

En Madrid y en casi todas las poblaciones de nuestra Península sucede todo lo contrario: á una mortalidad aterradora, que en la capital llega al 43 por 1.000, y á más del 30 por igual unidad el término medio de toda la nación, nada le oponemos é impasibles la miran nuestras municipalidades, que todo lo subordinan á la política y al caciquismo personal; así es que parece ya llegada la hora de aunar esfuerzos individuales extraños al elemento oficial, y acumular energías que bien dirigidas produzcan los beneficios que han de reportar. Lo que hace algunos años se consideraba ó podía considerarse como utópico, hoy es fácilmente hacedero; lo que entonces exigía capitales grandes, actualmente se halla al alcance de modestas fortunas; lo único que hay que conseguir es la reunión de la buena voluntad, el conocimiento de la materia y la más escrupulosa administración.

La ciudad lineal que la Compañía Madrileña de Urbanización se propone construir, y de la que ya existe un buen comienzo de cimientos, aparte de las ventajas que la disposición en conjunto de sus viviendas ha de proporcionar, tiende á resolver el complejo problema bosquejado en las líneas anteriores: ninguna de sus construcciones ha de adolecer de los defectos ligeramente señalados, puesto que el primer elemento con que se cuenta es el espacio en el que los pulmones de sus habitantes encuentren el oxígeno necesario para la vida, no restringido por la aglomeración; en todas ha de cuidarse de que se atienda muy en primer lugar á que no se formen focos infecciosos, donde encuentren cultivo los gérmenes morbíficos que se desarrollan fácilmente. El agua en gran cantidad, como primer elemento de higiene, la evacuación de las inmundicias ejecutada con arreglo á los más sanos principios, unido todo á los medios de comodidad que los adelantos modernos permiten establecer á poca costa, y al aprovechamiento de estos mismos medios para el fin higiénico que se persigue, todo ha de contribuir á que nos acerquemos al ideal de la ciudad salubre, y nuestra mortalidad descienda, ya que no al tipo de algunas ciudades norteamericanas, en las que no pasa del 10 por 1.000, por lo menos al de Londres, que nunca excede del 20, después de terminados sus trabajos principales de saneamiento.

MANUEL CANO, *Ingeniero militar.*

LOS EMPLEADOS Y LA CIUDAD LINEAL.

Existe una numerosa falange de individuos en la sociedad, que, no sólo por la importancia del número, sino muy principalmente por su inteligencia, educación y cultura, así como también por la indubitable y manifiesta utilidad que reportan al necesario concierto de todas las actividades en las naciones civilizadas, se impone hasta el punto de constituir una institución tan respetable como la del clero y la milicia, aunque muy desastrosamente organizada.

Nos referimos al elemento burocrático.

Sus individuos, hasta aquí menospreciados, sin garantía alguna de estabilidad, ni esperanza de equitativa y justa recompensa, juguetes del azar en sus destinos y víctimas de las influencias é imposiciones del caciquismo, eran objeto de sangrientas burlas, blanco de incisivos epigramas, y, por último, seres ínfimos desheredados, en quienes nadie paraba mientes.

A cada cambio de situación política decretábanse sus cesantías, sin tener en cuenta que se lanzaba al arroyo, aumentando la miseria pública, á cientos de aquellos infelices que, no acostumbrados á trabajos rudos y manuales, se les hacía difícil ó imposible la lucha por la existencia, quedando en el más triste abandono y sujetos, con sus familias, á horribles penalidades.

Las poderosas Sociedades de crédito y las grandes Compañías fabriles ó industriales, que son evidente demostración de vida y bienestar en otros pueblos, y que pudieran ser el refugio de aquellos desdichados, no se conocen en nuestra patria. Únicamente en la región catalana es donde se halla aclimatado, como planta exótica en el resto de España, el valiosísimo espíritu de asociación.

Hoy, felizmente, el progreso ha dado al traste con los apasionamientos y fanatismos políticos de no lejanos y luctuosos días, y deja

sentir sus saludables efectos en lo que á los funcionarios públicos se refiere.

Ya no son tan fácilmente víctimas lanzadas al *expoliarium*, para satisfacer ruines venganzas ó apetitos, y bastardas pasiones de gentes osadas sin escrúpulos de conciencia. Ya de *hecho, aunque no de derecho*, se les respeta en el mayor número de casos, y hasta se tiene muy en cuenta por lo general, al determinar los que han de ser inmolados, que éstos sean aquellos cuya conducta reprehensible y poco edificante deja mucho que desear.

En tal concepto el polaquismo agoniza, ó ha muerto y queda resuelta *en principio* la estabilidad de los empleados; pero es urgente después de eso, que tan benémerita clase se ocupe solícita de algo que mucho la interesa, de un asunto puramente suyo y de un orden privativo, cual es el de dar solución á otro problema complejo que afecta á la economía, conveniencia y salubridad suya y de sus familias.

La casa, el hogar, lo es todo.

En él saludamos sonrientes el primer rayo de sol que alumbra nuestra aparición en este mundo; mecidos en la cuna, y arrullados por nuestras tiernas madres, pasamos los primeros meses de nuestro débil y torpe desenvolvimiento, en que la mayor solicitud y vigilancia nos son indispensables, y el más atento cuidado resulta á veces deficiente.

Cuando ese *quid divinum*, llamado inteligencia, empieza á manifestarse, dándonos razón de nuestros actos, ¡cuántas y cuántas ilusiones, cuántos ensueños de oro y cuántas risueñas esperanzas no se forja la imaginación!.....

En las noches de vigilia que dedicamos al estudio, ó en aquellas otras de contemplación ó de insomnio que, entre cuatro paredes y envueltos en las negras tintas de la obscuridad, recreamos ó mortificamos nuestro espíritu abismado en mil lucubraciones, ¿quién no ha trazado alguna vez sobre el vasto campo de la fantasía planes y proyectos vagos é indeterminados para el porvenir?

Después, en la adolescencia, cuando sentimos las primeras emociones del amor, de ese tirano que se enseñorea de nuestro corazón y nos avasalla con poder irresistible; cuando todo lo vemos del color de nuestras más doradas ilusiones; cuando suspiramos y vertemos lágrimas; cuando elevamos al cielo nuestras oraciones y nuestros conjuros; cuando damos rienda suelta á todos los sentimientos del alma y la soledad es nuestra compañera, ¿á dónde, sino al sagrado del hogar, volvemos los ojos para mitigar nuestras ansias, calmar nuestros anhelos y endulzar nuestras penas?

Allí, en aquel santuario, donde nadie nos ve y donde todo lo que nos rodea evoca en nuestro espíritu multitud de afectos y recuerdos, es donde concentramos el verbo de nuestra existencia.

Por fin llega el día en que, renunciando al libre albedrío, nos unimos en vínculo estrecho é indisoluble á la mujer amada, y surge el nido de la familia. Entonces el hogar, con la paternidad, toma las fases más expresivas del cariño y la más amplia manifestación de la vida. Y entonces, tal y tan poderosa fuerza de atracción ejerce sobre nosotros el estrecho recinto de nuestra propia casa, que, á poder, la llevaríamos siempre acuestas como el caracol. Y se explica perfectamente; pues bajo el punto de vista moral y afectivo ella constituye todo nuestro ser.

*
* *

En todas las grandes poblaciones, pero muy especialmente en este Madrid, en esta capital de la Monarquía española, metrópoli de la Nación y necrópolis del mundo, es donde el empleado, ese tipo característico de la clase media, sufre las fatales consecuencias de la estrechez é insalubridad de las viviendas.

El exorbitante precio de los alquileres, en relación con las proporciones de los tugurios que habitan, donde la capacidad protesta contra las más rudimentarias reglas de la higiene; la carencia de luz y espacio, de sol, aire y agua, elementos de absoluta y primera necesidad, escaleras sin cuento que fatigan al subirlas y que equivalen á una ascensión al Gólgota, todo ese compendio de males, sin atenuación alguna, es lo que se ofrece á nuestra vista y lo que atrae á cientos las enfermedades, con su fúnebre cortejo de tristeza y muerte.

He aquí las pésimas condiciones en que desde larga fecha vive la desdichada clase de que nos ocupamos.

Y cuando tras largos años en que aquella malsana mansión queda llena de recuerdos grabados en el alma, y por azares ó penurias inesperados no se puede pagar el alquiler, ¡ah! entonces la piedad y la compasión desaparecen; la ley ampara el despojo, y la familia es lanzada á la calle.

Y una familia sin albergue es el cuadro más doloroso y desconsolador.

Pues bien: ¿no podrían los individuos de tan respetabilísima clase evitar los hondos y antiguos males que les afligen en este concepto? Creemos que sí.

La solución de tan importante problema nos lo da la *ciudad lineal*.

Esta Compañía Madrileña de Urbanización viene hoy con su patriótico y bienhechor proyecto, á ser para todas las clases sociales un elemento providencial de protección, auxilio, prosperidad y engrandecimiento.

Si á cualquiera se le dijera : «con menos de lo que hoy satisfaces por habitar en una tumba, tendrás una casita independiente, una especie de hotel, oreado por los cuatro puntos cardinales, rodeado de arbustos y plantas que, además de saturar y purificar la atmósfera, pueden servirte de grato recuerdo por haber sido quizá plantados por tus padres, por tu esposa ó por tus hijos; tendrás luz á torrentes, aire sobrado para la ventilación, sol que te alegre y reanime, y temple tu vivienda en el crudo invierno; agua abundante, medio rápido, cómodo y económico para trasladarte al lugar de tus ocupaciones y trabajos; artículos de comer, beber y arder á precios más ventajosos que en la capital y menos expuestos á la adulteración y al fraude, etc., etc.» Y si á esto le añadiesen : «con una insignificancia más del importe del arriendo que pagas por aquella casa, puedes insensiblemente hacerte en breve tiempo dueño absoluto y propietario de ella», ¿qué contestaría?

Y si, á virtud de disposiciones legales, esa propiedad se vinculase para siempre en la familia, y ese sagrado y querido hogar fuese inviolable é intangible, ¿qué mayor bien podría desearse?

Pues este bello ideal que, si se expusiera como posible, parecería un sueño, está, sin embargo, en vías de ser una portentosa realidad. ¿Cómo? Con sólo poner la voluntad de nuestra parte. ¡Pensamiento feliz el de la *ciudad lineal*!—CESAR ORDÁS AVECILLA.

La ciudad lineal es la que mejor garantiza y defiende la seguridad personal y la propiedad.

Voy á tratar de demostrarlo. A buena cuenta anticipo la idea de que la vigilancia de los agentes de la autoridad ha de tener por base el uso constante del ferrocarril y del teléfono, y que merced á la aplicación discreta y sencilla de estos adelantos, con menos hombres y con menos dinero que hoy, puede un Gobernador ejercer una vigilancia completa y eficaz, sin que el público vea á los guardias.

Los agentes de la autoridad merecen también consideración, y tanto más valiosos pueden ser sus servicios, cuantas menos sean las molestias innecesarias que se les impongan.

A juzgar por la saladísima fotografía de *La Verbena de la Paloma*, los guardias parecen vagos forzosos, ocupados..... en dar la..... vuelta..... á la manzana, cuando en realidad el trabajo de permanecer muchas horas de pie, expuesto á toda suerte de peligros, pide reforma, como lo prueba un reciente documento humano, que bien podemos calificar así á las palabras pronunciadas por el guardia Leoncio Esteban poco antes de morir en cumplimiento de su deber, palabras que llegan al alma:—«Mi capitán..... necesito una licencia..... estoy cansadísimo..... ya ve usted..... ¡tantas horas de pie!»

Puede lograrse una vigilancia más perfecta enlazando telefónicamente por medio de cables enterrados á corta profundidad del suelo, unas garitas ó casetas emplazadas y dispuestas del modo que expresan los planos siguientes:

Cada garita de dos metros por tres, colocada en el cruce de las calles transversales con las posteriores, se corresponde con las dos más inmediatas, á derecha é izquierda, y con el kiosco más próximo, y por medio de otro hilo especial con cualquier garita, ó kiosco más distante, y por consiguiente con cualquier casa y con cualquier jefe cuando sea necesario.

Desde su interior, y con las comodidades de silla, mesa y cama, puede el agente, sin sufrir las molestias del sol, del frío, de la lluvia y del viento, vigilar una considerable extensión de vías públicas sin ser visto, comunicar en el acto, y sin perder un segundo, el resultado de su vigilancia, y recibir órdenes de sus jefes ó avisos de sus compañeros.

En caso preciso puede servir cada garita para ocultar más de doce guardias, ó de prevención para encerrar criminales, y de casa de socorro ó refugio en caso de incendio, riña ú otros accidentes.

Con los agentes pegados siempre al teléfono, y en sitio fijo cada uno, puede el Gobernador, sin moverse de su despacho, obtener de las fuerzas que tenga á sus órdenes resultados de rapidez y de eficacia en la vigilancia, que parecerían asombrosos si no estuviésemos ya familiarizados con las maravillas del teléfono. No es uno de los menos importantes el de que los jefes tengan la seguridad de que sus subordinados cumplen la orden recibida por la facilidad de comprobar la vigilancia, ya por medio del teléfono, ya por medio de otros aparatos registradores muy conocidos.

Otro de los buenos efectos que espero de este procedimiento de vigilancia, es el de que, acostumbradas las gentes á no ver á los agentes de la autoridad cuando no ocurre nada de particular, á sospechar que en cada garita ó caseta hay muchos agentes escondidos, y á verlos en gran número tan luego como acaece algo anormal, concluirá la imaginación de los habitantes de la ciudad, lo mismo las gentes honradas que los criminales, por suponer á la autoridad unos medios de acción ó de combate muy superiores á los que tenga en realidad.

Además, un jefe de vigilancia previsor y entendido, puede tener dispuesto de antemano qué garitas han de quedar abandonadas por los vigilantes que acudan á prestar auxilio, según la clase é importancia de los siniestros, de suerte que no se abandone la vigilancia ordinaria ó normal, del todo, como en la actualidad acontece con frecuencia, sino en proporción á la gravedad de las atenciones urgentes del servicio.

Una vez dado el aviso telefónico de alarma, ó requerido el auxilio de la fuerza pública, la concentración de los agentes en un punto cualquiera, será tan rápida como la velocidad de los coches del ferrocarril permita, y es fácil de fijar anticipadamente con precisión matemática.

Es de presumir también que en caso de accidente, la impedimenta

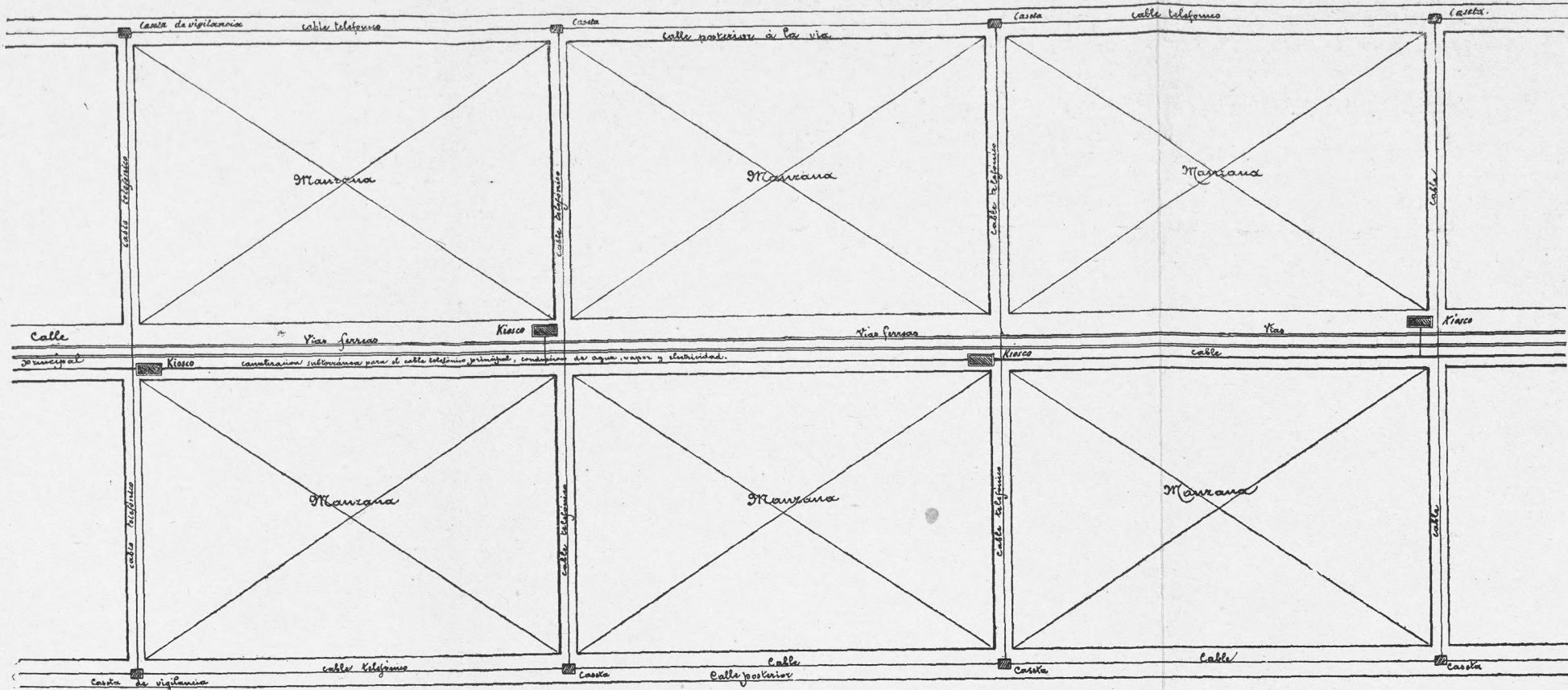
de los transeuntes curiosos no será tan molesta y embarazosa como hoy á los que tienen obligación de concurrir y trabajar.

Y si del aspecto general de la función gubernativa de la vigilancia pasa el lector á los detalles de los casos particulares, verá aquilatada y comprobada la superioridad de la ciudad lineal sobre las grandes capitales modernas en éste como en todos los casos.

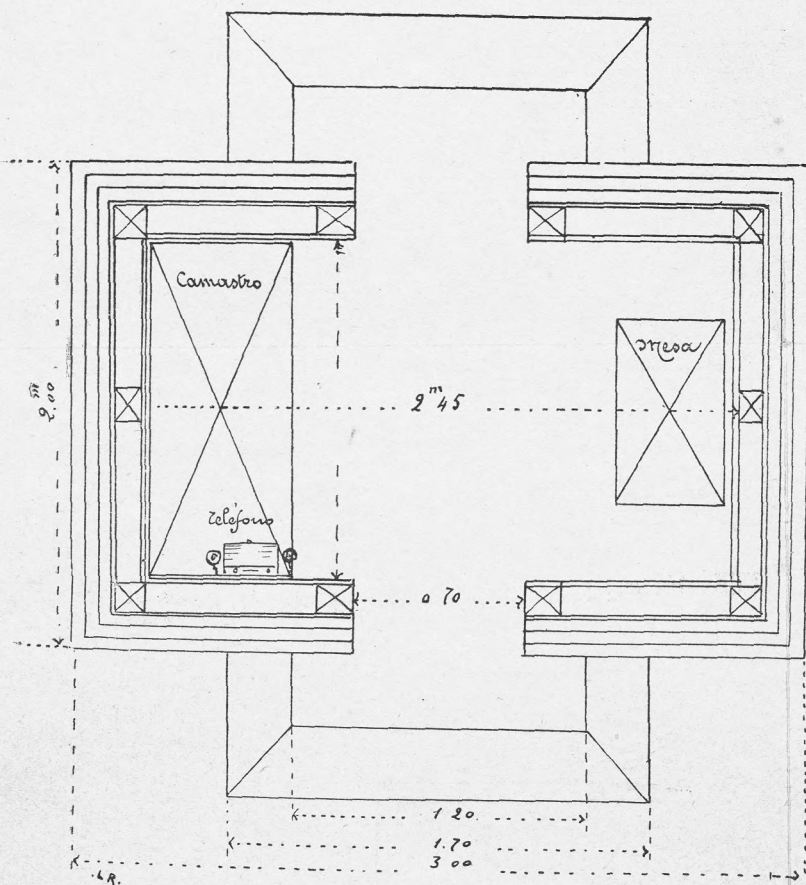
1.º de Agosto de 1894.

ARTURO SORIA Y MATA.

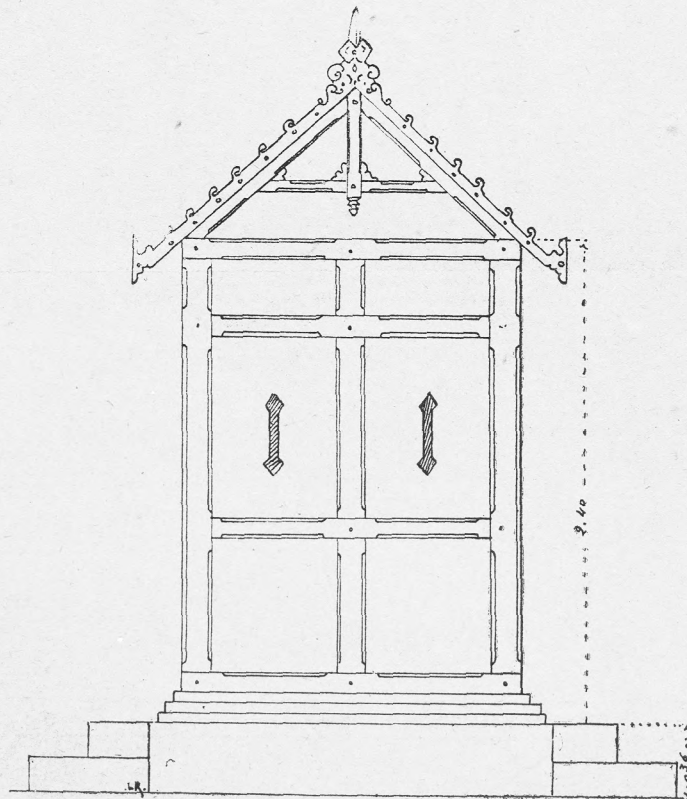
SERVICIO DE VIGILANCIA EN LA CIUDAD LINEAL



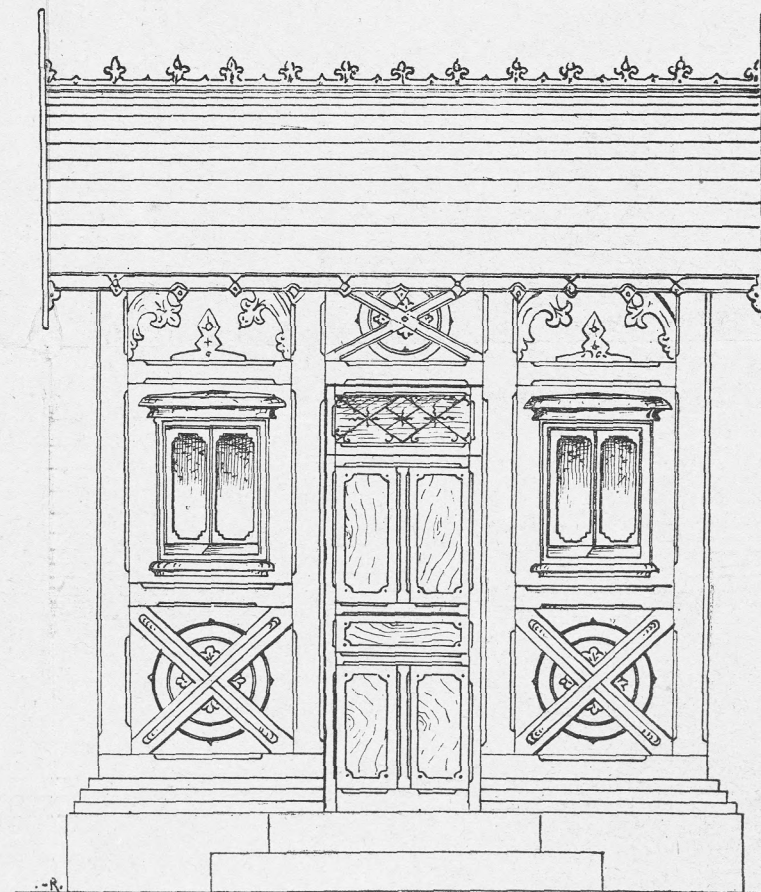
CASETA DE VIGILANCIA



PLANTA



PERFIL



FRENTE



EL PROBLEMA DEL INQUILINATO EN MADRID.

Decía Rousseau que es menester mucha filosofía para observar los hechos que están demasiado cerca de nosotros. Esto debe ser exacto, pues sólo así se explica que no se haya preocupado hasta ahora la atención pública de un problema económico que afecta de un modo grave y funesto la vida social de las clases productoras en Madrid.

El precio medio del inquilinato en la capital de España se ha elevado artificiosamente por circunstancias diversas, y hoy *contra toda ley y todo principio económico*, soporta un gravamen de proporciones monstruosas.

Es éste quizá uno de los más curiosos é interesantes fenómenos económicos. Se trata de una de las cargas más injustas y más graves que pesan sobre el haber de las clases productoras; de una exacción que consume una gran parte del fruto del trabajo general; de un impuesto que tiene una realidad absoluta y que se basa en un completo sofisma; de un absurdo económico de tan fácil demostración que sus términos parecen otras tantas perogrulladas, y que sin embargo de ser tan claro, tan perceptible, permanece constantemente desconocido de la generalidad, sin que nadie, que yo sepa, se haya ocupado en denunciarlo á la conciencia pública.

Voy á tratar yo de hacerlo siquiera haya de limitarme por hoy á una mera exposición del fenómeno y á deducir sus principales consecuencias.

II.—El valor total de los solares en la parte urbanizada.

Es casi imposible determinar con exactitud cuál es el precio medio que en el año de 1894 alcanza el pie de terreno dedicado ó que se puede dedicar á la edificación de viviendas con destino á la industria del inquilinato en Madrid, ni el importe total en millones redondos

que representa este importante ramo de riqueza (1). Sobre que sería ardua empresa averiguar las cifras exactas, no hay una absoluta necesidad de conocerlas para el estudio del problema; basta con un cálculo, más ó menos aproximado, á su inmensa cuantía, puesto que el mismo valor habrán de tener de uno que de otro modo mis argumentos finales.

Fundando la apreciación en términos prudenciales, el precio medio del pie cuadrado de solar, comprendiendo el suelo del centro con el de los extremos de la capital, puede fijarse en *veinte pesetas*.

A doce kilómetros cuadrados se aproxima la extensión de los terrenos urbanizados en la villa y corte (descontada la parte de vía), lo que arroja un total de ciento cincuenta y cinco millones de pies aproximadamente. Si esto es así y es precio verosímil el de veinte pesetas pie, el valor, también aproximado, del suelo de esta villa y corte se eleva á tres mil millones de pesetas (2). Consigno, pues, esta cifra como la que más se acerca á la verdad, pero no necesito mantener su exactitud, y si parece exagerada puede cada cual rebajarla como guste, pues para lo que yo trato de demostrar es lo mismo que sean tres mil que dos mil, ó que mil millones la suma total de dicha riqueza; me basta con que se me conceda que es una cifra de muchos millones de pesetas.

III.—La moderna locomoción y el ensanche de las grandes poblaciones.

La velocidad ordinaria de los tranvías movidos por la electricidad es de unos veinte kilómetros por hora. Por más que en Madrid no se conoce prácticamente esta clase de locomoción, es, sin embargo, de todos los sistemas de transporte urbano el que más pronto se ha generalizado en las grandes capitales de Europa y América.

Merced á éste y á otros maravillosos progresos de la mecánica, todas las grandes ciudades tienden á ensanchar cómoda y desahogadamente su recinto urbanizado. Con efecto, desde que el ciudadano puede trasladarse de un punto á otro de la población por unos cuantos céntimos y á razón de un kilómetro cada tres minutos, ha perdido importancia para la mayoría el beneficio de habitar las zonas centrales de la ciudad. Además, estos mismos adelantos han facilitado el que la construcción de edificios públicos pueda hacerse en parajes entre sí muy distantes, sin grave perjuicio del servicio oficial (3), y, en una palabra, parece como que el recorrido mecánico de grandes distancias se:

ha facilitado tanto que puede competir ventajosamente hasta con el de los pequeños trayectos á pie.

No necesito esforzarme mucho en analizar los fenómenos relacionados con la locomoción interurbana, porque, aunque en Madrid no se han vulgarizado aún todos sus progresos, se utilizan de tal modo los medios de transporte, que son completamente sabidas sus ventajas, y notorias para todos las transformaciones que en pocos años ha experimentado el modo de ser del tránsito público.

Basta, pues, á mi propósito dejar consignado que, merced á los progresos universales de la locomoción, todo vecino que pueda trasladarse desde su domicilio al centro de la ciudad en veinte ó en treinta minutos, puede decir que la calle donde reside disfruta de las condiciones normales de la mayoría de la población de 1894 (4).

Sólo un criterio apegado sistemáticamente á la rutina, podrá dejar de conocer que dentro de las condiciones generales de la actual población de Madrid, toda calle ó zona que se urbanice á la moderna á *menos* de diez kilómetros de la Puerta del Sol, y que esté en comunicación directa con el centro por medio de una vía movida por la electricidad, reúne, por lo menos, las más esenciales circunstancias de las calles de los modernos barrios de la villa y corte, y que sus habitantes pueden participar de todas aquellas ventajas que de residir en la capital de España les resulten á los vecinos de los barrios de Salamanca, Hipódromo, Chamberí, Pozas, Argüelles, Pacífico, etc.

En esto se cumple uno de los fines providenciales de la ley del progreso humano. Los adelantos de la locomoción han venido á multiplicar en grado superlativo el número de partícipes en los beneficios que ofrece la vida social á los que habitan dentro ó muy cerca del centro de una ciudad populosa.

IV.—La renta del capital dedicado á la industria del inquilinato.

Es muy comun en los que se dedican á la industria del inquilinato y en los propietarios de fincas urbanas de Madrid, quejarse del escaso producto que obtiene el capital empleado en dichas especulaciones. Con efecto, es corriente entre los hombres de negocios que el propietario que consigue sacar un ocho por ciento de interés al capital, constituye una excepción afortunada; que en lo edificado en los barrios ex-

tremos se puede obtener un siete, y que este tipo descende á medida que las casas están situadas más al centro, hasta el punto de dar sólo un cuatro, y hasta un tres por ciento, en muchos casos.

Haciendo sobre tal base un cálculo prudente, puede valorarse el interés medio, esto es, considerada en total la masa de esta clase de rentas, en un cinco por ciento anual: por consiguiente, á juicio de muchos, este redito es equitativo, y no tiene razón el inquilino al quejarse de que sea relativamente excesiva la cuota de alquiler que paga por ocupar su departamento en una finca.

Pues sin embargo de tal apariencia de equidad, hay en la *forma de componerse* el capital que produce aquella renta el origen de una enorme lesión para los intereses del inquilino.

Antes de tratar de demostrarlo, pondré un ejemplo de la forma más común de constituir dicho capital.

Un propietario dice, y prueba, que ha empleado en la adquisición de un inmueble edificado por él mismo para mayor garantía, cien mil duros: para ello comenzó por comprar, á su juicio en condiciones inmejorables de baratura, un solar de diez mil pies, por el que pagó de contado cuarenta mil duros; contrató luego la construcción con probo maestro de obras en sesenta mil duros, y empleó en junto todos sus cien mil duros de capital en el edificio destinado á viviendas.

La casa, ya en condiciones de ser habitada, calcula el dueño que necesita rentarle:

	<u>Pesetas.</u>
Como intereses del capital á razón de cinco por ciento	25.000
Para huecos y reparos (un dos por ciento)..	10.000
Para contribución, según el líquido imponible declarado	5.000
TOTAL PESETAS.....	<u>40.000</u>

Necesita, pues, repartir entre los futuros inquilinos, y en proporciones al mérito y capacidad de las habitaciones que ocupen, una suma que no debe ser inferior á cuarenta mil pesetas anuales, ó sea un rédito de ocho por ciento del capital.

Como se ve, el propietario impone al inquilino un interés de ocho por ciento lo mismo sobre los sesenta mil duros empleados en jornales, materiales de construcción, etc., que sobre los cuarenta mil que pagó por el solar; ó en otros términos: de cada *mil pesetas* que el

arrendador pague, *seiscientas* son por interés del capital representado por el edificio, y *cuatrocientas* por el rédito del capital que representa el solar.

Las seiscientas pesetas primeras corresponden al premio de un capital legítimo, justa, equitativa y racionalmente empleado por el dueño de la finca, en *materiales* que representan servicios y en servicios representados en jornales, que tienen un precio real, casi fijo, ó que con leves diferencias valen lo mismo en la zona del centro que en las de ensanche, en Madrid como fuera de Madrid; en una palabra: *servicios* que no puede obtener iguales una tercera persona, sino pagando una suma análoga ó aproximadamente igual en la misma época.

Tiene, pues, el *casero* indiscutible derecho á percibir dichas seiscientas pesetas, como interés legal y racional de un capital empleado prudentemente, en una operación regular y ajustada á todos los buenos principios económicos.

¿Están en el mismo caso las cuatrocientas pesetas que significan el rédito del capital empleado en el solar? De ningún modo, porque no sólo con arreglo á los más elementales principios económicos, sino con arreglo al dictado del sentido común, el capital representado por el solar es un capital ficticio, ó por lo menos abultado, enorme y caprichosamente; un capital *en su mayor parte* imaginario. El propietario de la finca puede haber obrado de buena fe; habrá entregado á cambio del dominio de la parcela de terreno un capital positivo, *contante* y *sonante*, como decían antiguamente ciertas escrituras de venta, pero ha obtenido en cambio una propiedad valorada falsa y abusivamente.

Conseguir la demostración de este absurdo económico que se traduce inmediatamente en uno de los impuestos más descomunales que ha podido discurrir el genio de la avaricia en el *delirium tremens* de sus apetitos; probar que este impuesto pesa sobre el inquilino, que casi sin poder lo soporta inconscientemente; hacer la luz sobre esta sorda obra de aniquilamiento y de ruina, es el objeto que me propongo.

V.—El verdadero precio de los solares.—Una contribución no votada en Cortes.

La superficie urbanizada y urbanizable de Madrid, avanzando las edificaciones hasta ocupar todos los terrenos utilizables y que reúnen las mismas ó mejores condiciones de los ya edificados, ó lo que es lo mismo, todos aquellos solares que están á menos de diez kilómetros

del centro de la capital, arroja la suma total de *cuatro mil ciento veinte y cuatro millones* de pies cuadrados. Si el precio que han alcanzado los solares en Madrid destinados ya á la construcción de viviendas es equitativo, debemos aplicar el tipo ó precio medio de veinte pesetas pie, á todo pie que esté ó pueda ponerse en *análogas condiciones* que los ya valorados: de otro modo, el precio de los primitivos no podría resistir á la ley de concurrencia. En este caso, la riqueza total del suelo de Madrid, sin contar las edificaciones, es decir, refiriéndose sola y exclusivamente al suelo, es la bonita suma de OCHENTA Y DOS MIL QUINIENTOS MILLONES DE PESETAS.

Como se ve, sólo acudiendo á lo que los geómetras llaman la prueba por el absurdo, se puede concebir una idea aproximada de la monstruosa operación que han venido llevando á cabo, ayudados por las circunstancias, los poseedores de solares.

Afortunadamente, no todos esos solares están en manos de quien tan maravillosamente los sabe hacer valer; para contraste de humanas grandezas, el noventa por ciento de esos *tesoros* lo cederían quizá sus dueños al humilde precio de medio céntimo de peseta el pie cuadrado (5).

Desde luego no tiene ningún valor práctico el examen de cifras de tantos y tan fantásticos millones, como no sea para servir de antecedente al estudio del verdadero problema; el del importe de los solares ya edificados ó á punto de edificarse, y no porque interese tampoco que la cifra total de su valoración sea de tres mil, dos mil ó mil millones de pesetas, sino porque se puede tener la evidencia de que la suma total de las parcelas valoradas se aprecia en cien, no valiendo por ejemplo más que cinco, y esta diferencia ó sobreprecio se eleva á una suma muy respetable, y *sobre ella se impone un crecido rédito al inquilino*, lo que se traduce para la masa general de la población de Madrid en un impuesto positivo de una realidad tan absoluta y completa que ya la quisieran para el mejor de sus proyectos de contribución el mejor de los Ministros de Hacienda (6).

Esta contribución es de una *proporcionalidad* perfecta; por eso no escandalizan sus efectos, es de una cuantía tan asombrosa que no debe bajar de *cuatrocientos millones* de reales, y si mis cálculos anteriores son exactos, esto es, si todos los pies de terreno *ya edificado*, unos con otros valen á cuatro duros, entonces su importe anual es de *novecientos sesenta millones* de reales, equivalente á *doce veces* el odioso impuesto de consumos. De cualquier modo puede asegurarse que es el primer factor de la miseria y la ruina de las clases productoras que tienen *la fortuna* de vivir en Madrid.

¿Cómo se explica entonces que subsista esta monstruosidad? Pues sencillamente, porque la industria del inquilinato ha logrado con artificios eludir temporalmente la ley de la concurrencia industrial.

El capital es medroso: en vez de emplear sus fuerzas para bien de España en otra clase de industria, se decide por la del inquilinato, porque le ofrece perpetua prenda pretoria, y porque inspira cierta confianza la estabilidad ó difícil desaparición del inmueble. El capitalista que acude á este negocio encuentra al dueño del terreno, avisado por la experiencia, dispuesto á no transferirle el dominio si no le entrega, además del precio real y verdadero, una crecida prima. *Es un seguro que paga el miedo á la avaricia.* El constructor, poco escrupuloso, no se preocupa de si lo que le venden vale lo que le cuesta; hace su cuenta y ve que después de todo, el *momio* que le piden no es una donación graciosa, es sencillamente darle medios de imponer aquella suma á censo perpetuo, cuyos réditos ha de pagar una tercera persona, el débil, el inquilino. No se siente, por tanto, imperiosamente impulsado á buscar los beneficios de la concurrencia, ¿para qué?, si tiene *colocación* fácil para su capital, que es lo que en definitiva le interesa. Lo demás, el resto de la obra de injusticia y de ruina, viene á hacerlo la rutina y á sancionarlo la ignorancia (7).

Si no contase *el casero* con esa rutina, con esa ignorancia, con la pasividad del inquilino, con su docilidad para aceptar á título de ordinarias, comunes y corrientes las condiciones de la ley de inquilinatos, procedimiento sumarásimos, especie de consejo de guerra que nuestra legislación civil establece como sistema especial y privilegiado, para *ejecutar* á los inquilinos; si el casero no contase con el acuerdo, más ó menos tácito, de los demás propietarios de sostener los precios, el capitalista rompería la débil valla de todos estos convencionalismos, y acometería *la fácil tarea de la urbanización de nuevas zonas*; diría al poseedor de las antiguas parcelas de terreno: me ofreces un solar, nada me importa lo que te haya costado, nada me importa que hayas vendido otros muchos á tal precio, lo que me importa es saber cuánto me costaría adquirir en otra parte cualquiera una parcela que reúna todas las condiciones de la tuya.

Abierta entonces la puerta á la legítima concurrencia, como castillo de naipes se hundiría esa fantástica pirámide de falsa riqueza. Pero esto significa aventura, y el capital no ha pecado nunca de aventurero; prefiere que las cosas continúen así, y es, según los casos, cómplice inconsciente del sistemático empobrecimiento del inquilino, ó hace como que no ve una cosa tan clara, ó piensa que él no es el llamado á redi-

mir al vecindario; ¡llega hasta pretender, que si el inquilino vive así es porque le tiene cuenta! Olvidan que es axiomático, que la usura no se constituye principalmente por lo alto del interés, sino por el abuso fundado en la necesidad del que solicita el crédito ó el servicio.

De la transgresión de las leyes económicas se derivan en este caso otras consecuencias perjudiciales, todas ellas graves, y una de las más importantes es que esa injusta exacción que se verifica sin el propósito *directo* de nadie, y con la complicidad inconsciente de todos; esa especie de impuesto surgido como por generación espontánea, lastima también al capital dedicado á la edificación de viviendas; no favorece más que al primitivo poseedor del solar. Prueba de ello que las casas situadas en los puntos céntricos rentan sólo un tres y hasta un dos por ciento, interés irrisorio en un país donde la edificación, sobre otras bases más racionales, más equitativas, más justas ó menos egoístas, podría obtener sin esfuerzo, y con inmenso beneficio para el inquilino, un seis, un ocho y hasta un diez por ciento, como tipo corriente, en vez de ese otro rédito mezquino; lo que demuestra que el vicio de origen es tan grande, que el pecado original se pena tan por completo, que el falso impuesto crece en todos los casos, hasta llegar adonde alcanzan las fuerzas ó resistencias contributivas del inquilino, y que el *casero* lo encuentra ya exhausto cuando llega la hora de percibir su parte legítima, el rédito del capital empleado realmente en verdaderos servicios, el interés sagrado de la suma gastada en materiales de construcción, jornales, planos, etc.

En una palabra, por más que hasta aquí haya sido inobservado el fenómeno, es un hecho indiscutible que, á expensas de la masa general de inquilinos, y con las formas un tanto disfrazadas del monopolio, se ha adulterado el valor de la propiedad para obtener un precio real de *servicios* imaginarios ó abultados neciamente: que el equilibrio económico está destruído violentamente; una clase despoja á las otras; un principio de esclavitud se ha introducido en la capital de la Nación que padece de aniquilamiento y de ruina, y hay que acudir pronto para su saneamiento á los enérgicos y saludables recursos de la legítima concurrencia.

VI. — La Ciudad Lineal.

Casi todos los grandes descubrimientos de la humanidad se han conseguido de una manera indirecta. Colón busca un nuevo y más fácil camino para las Indias, y descubre un Nuevo Mundo. Soria se

propone hacer ciudades nuevas, buenas y con un plan más en armonía con las necesidades de la civilización, y resuelve uno de los más arduos problemas económicos del presente siglo; el de someter á la eterna ley de la concurrencia industrial el edificio habitable, la casa del ciudadano.

Si la ciudad ideada por Soria fuese sólo la ciudad nueva, pero de formas primitivas, esto es, de agrupación conglomerada, de su estructura resultaría más ó menos pronto el *privilegio absoluto del mejor sitio*: siendo lineal la ciudad, esto es, indefinidamente prolongable, indefinidamente urbanizable, ha matado para siempre el monopolio del suelo. Habrá cuando más diferencias de precio sobre ventajas de detalle, pero nunca lo que vale diez céntimos de peseta (el pie de terreno) podrá valer cuarenta duros (8).

Cierto es que esto no ha sido factible hasta que los adelantos de las ciencias han puesto la locomoción mecánica al alcance de todas las fortunas, pero no deja de ser grande el mérito de un descubrimiento que tiene en medio de su sencillez (y quizá por esto mismo es bueno), no sólo una gran trascendencia económica, sino que significa hasta un gran paso en la solución de latentes problemas sociales y políticos.

Porque además de que parece que tiene más completa personalidad el ciudadano que habita la casa aislada, entera, independiente; *el hogar propio* edificado en el suelo mismo de la patria, sobre la parcela adquirida en pleno y absoluto dominio, aspiración nobilísima hasta ahora irrealizable para muchos hombres laboriosos, y que hoy podrán ver cumplida en la ciudad lineal, con emplear para ello un esfuerzo y un sacrificio igual ó equivalente al que necesitan hacer para vivir en Madrid en la condición de inquilinos; además, tal proyecto significa un paso adelantado en el largo camino de las soluciones al problema del socialismo y la anarquía, porque puede transformar mejorando, si quiera sea en proporciones muy modestas, la condición de muchos proletarios, de muchos obreros, de muchos desheredados de la fortuna.

VII.—La realización del proyecto.

Para mí no ofrece duda que la *ciudad lineal* será un hecho, y hecho glorioso para España, en muy pocos años. Tengo una fe absoluta en el proyecto, porque he hecho lo que puede, y creo hasta que *debe* hacer todo habitante de Madrid que conozca sus intereses: *me he to-*