

F-0720  
La Propaganda Católica de Palencia N-14727

## CASAS BARATAS

LEY DE 12 DE JUNIO DE 1911

# CONFERENCIA DE PROPAGANDA

DADA EN LA

Inauguración del Curso de 1911 á 1912

DE LA

# ESCUELA DE ARTES INDUSTRIALES

POR SU DIRECTOR

*D. Eugenio Madrigal Villada*

CANÓNIGO DE LA S. I. CATEDRAL



PALENCIA

IMP. Y LIB. DE ABUNDIO Z. MENÉNDEZ

Mayor principal, n.º 70

1911

G-F 11480



DGCE  
A

# La Propaganda Católica de Palencia

---

---

## CASAS BARATAS

LEY DE 12 DE JUNIO DE 1911

---

## CONFERENCIA DE PROPAGANDA

DADA EN LA

Inauguración del Curso de 1911 à 1912

DE LA

## ESCUELA DE ARTES INDUSTRIALES

POR SU DIRECTOR

*D. Eugenio Madrigal Villada*

CANÓNIGO DE LA S. I. CATEDRAL



PALENCIA

IMP. Y LIB. DE ABUNDIO Z. MENÉNDEZ

Mayor principal, núm 70

1911

Tff. 139542

C. 1174590

La Propaganda Estética de España

CASAS BARATAS

COMERCIO DE PROYECTOS

Transacción del curso de 1911 a 1912

ESCUELA DE ARTES INDUSTRIALES



R.127448

CASAS BARATAS

NIHIL OBSTAT  
DR. ANACLETUS OREJÓN CALVO  
CAN. THEOL.

IMPRIMATUR  
† VALENTINUS EP. PAL.



## ***DOS PALABRAS***

---

La inmerecida benevolencia que nunca agradeceré bastante, con que fueron acogidos dos modestísimos informes sobre la LEY DE CASAS BARATAS de 12 de Junio del corriente año, elevado el uno por conducto de nuestra primera autoridad gubernativa al Excmo. Sr. Ministro de la Gobernación á los efectos de la Real Orden circular de dicho Ministerio fecha 12 de Julio y presentado el otro al Excmo. Ayuntamiento de esta ciudad interesando el cumplimiento de la citada Ley, me hizo pensar, soñar acaso, que no había de ser del todo inútil el insistir sobre tan interesante asunto.

Con ambos informes á la vista, descarté del primero cuanto en él hacía referencia á determinados aspectos del problema que á mi juicio debieran tenerse presentes por el Gobierno de S. M. en la redacción del Reglamento para la ejecución de la Ley; eliminé del segundo cuanto allí decía respecto á las medidas que para el fomento de las viviendas higiénicas y baratas podría adoptar nuestra dignísima Corpo-

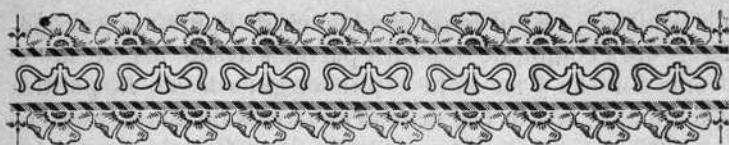
ración municipal dada la intervención eficaz que en esta materia concede la Ley á los Ayuntamientos, y completé por último uno y otro informe con notas y apéndices y sobre todo con la exposición de los medios que la acción patronal y corporativa podrían poner en práctica para que tan benéfica Ley pudiera lograr en nuestra querida Palencia el más amplio desenvolvimiento.

Resultado de aquella labor es esta humilde Conferencia. Que el acierto corresponda á mi buena voluntad.

Palencia, Noviembre de 1911.

Eugenio Madrigal Villada





Excmo. Señor,

Señores:

**Importancia capital del problema** Promulgada en la *Gaceta* de 13 de Junio pasado la por tanto tiempo suspirada LEY DE CASAS BARATAS y en vísperas ya de publicarse el oportuno *Reglamento* para su ejecución, pareceme que es llegada la ocasión propicia de afrontar vigorosamente la solución de uno de los más tremendos problemas que viene siendo, ya hace tiempo, la preocupación profunda de cuantos, amantes del progreso de nuestra querida ciudad sean las que quieran las opiniones que profesen ó los partidos políticos en que militen, conviven sin embargo unidos por el noble anhelo de mejorar la condición de los que luchan por la existencia y comen el pan de cada día ateridos por el frío que se siente en su miserable hogar.

Precisamente la Ley de casas baratas preparada tras largas meditaciones por el Instituto de Reformas sociales, presentada primero á la aprobación de las Cortes por el Sr. La Cierva, más tarde por el Sr. Merino y llevada finalmente á la sanción regia por el actual Presidente del Consejo

de Ministros, es, por feliz coincidencia de opiniones y propósitos, obra común de todos los partidos desde los de la extrema derecha á los de la extrema izquierda de la política nacional. Es con la *Ley de Retiros obreros* de 27 de Febrero de 1908, una de las más principales manifestaciones del Intervencionismo en las cuestiones sociales.

**Gravedad que entraña para Palencia en el orden moral, higiénico y social**

Y si en todas partes reviste trascendentalísima importancia *moral, higiénica y social* el problema de la habitación, por lo que se refiere á Palencia es tan extrema su gravedad que él solo está demandando á voz en grito y con caracteres de verdadero apremio urgentísima solución.

Urge, en efecto, en el orden *moral* acabar con esa promiscuidad de hombres, mujeres y niños que tanto agravia á las buenas costumbres y á la decencia. Es muy fácil hablar de la intemperancia é inmoralidad de las clases trabajadoras, como si las condiciones de sus reducidísimas y mezquinas viviendas hicieran posible otra cosa. Si un obrero con familia relativamente numerosa tiene por habitación, si así puede llamarse, lo que ni para perrera querrían nuestras clases acomodadas, ¿á qué extrañarse de que busque calor y luz y el olvido de sus miserias en la taberna? Y si él, su mujer, sus hijas adolescentes y sus hijos comen, duermen y se visten y se desnudan en una misma pieza, ¿cómo esperar que puedan mantenerse en el mismo grado de moralidad que exigimos con razón á las clases afortunadas? Se ha dicho, y es una gran verdad, que la habitación repugnante es el mejor proveedor de la taberna. Pudiera añadirse que lo es también del presidio: cuando el obrero no encuentra en la casa el hogar atractivo, la alegría del descanso, del placer honrado y sano, tiene que ir á la taberna en busca de distracción; y bien sabido es cual suele ser el paradero de semejantes distracciones.

Viviendas tan reducidas y miserables son frecuentísimas en los barrios extremos de nuestra Ciudad y aún en el centro de la población. No ha mucho, me refería un testigo presencial el caso verdaderamente vergonzoso de una pobre obrera dando á luz á la vista y en medio de sus otros hijos, algu-

nos ya mayores. No había otra habitación en la casa que una cocina, separada de la pieza en que estaba la parturienta por un sencillo retazo de percal.

No es menos perentoria la solución del problema que nos ocupa en el aspecto *higiénico*. ¿Qué condiciones de salubridad pueden tener esos inmundos zaquizamís bajos, estrechos, de escasa ó ninguna luz, directa al menos, donde ó trabajosamente ó nunca penetra el sol, donde ó diffeilmente se renueva el aire saturado de miasmas ó es éste tan escaso que apenas alcanza al límite mínimo de lo preciso para una sola persona? De ahí principal, ya que no exclusivamente, esas enfermedades epidémicas de relativa frecuencia que cebándose con predilección en esos barrios, se extienden luego á las calles más céntricas. De ahí también ese espantoso coeficiente de mortalidad muy superior con mucho á la de otras poblaciones, no ya de Alemania, Bélgica ó los Estados Unidos, sinó de nuestra misma patria.

El libro «Palencia ante la Higiene» del doctor Molina, así como las «Estadísticas de Mortalidad» tan concienzudamente hechas por el celoso y competente Inspector Provincial de Sanidad, llevan la alarma y el sobresalto al organismo más resistente. Ese libro y esas estadísticas son todo un horripilante proceso de nuestro estado sanitario.

Baste el siguiente dato: el censo medio de población en el decenio de 1891 á 1900, fué de 15.883 habitantes. El total de defunciones ocurridas en dicho decenio fué 6.835, resultando en consecuencia una mortalidad por cada mil habitantes de **40,20**. Deducidos los fallecidos en el Hospital, de fuera de la Capital, los fallecidos en el Asilo sanitario de la Cruz Roja, los de muerte violenta, los suicidas y los ajusticiados, baja la mortalidad á **35,49** por mil, cifra verdaderamente espantosa. Si se tiene ahora en cuenta que el número de nacimientos, registrados en dicho decenio sólo ascendió á 5.548, se vé con honda pena que la mortalidad superó á la natalidad en **520** individuos.

No es menos alarmante el tanto por mil que arroja la mortalidad en el último quinquenio de 1905 á 1910: sube nada menos que á un **36,46**.

¿Cuáles son las causas determinantes de tan triste fenómeno? A juicio de la Inspección citada, la fundamental de todas está en las, no ya medianas ó malas, sino pésimas condiciones de las viviendas de Palencia. «Entre las habitadas por la clase acomodada, se lee en el citado libro, hay poquísimas buenas, la mayoría son medianas y gran número de ellas malas. Entre las de los pobres hay algunas medianas, la inmensa mayoría, más que habitaciones humanas, son infames tugurios donde los infelices obreros y pobres viven almacenados sin tener casi aire que respirar. Estas viviendas son pequeñas, sucias, oscuras y mal ventiladas: hay muchas familias que solamente disponen de una habitación y en ella guisan, comen y duermen sanos y enfermos.»

¿Qué condiciones de resistencia orgánica pueden esperarse de los que viven en semejantes casas, llamémoslas así, organismos empobrecidos, terreno abonado para el raquitismo, la escrofulosis, tuberculosis, etc., etc., cuando, sobre tener que soportar un trabajo duro y alimentarse muy deficientemente, ni siquiera disponen de la ración de aire necesaria?

Por último, en el aspecto *social* no es pequeña la importancia que entraña para Palencia la rápida y eficaz solución del problema de la vivienda. «No es virtud sinó heroísmo, dice Mr. du Mesnil, lo que necesita el hombre obligado á vivir en esas condiciones para no sentir odio contra la sociedad.» No es virtud en efecto, sinó heroísmo el que necesitan los infelices que viven en determinadas calles de la Puebla, en el barrio de San Sebastián ó en la Ronda de San Lázaro, por no citar otros barrios, para no rebelarse airados contra una organización social que construye magníficas casas, suntuosos palacios, grandiosos puentes y amplios y hermosos paseos frente á frente de sus infames tugurios donde les falta todo lo que es vida, — luz, sol y aire, — y les sobra todo lo que es germen portador de la enfermedad y de la muerte.

**Conveniencia moral y social de la propiedad de la casa** — Y si este problema, considerado así en general, entraña tan trascendental importancia en el triple aspecto indicado, es evidente que cuantas medidas y disposiciones

tiendan á facilitar la adquisición de la propiedad de la casa son también de grande conveniencia *moral y social*. Ante la perspectiva de esta propiedad el obrero, preocupado en ir reuniendo poco á poco los ahorros necesarios al efecto, adquiere hábitos de previsión, de orden, de mayor laboriosidad, piensa más en su familia y menos en la taberna ó en el motín callejero; y una vez propietario, ya no ve tan racional el odio al burgués ni á la propiedad privada. Es ya un elemento de orden, de conservación, de pacificación social: es quizá un brazo arrancado al anarquismo.

Así, no es extraño que la aspiración á hacer al obrero ó funcionario modesto propietario siquiera de la casa que habita con su familia sea una aspiración común acariciada por todos los economistas y sociólogos sin distinción de escuelas ni partidos. Nada hay por otra parte, que tanto halague á las clases desheredadas como la propiedad de la casa: la casa es, al fin y al cabo, el vestido de tapial, de piedra ó de ladrillo de la familia.

**Inconvenientes de la barriada obrera.** Hagamos ahora una aclaración á mi juicio de no poca importancia. No somos partidarios de la barriada obrera. Nada de barriadas obreras: casas, muchas casas higiénicas y baratas pero aisladas ó formando pequeños grupos en las inmediaciones de la población ó diseminadas acá y allá dentro de su casco. No volvamos á la antigua separación de clases ni á los inveterados odios de castas. La barriada obrera es profundamente anticristiana y antisocial: aislar al obrero en barrios por muy higiénicos y confortables que estos sean, es postergarlo, menospreciarlo, considerarlo indigno de convivir y alternar con las otras clases sociales, cual si fuera de raza inferior; es contrario al gran precepto de Nuestro Señor Jesucristo: «amaos los unos á los otros,» pues sabido es que el amor une é identifica, no separa ni divide. Por uno y otro concepto la barriada obrera es terreno abonado y campo abierto á todo linaje de propagandas disolventes contra todos los fundamentos del orden social: propiedad, familia, matrimonio, instituciones armadas, etc., etc.

II

**El ideal** — — — — — El ideal en esta materia sería por consiguiente que no hubiera ni una sola familia que no fuera propietaria de la casa en que vive. Pero en tanto se llega á ese ideal, será quizá conveniente para la pronta solución del problema la construcción de dos tipos de casas: *casas de alquiler*, de uno ó varios pisos superpuestos ó yuxtapuestos; y *casas para la venta á plazos* que no podrán tener más capacidad que la suficiente para la habitación de una sola familia. Dadas las condiciones económicas en que viven la inmensa mayoría de las familias en cuyo beneficio se ha dado la ley de casas baratas no hay por qué hablar del pago de las mismas al contado, procedimiento ciertamente el más sencillo pero menos asequible.

Nótese bien que hablamos de *casas baratas*, no exclusivamente de *casas para obreros*. Y es que el problema es de extensión más amplia; interesando su solución no ya sólo al obrero propiamente dicho, al que vive de un trabajo manual ejecutado por cuenta ajena, sinó también á una gran parte de esa masa social incolora é indefinida constituida generalmente por funcionarios públicos ó particulares, dependientes y empleados de modesto sueldo, en una palabra, por los obreros de levita (1).

---

(1) Absteniéndose muy cuerdamente de precisar lo que debe entenderse por casas baratas á los efectos de sus beneficios, la Ley, dejando al prudente arbitrio de las *Juntas de fomento y mejora de las casas baratas* por ella creadas la determinación concreta de ese concepto en cada caso particular dentro siempre de las reglas generales que ella establece, se limita á decir en su artículo segundo que «se entenderá que son casas baratas á los efectos de esta Ley y de cuantas persigan fines análogos las construidas ó que se intenten construir por los particulares ó colectividades para alojamiento exclusivo de *cuantos perciben emolumentos modestos como remuneración de su trabajo*,» habida además consideración de las circunstancias que á continuación señala el mismo artículo, siendo de notar entre otras la prohibición absoluta de subarrendar dichas casas ó destinarlas á establecimiento de bebidas alcohólicas.

**Posibilidad de acercarnos á este ideal mediante la compra á plazos y pagando por amortización é intereses poco más que lo que hoy se paga en concepto de alquiler** . . . . .

Limitándonos al estudio de la construcción de casas para la venta á plazos, ¿es posible construir en Palencia casas higiénicas en tales condiciones de baratura que puedan obreros y funcionarios públicos ó particulares de sueldo modesto hacerlas suyas tras sucesivos plazos, pagando anual ó mensualmente en concepto de intereses

y amortización del capital, lo mismo, ó aunque sea un poco más, que lo que pagan actualmente en concepto de alquiler sin que tengan hoy con ello más derecho ni esperanza en perspectiva que la demanda de desahucio? Dadas las facilidades, exenciones y subvenciones de la vigente ley sobre casas baratas, ley verdaderamente espléndida y mas nirrota sabiamente inspirada en el principio de que los gastos ocasionados por una higiene conveniente son menos cuantiosos que los daños que resultan de su inobservancia, yo creo que sí.

Cedidos gratuitamente por el Estado, la Provincia y el Municipio los terrenos de su pertenencia próximos á la ciudad y los sobrantes de las vías públicas muy frecuentes á uno y otro lado del paseo de circunvalación, es muy factible,—y me fundo en la autoridad de arquitectos y maestros de obras—, la construcción de casas aisladas hechas de mampostería y ladrillo ordinario y con capacidad suficiente para habitación de una familia media desde 2.000 pesetas en adelante, cantidad que podría bajar todavía no poco haciéndolas de tapial ó adove ó agrupadas en pequeñas manzanas. Por vía de apéndice insertamos tres tipos de casas, cuyos planos y presupuestos debemos á la bondad del inteligente Arquitecto provincial D. Jerónimo Arroyo. Séanos permitido tributarle desde este sitio el testimonio de nuestra más profunda gratitud.

En este supuesto, entiendo que la adquisición de la propiedad de estas casas mediante su amortización á largo plazo no exige al obrero ó empleado de sueldo modesto muchos mayores sacrificios que los que actualmente realiza pagando,

como paga, un promedio de alquiler de ciento veinte pesetas al año, es decir, diez pesetas cada mes.

**Distintos sistemas de amortización:** Veámoslo examinando ligeramente los distintos sistemas de amortización.

**Amortización á cantidad fija** .. .. . La *amortización á cantidad fija* consiste en la entrega de cantidades iguales durante determinado número de años, calculadas de tal manera que juntamente se paguen los intereses del capital y una parte de éste. Este cálculo es algo complejo, y no á todos accesible por lo mismo. Pero existen Tablas (1), por medio de las cuales es facilísimo determinar la anualidad necesaria para amortizar un capital en un tiempo dado y á un determinado tipo de interés. Como las anualidades que en ellas se expresan son relativas á una peseta de capital, bastará multiplicar esas anualidades por el capital total que se desea amortizar: el producto será el importe de la anualidad pedida.

*Ejemplo:* Un obrero desea adquirir una casa, cuyo precio es 2.000 pesetas, pagaderas en 20 años: el interés de la amortización es el 4 por 100. ¿Qué anualidad deberá pagar?

Examinadas las indicadas tablas, se ve que la anualidad necesaria para amortizar una peseta al cabo de veinte años y al indicado interés, importa 0'073582, es decir poco más de siete céntimos de peseta. Luego ese obrero deberá pagar anualmente:  $2.000 \times 0'073582 = 147'164$  pesetas, ó lo que es lo mismo *12'26 pesetas* cada mes.

**Amortización á cantidad variable.** .. .. . Consiste este procedimiento en la entrega periódica de cantidades mayores ó menores en la medida que lo permitan los recursos del comprador, pero con la limitación de pagar anualmente por lo menos los réditos devengados por el capital valor de la casa y alguna parte de éste fijada prudencialmente en el contrato. En este sistema, al realizar un pago el comprador se deducirá de él la parte necesaria para cubrir los intere-

---

(1) Véanse en la obra: *Las casas baratas* por José M.<sup>a</sup> Puyol y Laguna.



ses devengados: el resto se deducirá de la cantidad en que se fijó el precio de la casa. A cada nuevo pago, nueva deducción de este precio, previa liquidación de intereses; y así sucesivamente hasta la extinción de la deuda. Sin embargo, dentro de este sistema de amortización á cantidad variable, es práctica muy seguida pagar por una parte una cantidad anual uniforme en concepto de amortización, y otra en concepto de interés que va decreciendo de año en año á medida que se va disminuyendo la deuda. Este procedimiento no exige manejo de tablas de ningún género, puesto que la amortización se hace á voluntad del deudor. El cálculo de los intereses es bien sencillo: se multiplica el capital debido por el interés que devengue cada peseta. Suponiendo que el interés estipulado sea el 4 por 100, cada peseta devengará 0'04, es decir la centésima parte.

*Ejemplo:* El mismo anterior. La amortización se desea hacer también en 20 años al tipo indicado de interés. ¿Qué cantidad habrá de pagar el obrero de nuestro ejemplo en concepto de amortización? ¿Cuál en concepto de intereses?

Siendo 2.000 pesetas el capital que hay que amortizar, y deseando sean uniformes las cantidades desembolsadas por este concepto cada año, pagará anualmente 100 pesetas de amortización que son las que, repartidas 2.000 entre 20, corresponden á cada año. Pagará por otra parte el capítulo de intereses, menor cada año en la medida que va disminuyendo el capital no amortizado. Así, el primer año los intereses importarán 80 pesetas ( $2.000 \times 0'04 = 80$ ); el segundo 76, puesto que habiéndose pagado ciento de amortización en el año anterior solo se deberán mil novecientas pesetas. Y así sucesivamente, disminuyendo en cuatro pesetas cada año la cantidad que se ha de pagar por intereses.

Consiguientemente, el pago total de cada año, incluidos amortización é intereses, será: 180 pesetas en el primer año, 176 en el segundo, 172 en el tercero....., y en el último 104, con lo cual hizo ya suya la casa.

**Necesidad del se-** Pero ambos sistemas de amortiza-  
**guro** ..... ción chocan en la práctica con un no  
pequeño inconveniente: el riesgo de muerte del comprador

antes de que se concluya la amortización. Esta exige el transcurso de determinado número de años. ¿Y si entre tanto muere el adjudicatario de la casa? ¿Se verá privada su familia de la acariciada propiedad que quizá tenía ya casi conseguida á fuerza de privaciones y sacrificios?

Hay un medio de prevenir las funestas consecuencias económicas de la muerte prematura. Es el *seguro sobre la vida*.

Aplicado este seguro á la adquisición de la propiedad, cabe al asegurado la satisfacción de que no se verán privados los suyos de la vivienda en que nacieron aunque él muera en el primer año de celebrado el contrato toda vez que la entidad aseguradora pagará por él.

Muy distintas son las clases de seguros aplicables al problema de las casas baratas: seguro, en caso de muerte, de *capital entero*; seguro en caso de muerte de *capital decreciente*; seguro á *término fijo* viva ó no viva el asegurado; y por último seguro *mixto*.

Para no extender demasiado los límites de este trabajo y por entenderlo más práctico, nos ocuparemos solo de este último.

**El seguro mixto** ..... Sabido es que el *seguro mixto* es un contrato por el cual la entidad aseguradora se obliga á pagar al asegurado un determinado capital (en nuestro caso el precio de la casa) si aquél vive en una época fijada previamente, ó á sus herederos ó acreedores (en nuestro caso la entidad ó el particular dueño de la casa) inmediatamente después del fallecimiento del asegurado, si este fallecimiento ocurriere antes de dicha época. El asegurado por su parte se obliga á satisfacer determinadas primas anuales durante los años que dure el seguro.

En esta clase de seguro la institución aseguradora es la que se obliga á pagar el precio total de la casa al término del contrato ó al fallecimiento del asegurado, si este fallecimiento ocurriere antes de dicho término. El particular ó entidad que vende la casa solo percibe del comprador los intereses correspondientes al valor de la misma en concepto de alquiler. Es decir, que el adquirente de la casa paga por un lado á la institución aseguradora las primas del seguro, con

las cuales va aquélla formando poco á poco el capital precio de la casa; y por otro, paga al vendedor de la misma los intereses correspondientes á su valor.

El cálculo de los intereses ya hemos dicho como se hace. Más difícil y complicado es el de las primas del seguro: supone profundos conocimientos algebraicos poco comunes. Pero existen asimismo Tablas en las que, dada la edad del asegurado y el plazo de duración del seguro (1), se fija con precisión matemática qué prima anual, trimestral ó mensual es necesaria para pagar un capital determinado.

Como es al Instituto Nacional de Previsión á quien la ley de casas baratas encomienda las operaciones de seguro, y siendo el Instituto, por su carácter oficial, un organismo ajenó á toda idea de lucro, dicho se está que en sus operaciones de seguro ha de seguir orientaciones análogas á las que sigue en sus operaciones actuales para la constitución de las rentas de retiro.

En el seguro de pensiones, el Instituto calcula sus tarifas sobre las bases de la Tabla de mortalidad R. F. (Rentistas Franceses) y el tipo del interés del 3'25 por 100 y aplica á la constitución de aquéllas las primas puras que resultan sin recargo alguno. Teniendo en cuenta estos antecedentes, creemos por analogía, con el señor Puyol y Lalaguna, que las bases del cálculo de las primas que aplique al seguro popular de vida han de ser las siguientes: la Tabla de mortalidad A. F. (Asegurados Franceses) y el 3'50 por 100 como tasa de interés operando también á prima pura y sin ningún recargo. Decimos, añade el Sr. Puyol, el 3'50 por 100 y no el 3'25 porque aparte de la diferencia que existe entre los seguros de rentas y los de caso de muerte, debe procurarse vigorizar todo lo posible el interés para que resulte más barata la prima y por tanto la amortización, ya que son posibles en Espa-

---

(1) Estos datos son indispensables en estas operaciones, pues es evidente que según varíe la edad del asegurado y sea mayor ó menor la duración del contrato, así también serán mayores ó menores las probabilidades de vida y aumentará ó disminuirá el interés compuesto, factores ambos determinantes de las primas.

ña inversiones sólidas al 3'50 por 100 de interés anual. Véase su citado folleto: «Las casas baratas,» donde calculada sobre dichas bases hay una Tabla de las primas puras anuales del seguro mixto, advirtiéndose que las primas se refieren al seguro de una peseta de capital. Multiplicada la prima por el capital asegurado, obtendremos la prima total á pagar.

*Ejemplo:* Un obrero ó empleado de treinta años de edad, desea adquirir la propiedad de la citada casa de 2.000 pesetas contratando al efecto con el Instituto Nacional de Previsión un seguro mixto por 20 años, y pagando aparte á la entidad dueña de la casa los intereses correspondientes al tipo del 4 por 100. ¿Qué cantidad total pagará anualmente este obrero ó empleado?

Siendo 2.000 pesetas el capital y el interés el 4 por 100, pagará anualmente por réditos 80 pesetas. ( $2.000 \times 0'04 = 80$ ).

Pagará también por la prima del seguro el producto resultante de la multiplicación por 2.000 de la cifra que en la aludida tabla se encuentra en la columna 20 años de plazo y en la línea correspondiente á la edad de 30 años, es decir: 78'60 pesetas ( $2.000 \times 0'0393 = 78'60$ ) de manera que sumando:

Intereses. . . . .	80'00 pesetas
Prima del seguro. . . . .	78'60 »
Pago total anual . . . . .	<u>158'60</u> »

¿Qué esfuerzos y privaciones supone para el obrero ó empleado dichos el pago de esta cantidad anual? Los mismos poco más ó menos que los que realiza actualmente pagando como paga, según hemos dicho arriba, un alquiler medio de 120 pesetas al año; y esto sin poder alentar nunca la esperanza de llegar á ser propietario.

**Ventajas del seguro.** Es decir que no es un sueño, no es una utopía irrealizable la aspiración á hacer de la inmensa mayoría de los obreros palentinos y empleados de sueldo modesto propietarios siquiera de la casa en que viven. El seguro mixto sobre la vida les proporciona además la satisfacción inmensa de que, aún en el caso de morir apenas firmada la póliza del contrato y hecho el primer desen bolso,

sus hijos, sin pagar más primas ni intereses, entrarían inmediatamente en posesión de la anhelada propiedad. La institución aseguradora pagará en ese momento el precio total de la casa.

### III

**Principales medios que para el fomento de las casas baratas propone la nueva ley** Veamos ahora ligeramente algunos de los medios que para el fomento de las casas baratas propone la nueva ley. Aparte de la subvención nunca inferior á 500.000 pesetas que el Gobierno por mandato imperativo de la Ley en su artículo 21 ha de consignar anualmente en sus presupuestos con destino á favorecer la construcción de casas baratas y que se distribuirá en la forma que luego indicaremos dentro siempre del límite señalado en el artículo 22, á saber, que en ningún caso podrá exceder la subvención del 25 por 100 del capital invertido en la construcción cada año; hecho caso omiso de la autorización que el artículo 10 concede al Estado, la Provincia y á los Municipios para ceder gratuitamente los terrenos ó parcelas que les pertenezcan siempre que se destinen á esta clase de construcciones; y prescindiendo, por último, del derecho concedido por el artículo 11 á los Ayuntamientos de expropiar por causa de utilidad pública, previa la declaración oportuna de la respectiva Junta de Fomento, los terrenos y solares improductivos que por sus condiciones sean aptos para la edificación de casas baratas así como, artículo 28, las viviendas insalubres denunciadas por la misma Junta caso de que los respectivos dueños se negaren á su reforma, sabido es que las casas que se construyan con arreglo á la nueva ley estarán exentas, como lo declara el artículo 12 de la misma, de toda contribución, impuesto ó arbitrio durante veinte años; y si hubieren sido edificadas por sociedades, y análogamente por Ayuntamientos, esta exención se entenderá ampliada por todo el tiempo que la casa permanezca en el dominio de

los constructores y se halle habitada por obreros, jornaleros del campo, pequeños labradores ó empleados modestos. En el caso de venta á plazos, la exención á que se refiere este artículo durará hasta la terminación del contrato dentro del máximum de veinte años.

Además, artículo 13, las transmisiones, *mortis causa*, de las casas á que esta Ley se refiere estarán exentas del impuesto de derechos reales y transmisión de bienes cuando se trate de sucesión directa; y pagarán la cuarta parte de lo establecido para las colaterales siempre que en la herencia no figuren otras fincas y los herederos sean asimismo obreros, jornaleros del campo, pequeños labradores ó empleados modestos.

Conforme á los artículos 14 y 16, estarán igualmente exentos del pago de derechos reales y transmisión de bienes los contratos celebrados para la adquisición de terrenos destinados á casas baratas, y los contratos de venta de las mismas. Unos y otros, así como los de arrendamiento se redactarán en papel común, lo mismo que los expedientes de expropiación forzosa, los que hayan de instruirse en los Juzgados y Tribunales y las operaciones que deban practicarse en los Registros de la Propiedad.

Estarán también exentas, artículo 19, del pago de todo impuesto de constitución y modificaciones, las sociedades dedicadas exclusivamente bien sea á la construcción, alquiler ó venta de casas baratas, bien sea á facilitar anticipos ó préstamos para la edificación de las mismas.

El artículo 39 declara que no serán hipotecables ni embargables por terceras personas las casas vendidas á plazos mientras no esté el precio amortizado completamente. En el caso de venta de la casa por el comprador antes de haber pagado el precio por entero, el Ayuntamiento,— y análogamente el particular ó entidad constructor,— tendrá derecho á readquirirla abonando á aquél la parte del precio que hubiere satisfecho.

Importantísimas son finalmente las disposiciones contenidas en los artículos 17 y 40. En el último párrafo del artículo 17 se declara que será válido el contrato de venta á

plazos que se combine con la estipulación de un seguro sobre la vida del adquirente como garantía del pago de los no vencidos en caso de muerte de aquél; y el 40 autoriza para exigir del comprador la contratación de dicho seguro por el tanto que se estime necesario, pudiendo el vendedor cobrarse el importe de las primas del seguro mediante un aumento proporcional de la cuota de amortización en el precio de venta para satisfacerlas él directamente á la institución aseguradora.

#### IV

**Solución del problema** .. .. . Estudiada ya la importancia que entraña para Palencia el problema que nos ocupa; expuestos los principales sistemas de amortización que pudieran adoptarse y vistos algunos de los medios que para el fomento de las casas higiénicas y baratas propone la reciente ley, veamos ahora de abordar la solución del problema en su parte más difícil.

Queda, en efecto, una dificultad que resolver: la eterna dificultad económica, la que cien veces me hizo desistir de mis nobles propósitos y tirar la pluma y romper las ingratas cuartillas y maldecir de todos los cálculos y matemáticas y pensar si sería yo un soñador iluso: la que se refiere, digámoslo de una vez, á los medios para arbitrar los recursos necesarios á la construcción de mis soñadas casitas amplias, bien ventiladas, llenas de luz y de sol. Si hubiera un alma generosa... Si pudiéramos nosotros también en esta ocasión predicar con el ejemplo... Pero veamos.

Constituida la *Junta de fomento y mejora de las habitaciones baratas* de que habla el artículo 1.º de la ley (1), y sin

---

(1) Conforme al artículo primero de la ley, «el Gobierno, por su propia iniciativa, ó á petición de la Junta local de Reformas sociales, de la Cámara de Comercio, de la Sociedad Económica de Amigos del País, de las sociedades obreras ó patronales, del Ayuntamiento ó de otra entidad ó autoridad que ejerza jurisdicción en el territorio respectivo, y

perjuicio de lo que puedan hacer en la materia el Excelentísimo Ayuntamiento y las personas particulares acometiendo directamente y por sí mismos la reforma de las insalubres ó la construcción de un determinado número de viviendas para sus propios obreros ó empleados, teniendo ahora en cuenta que la mitad de la subvención arriba indicada nunca inferior á 500.000 pesetas se destinará necesariamente al abono de intereses de las sumas obtenidas á préstamo, que no devenguen más del 5 por 100 anual, de las Cajas de Ahorro, Montes de Piedad, Banco Hipotecario ó Instituciones de crédito reconocidas legalmente, por las sociedades cooperativas organizadas para la construcción de casas propiedad de los socios; y que la otra mitad se distribuirá entre los particulares ó entidades constructoras de casas baratas ó se destinará en todo ó en parte á garantizar el interés que devenguen las obligaciones que emitan las sociedades cooperativas con el

---

previo informe del Instituto de Reformas sociales, podrá acordar la constitución de una Junta de fomento y mejora de las habitaciones baratas.»

Conforme al artículo cuarto, «estas Juntas se constituirán por Real Decreto y constarán de nueve vocales, figurando entre ellos un Arquitecto, y donde no lo hubiere, una persona de profesión ú oficio que se relacione con el ramo de construcción; un Médico y un Concejal nombrados por el Gobernador de la provincia á propuesta del Ayuntamiento respectivo. De los otros seis vocales, dos serán elegidos por los 50 mayores contribuyentes; dos por las Sociedades obreras en la forma que se eligen los de las Juntas locales de Reformas Sociales, y los otros dos nombrados por el Gobernador de la provincia, debiendo recaer los nombramientos en personas que se hubieran distinguido notoriamente por su competencia en los estudios sociales ó por su interés por las obras de carácter social. Los 50 mayores contribuyentes y las Sociedades obreras elegirán además dos suplentes respectivamente. Todos los Vocales de las Juntas serán nombrados por cuatro años pudiendo ser reelegidos.»

Muchas y muy importantes son las atribuciones que la Ley concede á estas Juntas, siendo también ellas las que han de informar acerca de las Sociedades constructoras de casas baratas cuando soliciten los beneficios de la Ley y sobre la concesión de subvenciones con cargo á los presupuestos generales, provinciales y municipales para dichas construcciones. Véanse los artículos 2.º, 3.º y 28 hasta el 33 inclusive.



fin de obtener recursos al objeto de que se trata (1) siempre que las sociedades no repartan á sus socios ó los particulares no obtengan más de un 4 por 100 en concepto de utilidades, teniendo, digo, en cuenta todo esto, paréceme que pudiera adoptarse al objeto de que el capital palentino afluyera sin recelos y en la necesaria abundancia la solución siguiente:

**La Cooperativa constructora** — Constitución bajo los auspicios del Excmo. é Ilmo. Sr. Obispo y del excelentísimo Ayuntamiento de una SOCIEDAD COOPERATIVA DE CONSTRUCCIÓN DE CASAS BARATAS formada, á ser posible, de elementos obreros y patronales, en la que los obreros y empleados de sueldo modesto aportando desde el momento mismo de su ingreso determinadas cuotas semanales que se les abonarían en cuenta al hacer suyo el inmueble, se comprometieran á la adquisición de la casa, y los patronos se obligaran á anticipar simplemente, con las garantías que abajo se dirán, los recursos necesarios á módico interés. Un Reglamento desenvolvería ámpliamente la organización y funcionamiento de la misma.

No serían necesarios por el momento, grandes anticipos. Bastaría para comenzar un capital de ocho á diez mil pesetas. Con esa suma se construyen cuatro ó cinco casas que se sor-

---

(1) Conforme al artículo 20, «las Sociedades cooperativas cuyo objeto ó uno de cuyos objetos sea la construcción de casas baratas, podrán emitir obligaciones al portador con la garantía de dichos inmuebles ó de créditos hipotecarios constituídos por primeras hipotecas, siempre que tengan invertidas por lo menos 500.000 pesetas en la construcción de casas baratas á que se refiere esta ley. Estas emisiones quedarán exentas de los derechos reales y del timbre, igualmente que del timbre de negociación é introducción si se negociaren en Bolsa.»

Sin embargo, con arreglo á lo que se dispone en el párrafo sexto del art. 21, «las Sociedades cooperativas, cuyo número de socios no exceda de 100, organizadas para la construcción de casas propiedad de los mismos, podrán emitir obligaciones con sólo que tengan invertidas en dichas construcciones la suma de 50.000 pesetas. Estas emisiones gozarán también de las exenciones á que se refiere el párrafo segundo del artículo 20.»

tearían entre los asociados que en igualdad de condiciones solicitaran su adquisición ó se adjudicarían á aquéllos que se comprometieran á amortizar el precio de las mismas en el más breve plazo. Con las cuotas semanales pagadas por los socios desde el momento mismo de su ingreso en la sociedad cooperativa y que, como hemos dicho, se les abonarían en cuenta al adquirir definitivamente la propiedad de la respectiva casa, con las cantidades recibidas de los adjudicatarios de las casas ya construidas, con los donativos de los corazones generosos, con las subvenciones del Estado, la Provincia y el Municipio, se pagan anticipos y se construyen nuevas casas; con la garantía hipotecaria de éstas se solicita, si es preciso, un préstamo, se edifican otras y otras casas y llega por fin al cabo de pocos años un día en que el problema de la habitación higiénica y barata dejó de ser el tremendo problema que tantos temores nos infundiera años antes. La mayoría de los obreros palentinos y empleados de sueldo modesto tiene ya su soñada casita espaciosa, ventilada, sana, llena de luz y de atractivos cuya adquisición habían creído irrealizable.

**Lo que se necesita**      ¿Qué es lo que necesitamos por consiguiente? Sencillamente, un anticipo, un préstamo reembolsable al cabo de un determinado número de años, que devengaría entretanto un interés mínimo de un 4 por 100 y cuyo pago garantizarán sólidamente con todas las ventajas y preferencias de los créditos hipotecarios y refaccionarios el valor de los terrenos cedidos gratuitamente por el Estado, la Provincia y el Municipio y el de los edificios que sobre esos terrenos se construyeran.

En estas condiciones, ¿no sería, señores, profundamente vergonzoso, no sería una vergüenza para nuestra querida ciudad no encontrar en Palencia un alma buena dispuesta á anticipar las ocho, las diez mil pesetas necesarias para comenzar?

No pedimos ningún sacrificio. Que una pequeña parte si quiera de esos capitales invertidos en el Papel del Estado y que al fin y al cabo apenas produce hoy poco más del tres y medio por ciento ó colocados en las improductivas cuentas

corrientes del Banco de España, venga en forma de préstamos hipotecarios á fomentar la construcción de casas baratas.

Ya sé que es mucho más cómodo y menos ocasionado á quebraderos de cabeza limitarse, tijera en mano, á cortar cupones y cobrar trimestralmente sus intereses; pero los que á esto limitan sus actividades económicas ¿qué hacen en provecho de sus semejantes? ¡Y hay tantos y tantos obreros de blusa y de levita viviendo, ó dicho mejor, sufriendo los horrores de una lenta agonía en esos inmundos zaquizamis de que os hablaba al principio! Pues he ahí una de las inversiones más hermosas del capital y sin riesgo alguno, antes con positivo provecho de los mismos anticipistas.

## V

### **La caridad cristiana en la solución del problema: estimulantes ejemplos.**

En otras partes ha sido la caridad cristiana la que ha, no anticipado, sinó gratuitamente legado cuantiosos capitales para tan noble fin. Sirva de estímulo y ejemplo para no citar otros muchos, lo realizado recientemente en Burgos.

Merced á los sentimientos profundamente cristianos de D.<sup>a</sup> Manuela Jiménez Latorre y D. Benigno Martínez Varea, ejecutores testamentarios del benemérito católico é insigne bienhechor D. Andrés Martínez Latorre, que dejó al efecto 160.000 pesetas, el Círculo católico obrero de dicha ciudad tiene ya construídas en beneficio de sus socios veinticuatro casas, cuyas llaves fueron entregadas á los respectivos adjudicatarios el 21 de Mayo pasado por el Excelentísimo é Ilmo. Sr. Arzobispo Metropolitano, en el acto solemne al que asistieron todas las autoridades y corporaciones, de descubrir el artístico monumento erigido en el mismo lugar á la memoria del insigne bienhechor.

Y sin salir de nuestra misma provincia, ahí tenemos en Carrión de los Condes el *Barrio de la Caridad* construído á beneficio de los pobres y obreros de dicha ciudad por los acaudalados propietarios carrioneses, D. Santiago Delgado y su esposa D.<sup>a</sup> Celestina Fernández en una finca de su propie-

dad sita en la parte más alta y salubre de la población. En ese barrio compuesto de cuarenta casas encuentran, mediante el pago de diez pesetas anuales, seguro y sano albergue otras tantas familias que bendicen la memoria de sus bienhechores, cuyos nombres llevan las dos calles de que consta el barrio.

Y el tantas veces y con tanta justicia elogiado agricultor de Dueñas, modelo de patronos cristianos, D. Antonio Monedero Martín ha construido también de su peculio en su magnífica finca de *El Aguachal* veinticuatro casas con todas las condiciones que aconseja la higiene para otras tantas familias obreras de su granja.

He ahí para las clases acomodadas, para los poseedores de la riqueza, para los patronos, para los terratenientes, para los dueños de talleres y de fábricas anchísimo campo de acción social cooperando, cada uno en la medida de sus recursos, á la realización de esa gran obra de las casas baratas llamada á ejercer una benéfica acción pacificadora en el campo de las luchas actualmente entabladas entre el capital y el trabajo por el mejoramiento de las condiciones de las viviendas de las clases trabajadoras. He ahí una de las formas más prácticas y de mayor transcendencia social de la caridad cristiana.

**Nuestros votos:** Que Palencia ocupe en esta materia **conclusión** — — — el puesto de honor que reclama y exige para ella la brillante historia de sus antiguas instituciones económico sociales. Puesto que todos queremos para nosotros,—y termino parafraseando las hermosas palabras pronunciadas por el Sr. Presidente del Instituto Nacional de Previsión aunque refiriéndose á los Retiros obreros—, puesto que todos queremos para nosotros un hogar risueño y decoroso, querámoslo también en provecho de los más necesitados. Al fin y al cabo, no se trata sinó de la cristalización del hermoso principio del cristianismo: «Amad á vuestros semejantes como os amais á vosotros mismos.»

HE DICHO

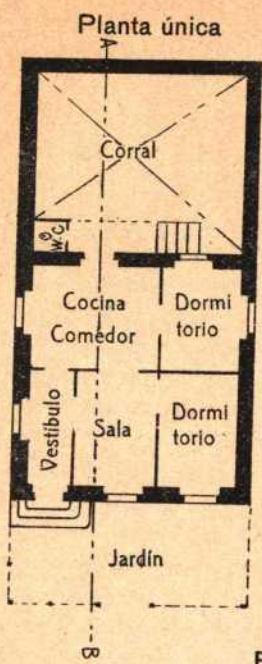
APÉNDICE

---

**PLANOS Y PRESUPUESTOS**

# PROYECTO DE CASAS BARATAS

Escala 1: 200

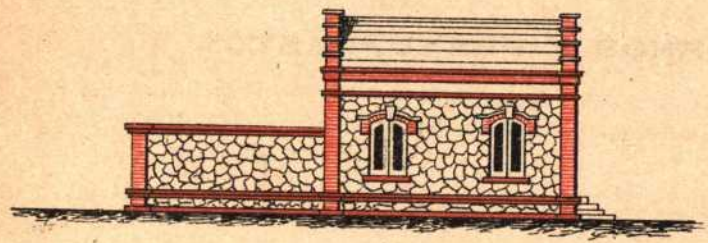


Fachada principal

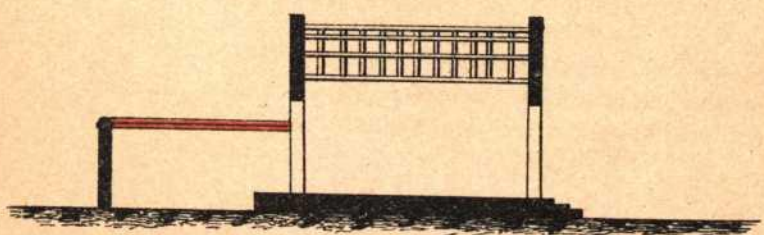


Tipo n.º 1

Fachada lateral



Sección por A. B.



*Arquitecto*  
*Proyecto*

## COSTE DE CADA UNO DE LOS TIPOS PROYECTADOS

### Tipo n.º 1 RESUMEN

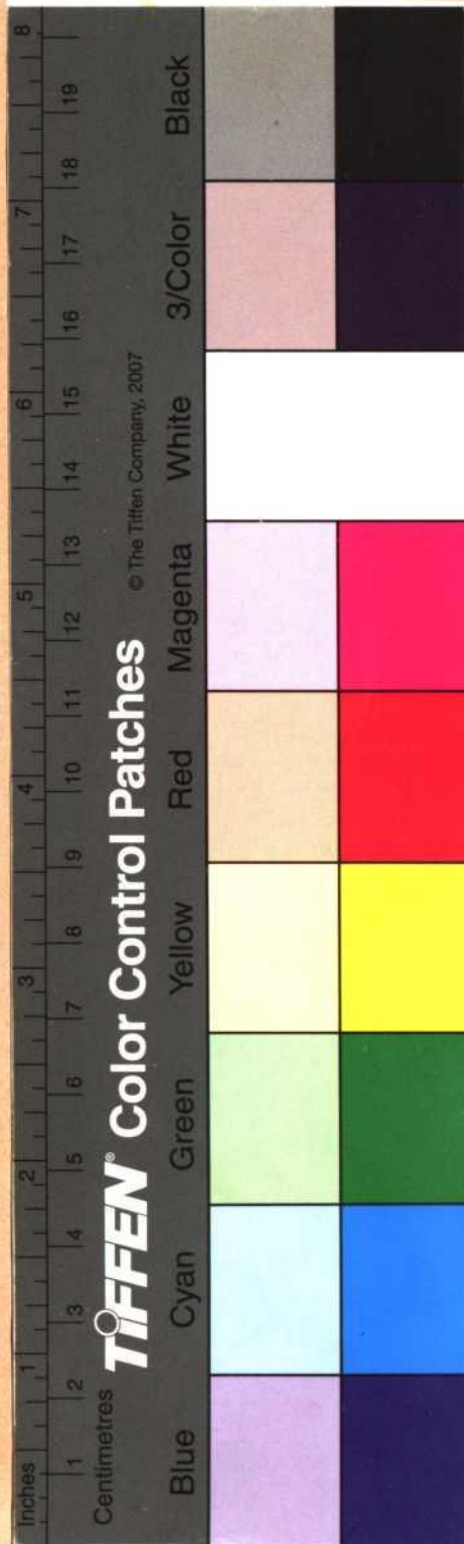
Albañilería y obras de tierras.....	1.050 ptas.
Pavimentos y cubiertas.....	475 »
Carpintería de taller.....	575 »
Diversas.....	150 »
<b>TOTAL.....</b>	<b>2.250 »</b>

### Observaciones

Superficie edificada: 42'25 m<sup>2</sup>

En el total importe arriba indicado no está incluido el solar, tapias de cerramiento y verja del jardín.

La construcción es de mampostería en muros y ladrillo ordinario en pilastras, cornisas y zócalos.



Planta única



# PROYECTO DE CASAS BARATAS

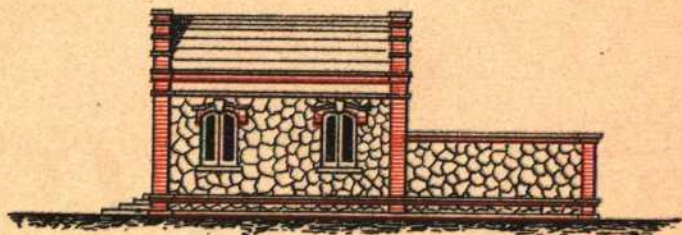
Escala 1: 200

Fachada principal

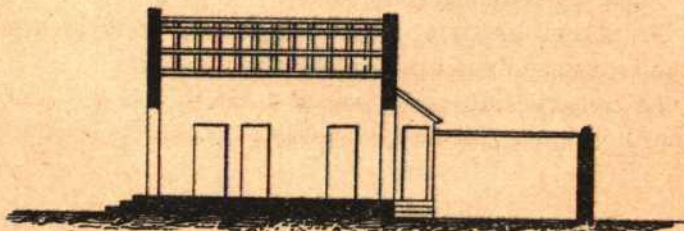


Tipo n.º 2

Fachada lateral



Sección por A. B.



*J. Moreno Poygas*  
*Arq. to.*



**Tipo n.º 2**  
**RESUMEN**

Albañilería y obras de tierras.....	1.100 ptas.
Pavimentos y cubiertas.....	475 »
Carpintería de taller.....	575 »
Diversas.....	150 »
<b>TOTAL.....</b>	<b>2.300 »</b>

**Observaciones**

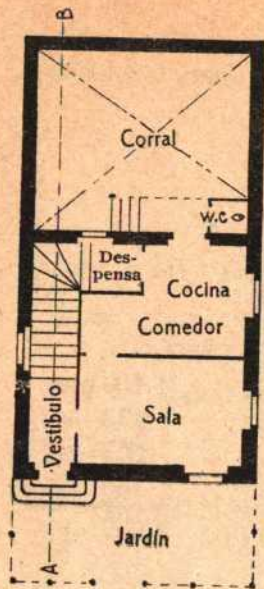
Superficie edificada: 42'25 m<sup>2</sup>

Tampoco se incluyen en el importe arriba indicado el solar, tapias de cerramiento y verja del jardín.

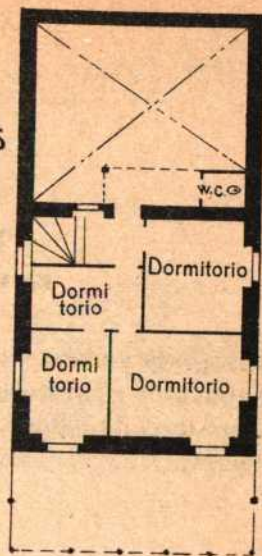
La construcción es asimismo de mampostería ordinaria en muros y ladrillo en pilastras, cornisas y zócalos.

PROYECTO  
DE  
CASAS BARATAS

Escala 1:200  
Tipo n.º3

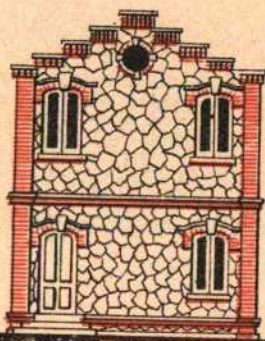


Planta baja

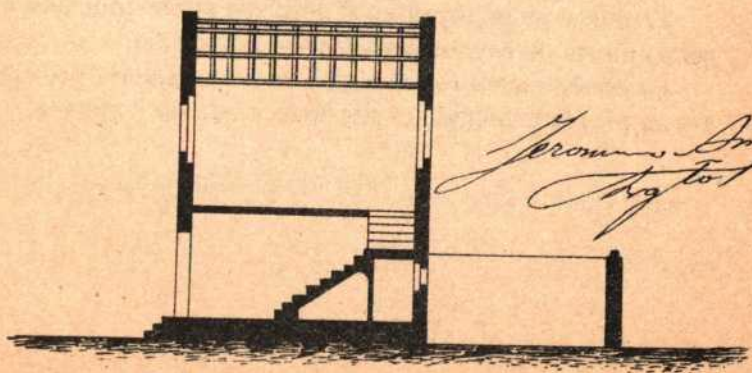


Planta principal

Fachada principal



Sección por A. B.



**Tipo n.º 3**  
**RESUMEN**

Albañilería y obras de tierras.....	1.770 ptas.
Pavimentos y cubiertas.....	890 »
Carpintería de taller.....	1.005 »
Diversas.....	340 »
TOTAL.....	<u>4.005 »</u>

**Observaciones**

Superficie edificada: 42·25 m<sup>2</sup>

Tampoco se incluyen en el importe arriba indicado el solar, tapias de cerramiento y verja del jardín.

La construcción es asimismo de mampostería ordinaria en muros y ladrillo en pilastras, cornisas y zócalos.





