

H MADRID HISTÓRICO

Número 93 / 5,95 euros

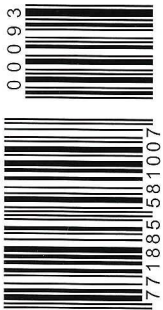
MAYO/JUNIO 2021

HOSPITALES HISTÓRICOS MADRILEÑOS
LAS CALLES DE MADRID

CONJURA EN MADRID, I:
DUELO EN EL ARROYO ABROÑIGAL

LA ESTATUA DE LA LIBERTAD MADRILEÑA
DOSIER:

Pedro de Ribera, arquitecto de San Cayetano



ISSN 1885-5810

00093

9 1771885 581007

Personajes peculiares de Madrid

M. Fátima de la FUENTE DEL MORAL
www.exploraldesconocido.com
Fotografía: Javier MAESO

EL MARQUÉS DE SALAMANCA

*Madrid se va a Salamanca
por la Puerta de Alcalá;
que, harto de ser siempre villa,
quiere ascender a ciudad.*

*De un poderoso banquero
obedeciendo al imán,
huyendo va de sí mismo
por su confin oriental.*

Mesonero Romanos, en estos versos, señala la gran manio-
bra urbanística que realizará quien está considerado primer
promotor inmobiliario moderno de nuestra ciudad: el mar-
qués de Salamanca.

Audaz y refinado, don José de Salamanca y Mayol había nacido en Málaga en 1811. Acabaría por convertirse en uno de los principales agentes económicos de su tiempo. Uno de los negocios en los que se metió y que mayor repercusión tuvo para nuestra ciudad está relacionado con la especulación inmobiliaria que tan de moda estaba en aquella sociedad liberal de reciente implantación. Esta actividad resultaba muy del gusto de una burguesía que se encontraba ávida de ganancias rápidas y cuantiosas. Madrid se convierte para estos nuevos inversores en una fuente primordial de acumulación de capital. Este hecho representa un gran cambio en el uso que las élites hacen de la capital, espacio percibido por la vieja nobleza como un simple centro de consumo en el que mostrar boato.

Pero dejemos a un lado los comportamientos de los sectores más inmovilis-



tas de aquella sociedad decimonónica, que no diferían mucho de los de sus antepasados, y centrémonos en Salamanca, que anda haciendo de las suyas en los distintos negocios por los que apuesta. Entre ellos, los inmobiliarios ocupan una posición destacada, dado que estamos en medio de un proceso de exaltada especulación urbanística. El suelo se ha transformado en un bien de mercado y muchos se lanzan a acapararlo. Se multiplican las compraventas. Y los préstamos. La burguesía aprovecha el tirón y construye elegantes palacetes a modo de residencias, al mismo tiempo que levanta edificios de viviendas destinadas al alquiler, con la idea de poder *vivir de las rentas*.

Un ejemplo lo constituye el Real Pósito de la Villa, que en 1865 se divide en treinta y nueve solares. El marqués de Salamanca se hace con uno de ellos y en él fija su residencia, situada hoy en el número 8 del



paseo de Recoletos. Allí vive en compañía de su esposa, Petronila Livermore Salas, y de sus dos vástagos. La familia está acompañada por catorce sirvientes, entre los que encontramos dos pinches de cocina, un mayordomo, un jefe de cocina, un portero y un jardinero. Mantener un servicio tan amplio formaba parte del tren de vida de las personas del estrato social de nuestro protagonista.

Atraído por las oportunidades de negocio, Salamanca compra una gran cantidad de terreno en el denominado Ensanche Este, situado más allá de la Puerta de Alcalá. Se

lanza de lleno y con imprudencia a la adquisición de suelo. Su idea, que más bien nos parece una cabezonada, es desarrollar allí un vecindario compuesto por «calles anchas, rectilíneas, regulares, flanqueadas de grandes edificios y grandiosos palacetes». Por supuesto, las flamantes y ostentosas viviendas del nuevo barrio estarían al alcance de muy pocos y su diseño iría cargado de un gran poder simbólico. Contarían con cuatrocientos metros cuadrados y más de veinte estancias, así como con jardines privados, portería, cocheras, patios interiores, bañera y chimenea francesa.



A partir de entonces comienza en Madrid un proceso de segregación socioespacial donde los barrios para ricos empiezan a distanciarse del resto y quedan vetados a las clases populares. Estas viven hacinadas y en condiciones de insalubridad, con retretes en mal estado, falta de ventilación, aguas estancadas y pozos negros. La desigualdad crece, al mismo tiempo que las clases pudientes dan muestra de un fuerte deseo de diferenciación. En tal ambiente, el nuevo barrio de Salamanca dará lugar a un espacio residencial homogéneo donde las capas acomodadas de la sociedad encuentran su sitio. Estas querrán mantener los barrios humildes lejos de su vista. Sus habitantes, esclavos de jornales reducidos, no significan nada en el nuevo orden de juego de poderes de la capital.

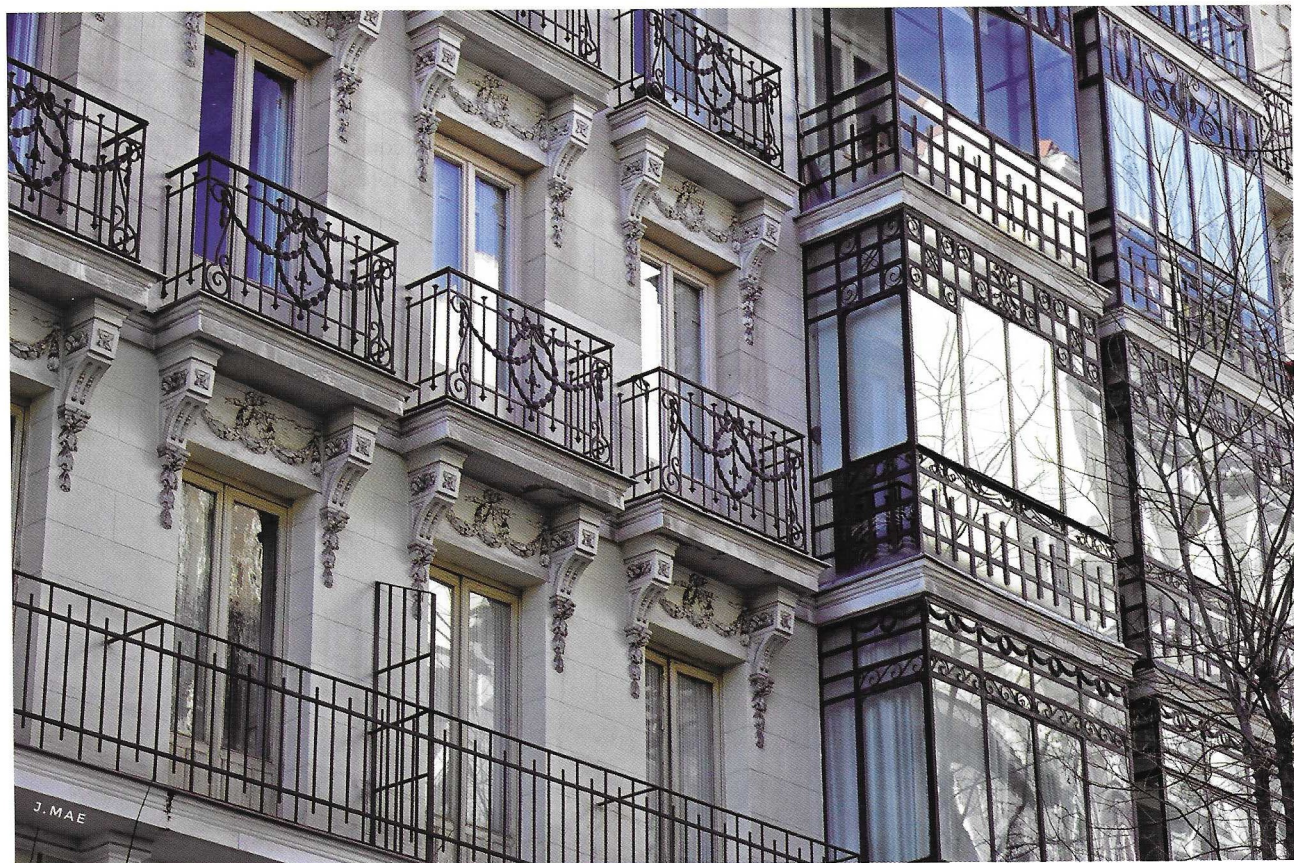
Hasta el momento se ejercía una segregación socioespacial en altura. Es decir, las distintas clases sociales convivían en un mismo edificio, donde las plantas superiores estaban ocupadas por las clases más desfavorecidas. Y es que el hecho de tener que subir más o menos escaleras influía en el precio del alquiler. La aparición del ascensor contribuirá a que esto cambie. El primer ascensor que tuvo Madrid era hidráulico y se colocó en 1877 en la finca situada en el número 122 de la calle Mayor.

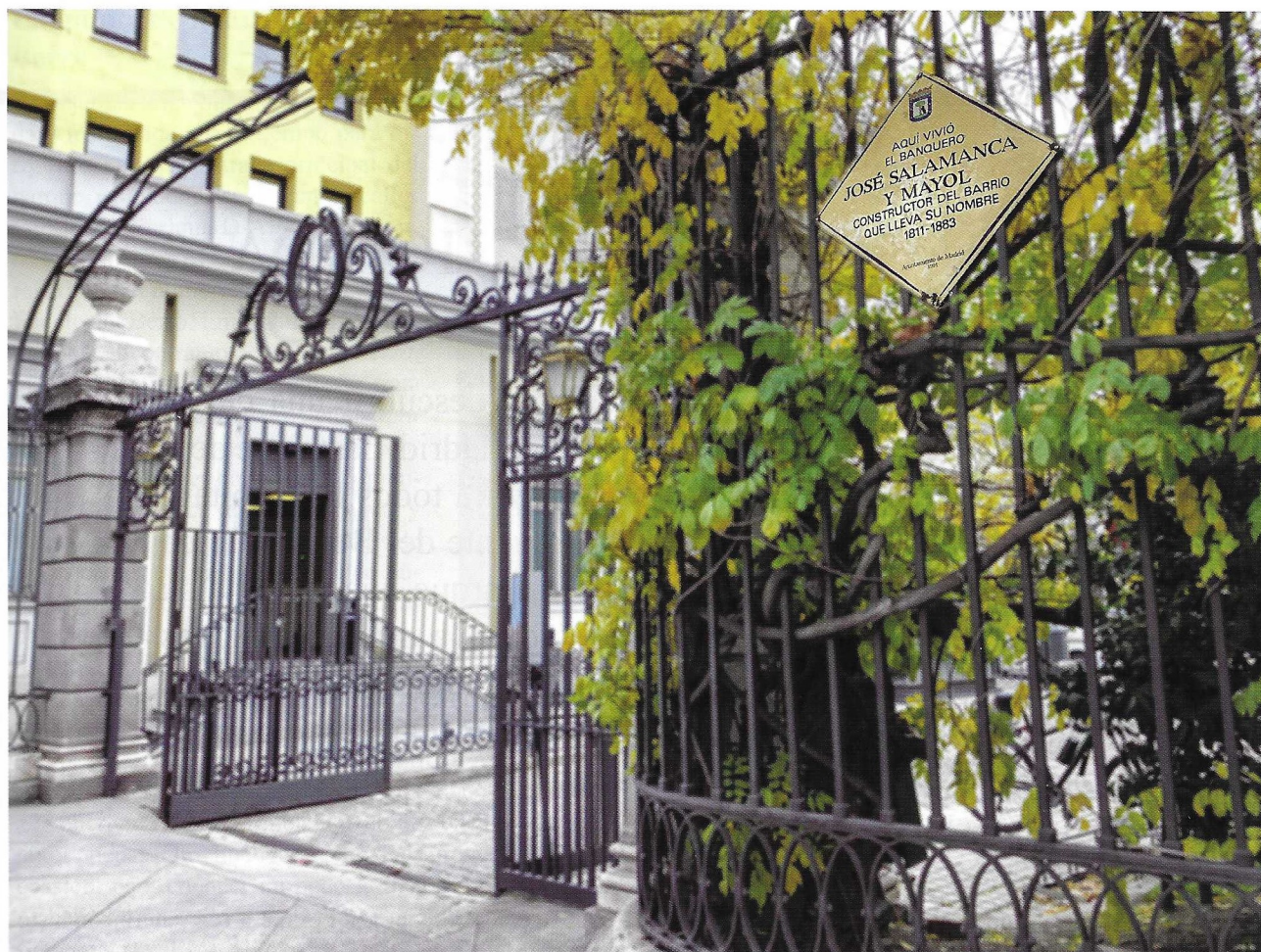
El caso es que el marqués de Salamanca acabó por arruinarse con su proyecto. Si se analiza su estrategia inversora y se observan las decisiones que tomó, es fácil darse cuenta de que él mismo fue causante y víctima de la ola especuladora que acabó por llevarlo a la ruina. Y es que tardó muchísimo tiempo en entrar en el mercado, compró a precio excesivamente revalorizado y de forma rápida, sin apenas negociar, en su ansia de que nadie se le

adelantase en el desarrollo del eje Recoletos-Castellana. Así que con este comportamiento infló de lo lindo los precios de partida. Su plan era trasladar a Madrid los modelos de promoción inmobiliaria de ciudades como Chicago, Nueva York, Londres o París. Para lograrlo trató de crear en Londres una sociedad que le sirviera para capitalizar su actividad. Pero no lo consiguió, así que se vio obligado a llevar a cabo su proyecto en la más absoluta soledad.

Pese a todo, sigue adelante con su idea de crear un Nuevo Madrid, en terrenos que él mismo ha revalorizado y que carecen de infraestructura urbana. Salamanca es un hombre tenaz y, ante la falta de apoyo económico por parte del Ayuntamiento, trata de aportar él mismo parte de esa infraestructura, de modo que corre con los gastos de alcantarillado, pavimentado y adoquinado. De hecho, esta es la razón por la cual aparece en Madrid el primer tranvía, un 31 de mayo de 1871. Fue de tracción animal y contó con capital británico, que aportó la Asher Morris Company. La idea de Salamanca era que sirviera para compensar el carácter periférico que tenía este nuevo vecindario, al que los madrileños consideraban apartado del casco antiguo y sin una buena comunicación con él. Vamos, que les parecía que aquel era el sitio donde Cristo dio las tres voces y no le oyeron. Por si todas esas dificultades fuesen pocas, Salamanca se ve golpeado, de manera adicional, por una crisis económica que estalla a finales de la década de los sesenta y que provoca la quiebra de sociedades y un descenso en la demanda habitacional. Todo ello implicará una bajada en el precio del suelo.

Ante tal panorama, nuestro marqués decide cambiar de estrategia. Así, empieza a vender un mayor número de





viviendas a un precio más bajo del que tenía previsto inicialmente. Con el fin de mantener sus márgenes, decide reducir gastos, por lo que empieza a construir, con materiales de peor calidad, viviendas más pequeñas y con un interior más compartimentado. Pero a pesar de todos sus intentos por salir adelante, llega un día en que José de Salamanca se encuentra con un enorme pasivo inmovilizado que no consigue ni vender ni alquilar. Además, le falta liquidez para seguir construyendo y sufre la gran presión de tener que devolver grandes préstamos a corto plazo. Total, una situación desoladora.

En 1869 el marqués de Salamanca quiebra. Malvenderá sus inmuebles o los ofrecerá como fianza para nuevos préstamos. Pero la vida es muy rara a veces. Y justo en el año de su bancarrota el Ayuntamiento decide otorgar su nombre al barrio.

Pero nos gustaría contaros una anécdota protagonizada por nuestro hombre: un día recibió carta de doce escritores madrileños. En ella lo invitaban a comer en el Café Suizo, situado en la esquina de la calle Alcalá con la calle Sevilla. Como no podían permitirse grandes lujos, eligieron un menú que costaba ocho reales. Para convidar a tan noble comensal, le remitieron la correspondiente invitación en forma de unos versos que decían: «Carta cariñosa y franca / que escriben con efusión / doce hombres de corazón / al marqués de Salamanca». El marqués no pudo rechazar un convite que sonaba tan divertido. Así que aceptó aquella invitación, respondiendo de este modo: «Con labios agradecidos / cual su arrogancia merece / a los doce consabidos / les besa la mano el trece». ■

¿QUIERES ACOMPAÑARNOS EN NUESTROS RECORRIDOS POR MADRID?

Como investigadores de la historia de nuestra ciudad, como escritores y como madrileños, nos planteamos enseñártela con calma, con cariño y con cuidado.

Tenemos actividades como «El Madrid de los fantasmas y de las casas encantadas», «Hotel Ritz entre bambalinas», «Crímenes, amores y recetas de cocina», «Madrid del ¡No pasarán!», visitas al Casino y a las reales academias, entre otras.

Más información en www.exploraldesconocido.com