidades de la propiedad, el comercio y la industria.

Al repasar la relación de firmantes de este nuevo proyecto de asociación se comprueba la presencia de miembros comunes con los de la primera Junta Directiva de la A.P.F.U.M.Z.E., como el Marqués Viudo del Villar, Luis Bruguera, Valeriano Casanueva, Alejandro Ramírez de Villa-Urrutia y Manuel Salvador López que desempeñaron en 1870 los puestos de presidente, secretario y vocales, respectivamente. Figuran otros nombres destacados como el de Ramón de Mesonero Romanos, el Marqués de San Carlos, Eduardo Garamendi, Pedro Oller Cánovas y Simeón de Ávalos que también ostentaron cargos directivos. Se corrobora así la gran significación en distintos órdenes de los personajes que componían esta solícita primera Junta de la Asociación, pues varios miembros de ésta¹⁰ también protagonizan la fundación de la denominada Asociación Nacional para el Estudio y Reforma de los Presupuestos¹¹. Es decir, los propietarios que asumieron la representación de la A.P.F.U.M.Z.E. en sus orígenes son miembros destacados de la burguesía

⁸ Creó una Sección en Vizcaya que empezó a funcionar en julio de 1842.

⁹ *Gaceta Industrial*, 1874, n.º 404, p. 1.

¹⁰ En concreto los vocales: Basilio Chávarri, abogado, Estanislao de Urquijo, banquero, el Duque de Veragua, ganadero y el Marqués de Perales, vocal también y presidente de la Asociación Nacional de Ganaderos, constanding en todos, además su condición de propietarios. *Gaceta Industrial*, 1870, n.º 204.

¹¹ De esta nueva asociación se tienen noticias desde Noviembre de 1869 momento en que aprueban las bases y se decide también constituirse en Madrid. De nuevo la asociación estará acompañada en este impetu emprendedor por el Círculo de la Unión Mercantil. *Gaceta Industrial*, 1870, n.º 204, p. 85.

sía madrileña¹² del momento, que viven personalmente la efervescencia asociacionista reagrupándose y dividiéndose a la hora de patrocinar nuevas versiones del asociacionismo burgués. En este sentido han sido valorados los resultados de esta primera etapa explicándose, en todos los casos, sus eficientes logros por el peso económico y político de sus socios¹³.

Es importante, para calibrar el peso real de la asociación, tener presente no sólo la «calidad de sus miembros» sino la cantidad de propietarios que aglutinó. El número de socios permite afirmar que tuvo aceptación entre la clase propietaria, sin embargo la asociación debió desarrollar diferentes estrategias para atraer un número creciente de socios¹⁴. Éstas consistieron fundamentalmente en campañas de propaganda que en todos los casos venían acompañadas de la oferta de nuevas ventajas en temas de gran importancia para los propietarios.

Desde 1869 a 1877 el número de inscritos fue creciendo moderadamente totalizando en este último año en torno a un millar de asociados. Sin embargo, la cifra se eleva a 1.815 al año siguiente como resultado del nuevo servicio gratuito de procurador que se incorpora para los juicios de desahucio. Es evidente que la nueva prestación de la asociación fue favorablemente acogida por los caseros de Madrid, por ser este tipo de litigios enormemente frecuentes en estos años. Hasta principios de los ochenta se prolonga esta etapa expansionista de la asociación, constituida por unos 2.000 propietarios de los aproximadamente 6.000 existentes en la ciudad¹⁵.

2. La consolidación de los años ochenta

La ampliación de objetivos y la creación de nuevos medios para obtenerlos permiten establecer el comienzo de un segundo período en el

¹² Todos fueron importantes caseros. Sobre las rentas y casas de los más importantes del Madrid del momento véase Isabel RODRÍGUEZ CHUMILLAS: *Vivir de las rentas. Caseros en el Madrid del siglo XIX*, Los Libros de la Catarata. Consejería de Obras Públicas, Urbanismo y Transporte, Madrid, 2002, 224 pp.

¹³ Clementina Díez: *Op. Cit.*, p. 76.

¹⁴ *Boletín de la A.P.F.U.M.Z.E.*, n.º 30, p. 1, 1886.

¹⁵ Entre 1875 y 1885 el gran aumento de edificaciones con 2000 nuevas construcciones se tradujo en un incremento de los contribuyentes. Ver Isabel RODRÍGUEZ CHUMILLAS: «La propiedad inmobiliaria en Madrid: 1870-1890», en Ángel Bahamonde y Luis Enrique Otero (eds): *La sociedad madrileña durante la Restauración*, Revista Alfoz-Comunidad de Madrid, Madrid, 1989, pp. 175-197.

devenir de la A.P.F.U.M.Z.E. desde 1883, siendo en la Junta General de este año cuando se acuerda la creación de un periódico mensual que se ocupe de todas las cuestiones relacionadas con la propiedad, y en el cual se insertarán, además de la Memoria, los acuerdos y exposiciones de la Junta Directiva y las disposiciones oficiales de interés para los propietarios.

En su primer número la asociación precisa y matiza sus puntos de conveniencia «*viene el Boletín al mundo de la publicidad en los momentos mismos en los que los anarquistas y colectivistas de España (...) acaban de discutir en Valencia, reunidos en Congreso regional, los medios de apoderarse de la propiedad individual urbana, objeto preferente de su codicia, por medio del inquilinato*»¹⁶. Concreta sus pretensiones en cuatro objetivos: «*1. Difundir toda clase de conocimientos que fueran útiles a los asociados; 2. Publicar en forma conveniente los abusos que se cometan por los agentes administrativos contra los derechos directamente relacionados con los objetivos de la Asociación; 3. Anunciar con oportunidad los dividendos que acuerden las sociedades de socorros mutuos contra incendios, las subastas y enajenaciones de solares y edificios enclavados en Madrid y su zona de Ensanche (...); 4. Insertar la repetida Memoria anual, cuya supresión en forma de folleto se proponía*»¹⁷.

Durante este segundo período la presidencia recae sobre una misma persona que monopoliza el cargo desde 1883 a 1891, toda la primera época del Boletín; es el Marqués de Retortillo, un representante ejemplar de la élite madrileña¹⁸ y que da debida cuenta de la calidad de los miembros que ocupan cargos directivos¹⁹.

En los años transcurridos la relevancia de sus miembros y sus influencias en distintas esferas del poder son una constante y queda patente en varios hechos: en primer lugar, las relaciones mantenidas con el poder más directamente vinculado a la política urbana madrileña, el poder municipal, mediante concejales y alcaldes que pertenecían a la asociación como el Marqués de Urquijo o Simeón Ávalos, que ocuparon

¹⁶ *Boletín de la A.P.F.U.M.Z.E.*, 1883, n.º 1, p. 2.

¹⁷ *Boletín de la A.P.F.U.M.Z.E.*, 1883, n.º 1, p. 1.

¹⁸ Ángel BAHAMONDE: *Op. Cit.*, p. 144-145 utiliza como ejemplo de la endogamia social que se practica entre los miembros de la élite madrileña el conocido apellido Retortillo. De José Luis Retortillo, nacido en Cádiz en 1830, ofrece una breve biografía. Fue diputado provincial por Madrid, diputado a Cortes y senador y destacó por sus compras de suelo desamortizado en la zona de Atocha.

¹⁹ Durante la primera etapa de la Asociación sucedieron al marqués Viudo del Villar en el puesto de presidente el marqués de Monistrol y Valeriano Casanueva.

la alcaldía, y en la condición de meros socios otros alcaldes como Francisco Martínez Brau y el Marqués de Bogaraya²⁰. Por supuesto, la asociación es consciente de las ventajas que esto le reporta para la consecución de sus fines «*por el mayor conocimiento que pueden tener de cuanto a la propiedad se refiere*»²¹. En segundo lugar, se confirma la tendencia a que la asociación esté compuesta por un nutrido grupo de «importantes socios» procedentes de los sectores más potentes económica y políticamente. Comprende desde grandes propietarios inmobiliarios, representantes del sector financiero, cargos relevantes en la Administración y profesionales significativos como los marqueses de Manzanedo, de Linares, de Urquijo, el Duque de Veragua, de Abrantes, de Bailén, Manuel Salvador López, el Marqués de Cortina, Dionisio y Valentín Céspedes, el Marqués de Perales, Valeriano Casanueva, el Marqués de Retortillo, Ramón y Francisco de Mesonero Romanos, Francisco de Cubas, Lorenzo Alvarez Capra, Mariano Belmás, etc., muchos de los cuales, como ya se ha señalado, han desempeñado cargos en la directiva de la asociación.

Además, la asociación sabe de su fuerza como grupo de presión, sencillamente por incluir entre sus miembros a los mayores contribuyentes de la ciudad, y hace uso de ello: «*cuyas reclamaciones apreciará V. E. sabiendo que actualmente cuenta en su seno mil ochocientos propietarios de Madrid, cuyas cuotas ascienden a una suma de muchísima importancia, puesto que algunos son dueños de cuatro, seis, diez, veinte y aún más fincas*»²². Y es que la Asociación parece presentar una estructura inversa a la que tienen en el conjunto de la ciudad los propietarios urbanos donde más del 80% son pequeños contribuyentes con cuotas inferiores a las 2.000 pesetas anuales, y sólo en torno a un 6% son grandes contribuyentes que abonan entre un 30 y un 50% de la contribución urbana total.

Por el tipo de servicios que la asociación presta y por su propia actividad y afirmaciones, se podría definir a esta etapa por la búsqueda rápida de objetivos concretos, obviando grandes reflexiones sobre la concepción y el derecho de propiedad por ser aspectos fundamentales pero ya respetados. Sin embargo, también responde a la necesidad de

²⁰ *Boletín de la A.P.F.U.M.Z.E.*, 1884, n.º 4.

²¹ *Boletín de la A.P.F.U.M.Z.E.*, 1885, n.º 25, p. 2.

²² Quejas de los propietarios por no haber sido tenidas en cuenta, al fijar las cuotas de contribución, las bajas habidas en los alquileres por parte de la Administración de Contribuciones. *Boletín de la A.P.F.U.M.Z.E.*, 1890, n.º 79. Ver Isabel RODRÍGUEZ CHUMILLAS: *Op. Cit.*, 1989 y 2002.

crecer y romper con un cierto estancamiento que desde 1879 se produce, manteniéndose el número de socios sin cambios de relevancia en torno a los 2.000²³. Con frecuencia se van insertando en los distintos números del Boletín, noticias publicitarias sobre las ventajas que tendrán los propietarios que se inscriban por solo una cuota anual de 5 pesetas²⁴, en las que se enumeran los derechos y comodidades de pertenecer a la Asociación.

A lo largo de la década de los ochenta hay un estancamiento del número de socios inscritos manteniéndose la cifra de los 1.716 socios durante varios años y disminuyendo en más de un centenar en 1890. Este es el motivo que explica que la etapa venga acompañada de una campaña de propaganda en la que se ofrecen nuevas ventajas a los propietarios que se inscriban en ella y que se concreta en la paulatina incorporación de nuevos servicios en 1883, 1884, 1886 y 1889. En 1886 se incluyó una nueva utilidad: «*cree la Junta que ha de ser recibido (tan favorablemente por los propietarios como lo fue el servicio de Procurador) el servicio de Agente, gratuito para el que se asocie; porque el Agente permanecerá diariamente en las oficinas (...) para recibir las notas, instancias y documentos (...) comprenderá no solamente los asuntos en el Ayuntamiento, sino en los Ministerios, en la Diputación Provincial, en la Delegación de Hacienda, en el Registro de la Propiedad*»²⁵ Además, se mantiene el servicio gratuito que la asociación ya había establecido en la etapa anterior, abonando al procurador encargado de las demandas de desahucio y se añaden otros como el derecho a publicidad con rebaja del 50%, la creación de un registro de compraventas de fincas de los asociados, la formación de un registro de porteros y los servicios de arquitecto con rebaja de honorarios, etc.²⁶. Final-

²³ Probablemente explicado por la prosperidad general que se vivía desde 1878 en que se inicia un ciclo constructivo inusitado como respuesta a los casi 120.000 nuevos habitantes que Madrid aloja entre 1870 y 1880. En este contexto de auge los propietarios debieron percibir más amortiguados sus problemas y la necesidad de defenderlos. Isabel RODRÍGUEZ CHUMILLAS: *Op. Cit.*, 1898, p. 181 y *La promoción privada de viviendas en Madrid. Casos e inmobiliarias*, Tesis Doctoral, inédita, 1998, 3 vol., Tomo I, capítulo 1 «La propiedad urbana tradicional», pp. 1-222.

²⁴ Desde 1883 a 1890 la cuota anual de socio es de 5 pesetas, además de una cuota de inscripción de otras 5 pesetas; desde 1890 la cuota anual será de 10 pesetas. No obstante, los anuncios sobre las ventajas de pertenecer a la Asociación vienen precedidos de un llamamiento general a la colaboración del conjunto del colectivo de los propietarios urbanos, aunque no sean socios de la misma pudiendo remitir a la Secretaria las quejas, reformas y cuantos trabajos interesen a la propiedad. *B.A.P.*, n.º 23, 1885.

²⁵ «Nueva etapa para los asociados», *Boletín de la A.P.F.U.M.Z.E.*, 1886, n.º 30, pp. 1-2.

²⁶ Estos últimos incorporados en 1884.

mente, en 1889, ante el evidente descenso de los asociados, la asociación refuerza los servicios relacionados con el arrendamiento creando un Registro de inquilinos desahuciados, por falta de pago, en las oficinas de la asociación.

3. Evolución de los últimos años y transformación en Cámara Oficial de la Propiedad

La tercera y última etapa de la asociación como tal comienza en 1892, supone la renovación de la longeva presidencia del Marqués de Retortillo y el cambio de denominación por el más breve y globalizador de Asociación de Propietarios de Madrid²⁷. Entre los socios promotores del cambio se encuentra el Marqués de Zafra, interesante personaje que no había ocupado posiciones de significación dentro de la institución y que, sin embargo, es destacable por sus artículos de opinión en años posteriores y también Francisco Mesonero Romanos que presentará un proyecto propio de estatutos y reglamento²⁸.

Todas las nuevas ofertas de servicios que se fueron añadiendo, principalmente durante la segunda etapa señalada, para favorecer la inscripción de nuevos socios en la Asociación serán introducidas en el nuevo Reglamento que se aprueba en 1892 y formarán cada una de ellas el articulado del capítulo relativo a los *Derechos de los Asociados*, siendo estos claramente organizados en torno al tema de desahucios de alquiler²⁹.

4. La actividad de la asociación entre 1883 y 1910

La publicación del Boletín de la Asociación de Propietarios de Fincas Urbanas de Madrid y su Zona de Ensanche desde 1883, permite un estudio más sistemático de las dos últimas etapas en las que ha sido or-

²⁷ Por supuesto estuvo acompañada de cambios estructurales como nuevos estatutos y reglamento. *Boletín de la A.P.F.U.M.Z.E.*, 1891, n.º 97, pp. 90-97.

²⁸ *B.A.P.*, 1891, n.º 97, pp. 95-97.

²⁹ Es interesante la comparación del Título Quinto del Reglamento de 1869 sobre los «Derechos y obligaciones de los socios», con el Capítulo XII del Reglamento de 1892 de «Derechos de los Asociados» para observar este sesgo hacia el desahucio. *Boletín de la A.P.F.U.M.Z.E.*, 1891, n.º 97.

ganizada su historia³⁰ y, por tanto, de las actividades desarrolladas durante los treinta años que abarcan.

Los principales temas y la importancia concedida a cada uno de ellos a través de la extensión y la frecuencia con la que son tratados, muestra que el tema clave es la lucha contra el impuesto de mayor repercusión económica para los propietarios de bienes urbanos. Su crítica a la contribución urbana abarcó todos los aspectos a ella vinculados desde la rectificación del rudimentario sistema de Amillaramientos en los que se basaba el Repartimiento, apoyado en el sistema de cupo desde 1845, pasando por las fluctuaciones de los tipos aplicados, hasta los intentos de rebajar el líquido imponible sobre el que establecer el impuesto³¹. No obstante, no fue el único motivo que ocupó su actuación, por el contrario ésta se dispersó en un número mayor de asuntos.

Por orden de importancia cabría primero hablar de las cuestiones relativas al arrendamiento, que aunque con distintas derivaciones giró fundamentalmente en torno al tema de los juicios de desahucio. Lógicamente el objeto principal del negocio, la explotación de los edificios, tuvo un tratamiento prioritario acorde con su importancia. Le siguen los escritos que inciden en la labor del Ayuntamiento. De las múltiples ramificaciones de este amplio tema son los asuntos sobre los arbitrios municipales, el proceso de expropiaciones en los terrenos que ocupaba el Ensanche y la misma Comisión de Ensanche que controlaba el desarrollo de esta nueva zona de la ciudad, los que recibieron mayor interés por parte de la Asociación.

Además, abordaron un variado grupo de temas aglutinados en torno a su vinculación a la propiedad urbana en los que se incluyen desde los asuntos relativos a las sociedades de incendios, pasando por noticias sobre las condiciones del crédito hipotecario, hasta cambios en las numeraciones de los edificios de las calles de la ciudad o la constitución de nuevas agrupaciones de propietarios en otras ciudades. Por último, se pueden individualizar las informaciones y opiniones sobre las condiciones de vida de la población madrileña que incluyen materias genera-

³⁰ Con anterioridad fueron publicados en forma de folletos materiales diversos que informan de las principales actuaciones de la Asociación; incluyen indistintamente las Memorias anuales, documentos de exposición de quejas a la Administración u otro tipo de escritos sobre el funcionamiento, como el propio Reglamento. El carácter poco sistemático de estas publicaciones impide conocer con el mismo rigor ésta primera etapa.

³¹ Isabel RODRÍGUEZ CHUMILLAS: *Op. Cit.*, 1989, pp. 178 y 179. También, Isabel RODRÍGUEZ: *Op. Cit.*, 1998, Capítulo I, «Las reacciones de los propietarios de Madrid ante el impuesto», pp. 90-102.

les como la evolución demográfica, el problema de la vivienda obrera y las particulares de la distribución de éstas sobre el espacio madrileño sobre todo en asuntos de salubridad e higiene. Aquí, no faltaron propuestas y alternativas para solucionar la necesidad de alojamiento de la población con escaso poder adquisitivo, aunque siempre muy sesgadas y mediatizadas por los intereses de grupo.

4.1. *El estado de la cuestión de los alquileres según los propietarios de Madrid*

Es un tema de tanta importancia para los propietarios urbanos que no podía dejar de ocupar un lugar de privilegio entre los asuntos de los que se ocuparon con especial insistencia. El verdadero objeto del negocio inmobiliario en estos años, por encima de otras movilizaciones de la propiedad que también se practicaban y potenciaban, era construir y arrendar inmuebles. Las páginas dedicadas a estos menesteres abordan reflexiones generales que ilustran la coyuntura del negocio en cada momento y la parte más negativa del mismo cuando no se obtiene rentabilidad de la propiedad. Es decir, el desalquiler y el desahucio que son sin duda alguna los temas que monopolizaron el tratamiento que sobre los arrendamientos urbanos hicieron los propietarios a través de su publicación periódica.

Con respecto al desalquiler el rasgo que más llama la atención es su aparición en años concretos, aquellos de crisis según los propietarios, sirviendo de guía para detectar los mayores desajustes entre la oferta y las necesidades de vivienda. El desalquiler fue especialmente destacado a mediados de los años ochenta y se explicó con argumentos tremendamente alejados de la realidad. Por una parte el convencimiento de superar la oferta a la demanda y, por otra, la de mostrar un Madrid de emigración por la carestía de la vida en esta ciudad. Sin embargo, la necesidad de vivienda comienza a manifestarse, precisamente, en estos años con una intensidad desconocida hasta estos momentos, lo mismo en Madrid que en las principales aglomeraciones urbanas de España, que se convirtieron en las receptoras más destacadas de los emigrantes rurales, lejos de ser ellas, y Madrid en concreto, las que suministraron estos efectivos.

La abundancia de viviendas desalquiladas a mediados de los ochenta es explicada pues, por el exceso de oferta que se debe: *«en primer lugar al inconsiderado afán de edificación que años ha, y por diferentes motivos de todos sabidos, se ha apoderado de cuantos creen aún*

«que no hay vida más descansada que la de un propietario» (...). Recientes desengaños en las especulaciones e inversiones en fondos públicos, y cálculos aventurados acerca de la posibilidad de obtener una pingüe renta edificando en el Ensanche, a beneficio de lo económico de los terrenos, han producido un exceso tal de habitaciones, que el vecindario ha podido, en uso de su perfecto derecho, escoger a su sabor»³². Además «es indudable que también es hijo de que muchas familias abandonan a Madrid por no soportar lo caro de la vida, y de que los altos derechos de consumos impiden el establecimiento de industrias que contribuyen al aumento de la población»³³.

Durante la última década del siglo el desalquiler asentado sobre argumentos inverosímiles ya forma parte de la problemática fija que la Asociación se encarga de denunciar, dada la tendencia manifestada por los defensores de la propiedad urbana a reincidir obsesivamente en aquellos asuntos más negativos: *«Es constante y por desgracia antigua y cierta la afirmación de que en Madrid hay 30.000 cuartos para alquilar; y teniendo en cuenta que en el término municipal de Madrid, según la última estadística municipal (la de 1897), hay 12.436 edificios habitables con 138.261 habitaciones, resulta que corresponden constantemente más de dos habitaciones desalquiladas a cada casa (...). No decaería nuestro espíritu con esta cifra, si la lucha entre propietarios se limitase á los factores, economía y comodidad de las habitaciones, pero no es así; al lado de los anteriores datos se nos presentan otros, que abruman, horripilan y descorazonan al más desinteresado y generoso. Me refiero á los frecuentes y numerosos juicios de desahucio»³⁴.*

Respecto al desahucio se pueden deducir, al menos, tres preocupaciones principales: el aumento de los juicios de desahucio, las características de estos, lentos y costosos, y la reivindicación de la reforma de la Ley de Enjuiciamiento Civil en sus capítulos relativos a este tema.

El número de juicios de desahucio debió acercarse a los 4.000 en los años ochenta, sobre todo en su segunda mitad, y 5.000 en los noventa, aproximándose a los 6.000 en los últimos años del siglo a juzgar por la información dispersa que va apareciendo en el Boletín de la Asociación. Así lo indica, también, las estadísticas judiciales del Ministerio de Gracia y Justicia. Sin embargo, las inconveniencias de acudir a los

³² Boletín de la A.P.F.U.M.Z.E., 1884, n.º 9.

³³ Boletín de la A. P. F. U.M.Z.E., 1885, n.º 17, p. 5.

³⁴ S. RAVENTÓS Y CLIVILLÉS: «Tributación de la propiedad urbana», B.A.P.M., 1900, n.º 97, enero, p. 24.

tribunales, según los propietarios, reducía las expulsiones judiciales de inquilinos a una cuarta parte de las que de hecho se sentenciaban.

En las exposiciones de agravios y reivindicaciones fue habitual manejar una cifra de inquilinos despedidos tres veces superior a la que arrojaban las estadísticas de los Juzgados Municipales, al menos en la Audiencia Territorial de Madrid, que concentraba un tercio de los celebrados en el conjunto de España³⁵.

Las principales características de los juicios de desahucio que se celebraban son, según los propietarios, la lentitud y los elevados costes que representaban para el propietario que los iniciaba. Por ello, se convertirán en las dos reclamaciones esenciales que dirigen al Ministerio de Gracia y Justicia. El promedio de las costas de un juicio de desahucio es durante el último cuarto del siglo de 25 pesetas, como resultado de las 15 pesetas de gastos iniciales exigidas por el juzgado y las 10 de media de honorarios del procurador. La lentitud resultaba del mismo procedimiento que la Ley de Enjuiciamiento Civil disponía para el desahucio, con el establecimiento de plazos sucesivos que a juicio de los propietarios eran excesivos.

El importe de los juicios de desahucio cuyo objetivo es que el inquilino deje libre la vivienda venía a representar el importe de una mensualidad, al que habría que añadir los dos meses que, normalmente, parece ser eran la media de impago más frecuente; en definitiva, la cantidad total que un casero invertía en el desahucio venía a equivaler al alquiler de tres meses, cantidad que por la información que ellos mismos proporcionan no era habitual que recuperaran³⁶. Una significación económica menor debió tener con anterioridad a los ochenta, pues fue muy notoria la queja del año 1884 a raíz de la subida de aranceles de los juzgados en 1883³⁷: «*con*

³⁵ En 1895 se celebraron 17.322 juicios de desahucio en los Juzgados Municipales de España de los que 5.601 correspondieron a la Audiencia Territorial de Madrid, concentrando la ciudad de Madrid el 93% de estos, principalmente en los Juzgados Municipales de los Distritos de Universidad, Inclusa, Hospital y Hospicio. De los propietarios madrileños que sometieron a los tribunales la expulsión del inquilino que ocupaba su finca, un tercio eran socios de la Asociación estudiada, manifestación palmaria del tipo de asociado, o bien, de como las ventajas que la Asociación ofrecía en este campo atrajo gran parte de sus asociados pues esta relación con respecto al conjunto de los propietarios no se mantenía, situándose en torno al 20% el número de asociados con respecto al conjunto de contribuyentes de fincas urbanas. *B.A.P.M.*, 1897, n.º 64, pp. 32-33, abril.

³⁶ Por ello no es de extrañar que se combatieran los resquicios que la ley dejaba y que podían representar un gasto añadido como el pago de los honorarios de los médicos que debían certificar en los casos en que el inquilino alegase impedimento físico para desalojar la vivienda.

³⁷ R.D. de 4 de diciembre de 1883.

mucho pesar, todos leímos los Aranceles de los Juzgados municipales que aprobó el Ministro de Gracia y Justicia Señor Linares Rivas; puesto que sin consideración a la propiedad, que tan gravada está, aumentó los honorarios y derechos de los juicios de desahucio (...) es de presumir que La Junta Directiva de la Asociación que tanto se desvela en gestionar con notorio celo cuanto á la propiedad urbana interesa, aprovechará la ocasión de desempeñar hoy el Ministerio una persona de tan claro talento como el Señor Francisco Silvela, para solicitar la derogación ó modificación de aquellos Aranceles, que obligan a gastos, muy superiores, en algunos casos, á lo que en los juicios de desahucio se litigia»³⁸.

La actividad de la Asociación encaminada a abaratar y hacer más ágiles los juicios de desahucio se desarrolla desde los inicios de la publicación del Boletín. Desde 1881 la Asociación reclama cambios en el procedimiento establecido en la Ley de Enjuiciamiento Civil de 3 de Febrero de ese mismo año, fundamentalmente en los plazos señalados y en el tema de la retención de bienes, sólo reconocida cuando dentro del plazo que el juez indicaba para el abandono de la vivienda este no se realizaba y podía, sólo entonces, el propietario exigir el «lanzamiento» con retención de bienes. No obstante, en varias ocasiones la Asociación a través de su Junta Directiva había manifestado el gran avance que la Ley de 3 de febrero había representado con respecto al marco legal anterior: «esta Junta reconoce, desde luego, que se ha mejorado mucho, que se ha vigorizado el derecho de propiedad con la legislación especial de desahucios, incorporada en el nuevo Código del Enjuiciamiento Civil, sobre la esfera de acción que respectivamente había trazado la anterior, en observancia desde 1855»³⁹. La Asociación mantendrá también en este asunto una estrategia temporizadora, y sólo expresa abiertamente la necesidad de modificar la legislación vigente sobre la materia en los años noventa cuando se hace público el anuncio de reforma por parte de la Administración.

La Asociación presenta en 1891 sus opiniones, inmediatamente de hacerse pública la intención de la reforma señalada, que básicamente afecta a cuatro frentes. En primer lugar, introducir gradación en los aranceles judiciales según la cuantía de los alquileres anuales para abaratar los juicios en los que el arrendamiento fuera inferior a las 250 pesetas anuales. En segundo lugar, intentar garantizar el reintegro de capitales cuando haya descubierto en el pago de alquileres con medidas

³⁸ B.A.P.M., n.º 7, p. 3, 1884.

³⁹ B.A.P.M., n.º 89, abril, p. 1, 1891.

preventivas por si el inquilino se constituye en rebeldía. En tercer lugar, la ejecución de expulsión inmediata con sentencia firme por falta de pago cuando no esté garantizada la indemnización al propietario, sin que transcurra el plazo habitual de ocho días fijado para el desalojo en caso de tratarse de una vivienda. Y por último, establecer depósitos para el mobiliario y los efectos procedentes de desahucios con carácter regular y ordinario. La tercera proposición es quizás la que más crispa a los caseros de Madrid, a juzgar por el énfasis puesto por el Presidente de la Asociación en la exposición que envían al Ministro de Gracia y Justicia para la reforma de la Ley de 1881: *«en este particular suele abusarse. Inquilinos que desde luego, trasladan cuanto tienen de algún valor, y dejan en la habitación cualquier cachivache, á fin de impedir la entrada y el uso de su derecho al propietario; otros que se sirven del plazo y su notificación como de aviso para, cuando llegue el día prestarse, á cubrir mejor o peor las apariencias de enfermo, y gravar al casero con nuevas dilaciones y gastos; otros, en fin, que lisa y llanamente se marchan de la habitación, pero proclamando sin rodeos que no entregarán las llaves, ínterin el plazo del lanzamiento no transcurra, puesto que están según ellos en su perfecto derecho»*⁴⁰.

Años más tarde, la anunciada reforma de la normativa sobre desahucio aún no se había aprobado, tampoco habían variado el tipo de reclamaciones de los propietarios⁴¹ que para finales del siglo mantienen el mismo discurso reivindicativo. La novedad la aportan algunas propuestas como la de crear un Seguro Mutuo de Inquilinato, para neutralizar o menguar el perjuicio económico que el impago del alquiler o la falta del mismo producía a los propietarios. La iniciativa, con funciones a caballo entre una compañía de seguros y una gestora, proviene de la Sociedad de Crédito Mutuo que crea José Gutiérrez Agüera, vocal en de la primera Junta Directiva de la Asociación de Propietarios de Madrid y su Zona de Ensanche⁴².

⁴⁰ Exposición firmada por el marqués de Retortillo, de nuevo presidente de la Asociación en 1891, que con fecha de 6 de abril del mismo año es dirigida al Ministro de Gracia y Justicia. Inserta en el *B.A.P.M.*, n.º 89, abril, p. 25, 1891. En otros números posteriores de este año se incluyen instancias y cartas dirigidas a este Ministerio exigiendo, en términos generales, las mismas modificaciones. Ver n.º 95, 1891.

⁴¹ La Asociación sigue publicando en los últimos años del siglo reflexiones propias, de asociados o de otras agrupaciones semejantes. Ver: *B.A.P.M.*, n.º 34, octubre, pp. 142-146, donde se inserta un artículo del Boletín de la Liga de Contribuyentes de Alicante de J.A. Masanet, que estereotipa el comportamiento flemático que el desalquiler producía en los caseros del momento.

⁴² Ver articulado de la nueva sección establecida en esta Sociedad de Crédito Mutuo en: *B.A.P.M.*, n.º 64, p. 5, 1889.

4.2. *Sobre la gestión del Ayuntamiento*

La asiduidad con la que la Asociación abordaba la gestión del Ayuntamiento de Madrid es lógica si se piensa en los numerosos aspectos en los que la actividad de la corporación municipal interfería el desenvolvimiento habitual de la propiedad urbana. Interesa destacar la opinión de la clase propietaria tanto en el tratamiento que realizan de la gestión urbana del Ayuntamiento de Madrid como de las distintas gerencias que se ocuparon de su gobierno. Con frecuencia incluyeron artículos de marcado carácter político, enjuiciando la labor de gobiernos municipales pasados o valorando las conveniencias de equipos o personas ante un nuevo período electoral.

El tema que ocupa el lugar central es la fiscalidad. Las argumentaciones no son novedosas, recayendo una vez más en el exceso de tributos que afectan a la propiedad urbana. La siguiente cita es modélica del exhortado tratamiento que con frecuencia se realiza: *«Lejos de servir de ejemplo el sistema económico - administrativo del primer Ayuntamiento de España (...) diríase que el vecindario madrileño, y especialmente los propietarios, merecían ser tratados como parias, debiendo atenderseles con el respeto que se merecen. Nadie ignora que por causas de todos conocidas, Madrid es la capital donde la vida es más cara; que el comercio y la industria se sostienen de una manera casi artificial, y que la existencia del obrero, supeditado á un mezquino jornal, es un verdadero problema, cuya resolución es harto difícil. ¿Que se hace para que termine semejante anormalidad? Con pretexto de allegar fondos a las insondables arcas municipales, rarísimo es el Alcalde que no inventa nuevos arbitrios, sin fijarse en la crítica situación porque atraviesan los que dependen exclusivamente de su honroso trabajo ó de las mermadísimas rentas de sus casas, figurándose tal vez que cada vecino posee una fábrica de moneda y minas inagotables de metales preciosos»*⁴³.

La publicación de los arbitrios vigentes cada año y de las reflexiones que les suscitan es una constante, repitiéndose en ocasiones en varios números a lo largo del año aquellos referentes á la propiedad más directamente que otros, incluyendo los relativos a tiras de cuerdas, licencias de construcción y otros servicios y licencias vinculados a obras menores o conexión con la infraestructura o el viario; también, la larga lista de arbitrios sobre los materiales de construcción. La implantación

⁴³ B.A.P.M., n.º 166, diciembre, p. 412, 1904.

de algunos arbitrios permite observar el matiz sarcástico del que, por otra parte, estaba bien surtido el conjunto del Boletín. El de paso de carruajes y el de sifones fue muy contestado, con respecto al último: «*que más bien representa una multa para los caseros cuyas fincas no reúnen las ilusorias condiciones higiénicas emanadas de cerebros desequilibrados ó de seres que padecen la monomanía persecutoria*»⁴⁴. Otros comentarios críticos a este respecto permiten hacer deducciones acerca del comportamiento manifiestamente defraudador que debían practicar algunos propietarios de fincas urbanas: «*el impuesto sobre tomas de agua, lejos de facilitar la realización de las obras de saneamiento solicitadas, motiva á el que muchos caseros se den de baja en la Dirección del Canal y luego adopten otras medidas legales en defensa de sus conculcados derechos, colocando a salvo de la voracidad imperante los sacratísimos bienes que poseen*»⁴⁵.

Hasta 1885 la Asociación había atendido con especial dedicación el tema de las expropiaciones, principalmente de la zona de Ensanche, por supuesto para criticar duramente la actuación de la Comisión y del Ayuntamiento. No descuidó tampoco aquellas cuestiones que se presentaron como soluciones a la financiación de los terrenos expropiados para vías públicas, aunque vinieran estas proposiciones de los mismos miembros de la Comisión de Ensanche que, en estas fechas se componía exclusivamente de concejales del Ayuntamiento. Así ocurrió con el «Dictamen y bases del proyecto de adquisición de terrenos destinados á vías públicas del Ensanche» de 1885. La propuesta es en esencia la misma que tres años antes había presentado el marqués de Urquijo⁴⁶, alcalde en aquellos momentos, y consistía en efectuar los pagos de expropiación con títulos amortizables creando una deuda amortizable sin interés por medio de documentos que se titularan «Certificados municipi-

⁴⁴ B.A.P.M., n.º 166, p. 413, 1904. Desde 1851 Madrid dispone del agua del Canal de Isabel II pero las casas de Madrid no. Tardarán más de medio siglo en iniciar el proceso para lograrlo y por ello las deficientes condiciones de salubridad se prolongarán durante el primer tercio del siglo xx. He aquí un tema de enorme interés que las investigaciones actuales aún no han abordado; para hacerlo tendrá que contemplarse la postura del casero, pues su tendencia a eludir o rechazar el pago del impuesto cuestiona la única vía, la impositiva, para conocer cómo y cuando tuvo lugar el proceso de extensión de la red de agua potable a las casas. Ver Isabel RODRÍGUEZ CHUMILLAS: «El despegue de los servicios urbanos», en 1851. *La creación del Canal de Isabel II. El marco histórico*, Fundación Canal de Isabel II, Madrid, 2 vol., Tomo I, Capítulo 4, pp. 115-142.

⁴⁵ B.A.P.M., n.º 166, p. 413, 1904.

⁴⁶ R. MAS analiza la propuesta de reforma de este sistema presentada en 1883. Ver Rafael MAS: *Op. cit.*, 1982, pp. 70-78.

pales de las vías del Ensanche de Madrid». La reforma del modo de pago de las expropiaciones propuesto por el marqués de Urquijo ha sido considerada la opción más ventajosa para los propietarios del suelo pues aseguraba un cobro aplazado de los terrenos vendidos a precio de mercado posibilitando al tiempo una mayor inversión municipal, necesaria para la venta de los solares, que no colapsara las cuentas municipales al aplazar su cobro. Sin embargo, no debieron considerarlo así la mayoría de los propietarios, o al menos los más influyentes. La reacción que la Junta de la Asociación tiene ante la propuesta de reforma de 1885 es cautelosa y más favorable al sistema legal vigente, con una visión claramente conservacionista, y de hecho, no se emiten cédulas amortizables para estos gastos hasta 1899. Es decir, desde principios de los ochenta se proponen formulas para agilizar el proceso, tras veinte años de lentitud e irregularidades y, sin embargo, tarda aún veinte más en acordarse un nuevo sistema de pago. Tal demora no cabe explicarla más que por la presión de los propietarios, que debieron valorar más otros elementos como confiar en los cambios de composición de la Comisión de Ensanche⁴⁷, o en el acercamiento, lógicamente selectivo, al poder municipal.

Hasta 1885, aparte de las cuestiones relativas al ensanche que acaban de ser tratadas, además de los arbitrios ya expuestos, hubo otros asuntos sobre la gestión municipal que quedaron reflejados en el Boletín y que principalmente incidían en el cuadro presupuestario que cada año acordaba la Corporación municipal, sobre todo si se trataba de algún presupuesto extraordinario, que solía acabar teniendo repercusiones sobre las contribuciones que debían satisfacer los propietarios. Pues bien, desde 1885 hasta 1891 se puede afirmar que la dedicación de la Asociación a las distintas cuestiones de la política municipal, incluyendo la gestión urbanística, queda bastante reducida no en el número ni en la extensión de los artículos, sino en el contenido de estos, ahora claramente monotemático en torno a los siguientes titulares: «Suspensión del Ayuntamiento», «La situación del Ayuntamiento, «La Bancarrota», «El Ayuntamiento de Madrid juzgado y condenado por el Ministro de la Gobernación D. Segismundo Moret», o «La administración municipal durante la alcalde - presidencia del Sr. D. José Abas-

⁴⁷ Desde 1876 a 1892 la Comisión de Ensanche perdió la representación de los propietarios que tenía desde 1864, ésta volvió a establecerse con la Ley de 1892. Sin duda, en los cinco miembros que representaban a la clase propietaria, la mitad menos uno del total que la componían, debían confiar tremendamente los propietarios a juzgar por los comentarios insertos en este Boletín.

cal». Titulares que abordan la gestión del Ayuntamiento en su conjunto y que exigen su inspección y sanción. Los antecedentes de este asunto están en la orden del Gobernador de la provincia de Madrid que tramita un expediente de denuncia al Ayuntamiento de Madrid de 1884 como consecuencia de la visita de inspección al Ayuntamiento de esta corte del director general de Administración local Francisco Martínez Corbalán y que concluye la suspensión de los cargos de todos los concejales⁴⁸.

La nueva corporación que la sustituye y presidirá José Abascal desde diciembre de 1885 es contra la que arremete la Asociación y no cesará hasta su sustitución por Andrés Mellado en 1889, reproduciendo artículos completos de «La Crónica» durante 1888 y propios desde que hay condena oficial de la gestión. Según «La Crónica», y la propia Asociación, la gestión administrativa del primer Ayuntamiento de España había sido perniciosa y abusiva porque la sustitución de cargos en 1885 adolecía del defecto de que la inspiraron compromisos políticos o de partido⁴⁹.

Durante 1889 y 1890 siguió siendo objeto de atención el período de tres años del gobierno municipal de José Abascal⁵⁰, a raíz de que el nuevo Ayuntamiento publicara una Memoria que detallaba el estado de partidas y Comisiones en los años pasados. En definitiva, la crítica a la gestión municipal tomó en este período una importancia inusual que la misma Asociación expone: «*Tarea ingrata es en todos tiempos impugnar los actos y acuerdos de una persona ó de una Corporación (...) Esta ha sido la situación de la Junta Directiva de la Asociación en varios períodos, pero especialmente desde fines de 1885. En anteriores períodos, la Asociación se vió en la necesidad de combatir acuerdos del Ayuntamiento de Madrid, como lesivos de derechos é intereses de los propietarios; pero, desde la fecha mencionada, ha tenido que cumplir el mismo deber con mucha más frecuencia*»⁵¹.

Es un buen ejemplo del contexto de inestabilidad y conflictividad de la política urbana en la que se desarrollaron las clases propieta-

⁴⁸ Relación de cargos contra el Ayuntamiento de Madrid. *B. A.P.F.U.M.Z.E.*, n.º 18, pp. 3-5, 1885.

⁴⁹ Aunque la R.O. del ministro de la Gobernación Segismundo Moret es de 3 de diciembre de 1888 hasta agosto y septiembre de 1889 no llegarían las suspensiones de cargos de dieciséis concejales del Ayuntamiento de Abascal. *Boletín de la A.P.F.U.M.Z.E.*, n.º 63, enero, pp. 1-4, 1889.

⁵⁰ Varios números del Boletín del año 1889 y 1890, siguen informando de detalles de la gestión municipal 1885-1888, principalmente relativas a la Comisión de Ensanche: n.º 74, p. 6 y 7, 1889; n.º 76, p. 3-7 y n.º 82, p. 4-7 del año 1890.

⁵¹ *Boletín de la A.P.F.U.M.Z.E.*, 1889, n.º 72, octubre, p. 2.

rias. Los distintos Ayuntamientos que se constituyeron durante el período de la Restauración cometieron frecuentes irregularidades en los aspectos relativos al déficit y al tema de la ejecución y pago de las expropiaciones de suelo para la realización del Ensanche, y a pesar de compartir la opinión de otros investigadores sobre que los intereses de los propietarios estuvieron bien presentes⁵², y que muchas de las irregularidades les beneficiaban directamente, una coyuntura marcada por los vaivenes políticos perjudicó el retraso de la consolidación y afianzamiento de la propiedad. Por ello, como se ha podido comprobar a través del seguimiento de su actividad, mantuvieron niveles de desacuerdo bastante altos. La misma Asociación destaca las deferencias que le depara el nuevo alcalde, Andrés Mellado y resume así el tipo de relaciones mantenidas con otros alcaldes: *«por primera vez un Alcalde de Madrid ha deseado conocer su opinión sobre asuntos de trascendencia para la villa, y para la propiedad urbana (...) el Sr. Mellado ha abandonado la senda de apartamiento de la Asociación de Propietarios, que antecesores suyos siguieron (...) La Asociación, que representa una clase muy numerosa y muy respetable, desde el punto de vista contribuyente, se felicita por ello»*⁵³.

5. Epílogo

La historia de esta asociación de propietarios urbanos de Madrid termina en 1911 con la reconversión en Cámara Oficial de la Propiedad Urbana de Madrid. Este cambio a pesar de ser el más radical de los experimentados en su evolución, es de gran interés para continuar con el estudio de las características de estas entidades, privadas o paraoficiales, como agrupaciones de defensa de los intereses de las clases propietarias.

Esta modificación nominativa es la primera manifestación de las novedades legislativas en materia de corporativismo de las clases propietarias. Sus agrupaciones han logrado alcanzar el carácter de instituciones oficiales y, por tanto, ser la salvaguarda de sus intereses de clase

⁵² Sobre la condición de algunos alcaldes y concejales de grandes propietarios abordada por R. Mas en su libro sobre el Barrio de Salamanca, Rafael MAS: *Op. Cit.*, 1982, nota 73.

⁵³ El alcalde invita al presidente de la Asociación, marqués de Retortillo, a una conferencia sobre los principales problemas que afectan a la ciudad, al iniciar su mandato. *Boletín de la A.P.F.U.M.Z.E.* (1889), n.º 72, pp. 1 y 2.

a través de su nueva condición de representantes oficiales de la propiedad ante las distintas instancias del poder público. Sin embargo, estos primeros años no significarán más que la culminación de una trayectoria ya trazada en décadas anteriores, con organización, actividad y número de socios semejante, un período de transición a partir de la etapa que se inicia en 1911 y que hasta 1919 no concluirá cuando se decreta la obligatoriedad de la colegiación de los propietarios urbanos en las Cámaras de la Propiedad.

La aplicación de esta medida⁵⁴ no fue bien acogida por el conjunto de los propietarios a juzgar por la valoración de *manifiesta hostilidad e indiferencia de casi todos los propietarios*⁵⁵ durante su primer decenio de vigencia. La razón estriba en que con la obligatoriedad de dar de alta los nuevos edificios que se construían, inscribiéndolos en el «Censo de la Cámara»⁵⁶, también estaba la obligación de abonar una cuota personal para remuneración de los trabajos de la Cámara proporcional a la que los propietarios paguen al Tesoro por Contribución urbana. La medida no fue bien recibida por la mayoría, ni siquiera después de reajustar las cuotas para equilibrarlas; porque los pequeños propietarios⁵⁷ siguieron obligados a pagar proporcionalmente más que los medianos y los grandes, pues hasta las 1.000 pesetas de contribución urbana las cuotas significaban desde el 3 al 25 de éstas, sin embargo, los propietarios con contribuciones superiores abonaban cuotas en torno al 1%.

Lo cierto es, que manteniendo los mismos temas de interés que en el siglo pasado ahora sus reclamaciones eran todavía más eficaces al estar protegidas por leyes que velaban, precisamente, para que la opinión de las clases propietarias fuera tenida en cuenta en las instituciones públicas. Además se confirma un cambio en la actitud de estas agrupaciones desde 1893 a raíz de su participación en algunas depen-

⁵⁴ R.O. de la Presidencia del Consejo de Ministros de 25 de marzo de 1920. En Carlos Cardelús Carrera: *El ejercicio del derecho de la propiedad aplicado a fincas urbanas*, Cámara de la Propiedad Urbana, Barcelona, 1934, p. 196.

⁵⁵ Carlos CARDELÚS: *Op. Cit.*, 1934, p. 195 y 196.

⁵⁶ Organización alfabética de propietarios, donde en cada relación habrían de inscribirse cuantas fincas urbanas poseyeran los propietarios. En Carlos CARDELÚS: *Op. Cit.*, 1934, p. 199.

⁵⁷ Especialmente los contribuyentes que tributaban hasta las 100 pesetas acusaban esta desproporción con cuotas entre el 7,5 % y el 25% de los que pagaban contribuciones de algo más de 10 pesetas al año. Ver Carlos CARDELÚS: *Op. Cit.*, 1934, p. 200 y Fernando Rivero de Andrea: *Tratado de la propiedad urbana*, Afrodisio Aguado, Madrid, 1947, p. 174.

dencias de la Administración pública⁵⁸, en el sentido de mayores vínculos y acuerdos con la Administración.

Sus consignas de defensa de la propiedad y medios para lograrlo apenas han variado y siguen basándose en denuncias, reclamaciones y llamamientos a la agrupación que ahora tienen un alcance mayor, como lo demuestra el hecho de haber conseguido celebrar en estos primeros años congresos nacionales cuyo objetivo es mostrar la importancia de la propiedad urbana. El asunto tributario está siempre presente⁵⁹, lo mismo en los artículos sobre la concepción de la propiedad que en las noticias sobre los recursos y las reclamaciones planteados, y es uno de los temas que ocupa la atención de las Cámaras en estos congresos, celebrándose cuatro durante el primer tercio del siglo xx⁶⁰. El I y II Congreso Nacional de la Propiedad Urbana se desarrollan en 1912 y 1914, en Madrid y Barcelona respectivamente. Entre los resultados destacan las medidas propuestas como la supresión de arbitrios municipales sobre solares sin edificar; la cesión por el Estado de la contribución territorial urbana a las haciendas municipales para disminuir los gravámenes locales a la propiedad, la municipalización de los servicios públicos como forma de obtener recursos y la simplificación y normalización del sistema tributario⁶¹. También fue asunto básico en el III Congreso Nacional, organizado en Madrid en 1922, y en el II Congreso Internacional celebrado en Barcelona en 1925, que incluía dentro de su programa un tercer tema «La Propiedad Urbana y las cargas fiscales» cuyas conclusiones en torno al tema de la fiscalidad exigían equidad en el tratamiento fiscal de las diversas riquezas, y en esta línea, proponían fomentar el crédito urbano, así como unificar los múltiples regímenes de tributación con la rápida terminación del Catastro. Reclamaban, ade-

⁵⁸ Julio de SARACÍBAR (1915): *Cámaras Oficiales de la Propiedad Urbana*, 1915 y 1917, Biblioteca de la Cámara Oficial de Comercio e Industria de Madrid, Madrid.

⁵⁹ Isabel RODRÍGUEZ CHUMILLAS: «Fiscalidad urbana durante el primer tercio del siglo XX», *Catastro*, n.º 19, 1994, pp. 46-58.

⁶⁰ En estos congresos se trataron temas diversos y a pesar de que reflexiones sobre la tributación nunca faltaron, siendo el asunto que quizás con más constancia se retoma, en cada congreso hubo un debate particular que lo singulariza, poniendo de manifiesto, el principal elemento de preocupación para los propietarios urbanos en ese momento; en el caso de los dos celebrados en los años diez, los temas claves fueron fiscalidad y desahucios, en 1922 pasó a ser la intervención de alquileres y la desvalorización de las rentas urbanas y en 1925 el tema estelar fue la difusión de la propiedad y sus formas de acceso.

⁶¹ Exposición de las conclusiones de Julio de Saracibar. Ver Mercedes TATJER MIR: «Propiedad inmobiliaria y espacio urbano. Aproximación a su estudio», *Revista de la Universidad Complutense*, vol. XXVIII, n.º 115, 1979, p. 55.

más, leyes que fomentasen la construcción rebajando el precio de los materiales, pues las leyes de casas baratas no habían sido eficaces y, finalmente abogaban por la eliminación de aquellas leyes que la limitan, como las de arrendamientos urbanos vigentes⁶².

Como en otro tiempo, se puede observar que la Cámara de la Propiedad de Madrid no descuida los muchos temas de gran importancia imbricados con la propiedad. Así ocurre con la aprobación, por primera vez en España, de medidas fomentadoras de la construcción de vivienda como fueron las distintas leyes de Casas Baratas que recibieron una valoración negativa en el Congreso de 1925 de Barcelona, tanto de las medidas previstas como de su aplicación, que son consideradas insuficientes respecto a las ayudas ofrecidas por el Estado a otras riquezas⁶³ y de escasa eficacia en vista de las pocas cooperativas que pudieron beneficiarse⁶⁴. Sin embargo, la trascendencia del problema que venían a corregir, la necesidad de vivienda para la creciente población de escasos ingresos, es sencillamente obviada por los representantes oficiales de las clases propietarias que son dueños de casas para alquilar y que por ello cabe pensar que también eluden reflexiones más profundas sobre el cambio sustancial que dichas leyes proponían al abogar por la propiedad de la vivienda.

La esencia del negocio inmobiliario sigue siendo durante el primer tercio del siglo xx la obtención de ingresos a través del arrendamiento por ello, máxime desde 1920 en que se interviene legislativamente⁶⁵, será objeto de atención⁶⁶.

Es atacado no tanto por la limitación que las tasas representan a la renta obtenida⁶⁷ como por la duración de la misma, pues lo entienden

⁶² Cámara Oficial de la Propiedad Urbana de la provincia de Madrid: *Memoria de los trabajos realizados por esta Corporación durante el ejercicio 1925-26*, C.O.P.U. de Madrid, Madrid, 1926, pp. 117-31.

⁶³ En referencia a las primas a la producción carbonífera o la construcción naval. C.O.P.U. de Madrid: *Op. Cit.*, 1926, p. 129.

⁶⁴ C.O.P.U. de Madrid: *Op. Cit.*, 1926, p. 130.

⁶⁵ R.D. de 21 de junio de 1920.

⁶⁶ En este sentido, entienden que la realización, durante el primer tercio del siglo xx, de Registros fiscales es la manera de fiscalizar y aumentar la base impositiva de la renta con vistas a incrementar los ingresos del Estado, obviando las valoraciones positivas que en otros tiempos hicieron sobre las ventajas del sistema de cuota. C.O.P.U. de Madrid: *Op. Cit.*, 1926, p. 131.

⁶⁷ Que fue objeto de gran polémica nada más decretarse, pero que fue combatido según las épocas con argumentos cambiantes así, en 1925 cuando sobre otros productos se levantan las tasaciones, manteniéndose las limitaciones sobre el arrendamiento de las fincas urbanas, aparecen nuevos argumentos que son acertadamente utilizados.

como medida coyuntural y observan limitaciones semejantes en otras riquezas⁶⁸.

En definitiva, sin alteraciones sustanciales en su ideario y actividad, culmina en estos años del presente siglo el asociacionismo burgués decimonónico, poniendo de manifiesto con más intensidad que nunca la postura conservadora y acrítica que mantuvieron estas agrupaciones de propietarios sin evolucionar conceptualmente al ritmo que los problemas vinculados a la ciudad y a la propiedad urbana lo hacían.

⁶⁸ El mantenimiento de estas medidas determinó la configuración de un mercado intervenido para la inversión inmobiliaria residencial. El control oficial de precios de los alquileres no desató entre los caseros de Madrid del primer tercio del siglo XX un movimiento semejante al de otras ciudades donde el activismo crecía y se radicalizaba en función del aumento de las restricciones como en Nueva York en los años 30 y 40. Ver Jared N. DAY: *Urban Castles. Tenement housing and landlord activism in New York city, 1890-1943*, Columbia University Press, New York, 262 p.