

ASPECTOS ECONÓMICOS Y FINANCIEROS DE LAS EMPRESAS CONSTRUCTORAS DE CASAS BARATAS EN CANARIAS, C. 1850-1936

POR

FERNANDO CARNERO LORENZO
y
JUAN SEBASTIÁN NUEZ YÁNEZ

1. INTRODUCCIÓN

A partir de la promulgación de la Ley de Puertos Francos de 1852 se inauguró una nueva fase de la historia económica de Canarias. Este marco legislativo permitió a las Islas reincorporarse al mercado internacional tras la crisis del vino, que se extendió durante el siglo XVIII, y los intentos integradores en el sistema económico español que realizaron las autoridades nacionales durante la primera mitad del siglo XIX. De tal manera que, al calor del nuevo régimen de franquicias, el Archipiélago inició una etapa de expansión que se prolongó hasta la Guerra Civil¹.

¹ Sobre la evolución de la economía canaria en el período que aquí se está estudiando, véase A. M. MACÍAS HERNÁNDEZ, «Canarias: una economía insular y atlántica», en L. GERMÁN, E. LLOPIS, J. MALUQUER DE MOTES y S. ZAPATA (eds.), *Historia Económica Regional de España, siglos XIX y XX*, Crítica, Barcelona, 2001, 476-506.

El nuevo marco institucional permitía, por el lado de las importaciones, el abastecimiento de *inputs* y productos de consumo a precios internacionales, lo que garantizaba la competitividad de nuestras exportaciones. En el otro lado de la balanza externa, las Islas se dotaban de dos fuentes de ingresos principales: las exportaciones de productos agrarios y la prestación de servicios portuarios. En las primeras, el protagonismo lo tenía inicialmente la cochinilla y luego, tras la crisis de aquélla, la trilogía plátanos, tomates y papas. La otra forma de captación de ingresos externos era el suministro a los buques en sus travesías por el Atlántico Sur, al amparo de la nueva expansión imperialista europea. Esto a su vez impulsaba el desarrollo de otras actividades auxiliares, como el comercio, las industrias de bienes de consumo y, de manera incipiente, el turismo. A todo ello se debe unir el flujo migratorio, que permitía, no sólo paliar las consecuencias sociolaborales que generaban las coyunturas de depresión del modelo, como la crisis de la grana o el bloqueo durante la Primera Guerra Mundial, sino que aportaba capitales a través de las remesas de emigrantes.

Los resultados de este modelo económico fueron espectaculares, pues el P.I.B. del Archipiélago en pesetas constantes se multiplicó por seis entre 1860 y 1930, con una tasa de crecimiento medio anual acumulado del 2,59 por ciento, muy superior al registrado a nivel nacional, situado en el 1,7 por ciento. No obstante, en términos *per cápita* se aproximaron más los guarismos de este indicador para ambos espacios geográficos —1,3 por ciento y 1,1 por ciento, respectivamente—, ya que la población en Canarias creció al doble de velocidad que la del conjunto de España². Además, y como consecuencia sobre todo del auge de los puertos de las dos capitales canarias —Santa Cruz de Tenerife y Las Palmas de Gran Canaria—, una parte cada vez más importante de la población fijó su residencia en ambas ciudades, con la consiguiente presión sobre el mercado inmobiliario (cfr. cuadro 1).

² Los datos del PIB y de la población se han obtenido de S. ZAPATA BLANCO, «Apéndice Estadístico», en L. GERMÁN, E. LLOPIS, J. MALUQUER DE MOTES y S. ZAPATA, S. (eds.), *Historia Económica Regional de España, siglos XIX y XX*, Crítica, Barcelona, 2001, 561-596, cfr. 565 y 587.

CUADRO 1
POBLACIÓN DE HECHO EN LAS DOS CAPITALES CANARIAS

	LAS PALMAS DE GRAN CANARIA		SANTA CRUZ DE TENERIFE	
	<i>Número de habitantes</i>	<i>Índice concentración</i>	<i>Número de habitantes</i>	<i>Índice concentración</i>
1857	14.308	21,02	13.228	14,45
1867	14.233	20,64	12.952	13,82
1877	17.661	19,58	16.610	15,76
1887	20.756	21,49	19.722	17,82
1900	44.517	34,92	38.419	27,84
1910	62.886	38,68	63.004	34,94
1920	66.461	38,29	52.432	29,62
1930	78.264	36,09	62.087	28,37

Nota: El índice de concentración se ha calculado como porcentaje sobre el total de la población de cada una de las islas de referencia.

Fuente: *Censos de Población*, INE, Madrid.

Una presión que se puso de manifiesto en la escasez de viviendas disponibles y en el elevado coste de los alquileres. Así, entre la Primera Guerra Mundial y la instauración de la II República las rentas más bajas de los arrendamientos de viviendas obreras en Santa Cruz de Tenerife pasaron de 100 a 600 pesetas anuales³. De tal manera, que en la distribución de los gastos de los obreros con mayores ingresos —albañiles, herreros o carpinteros—, el peso relativo del coste del alquiler de la vivienda aumentó del 20 al 30 por ciento en el mismo intervalo temporal, mientras que en los que percibían menores remuneraciones —jornaleros—, pasó del 50 al 70 por ciento. De ahí que las clases trabajadoras con menores retribuciones tuviesen enormes dificultades para acceder a una casa digna, viéndose obligados a alojarse en chabolas, ciudadelas y otras edificaciones sin las elementales condiciones de habitabilidad. El problema de los alquileres fue de tal magnitud que se formó en la capital santa-

³ *Boletín Municipal de Estadística de Santa Cruz de Tenerife* (1914-1929).

crucera un Sindicato de Inquilinos, debiendo alcanzar cierta notoriedad, pues sus dirigentes fueron de los primeros en ser fusilados tras el golpe de estado de julio de 1936⁴.

Este encarecimiento del arrendamiento de viviendas es extrapolable tanto a otras ciudades de las Islas, sobre todo a Las Palmas de Gran Canaria, como a la segunda mitad del siglo XIX, a tenor de las informaciones cualitativas que poseemos⁵. Esta situación dibujaba el escenario adecuado para que proliferasen las empresas constructoras de casas baratas con la finalidad de paliar el grave problema que padecían las clases trabajadoras para disponer de una casa digna, ya fuese en propiedad o en régimen de alquiler. El propósito de este trabajo es analizar la importancia que tuvieron estas compañías, tanto en el ámbito económico —construcción, actividad financiera...—, como en el ámbito social, pues fueron la alternativa privada a la falta de respuesta de los poderes públicos en materia de viviendas sociales.

Las compañías para la construcción de casas baratas eran sociedades por acciones creadas con la finalidad de construir o reformar viviendas para las clases más humildes, ya fuera a través de la venta, habitualmente a crédito, o del arrendamiento. El origen de la preocupación por las condiciones de vida de los obreros, en general, y de habitabilidad, en particular, se sitúan a finales del siglo XVIII en Gran Bretaña, cuando se toma conciencia del problema generado por la Revolución Industrial. Pro-

⁴ Un análisis en profundidad sobre la importancia del coste de la vida en los presupuestos de las familias obreras canarias se encuentra en A. DÍAZ DE LA PAZ y J. S. NUEZ YÁNEZ, «¡Mejor en la cárcel! Precios y salarios en Canarias (1900-1936)», en C. ARENAS POSADAS, A. FLORENCIO PUNTAS y J. PONS PONS (eds.), *Trabajo y relaciones laborales en la España contemporánea*, Mergablum, Sevilla, 2001, 135-146.

⁵ A modo de ejemplo sirvan los informes consulares británicos del último cuarto del siglo XIX, en los que se pone de manifiesto una situación muy similar a la descrita para el primer tercio del siglo XX. Así, los precios de los alquileres oscilaban entre las 9 y 15 pesetas al mes, significando entre el 10 y el 20 por ciento de los ingresos de los trabajadores mejor remunerados y alcanzando un tercio entre los que ganaban un menor salario. F. QUINTANA NAVARRO (ed.) (1992), *Informes consulares británicos sobre Canarias (1856-1914)*, Centro de Investigación Económica y Social de la Caja Insular de Ahorros, Las Palmas de Gran Canaria, tomo II, 1.007-1.008.

blema que se traduce en un fuerte movimiento migratorio campo-ciudad y el consiguiente hacinamiento de los obreros y sus familias en el reducido espacio de las urbes industriales. Como solución se plantea la necesidad de facilitar el acceso de las clases trabajadoras a viviendas saludables. En un primer momento son los propios empresarios industriales quienes llevan a cabo esta labor, pero pronto se les unen sociedades mercantiles o filantrópicas creadas específicamente para ello. A partir de ese momento se difunden los estudios sobre este problema y las maneras de solucionarlo por toda la Europa continental, a medida que los distintos países se van incorporando al proceso industrializador⁶.

Sin embargo, no fue hasta la Exposición Universal de París en 1867 que se manifestó con mayor ímpetu la necesidad de construir casas baratas para los trabajadores y clase media-baja. Se trataba de una iniciativa promovida por la burguesía reformista europea de la época, encaminada a la difusión del derecho de los obreros y de los grupos sociales de menores ingresos a contar con viviendas unifamiliares en régimen de propiedad, que contribuiría de manera decisiva al mantenimiento de la paz social.

Este primer paso dio lugar a la celebración a partir de 1889 de varios congresos internacionales monográficos. En las convocatorias realizadas durante el siglo XIX se planteó como principio elemental desechar la participación del Estado en la construcción de este tipo de viviendas, relegando su función a la de facilitar terrenos a la iniciativa privada, que sería la encargada de llevar a cabo las edificaciones. En particular se señalaba la

⁶ Para profundizar más sobre la situación de la clase obrera en los comienzos de la Revolución Industrial, y en concreto sobre el problema de la vivienda, véase J. N. TARN, *Working-class housing in 19th-century Britain*, Lund Humphries, Londres, 1971; G. TEYSSOT, «Cottages y Pittoresques. Los orígenes de la vivienda obrera en Gran Bretaña (1781-1818)», *Cuadernos de Arquitectura y Urbanismo*, 105 (1974), 99-104; J. BENEVOLO, *Diseño de la ciudad 5. El arte y la ciudad contemporánea*, Ed. Gustavo Gili, S.A., Barcelona, 1982; J. BURNETT, *A Social History of housing, 1815-1985*, Routledge, Londres, 1985, y R. H. GUERRAND, «Espacios privados», en P. ARIES y G. DUBBY, *Historia de la vida privada. 8. Sociedad Burguesa: aspectos concretos de la vida privada*, Taurus, Madrid, 1991, 27-113.

conveniencia de formar asociaciones que se dedicasen en exclusiva a la construcción de este tipo de viviendas. Tan sólo a partir de 1900 se reabrió el debate sobre la función que habían de desempeñar las administraciones públicas en materia de viviendas sociales, ganando adeptos la postura intervencionista y culminando con el reconocimiento del papel destacado que debían jugar las instituciones oficiales en la resolución de este problema en el periodo de entreguerras⁷.

En la España peninsular y Baleares, los ecos de la preocupación en el extranjero por las viviendas de las clase trabajadoras no llegaron hasta el último cuarto del siglo XIX, si bien se contaba con algún precedente, como la Real Orden de 9 de septiembre de 1853, que introdujo algunas medidas relacionadas con las rentas de los arrendamientos de casas para las clases más humildes. En 1878, tras un primer intento frustrado tres años antes, se promulgó la Ley de construcción de barrios obreros. La inquietud por esta cuestión volvió a surgir en el I Congreso Nacional de Arquitectos celebrado en Madrid en 1881, en el que se estableció un debate sobre la conveniencia de edificar barriadas obreras en las afueras de las grandes urbes o construir viviendas destinadas a ellos en los barrios ya existentes en las ciudades. De todas formas, hasta los primeros años del siglo XX la solución de este problema se redujo a una cuestión de beneficencia y filantropía⁸.

⁷ Esta síntesis sobre los congresos internacionales de casas baratas se ha realizado a partir de B. BARREIRO PEREIRA, *Casas Baratas. La vivienda social en Madrid, 1900-1939*, Servicio de Publicaciones del Colegio de Arquitectos de Madrid, Madrid, 1992, 30-35.

⁸ Sobre esta primera etapa resultan ilustrativos los artículos de C. SAMBRICIO, «Los orígenes de la vivienda obrera en España, Madrid 1848-1911», *Arquitectura*, 228 (1981), 65-71; M. VALENZUELA RUBIO, «Las sociedades constructoras benéficas, una respuesta paternalista al problema de la vivienda obrera. Su incidencia en la configuración de la periferia madrileña (1875-1911)», *Anales de Instituto de Estudios Madrileños*, XX (1983), 63-96; H. CAPEL y M. TATJER, «Reforma social, servicios asistenciales e higienismo en la Barcelona del siglo XIX (1876-1900)», *Ciudad y Territorio*, 89 (1991), 233-246, y M. A. CASTRILLO ROMÓN, *Reformismo, vivienda y ciudad en España: orígenes y desarrollo de un debate (1850-1920)*, Universidad de Valladolid, Valladolid, 2001.

Hubo que esperar a la Ley de casas baratas de 1911, que fue el resultado de un largo trabajo realizado en el seno del Instituto de Reformas Sociales desde su creación en 1903, para que los poderes públicos volvieran a tomar cartas en el asunto. No obstante, al estar impregnado de las ideas no intervencionistas, se siguió limitando la actividad de los organismos oficiales a la tutela administrativa del proceso, a través de las Juntas de Casas Baratas, dejando en manos de asociaciones privadas el desarrollo de las urbanizaciones, no sin un excesivo trámite burocrático y fijando límites máximos en los beneficios, el valor de la construcción y los ingresos de sus posibles clientes. Con posterioridad, el desarrollo normativo sobre las casas baratas —Leyes de 1922 y 1924— se fue haciendo cada vez más restrictivo para la empresas privadas, favoreciendo, ahora sí, la participación gubernamental, especialmente de los municipios, en la construcción de viviendas para los grupos sociales con menores rentas⁹.

De todas formas, en el primer tercio del siglo xx, sobre todo a partir de la promulgación de la Ley de casas baratas de 1911, es cuando se aprecia un mayor número de iniciativas particulares tendentes a la construcción de viviendas para las clases trabajadoras. No obstante, se debe señalar la existencia de un antecedente algo lejano en el tiempo, *La Constructora Benéfica* de Madrid, fundada en 1875, que prolongaría su actividad durante la centuria siguiente. Esta entidad se definía como una asociación de caridad, destinada a facilitar a los obreros, «viviendas higiénicas, cómodas y económicas, e inculcando, en dichas clases, hábitos de orden y aseo»¹⁰.

De las constructoras surgidas en los años inmediatamente anteriores a la Primera Guerra Mundial, las que más perduraron en el tiempo fueron aquéllas que tenían un marcado carácter filantrópico o corporativista, sobre todo las cooperativas o asociaciones gremiales, así como las sociedades mercantiles que

⁹ Un análisis en profundidad de la legislación española en materia de construcción de viviendas sociales en M. BASSOLS COMA, *Génesis y evolución del derecho urbanístico español (1812-1956)*, Montecorvo, Madrid, 1973.

¹⁰ B. BARREIRO PEREIRA, *ob. cit.*, 35-39.

contaron con mayores subvenciones públicas, como *Fomento de la Propiedad, S.A.* de Barcelona, creada en 1912. Esta empresa, que realizó actuaciones en varias ciudades españolas, recibió 778.297,47 pesetas de ayudas públicas entre 1913 y 1920, un 30 por ciento de las cantidades presupuestadas para el conjunto del país durante ese periodo¹¹. Por el contrario, fueron más efímeras aquellas constructoras privadas que tenían un carácter más o menos especulativo y/o que no contaron con el apoyo oficial¹².

2. LAS EMPRESAS CONSTRUCTORAS DE CASAS BARATAS EN CANARIAS

En las Islas se detecta la existencia de empresas constructoras de casas baratas desde mediados del siglo XIX, localizadas mayoritariamente en los dos grandes centros urbanos, Santa Cruz de Tenerife y Las Palmas de Gran Canaria. Ahora bien, su presencia fue más acusada a partir de finales del decenio de 1880, al amparo del auge urbano-portuario que vivió el Archipiélago¹³. Su implantación vino motivada, posiblemente, por el

¹¹ *Ibídem*, 97-99.

¹² Para un estudio de las empresas constructoras de casas baratas en España entre 1911 y la Guerra Civil, véase, además del texto citado en la nota anterior, M. TATJER, «Los orígenes de la vivienda social en Barcelona: las cooperativas de vivienda en el primer tercio del siglo XX», en H. CAPEL y P. LINTEAU (coord.), *Barcelona-Montreal. Desarrollo urbano comparado*, Universidad de Barcelona, Barcelona, 1998, 413-434; B. BERNAL SANTA OLALLA, *Las casas baratas en Burgos*, Dossoles, Burgos, 2001, y C. SAMBRICIO, *Un siglo de vivienda social, 1903-2003*, Nerea, Madrid, 2003.

¹³ Este tipo de empresas constructoras han acaparado la atención de algunos autores en el Archipiélago, como A. DARIAS PRÍNCIPE y T. PURRIÑOS CORBELLÁ, «Las sociedades constructoras en Canarias», en *VI Coloquio de Historia Canario-Americana (1984)*, Ediciones del Cabildo Insular de Gran Canaria, Las Palmas de Gran Canaria, 1987, tomo II, segunda parte, 629-672; A. SÁNCHEZ DE ENCISO Y VALERO, «Las sociedades constructoras canarias entre 1866 y 1878», *Anuario de Estudios Atlánticos*, 34 (1988), 507-563; C. M. GONZÁLEZ CHÁVEZ, «El problema de la vivienda en Santa Cruz de Tenerife en la primera mitad del siglo XX», en *Strenae Emmanuelae Marrero Oblatae*, Universidad de La Laguna, La Laguna, 1993, Pars prior, 461-467; J. SOSA HENRÍQUEZ y C. GONZÁLEZ RODRÍGUEZ, «Sociedades constructoras en Las Palmas durante el siglo XIX», en *X Coloquio de Historia*

éxito cosechado por iniciativas similares desarrolladas en Europa, sobre todo en Gran Bretaña, país con el que las Islas mantenían un estrecha relación. Además, se trataba de proyectos novedosos en España, pues, como ya señalamos, hasta la promulgación de la Ley de casas baratas de 1911, no se dio comienzo a la formación de algunas sociedades y cooperativas orientadas a este segmento de mercado inmobiliario español, si exceptuamos *La Constructora Benéfica*.

El antecedente de este tipo de empresas en las Islas fue la *Compañía de Gran Canaria para la Reedificación y Rifa de Casas*, que quedó formalmente constituida por Real Decreto de 1854, aunque la solicitud para su creación se había presentado en 1844, y tres años más tarde se había concedido autorización para la realización de rifas mediante una Real Orden. Esta empresa tenía un capital inicial de 200.000 reales distribuidos en 200 acciones de 1.000 reales cada una. Entre sus promotores se encontraban importantes miembros de la burguesía agromercantil de esa plaza, como Antonio López Botas, Jorge y Pedro Swaston, Domingo J. Navarro o José del Castillo Olivares¹⁴. A pesar de que al año siguiente de su puesta en marcha

Canario-Americana (1992), Ediciones del Cabildo Insular de Gran Canaria, Las Palmas de Gran Canaria, 1994, tomo 2, 579-601; E. ALFONSO GARCÍA DE PAREDES PÉREZ, «Utopía y realidad: promoción de viviendas sociales en Santa Cruz de Tenerife durante la II República», en *XI Coloquio de Historia Canario-Americana* (1994), Ediciones del Cabildo Insular de Gran Canaria, Las Palmas de Gran Canaria, 1996, tomo 2, 125-165, y S. ALEMÁN HERNÁNDEZ, «El origen de la vivienda obrera en la ciudad de Las Palmas (1874-1930)», en *XIII Coloquio de Historia Canario-Americana y VIII Congreso Internacional de Historia de América AEA* (1998), Ediciones del Cabildo Insular de Gran Canaria, Las Palmas de Gran Canaria, 2000, 2.911-2.920 [formato CD-Rom]. No obstante, centran su análisis en la constitución de las empresas y en su aportación desde el punto de vista arquitectónico y urbanístico a las localidades donde desempeñaron su labor, por lo que no analizan su papel como agentes económicos en general y financieros en particular.

¹⁴ La información sobre esta sociedad procede de COMPAÑÍA DE GRAN-CANARIA PARA LA REEDIFICACIÓN Y RIFA DE CASAS, *Estatutos de la Compañía, Real Orden concediendo licencia para la rifa de casas, Real Decreto aprobando los estatutos de la compañía, autorizando la misma y declarándola legítimamente constituida y Acta de instalación*, Imprenta de M. Collina, Las Palmas de Gran Canaria, 1854.

habían edificado la primera vivienda —una casa de dos plantas en la calle de Triana—, no se le conoce ninguna otra obra hasta 1860, momento de su desaparición, aunque el Ayuntamiento de Las Palmas de Gran Canaria le había concedido unos solares en el barrio de Arenales¹⁵.

No obstante, este proyecto tiene un especial importancia, pues constituye, no sólo un precedente a nivel nacional, sino incluso europeo, ya que, por ejemplo, los comienzos de las constructoras de casas baratas en Francia se sitúan en 1849 con la aparición de la *Société Française du Habitation*. Ésta es, por tanto, una prueba más de que las conexiones internacionales del Archipiélago le hacían receptor de las principales innovaciones extranjeras en materia económica y social, desmintiendo así a esa parte de la historiografía isleña que muestra aún a las Islas como acomplejadas y subdesarrolladas.

Tras este intento fallido, hubo que esperar a la segunda mitad de los años sesenta para volver a encontrar otras iniciativas en el mismo sentido, esta vez al amparo del auge de la cochinita. Así, en 1866 se estableció la *Sociedad Constructora de Edificios Urbanos de Santa Cruz de Tenerife*, con una duración de diez años y un capital fundacional de 96.000 escudos repartidos en 400 participaciones. En el decenio de actividad construyó 250 casas, si bien algunas de ellas fueron en realidad encargos realizados por algunos particulares que no pertenecían a la clientela potencial a la que iba dirigida la actividad de la empresa. Entre sus socios se encontraban algunas firmas comerciales de la plaza, como Guillermo Davidson y Cía, Viuda de Ramos e Hijos o Le Brun y Compañía, y particulares, como Juan La Roche Siera, Juan Martorano, Manuel Ferreira o Fernando Viejo-Bueno. La sociedad fue liquidada en 1876 al cumplirse el plazo establecido en la escritura fundacional, coincidiendo con la escasez de demanda de nuevas obras a raíz de la crisis de la grana¹⁶. No obstante, algunos accionistas se oponían a suspen-

¹⁵ F. MARTÍN GALÁN, *La formación de Las Palmas: ciudad y puerto. Cinco siglos de evolución*, Junta de Obras del Puerto de la Luz y de Las Palmas, Gobierno de Canarias, Cabildo Insular de Gran Canaria, Ayuntamiento de Las Palmas de Gran Canaria, 1984, 158 y 197-198.

¹⁶ Esta información procede de *Memoria de la Sociedad Constructora*

der su actividad, por lo que crearon una nueva sociedad constructora con la misma denominación un año más tarde, y que extendió su actividad al menos hasta 1884, construyendo otras 63 viviendas, siendo definitivamente disuelta en 1888¹⁷.

En 1868 nació otra compañía de similares características, la *Sociedad Constructora de Edificios Urbanos de Las Palmas de Gran Canaria*, también con una duración de diez años. Esta iniciativa fue auspiciada por importantes agentes socio-económicos de esa ciudad, como Pedro Goiri, José Franchy y Roca, Juan Bautista Carló o Néstor de la Torre, si bien formaban parte de ella muchos artesanos. Su capital social estaba formado por 500 acciones de 240 escudos cada una, construyendo un total de 44 viviendas. A partir de 1876 interrumpió su actividad, siendo liquidada al cumplirse el plazo de vida de la sociedad. De nuevo, la causa estaba en la crisis de la cochinilla, aunque también influyeron los obstáculos que el ayuntamiento capitalino puso a la labor de la empresa¹⁸.

Durante el periodo de vigencia de las compañías que se acaban de analizar surgieron iniciativas similares en otras localidades del Archipiélago, si bien sus frutos fueron muy inferiores a los de éstas. En la mayoría de los casos, se trató de meros proyectos que no llegaron a formalizarse por la falta de apoyos financieros, como en las sociedades constructoras de La Orotava, Santa Cruz de La Palma o Tegueste, durante la segunda mitad de los años sesenta¹⁹. Una iniciativa que sí se puso en marcha fue la *Sociedad Constructora de la Ciudad de Telde*, en 1869, con un capital de 9.600 escudos, dividido en 400 acciones. Desde el principio esta empresa se vio sometida a un litigio que frenó su

de Edificios Urbanos de Santa Cruz de Tenerife de 1868, Imprenta Isleña, Santa Cruz de Tenerife, 1868, y A. DARIAS PRÍNCIPE y T. PURRIÑOS CORBELLÁ, *art. cit.*, 640-642.

¹⁷ *Libros diarios de liquidación del impuesto de derechos reales y transmisión de bienes*. Oficina Liquidadora de Impuestos de Santa Cruz de Tenerife. Archivo Histórico Provincial de Santa Cruz de Tenerife.

¹⁸ Sobre los orígenes y evolución de esta compañía, véase *Memoria de la Sociedad Constructora de Edificios Urbanos de Las Palmas de Gran Canaria (1869-1875)*, Imprenta La Verdad, Las Palmas de Gran Canaria, 1869-1876, y J. SOSA HENRÍQUEZ y C. GONZÁLEZ RODRÍGUEZ, *art. cit.*, 585-587.

¹⁹ A. SÁNCHEZ DE ENCISO Y VALERO, *art. cit.*, 510-514.

despegue, al afectar a la colocación y a la cotización de sus participaciones. De ahí que hasta 1870 tan solo construyera 3 casas, sin que se conozca que continuara funcionando a partir de esa fecha²⁰.

La recuperación económica que se aprecia a finales de la década de los años ochenta del siglo XIX, marcó el punto de arranque de una nueva oleada de esta modalidad de empresas inmobiliarias. En 1888 se constituyó la *Sociedad de Edificaciones y Reformas Urbanas de Santa Cruz de Tenerife* por diez años con una capital inicial de 720.000 pesetas, si bien en sucesivas prórrogas se produjeron algunos cambios. Así, en 1898 fue rebajado su capital a 450.000 pesetas y en 1907 se fijó definitivamente en 1.125.000 pesetas, ampliando su duración a treinta años. En su objeto fundacional se definía como una sociedad de crédito para la construcción de casas baratas, con lo que se reconocía de manera explícita, por primera vez, la función financiera como una de las finalidades de estas compañías. Detrás de su puesta en marcha se encontraban importantes miembros de la burguesía agromercantil santacruzera, como Nicolás Dehesa, Juan Martorano, Henry Wolfson, Daniel Fernández del Castillo o Antonio Vivanco²¹. A partir de la promulgación de la Ley de casas baratas de 1911, que introdujo enormes trabas burocráticas y limitaciones al negocio, y tras el estallido de la Primera Guerra Mundial, esta empresa constructora entró en una profunda crisis de la que ya no se recuperaría, construyendo hasta ese momento casi un centenar de viviendas²².

²⁰ *Memoria de la Sociedad Constructora de la Ciudad de Telde*, Las Palmas de Gran Canaria, 1871, y A. SÁNCHEZ DE ENCISO Y VALERO, *art. cit.*, 514-516.

²¹ *Copia de la Escritura de la Sociedad de Edificaciones y Reformas Urbanas de Santa Cruz de Tenerife*, 1907. Archivo Histórico del Banco de España, Sección Sucursales, Tenerife.

²² *Libros diarios de liquidación del impuesto de derechos reales y transmisión de bienes*. Oficina Liquidadora de Impuestos de Santa Cruz de Tenerife. Archivo Histórico Provincial de Santa Cruz de Tenerife. *Libros diarios de liquidación del impuesto de derechos reales y transmisión de bienes*. Oficina Liquidadora de Impuestos de Las Palmas de Gran Canaria. Archivo Histórico Provincial de Las Palmas.

En Las Palmas de Gran Canaria se fundó otra compañía de este tipo en 1889, la *Sociedad de Construcciones Urbanas de Las Palmas*, por un periodo de 15 años con un capital de 600.000 pesetas dividido en 1.000 acciones, siendo los principales partícipes: Tomás Zárate Morales, Diego Mesa de León, Felipe Massieu Falcón, Ambrosio Hurtado de Mendoza y Adán del Castillo Westerling. Un año más tarde se constituyó la *Sociedad de Edificaciones y Reformas Urbanas de Las Palmas*, popularmente conocida como la «*Nueva Constructora de Las Palmas*», si bien se desconoce el importe del capital social. Entre los miembros de su junta directiva se encontraban personajes significativos, como Manuel Guerra Rodríguez, José Bravo de Laguna o Luis Alvarado Hernández²³. Ambas sociedades construyeron 28 casas hasta el cambio de siglo, si bien sólo tres corresponden a la segunda de ellas y fueron vendidas en 1900²⁴. A partir de ese momento se les pierde la pista, sin que por el momento sepamos a ciencia cierta el motivo de su desaparición.

La última de esta clase de empresas que hizo acto de presencia en el siglo XIX fue la sociedad anónima de crédito *El Progreso*, creada en 1894 y domiciliada en Santa Cruz de Tenerife con un capital de 100.000 pesetas, dividido en 400 acciones, y una duración de cinco años, si bien se recogía la posibilidad de prorrogarla por periodos de igual vigencia. Circunstancia ésta que se verificó a la finalización del plazo establecido en dos ocasiones más, aprovechando la última de ellas para ampliar su capital en 116.000 pesetas y el periodo de duración, que pasó a ser de veinticinco años. Entre sus promotores se encontraban algunos profesionales liberales, como Juan Febles Campos (médico) o Santiago de la Rosa y León (abogado), y comerciantes, como Manuel Castro Fariña o Manuel Gutiérrez Sainz²⁵. Su aportación al crecimiento urbanístico de la ciudad se cifró en 83 viviendas hasta 1913, momento en el que se verifica su di-

²³ J. SOSA HENRÍQUEZ y C. GONZÁLEZ RODRÍGUEZ, art. cit., 584-585, y F. MARTÍN GALÁN, *ob. cit.*, 232.

²⁴ *Libros diarios de liquidación del impuesto de derechos reales y transmisión de bienes*. Oficina Liquidadora de Impuestos de Las Palmas de Gran Canaria. Archivo Histórico Provincial de Las Palmas.

²⁵ *Copia de la Escritura de la Sociedad El Progreso*, 1894 y 1904. Archivo Histórico del Banco de España. Sección de Sucursales. Tenerife.

solución²⁶. Al igual que su homóloga, las restricciones que imponía la normativa sobre viviendas obreras de 1911 estarían detrás de su desaparición.

El censo de sociedades constructoras de casas baratas en Canarias hasta la Guerra Civil se completó con las formadas en los primeros años del siglo xx, sobre todo en las islas de la provincia de Santa Cruz de Tenerife, si bien se trataron en su mayoría de proyectos estériles o de una escasa relevancia. Estas características de las nuevas empresas se deben, como ya señalamos con anterioridad para otros casos, a la aparición de una legislación específica que dificultó la actividad privada, así como a las nefastas consecuencias que tuvo para la economía insular la *Gran Guerra*. En la posguerra, la coyuntura de bonanza económica no pudo ser aprovechada por este tipo de constructoras porque la normativa sobre casas baratas, primero durante la Dictadura de Primo de Rivera y luego con la II República, limitó la intervención de las empresas privadas en este campo, dando un papel preponderante a las instituciones públicas, particularmente a las municipales.

Entre las empresas surgidas en las Islas durante el primer tercio del siglo xx, cabe destacar la *Sociedad Cooperativa de Producción de Tenerife*, fundada en 1904, cuyo objeto social era, excluyendo todo afán de lucro o ganancia, construir una vivienda para cada uno de sus asociados mediante el fomento del ahorro mutuo. Entre los partícipes de esta empresa se encontraban importantes miembros de la sociedad santacrucera, como Pedro Schwartz, Amando Zurita, Fernando Paralea, Manuel Filpes o Federico Ucar²⁷. También aquí se puede hablar de experiencia pionera, pues en el ámbito nacional este tipo de iniciativas se encontraban en ese momento en fase de estudio por parte del Instituto de Reformas Sociales para su inclusión en la ya citada Ley de casas baratas de 1911²⁸. Su producción fue muy

²⁶ *Libros diarios de liquidación del impuesto de derechos reales y transmisión de bienes*. Oficina Liquidadora de Impuestos de Santa Cruz de Tenerife. Archivo Histórico Provincial de Santa Cruz de Tenerife.

²⁷ *Estatutos de la Sociedad Cooperativa de Producción de Tenerife*, Imprenta Isleña de Hijos de F. C. Hernández, Santa Cruz de Tenerife, 1905.

²⁸ P. BARREIRO PEREIRA, *ob. cit.*, 53-55.

escasa y dilatada en el tiempo, pues hasta 1930 se verifica la edificación de tan solo 19 viviendas²⁹. No obstante, continuaría su labor después de la Guerra Civil, ya que en 1933 había iniciado las obras de un ambicioso proyecto para construir 58 casas más, que no se verificaría hasta la posguerra³⁰.

También en Santa Cruz de Tenerife, se constituyó en 1922 la *Sociedad Cooperativa de Construcción de Casas Baratas*, aunque el momento no era propicio para la creación de esta empresa, pues, como ya indicamos, la legislación de la época dificultaba la actuación de la iniciativa privada en favor de la pública. De hecho, de las 10.000 participaciones que se pusieron en circulación, no se había cubierto ni un tres por ciento un año y medio después de su constitución³¹. Más aun, con anterioridad a la Guerra Civil tan sólo se le conoce la construcción de 4 viviendas en el barrio de Salamanca, si bien tenía en 1935 elaborado un proyecto para la edificación de otras 77 casas en la misma zona³².

A estas iniciativas hay que unir otras de menor rango, como la *Sociedad de Edificaciones y Reformas Urbanas La Esperanza* de La Laguna, fundada en 1901, de la que se tiene noticias que construyó 5 viviendas en sus dos primeros años de vida, desconociéndose su evolución posterior. En la misma localidad existió otra empresa de este tipo, denominada *La Morada del Obrero*, que en el momento de su liquidación en 1915 vendió cuatro casas y trece solares³³. En 1902 se estableció la *Sociedad Constructora* de La Orotava con un capital de 47.000 pesetas, que duró hasta 1912, construyendo una decena de viviendas. En esa población surgió también la última de las compañías de esta clase creada en las Islas durante el periodo que se está analizando, *El Porvenir del Obrero* en 1922, liquidada diez años más tarde sin que se le conozca actividad alguna³⁴. A ellas debemos

²⁹ *Libros diarios de liquidación del impuesto de derechos reales y transmisión de bienes*. Oficina Liquidadora de Impuestos de Santa Cruz de Tenerife. Archivo Histórico Provincial de Santa Cruz de Tenerife.

³⁰ E. ALFONSO GARCÍA DE PAREDES PÉREZ, *art. cit.*, 135.

³¹ A. DARIAS PRÍNCIPE y T. PURRIÑOS CORBELLA, *art. cit.*, 639-640.

³² E. ALFONSO GARCÍA DE PAREDES PÉREZ, *art. cit.*, 135-136.

³³ A. DARIAS PRÍNCIPE y T. PURRIÑOS CORBELLA, *art. cit.*, 633.

³⁴ La información de ambas constructoras orotavenses procede de los

añadir la *Sociedad Constructora del Puerto de la Cruz*, de la que sabemos que estuvo funcionando entre 1910 y 1912, con un capital social de 75.000 pesetas³⁵. Finalmente, citar la *Sociedad Anónima de Construcción*, constituida en 1908 en San Sebastián de la Gomera, que no llegó a edificar ninguna casa, aunque participó en la construcción del puerto de esa localidad y en el encauzamiento del barranco de la Villa³⁶.

Para completar este recorrido, cabe citar algunos proyectos ideados en las dos capitales provinciales que no llegaron a fraguar. El primero de ellos fue el de la *Sociedad de Albañiles* en 1902, que pretendía levantar un barrio obrero en Santa Cruz de Tenerife, contando con el apoyo de figuras insignes de la ciudad, como Manuel de la Cámara, Antonio Pintor, José Ruiz, Patricio Estévez, Agustín Pisaca o Rafael Calzadilla. Tras un primer intento fallido, se recuperó el proyecto dos años más tarde, encontrándose ahora con la oposición decidida de algunos miembros de la prensa local, que obligó a posponer esta iniciativa hasta 1908, con la creación de una nueva compañía, *La Urbanizadora Obrera*, que al parecer tampoco tuvo éxito³⁷.

En Las Palmas de Gran Canaria nos encontramos con *La Constructora de Gran Canaria* en 1909, que tenía como finalidad la edificación de la Barriada de Carló en la parte alta de la ciudad. Se trataba de crear un nuevo espacio urbano destinado a dos tipos de clientes, obreros y turistas, inspirado en la Ciudad-Lineal de Madrid de la *Compañía de Urbanización Madrileña* de Arturo Soria. La propuesta no tuvo mucha acogida entre los inversores locales, por lo que su promotor fue a la Península y al extranjero en busca de apoyos financieros. Así, en 1910 se constituía en Londres la sociedad *Barriada de Carló Company Ltd.* con un capital de 144.000 libras, que introdujo algunas modificaciones en el plan inicial, centrándose exclusivamente en

Libros diarios de liquidación del impuesto de derechos reales y transmisión de bienes. Oficina Liquidadora de Impuestos de La Orotava. Archivo Histórico Provincial de Santa Cruz de Tenerife.

³⁵ Datos recabados de la *Estadística de la Contribución de Utilidades sobre la Riqueza Mobiliaria*.

³⁶ A. DARIAS PRÍNCIPE y T. PURRIÑOS CORBELLA, *art. cit.*, 634.

³⁷ *Ibidem*, 637-638.

las residencias turísticas y, por tanto, suprimiendo las viviendas destinadas a las clases trabajadoras³⁸.

En 1913 se planteó un proyecto para el establecimiento de una cooperativa de obreros para la construcción de casas económicas en Las Palmas de Gran Canaria, presentado por José Curbelo Ayala, que preveía la construcción de 3.000 viviendas. Se hablaba de ahorro mutuo, e incluso la posibilidad de crear en sus seno una caja de ahorros con el fin de captar recursos ajenos³⁹. La idea tuvo una buena acogida en el Ayuntamiento capitalino, que la había sometido a estudio⁴⁰. Sin embargo, las circunstancias adversas generadas por el estallido de la Primera Guerra Mundial, así como el marco institucional vigente, dieron al traste con esta iniciativa. Con la finalización del conflicto bélico se presentó un nuevo proyecto, la *Sociedad Anónima Cooperativa de Casas Baratas de Las Palmas* (1919), que surgió a partir del cierre de la delegación en las Islas de la *Asociación General Constructora de Casas Baratas de Madrid*, establecida en 1913. De la información disponible se desprende que ni la casa matriz ni su filial canaria construyeron ninguna vivienda⁴¹.

3. LA VENTA DE VIVIENDAS

El objetivo fundamental de las empresas constructoras de casas baratas fue la edificación de casas a unos precios asequibles para las clases trabajadoras. La enajenación de las mismas se producía mediante tres fórmulas principales⁴². La primera

³⁸ F. MARTÍN GALÁN, *ob. cit.*, 247-248.

³⁹ J. CURBELO AYALA, *Proyecto y estatutos para Sociedades Cooperativas de Obrero, casas económicas, cajas de ahorros, cuyos depósitos se garantizan con primeras hipotecas sobre fincas urbanas*, Tipografía del «Diario», Las Palmas de Gran Canaria, 1913.

⁴⁰ El informe elaborado por la comisión municipal encargada de estudiar el texto de J. Curbelo se publicó con el título *Proyecto de Estatutos de Una Sociedad Cooperativa de Obreros, Casas económicas y Caja de Ahorros con garantías hipotecarias*, Tipografía del «Diario», Las Palmas de Gran Canaria, 1913.

⁴¹ F. MARTÍN GALÁN, *ob. cit.*, 232.

⁴² Las mismas se han deducido de las reflejadas en los estatutos de varias empresas.

consistía en la venta de las casas en subasta, estableciendo como precio de salida el coste de construcción más un margen que oscilaba entre el 10 y el 15 por ciento para gastos de gestión, teniendo los socios de la compañía prioridad sobre terceros. La segunda modalidad se realizaba mediante la rifa de las construcciones, disponiendo de nuevo los socios de una posición de privilegio, si bien esta fórmula fue la que menos se aplicó. La última era la participación en una cooperativa, que daba acceso directo a una casa. Incluso en algunos casos se establecían indicaciones de que los precios de las viviendas no debían superar ciertos límites, que se situaban entre las 7.500 y las 10.000 pesetas⁴³.

No obstante, estas compañías se dedicaron a otros campos dentro del sector de la construcción, como la aceptación de encargos para la edificación de viviendas de mayor valor realizados por miembros de la burguesía agromercantil local —normalmente socios de las mismas—, la construcción de hoteles o las obras públicas. Estas actividades, aunque alejadas de su fin principal, les aportaron suculentos beneficios, al tiempo que para algunas de las sociedades que estamos analizando se convirtieron en un objetivo principal, marginando el originario. Así, por ejemplo, la *Sociedad de Edificaciones y Reformas Urbanas de Santa Cruz de Tenerife* recogía en el artículo segundo de sus estatutos reformados con ocasión de su prórroga en 1907: «Será objeto de esta Sociedad la construcción y reedificación de edificios públicos y de particulares, aprovechamiento, canalización y distribución de aguas y otras obras que convengan a esta Capital o redunden en beneficio de la misma o de otros pueblos de la Isla de Tenerife»⁴⁴.

⁴³ Tan sólo *El Progreso* y la *Cooperativa de Productores de Tenerife* explicitaban estos límites, pero como coinciden con los expuestos por J. Curbelo Ayala en su estudio para la instalación de una empresa de este tipo en Las Palmas de Gran Canaria (cfr. nota 38), así como con los límites establecidos por la normativa sobre casas baratas, los hemos considerado como representativos.

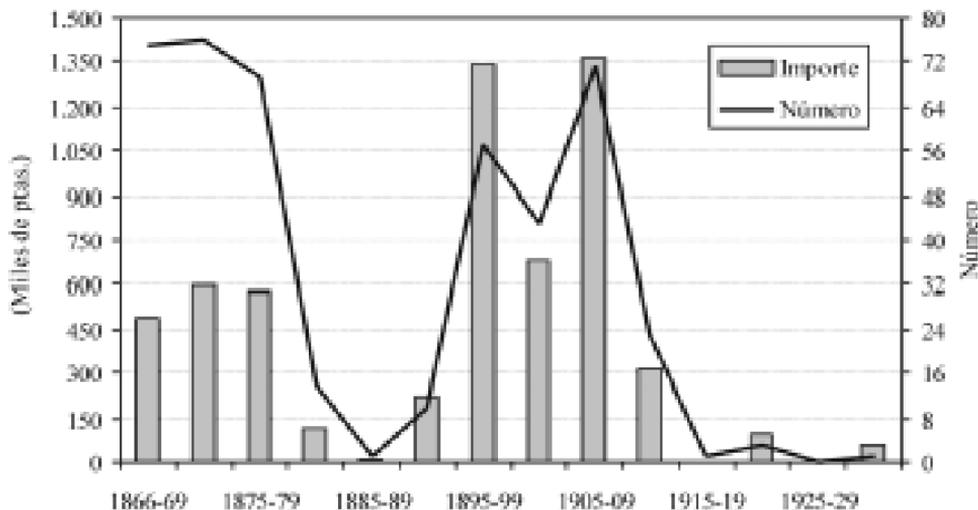
⁴⁴ *Copia de la Escritura de la Sociedad de Edificaciones y Reformas Urbanas de Santa Cruz de Tenerife*, 1907. Archivo Histórico del Banco de España. Sección Sucursales. Tenerife.

La evolución de las ventas de viviendas realizadas por las empresas constructoras de casas baratas reproduce fielmente las etapas esbozadas con anterioridad, pues este negocio dependía de la coyuntura económica y del marco institucional en el que se desenvolvía (cfr. gráfico 1). Así, la primera de estas etapas coincide con el periodo de máxima expansión de la cochinilla, finalizando con la crisis de dicho producto exportador. La segunda, se ubica en los comienzos de la otra fase exportadora —plátanos, tomates y papas— y del aumento del tráfico marítimo en los principales puertos insulares, tocando a su fin en vísperas de la Primera Guerra Mundial.

GRÁFICO 1

VENTAS REALIZADAS POR LAS SOCIEDADES CONSTRUCTORAS DE CASAS BARATAS

(Valores acumulados de cada periodo)



Fuente: Memorias de las compañías constructoras, Libros diarios de liquidación del impuesto de derechos reales y transmisión de bienes y Libros de entradas de caudales de la Delegación Provincial de Hacienda de Santa Cruz de Tenerife. Archivos Históricos Provinciales de Santa Cruz de Tenerife y de Las Palmas.

Con posterioridad, y a pesar de la proliferación de este tipo de empresas, las viviendas puestas en venta fueron muy pocas, aunque se tratase, al menos hasta 1930, de un período de franca expansión económica. Varias razones concurren para explicar esta aparente contradicción. En primer lugar, la irrup-

ción en el mercado inmobiliario urbano de otros inversores, que encarecieron sobre manera la compra de solares, aumentando el coste de la edificación⁴⁵. Esto hizo que algunas de las empresas constructoras de casas baratas se encontraran al finalizar la primera década del siglo xx con un importante *stock* de viviendas que no podían enajenar por su elevado precio⁴⁶. A ello habría que añadir las consecuencias negativa de la *Gran Guerra* para la economía insular, que redujo aun más la demanda de casas ante la caída de ingresos de los posibles compradores. Y, finalmente, la legislación nacional sobre esta materia, que dificultó enormemente la actividad de la iniciativa privada.

La importancia de estas empresas en sus momentos de mayor auge queda de manifiesto si tenemos en cuenta que, si bien significaron el 0,8 y el 0,5 por ciento del número de ventas de bienes inmuebles realizadas en los periodos 1866-1878 y 1894-1910, supusieron el 2,9 y 4,1 por ciento de los capitales transmitidos, respectivamente. Esta representatividad aumenta si consideramos sólo las operaciones de enajenación de fincas urbanas, situándose los porcentajes en el 3,5 y 1,4 por ciento para el número de transacciones, y en el 10,4 y 9,2 por ciento para el importe de las mismas durante los dos intervalos temporales enunciados. En las otras fases del periodo sometido a estudio su importancia es marginal, debido a las razones expuestas más arriba⁴⁷.

⁴⁵ Por ejemplo, en la zona del Puerto de la Luz, los precios de los solares pasaron de 2 pesetas el m² en 1883 a 90 pesetas en 1903. F. MARTÍN GALAN, *ob. cit.*, 234.

⁴⁶ La *Sociedad de Edificaciones y Reformas Urbanas de Santa Cruz de Tenerife* poseía en 1909 un parque de viviendas que no podía vender por un valor de 420.025,68 pesetas, lo que provocó la disminución en el ritmo de las construcciones, que llegaron a paralizarse unos años más tarde. A. DARIAS PRÍNCIPE y T. PURRIÑOS CORBELLA, *art. cit.*, 659.

⁴⁷ Las cifras sobre las enajenaciones totales y urbanas relativas al conjunto del Archipiélago provienen de las *Estadísticas del Registro de la Propiedad* (1866-1878), de los *Libros diarios de liquidación del impuesto de derechos reales y transmisión de bienes* (1878-1900), de la *Estadística Administrativa del Impuesto de Derechos Reales y Transmisión de Bienes* (1899-1934) y del *Anuario de la Dirección General del Registro y del Notariado* (1904-1936).

El análisis pormenorizado de las principales empresas del sector pone de manifiesto que el mayor número de operaciones fue realizado por la *Sociedad Constructora de Edificios Urbanos de Santa Cruz de Tenerife*, que supone una tercera parte de las mismas, mientras que los menores se corresponden con el grupo de empresas englobado bajo el epígrafe de *Otras empresas constructoras de casas baratas*, que son aquéllas que construyeron unas pocas viviendas, no superando las diez en el periodo que aquí se analiza⁴⁸. Sin embargo, en cuanto a los capitales transmitidos, el protagonismo corresponde, sin lugar a dudas, a la *Sociedad de Edificaciones y Reformas Urbanas de Santa Cruz de Tenerife*, con casi la mitad del importe de las ventas (cfr. cuadro 2).

CUADRO 2
DISTRIBUCIÓN DE LAS VENTAS REALIZADAS
POR LAS EMPRESAS CONSTRUCTORAS
DE CASAS BARATAS

<i>Razón social</i>	<i>Domicilio</i>	<i>Periodo</i>	<i>Número ventas</i>	<i>Importe (Pesetas)</i>
Soc. Constructora de Edificios Urb. (1ª)	S/C de Tenerife	1866-1878	156	968.205
Soc. Constructora de Edificios Urbanos	Las Palmas G.C.	1868-1883	45	551.673
Soc. Constructora de Edificios Urb. (2ª)	S/C de Tenerife	1877-1885	31	231.284
Soc. Edificaciones y Reformas Urbanas	S/C de Tenerife	1888-1922	78	2.430.738
Soc. Construcciones Urbanas.	Las Palmas G.C.	1889-1901	25	683.205
El Progreso	S/C de Tenerife	1895-1913	87	718.703
Otras constructoras de casas baratas		1869-1930	27	276.993

Fuente: *Memorias de las compañías constructoras, Libros diarios de liquidación del impuesto de derechos reales y transmisión de bienes y Libros de entradas de caudales de la Delegación Provincial de Hacienda de Santa Cruz de Tenerife. Archivos Históricos Provinciales de Santa Cruz de Tenerife y de Las Palmas.*

Esta diferencia, que es extensible a las principales constructoras que operan en cada uno de los dos periodos de auge del sector descritos en el párrafo anterior, podría deberse a que las primeras —*Sociedad Constructora de Edificios Urbanos de Santa*

⁴⁸ Nos referimos aquí a la *Sociedad Constructora de la Ciudad de Telde* (1869-1870), la *Sociedad de Edificaciones y Reformas Urbanas de Las Palmas de Gran Canaria*, *La Esperanza de La Laguna*, la *Sociedad de Construcciones de La Orotava* y la *Cooperativa de Producción de Tenerife*.

Cruz de Tenerife (primera y segunda época) y *Sociedad Constructora de Edificios Urbanos de Las Palmas de Gran Canaria*—, al ser las pioneras se ciñeron más a los fines fundacionales, mientras que las otras ampliaron su campo de actuación hacia otros clientes con mayor poder adquisitivo. Otro rasgo a destacar es el enorme desequilibrio existente entre las compañías que operan en Santa Cruz de Tenerife y las que lo hacen en Las Palmas de Gran Canaria, ya que las primera tuvieron una vida más larga y una mayor producción, deduciendo entonces una mejor acogida entre el público en general y los inversores en particular de esa plaza. Disparidad que también se pone de manifiesto en la difusión hacia otras localidades dentro de cada provincia.

4. LA ACTIVIDAD FINANCIERA

Dentro de su función de facilitar el acceso a la vivienda, se convirtieron en verdaderas instituciones de crédito. De hecho, ya señalamos cómo algunas de ellas incluían en su denominación social esta faceta. La forma de llevarla a cabo consistía en la venta a plazos de las casas que construían, si bien existían diferencias entre las condiciones de concesión y las formas de amortización. Así, la *Sociedad Constructora de Edificios Urbanos de Santa Cruz de Tenerife* establecía que el pago aplazado del importe de la vivienda no podría superar los seis años⁴⁹. Asimismo, la *Sociedad Constructora de la Ciudad de Telde* fijaba tres anualidades como máximo para la cancelación del crédito⁵⁰. Por su parte, los estatutos de la compañía *El Progreso* planteaban en 1894 una duración máxima para los préstamos de cinco años, que sería duplicada en los aprobados en 1904⁵¹. A su vez, los de la *Sociedad Cooperativa de Producción de Tenerife* de 1905 concedían un periodo de amortización de veinte anualidades⁵². Fi-

⁴⁹ A. DARIAS PRÍNCIPE y T. PURRIÑOS CORBELLA, *art. cit.*, 642.

⁵⁰ *Memoria de la Sociedad Constructora de la Ciudad de Telde* de 1870.

⁵¹ *Copia de la Escritura de la Sociedad El Progreso*, 1894 y 1904. Archivo Histórico del Banco de España. Sección Sucursales. Tenerife.

⁵² *Estatutos de la Sociedad Cooperativa de Producción de Tenerife*.

nalmente, los de la *Sociedad de Edificaciones y Reformas Urbanas de Santa Cruz de Tenerife* de 1907 establecían, de manera genérica, que la amortización de los créditos no podía exceder los veinte años, si bien señalaban a continuación un plazo máximo de diez años para los créditos inferiores a 50.000 pesetas y de quince para los que no superasen las 125.000 pesetas⁵³.

Donde sí parece que existió cierta uniformidad fue en el tipo de interés aplicado a los préstamos, pues a finales del siglo XIX se situaban en el 3 por ciento⁵⁴, muy por debajo del vigente en el mercado crediticio isleño, que a su vez ya era inferior al vigente en el resto del territorio nacional. Esta situación de bajo coste del dinero debió mantenerse en el primer tercio del siglo XX, ya que si no los deudores podían haber acudido a otros oferentes de financiación que realizaban préstamos por debajo del 6 por ciento como máximo⁵⁵. De hecho, el único testimonio que poseemos, correspondiente a la *Sociedad de Edificaciones y Reformas Urbanas de Santa Cruz de Tenerife*, los fijaba en el 5 por ciento en 1907⁵⁶. Además, las cooperativas para la construcción de casas baratas, por su propia esencia que excluía el lucro, no imponían ningún interés al pago aplazado de las viviendas concedidas a sus partícipes, cuya amortización se realizaba mediante el pago de las cuotas y de una cantidad adicional en concepto de arrendamiento hasta la total liquidación del crédito⁵⁷.

La evolución de esta faceta de sus negocios a lo largo del periodo de estudio respondía a la dinámica seguida por las ven-

⁵³ *Copia de la Escritura de la Sociedad de Edificaciones y Reformas Urbanas de Santa Cruz de Tenerife*, 1907. Archivo Histórico del Banco de España. Sección Sucursales. Tenerife.

⁵⁴ *Memoria de la Sociedad Constructora de Edificios Urbanos de Santa Cruz de Tenerife de 1868 y Memoria de la Sociedad Constructora de Edificios Urbanos de Las Palmas de Gran Canaria de 1869*.

⁵⁵ La información sobre los costes financieros del mercado crediticio isleño se encuentran en F. CARNERO LORENZO y J. S. NUEZ YÁNEZ, «El crédito agrícola en Canarias (1886-1936)», *Áreas. Revista de Ciencias Sociales*, 21 (2001), 145-163, cfr. 153-154.

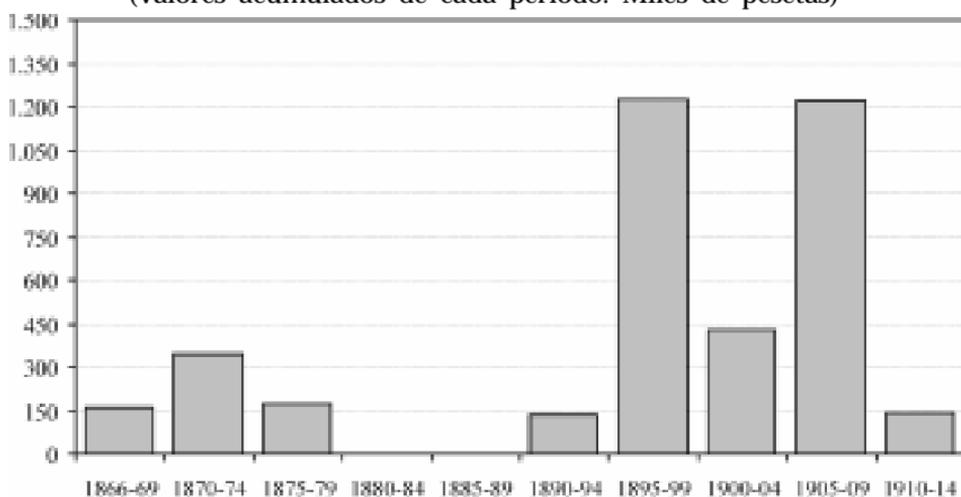
⁵⁶ *Copia de la Escritura de la Sociedad de Edificaciones y Reformas Urbanas de Santa Cruz de Tenerife*, 1907. Archivo Histórico del Banco de España. Sección Sucursales. Tenerife.

⁵⁷ Véanse a este respecto *Estatutos de la Sociedad Cooperativa de Producción de Tenerife* y J. CURBELO AYALA, *ob. cit.*

tas de viviendas que realizan, como no podía ser de otra forma, es decir, con dos periodos de auge entre 1866-1879 y 1895-1909 (cfr. gráfico 2). De hecho, las casas enajenadas a crédito supusieron el 52 por ciento, como promedio, del total de las ventas realizadas hasta la Primera Guerra Mundial, si bien este promedio cambió de manera significativa en cada una de las dos etapas. En la primera de ellas, la proporción es inferior a la media, situándose en un 30 por ciento, dado el menor precio de las viviendas, que facilitaba la compra al contado, mientras que en el cambio de siglo la situación es a la inversa, elevándose al 66 por ciento, pues el valor de las casas conoció un importante aumento.

GRÁFICO 2

CAPITAL DE LOS CRÉDITOS CONCEDIDOS
POR LAS SOCIEDADES CONSTRUCTORAS
(Valores acumulados de cada período. Miles de pesetas)



Fuente: Memorias de las compañías constructoras, *Libros diarios de liquidación del impuesto de derechos reales y transmisión de bienes* y *Libros de entradas de caudales* de la Delegación Provincial de Hacienda de Santa Cruz de Tenerife. Archivos Históricos Provinciales de Santa Cruz de Tenerife y de Las Palmas.

Del análisis pormenorizado de la actividad crediticia de las distintas empresas constructoras de casas baratas que aquí se han contemplado, se pone de manifiesto el enorme protagonismo alcanzado por la *Sociedad de Edificaciones y Reformas Urbanas de Santa Cruz de Tenerife*, que supone algo más de la

mitad del importe de los créditos concedidos por las mismas, ocupando el último lugar la *Sociedad Constructora de Edificios Urbanos de Santa Cruz de Tenerife* (cfr. cuadro 3). Esto último contrasta con el hecho de que esta compañía fuese la que más ventas realizó. La explicación a esto la encontramos al comparar el capital de los préstamos con el importe de las enajenaciones, ya que esta empresa tan sólo realizó operaciones hipotecarias por algo menos de un tercio del valor de las viviendas vendidas, mientras que en el resto de las sociedades constructoras esa proporción era mucho más elevada.

CUADRO 3

DISTRIBUCIÓN DE LA OFERTA CREDITICIA DE LAS COMPAÑÍAS
CONSTRUCTORAS DE CASAS BARATAS

<i>Razón social</i>	<i>Domicilio</i>	<i>Periodo</i>	<i>Pesetas</i>	<i>% de ventas</i>
Soc. Constructora de Edificios Urbanos	S/C de Tenerife	1866-1879	334.345	40,90
Soc. Constructora de Edificios Urbanos	Las Palmas G.C.	1868-1877	452.001	81,93
Soc. Edificaciones y Reformas Urbanas	S/C de Tenerife	1888-1913	2.022.233	83,19
Soc. Construcciones Urbanas.	Las Palmas G.C.	1889-1900	565.310	82,74
El Progreso	S/C de Tenerife	1895-1912	597.937	83,20

Nota: Las fuentes no nos permiten diferenciar las dos épocas de la *Sociedad Constructora de Edificios Urbanos de Santa Cruz de Tenerife*, por lo que los datos se presentan agregados.

Fuente: *Memorias de las compañías constructoras, Libros diarios de liquidación del impuesto de derechos reales y transmisión de bienes y Libros de entradas de caudales* de la Delegación Provincial de Hacienda de Santa Cruz de Tenerife. Archivos Históricos Provinciales de Santa Cruz de Tenerife y de Las Palmas.

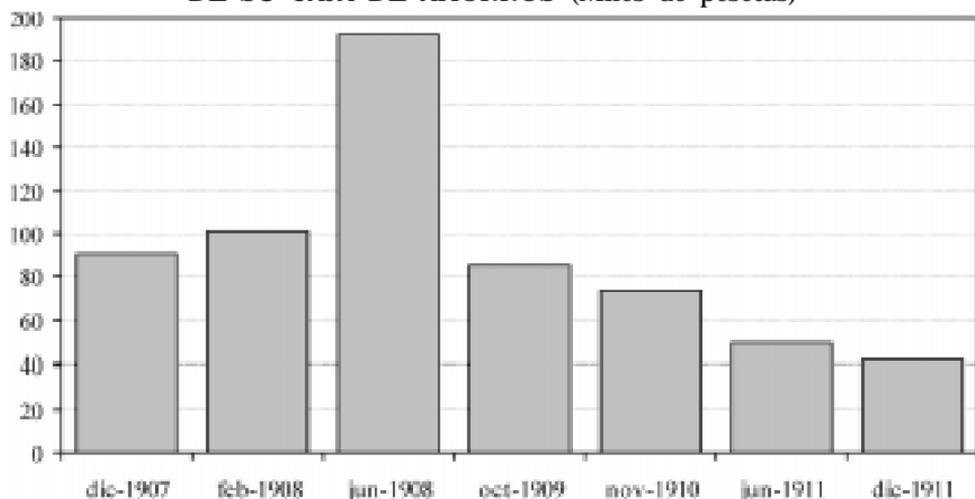
La notoriedad alcanzada por las compañías constructoras de casa baratas como oferentes de crédito queda de manifiesto si se tiene presente que, aunque significan el 3,7 por ciento del volumen de fondos prestados con garantía inmobiliaria en el Archipiélago entre 1866 y 1914, su representatividad aumenta al 8,5 por ciento si se contempla sólo el segmento de créditos hipotecarios con garantía de fincas urbanas, que era al que se ceñían sus operaciones. Más aun, si consideramos exclusivamente los dos grandes subperiodos de mayor actividad de estas empresas, este último resultado se incrementa de manera espectacular, alcanzando el 14,5 por ciento en el intervalo temporal 1866-1879 y el 12,8 por ciento en la etapa 1895-1909⁵⁸. Con

⁵⁸ Cfr. nota 47.

posterioridad su papel como oferentes de crédito decae considerablemente dado el descenso que conoce la actividad de este tipo de empresas en esos momentos, por las causas ya expuestas en el apartado anterior.

GRÁFICO 3

SOCIEDAD DE EDIFICACIONES Y REFORMAS URBANAS DE SANTA CRUZ DE TENERIFE. SALDO DE LAS CUENTAS DE DEPÓSITO DE SU CAJA DE AHORROS (Miles de pesetas)



Fuente: Memorias de las compañías constructoras, Libros diarios de liquidación del impuesto de derechos reales y transmisión de bienes y Libros de entradas de caudales de la Delegación Provincial de Hacienda de Santa Cruz de Tenerife. Archivos Históricos Provinciales de Santa Cruz de Tenerife y de Las Palmas.

Además de su papel como prestamistas, también debemos señalar que algunas de ellas se convirtieron en verdaderos intermediarios financieros al establecer una caja de ahorros en su seno. Éste es el caso de la *Sociedad de Edificaciones y Reformas Urbanas de Santa Cruz de Tenerife*, que a partir de 1905 creó esta nueva sección, si bien su evolución no fue muy halagüeña a la luz de los pobres resultados obtenidos (cfr. gráfico 3), pues en el momento de mayor auge apenas supuso el 5 por ciento de los fondos ajenos captados por las entidades de ahorro establecidas en Santa Cruz de Tenerife en esos años⁵⁹. También J. Curbelo

⁵⁹ Los datos sobre los depósitos de las entidades bancarias que operan en las Islas proceden de F. CARNERO LORENZO, «Las cajas de ahorros en

Ayala recogía tal posibilidad en el proyecto, que no se llevó a cabo, de creación de una cooperativa de casas baratas en Las Palmas de Gran Canaria⁶⁰. La finalidad de todo ello era la de lograr una fuente adicional de recursos financieros para realizar las actividades de estas empresas.

5. LOS RESULTADOS

Los beneficios obtenidos por algunas de las empresas aquí contempladas fueron importantes, situándose en un promedio anual de unas 32.000 pesetas (cfr. gráfico 4). Esta media es claramente superada por la *Sociedad de Edificaciones y Reformas Urbanas de Santa Cruz de Tenerife* en 1907, probablemente a causa de una regularización de resultados de años anteriores, pues los datos que manejamos proceden de una fuente fiscal. Estos extraordinarios niveles de ganancias eran fruto de la confluencia de varios factores, siendo el primero ellos el margen comercial que, como ya señalamos, estaba fijado explícitamente en las escrituras de constitución, oscilando entre el 10 y el 15 por ciento sobre el coste de edificación de las viviendas. A ello debemos añadir los remates de las subastas que partían de ese límite, así como los ingresos procedentes de sus operaciones de crédito.

Además, estos beneficios societarios se tradujeron en una elevada rentabilidad para sus accionistas (cfr. gráfico 5), lo que nos ayuda a comprender la facilidad en suscribir los capitales iniciales, al tiempo que también contribuye a explicar la desaparición de estas empresas cuando el nivel de ganancias respecto a la inversión realizada por los socios comienza a mermar. Finalmente, se debe señalar una clara diferencia de comportamiento entre las sociedades constructoras creadas en la época de la cochinilla y sus homólogas surgidas a finales del siglo XIX, ya que las primeras presentaron unos resultados mucho más abultados para sus partícipes. Así, la *Sociedad Constructora de Edificios Urbanos de Santa Cruz de Tenerife* y su equivalente en

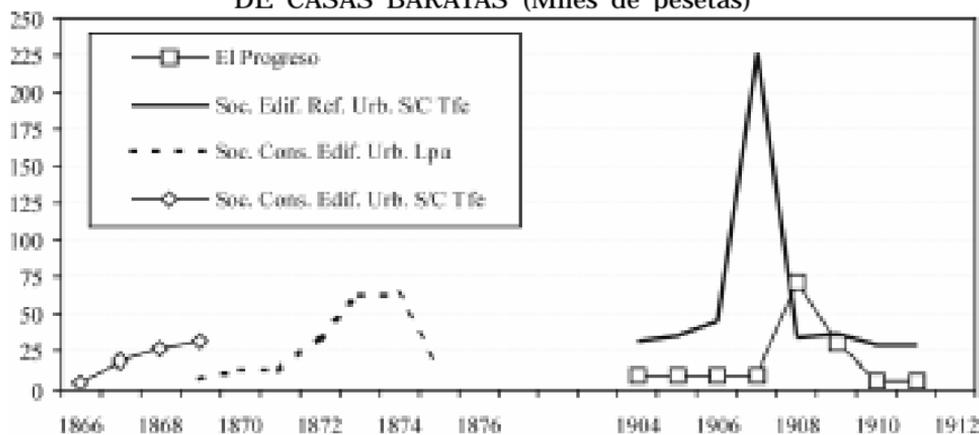
Canarias. Una perspectiva histórica», en F. CARNERO LORENZO y J. S. NUEZ YÁNEZ (coord.), *Empresa e Historia en Canarias*, Fundación FYDE-Caja Canarias, Santa Cruz de Tenerife, 2001, 231-262.

⁶⁰ J. CURBELO AYALA, *ob. cit.*

Las Palmas de Gran Canaria ofrecían un rentabilidad media anual sobre el capital desembolsado de un 30 por ciento, mientras que *El Progreso* sólo alcanzaba el 19 por ciento y la *Sociedad de Edificaciones y Reformas Urbanas de Santa Cruz de Tenerife* no llegaba al 7 por ciento.

GRÁFICO 4

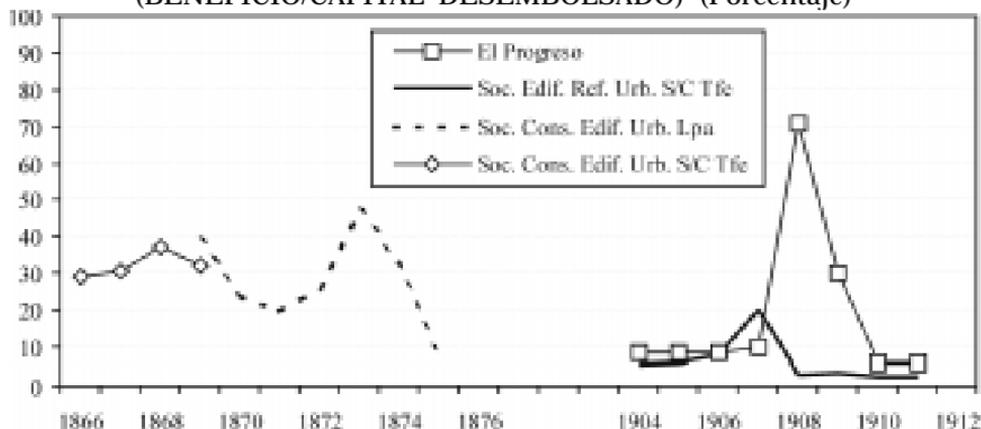
BENEFICIOS DE ALGUNAS SOCIEDADES CONSTRUCTORAS DE CASAS BARATAS (Miles de pesetas)



Fuente: Memorias de las compañías constructoras y *Estadística de la Contribución sobre Utilidades de la Riqueza Mobiliaria*.

GRÁFICO 5

RENTABILIDAD DE ALGUNAS CONSTRUCTORAS DE CASAS BARATAS (BENEFICIO/CAPITAL DESEMBOLO) (Porcentaje)



Fuente: Memorias de las compañías constructoras y *Estadística de la Contribución sobre Utilidades de la Riqueza Mobiliaria*.

Ahora bien, ¿cumplieron con su objetivo fundacional de facilitar el acceso a la vivienda a las clases menos adineradas? Según apuntan todos los autores, no fue así, pues señalan como ejemplos las operaciones especulativas realizadas por estas compañías con los solares que adquirirían para la construcción de las viviendas y el paulatino encarecimiento de los precios de las mismas, que los situaban fuera del alcance de sus teóricos clientes potenciales⁶¹. Nosotros hemos intentado profundizar más en estas cuestiones para intentar aportar una base empírica que nos permita extraer unas conclusiones más precisas.

Así, en relación a la especulación con solares comprados en las afueras de las ciudades a bajo precio que luego se revalorizan con las edificaciones, hemos elaborado un indicador a partir del monto total invertido por cada una de las empresas en la compra de suelo y el importe ingresado en concepto de ventas de las viviendas realizadas por ellas. El resultado es del todo elocuente, pues la plusvalía obtenida más que duplicaba el valor del suelo como media de las principales compañías constructoras (cfr. cuadro 4), ya deducidos los gastos de adquisición de solares, los costes de la obra, que suponen de promedio un 75

CUADRO 4

PLUSVALÍAS OBTENIDAS POR LAS EMPRESAS CONSTRUCTORAS DE CASAS BARATAS

<i>Razón social</i>	<i>Domicilio</i>	<i>Valor del suelo (pesetas)</i>	<i>Plusvalía (porcentaje)</i>
Soc. Constructora de Edificios Urbanos	S/C de Tenerife	63.584	82,97
Soc. Constructora de Edificios Urbanos	Las Palmas G.C.	36.055	29,51
Soc. Edificaciones y Reformas Urbanas	S/C de Tenerife	112.383	124,44
Soc. Construcciones Urbanas.	Las Palmas G.C.	27.765	169,10
El Progreso	S/C de Tenerife	22.531	118,98

Nota: Las fuentes no nos permiten diferenciar las dos épocas de la *Sociedad Constructora de Edificios Urbanos de Santa Cruz de Tenerife*, por lo que los datos se presentan agregados.

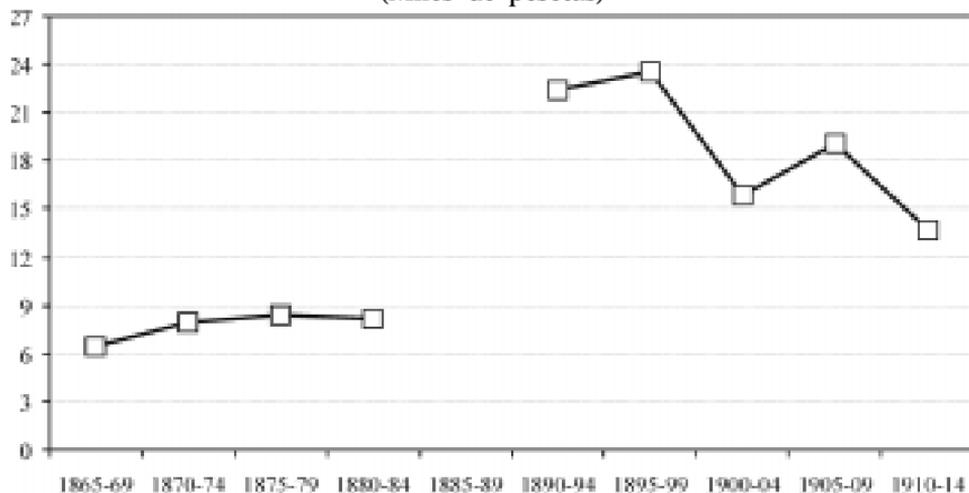
Fuente: *Memorias de las compañías constructoras, Libros diarios de liquidación del impuesto de derechos reales y transmisión de bienes y Libros de entradas de caudales de la Delegación Provincial de Hacienda de Santa Cruz de Tenerife.* Archivos Históricos Provinciales de Santa Cruz de Tenerife y de Las Palmas.

⁶¹ Los primeros en plantear esta cuestión fueron A. DARIAS PRÍNCIPE y T. PURRIÑOS CORBELLÁ, *art. cit.*, 650-651 y 661, convirtiéndose los estudios posteriores en deudos de ellos.

por ciento del valor de venta de las casas⁶², y los márgenes comerciales preestablecidos, que se situaban entre el 10 y el 15 por ciento.

La segunda cuestión planteada por la historiografía isleña era el encarecimiento de las viviendas ofertadas por estas compañías constructoras, que se alejaban cada vez más de su clientela principal, las clases trabajadoras. Un primer indicador de ello es la evolución del precio medio de las viviendas vendidas por las constructoras de casas baratas (cfr. gráfico 6). Las cifras también son elocuentes por sí solas, pues de las 6.000 pesetas que costaba una vivienda de promedio en 1866, pasamos a las 24.000 pesetas en los primeros años del siglo xx. El descenso que se produce en vísperas de la Primera Guerra Mundial obedece a los problemas descritos, derivados de la especulación inmobiliaria y de un marco institucional que limitaba los clientes poten-

GRÁFICO 6
PRECIO MEDIO DE LAS VENTAS DE LAS COMPAÑÍAS
CONSTRUCTORAS DE CASAS BARATAS
(Miles de pesetas)



Fuente: *Memorias de las compañías constructoras, Libros diarios de liquidación del impuesto de derechos reales y transmisión de bienes y Libros de entradas de caudales de la Delegación Provincial de Hacienda de Santa Cruz de Tenerife. Archivos Históricos Provinciales de Santa Cruz de Tenerife y de Las Palmas.*

⁶² Hemos empleado para este cálculo los datos aportados por las *Memorias* de algunas compañías constructoras.

ciales y el valor de venta de las viviendas, lo que obligó a estas empresas a reducir los precios. Esta deflación provocó la caída de sus beneficios, haciendo desaparecer a la mayoría de ellas y dificultando la tarea de las supervivientes.

Para profundizar un poco más en esta cuestión, se ha elaborado el cuadro 5 en el que se expone un desglose de las viviendas vendidas por cada una de las principales constructoras, siguiendo la estructura explicitada por J. Curbelo Ayala, es decir, casas de menos de 4.500 pesetas, entre ese valor y 7.000 pesetas y más de este último importe⁶³. Además, hemos reproducido la distribución teórica planteada por el propio autor. En términos generales, parece que se demuestra la hipótesis de que no cumplieron la finalidad para la que fueron creadas, pues no se adecuaron a la proporciones que teóricamente debían satisfacer. Sin embargo, se debe matizar que en el caso de las dos compañías constituidas en Santa Cruz de Tenerife que operaron durante el primer subperiodo (1866-1884), se aproximaron bastante a él, ya que las viviendas más baratas componían el grueso de sus ventas. Por el contrario, la mayoría de las empresas creadas desde finales de la década de 1880 concentraron su operaciones en el intervalo superior, salvo en el caso de *El Pro-*

CUADRO 5

DISTRIBUCIÓN DE LAS CASAS VENDIDAS POR LAS CONSTRUCTORAS, SEGÚN SU PRECIO DE VENTA (%)

<i>Razón social</i>	<i>Domicilio</i>	<4.500	4.500-7.000	7.000<
Soc. Cons. de Edificios Urb. (1ª)	S/C de Tenerife	55,77	15,38	28,85
Soc. Constructora de Edificios Urb.	Las Palmas G.C.	17,78	13,33	68,89
Soc. Cons. de Edificios Urb. (2ª)	S/C de Tenerife	54,84	6,45	38,71
Soc. Edificaciones y Reformas Urb.	S/C de Tenerife	14,10	2,56	83,34
Soc. Construcciones Urbanas.	Las Palmas G.C.	16,00	12,00	72,00
El Progreso	S/C de Tenerife	34,48	26,44	39,08
Sociedad Constructora	La Orotava	33,34	44,44	22,22
Distribución teórica de J. Curbelo		50,00	33,33	16,67

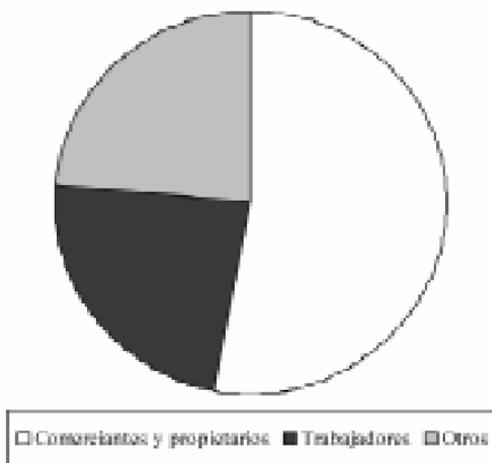
Fuente: J. CURBELO AYALA, *ob. cit.*, *Memorias de las compañías constructoras, Libros diarios de liquidación del impuesto de derechos reales y transmisión de bienes y Libros de entradas de caudales de la Delegación Provincial de Hacienda de Santa Cruz de Tenerife.* Archivos Históricos Provinciales de Santa Cruz de Tenerife y de Las Palmas.

⁶³ J. CURBELO AYALA, *ob. cit.*

greso y la Sociedad Constructora de la Orotava, que aunque no se acercaron al patrón teórico, fueron las que menor atención prestaron a las casas de mayor precio.

Una última prueba de que su contribución a mejorar el problema de la vivienda para las clases trabajadoras en las grandes urbes del Archipiélago fue un fracaso, salvo las excepciones ya comentadas, es el hecho de que la mayor parte de sus deudores y/o compradores no respondían a ese prototipo de clientela, ya que se trataba de propietarios o comerciantes y no de obreros (cfr. gráfico 7). Un claro ejemplo de lo anterior es la *Sociedad Cooperativa de Producción de Tenerife*, ya que entre sus partícipes se encontraban «obrerros» de la burguesía santacrucera como Pedro Schwartz, Manuel Padrón, Federico Ucar, José Ruiz, Fernando Palarea, Arturo López de Vergara, Manuel Filpes, Francisco Rojas, Vilehaldo Hernández, Amado Zurita, José Artengo y Manuel Chacón⁶⁴.

GRÁFICO 7
CLIENTELA DE LAS SOCIEDADES CONSTRUCTORAS
DE CASAS BARATAS
(Porcentaje)



Fuente: Libros diarios de liquidación del impuesto de derechos reales y transmisión de bienes.

⁶⁴ Así consta en el Acta fundacional de la cooperativa recogida en sus estatutos.

CONCLUSIONES

Canarias fue pionera en la creación de compañías privadas para la construcción de casas baratas. De hecho, se han contabilizado hasta 17 empresas de este tipo que actuaron en las Islas entre 1850 y 1936, a las que debemos añadir varias iniciativas que no llegaron a fructificar. Los periodos de mayor actividad de estas empresas inmobiliarias se situaron en las coyunturas alcistas protagonizadas, primero, por la grana y, luego, por la expansión de la trilogía exportadora —plátanos, tomates y papas—, y de los servicios portuarios hasta las vísperas de la Primera Guerra Mundial. Con posterioridad, los intentos de continuar esta labor se vieron abortados, tanto por la especulación inmobiliaria urbana y las graves consecuencias económicas causadas por el conflicto bélico, como por una legislación que dificultaba la actuación de las empresas privadas y favorecía la intervención pública, sobre todo municipal.

Sin lugar a dudas, estas compañías constructoras contribuyeron a la urbanización de las localidades donde estaban radicadas, sobre todo Santa Cruz de Tenerife y Las Palmas de Gran Canaria, y reportaron importantes beneficios a los que se decidieron a formar parte de ellas como accionistas. Además, dentro de su segmento de mercado, fueron unos oferentes de crédito de importancia, que contribuyeron incluso al abaratamiento del precio del dinero. Sin embargo, salvo excepciones, no cumplieron con su fin primordial, que era facilitar el acceso a la vivienda a las clases trabajadoras. Muy al contrario, se convirtieron en uno de los grandes responsables de eso que se denominaba en la prensa de la época «*El problema de la vivienda obrera*». Por tanto, en realidad se trataba de unos especuladores del mercado inmobiliario urbano, pero de unos especuladores muy particulares, pues estaban organizados y dedicados en exclusiva a ello.