

MEMORIA

ACERCA DE LOS DERECHOS DE PROPIEDAD DEL EXCMO. AYUNTAMIENTO DE MADRID SOBRE LA MAYOR PARTE DE LOS TERRENOS DE LAS RIBERAS DEL MANZANARES, FORMULADA POR EL CONCEJAL DON JOSÉ M. MIRÓ Y TREPAT



MADRID, 1927
IMPRESA MUNICIPAL

MEMORIA

ACERCA DE LOS DERECHOS DE PROPIEDAD DEL EXCMO. AYUNTAMIENTO DE MADRID SOBRE LA MAYOR PARTE DE LOS TERRENOS DE LAS RIBERAS DEL MANZANARES, FORMULADA POR EL CONCEJAL DON JOSÉ M. MIRÓ Y TREPAT



MADRID, 1927
IMPRENTA MUNICIPAL

Al Excmo. Ayuntamiento de Madrid:

SEÑORES CONCEJALES:

Con ocasión de mi ruego a la Comisión municipal Permanente, hecho en sesión de 20 de julio último, para que se adoptaran resoluciones urgentes a fin de deslindar los derechos que tiene el Ayuntamiento de Madrid sobre la mayor parte de las riberas del Manzanares, paso a formular y concretar el fondo de mi súplica en el presente escrito para que pueda ser estudiado con la debida documentación por todos los señores Concejales, empezando por una breve historia de tan importante asunto, y entrar después en los particulares que constituyen los fundamentos del mismo, documentados lo más posible, no extendiéndome en largos razonamientos propios ni extensos comentarios para no hacer interminable este escrito, máxime cuando los informes de los Letrados y las resoluciones dictadas, que transcribiré, son de sobra terminantes y elocuentes.

Las riberas del Manzanares, en la sección comprendida dentro del perímetro de la Corte, pertenecieron un día en casi su totalidad al común de vecinos; eran propios de la Villa; su extensión era grandiosa y sus derechos incontrovertibles. La zona a que ahora nos referimos se puede calcular en una longitud de unos 4.000 metros, abarcando las dos orillas, con un ancho, término medio, de 100 metros, la que actualmente tendría un valor de *muchos millones de pesetas*.

El Ayuntamiento fué cediendo en arrendamiento los terrenos de dichas riberas para lavaderos, con sus accesorios de tendedores, etc., cobrando por ello una cantidad diaria como precio del arrendamiento.

Los arrendatarios, por su parte, comenzaron a levantar construcciones diversas que utilizaban para la guardería de las ropas y efectos, viviendas para los guardas, etc.

Para dar idea gráfica de estas diversas ocupaciones del terreno acompaña al presente escrito el plano en *dos secciones de dichas riberas*, plano hecho en 1830 por el Agrimensor municipal D. Manuel Martín Delgado. En este plano se aprecian los deslindes de cada lavadero y sus construcciones, pero muy especialmente que casi toda la superficie pertenecía al Ayuntamiento, sin otra limitación que los terrenos del Príncipe Pío.

Se acompaña un segundo plano hecho en 1870 por el Arquitecto municipal D. Francisco Vereá.

Ya en 1839 algunos arrendatarios solicitaron la redención de los censos, que así calificaron a los arrendamientos, que decían pesaban sobre sus predios en favor del Ayuntamiento, pues consideraban, como decimos, como canon lo que era en realidad precio de arrendamiento.

Las cuestiones planteadas dieron lugar, como era de justicia, a sentencias firmes en favor de la Villa.

Pero más tarde, al promulgarse las leyes desamortizadoras, se reprodujo la cuestión, y también se resolvió en favor del Municipio; esto es, reconociendo la existencia de un contrato de arriendo, y no el de *enfiteusis*, como se pretendía por los arrendatarios.

Llega el año 1868, y por la Comisión principal de Venta de propiedades y derechos del Estado se tramitó, no obstante, la redención de algunos de dichos supuestos censos, teniendo que reclamar contra tan absurda disposición el Alcalde de Madrid, siendo atendido.

En 1870 se levantó otro plano (ya citado) del emplazamiento de los lavaderos por el Arquitecto municipal D. Francisco Vereá, *de cuyo plano se une a este escrito una copia reducida*, como ya antes se ha indicado.

En 1875 el Ayuntamiento de la Villa y Corte se allanó a una transacción con motivo de las cuestiones planteadas sobre construcciones abusivas, arriendos debidos, etc., conviniendo con algunos arrendatarios en ceder a éstos en propiedad los terrenos ocupados mediante el precio que se señaló.

Según los datos tenidos a la vista, parece no llegaron a 30 los arrendatarios a quienes favoreció dicho acuerdo.

Y, en fin, hace pocos años, con ocasión de los trabajos de encauzamiento del río Manzanares, parece ser que el Estado expro-

pió bastantes parcelas de terrenos de dichas riberas, abonando su importe a los que creía propietarios. No se ha podido conocer por el que informa en detalle los fundamentos básicos de estas expropiaciones ni su importancia, por lo que, siendo esta materia muy delicada, nos concretamos a señalar este último hecho.

Expuesto este pequeño historial del asunto paso a tratar con más extensión los puntos señalados, documentándolos lo más posible en armonía con el fin que se persigue, que no es otro que el poner de manifiesto al actual Ayuntamiento la importancia y estado del asunto para que, en su consecuencia, adopte las resoluciones que crea pertinentes.

Hago notar que todo lo que a continuación se transcribe está entresacado de documentos que tiene en su poder el excelentísimo Ayuntamiento de Madrid.



ANTIGÜEDAD DE LOS DERECHOS DEL AYUNTAMIENTO DE MADRID Y SU CARÁCTER DE BIENES COMUNALES E INALIENABLES

La historia de los lavaderos es la de los actos dominicales de Madrid en los terrenos de ambas riberas, cuyos pastos, en lejanas épocas, estaban dedicados al ganado de abasto de carnes; entendiéndose, según informe dado por el Archivero, que estos terrenos pueden considerarse como adquiridos por Madrid mediante el privilegio expedido en Toledo por el Emperador Alfonso VIII, a 5 de las kalendas de febrero de 1176, era de 1214, que confirmó a la Villa sus pertenencias desde el puerto de Barruco hasta el de Lozoya, aguas vertientes hacia Madrid. De estas pertenencias hay que separar, según afirma aquel funcionario, los lavaderos enclavados en la Pradera del Corregidor, pues de ellos se conserva en el Archivo la escritura de adquisición por Madrid separadamente de tal privilegio.

Ya en 1602 D. Fernán Méndez de Ocampo, Procurador general de la Villa, formuló denuncia ante el Alcalde Corregidor, manifestando que incluso personas sin título, causa ni razón alguna, y de su propia autoridad, sin licencia de la Villa, habían hecho lavaderos en la ribera del río y en lo público y común de ella, tomando y quitando el paso por la misma, y habían edificado casas y cabañas y construido cerramientos con tapias; comprobóse esta denuncia, y dió lugar a varias resoluciones de carácter legal que aparecen en el expediente.

En 27 de febrero de 1611 el Corregidor de Madrid proveyó auto ordenando que las personas que tuvieran lavaderos entre los Puentes de Toledo y de Segovia exhibieran, dentro del segundo día, los títulos de su derecho, y quienes los poseyeran desde el Puente Nuevo hasta la Casa de Campo los quitaren y demolieren en el mismo término, denegándose *la solicitud de*

venta de algunos de ellos, con orden de que *se devolvieran a los propios de la Villa los que ya habían sido enajenados.*

Por el año 1814, un tal Juan García pretendió que se le vendieran por Madrid dos lavaderos inmediatos al Puente de Segovia; se cursó la instancia, y elevado el asunto ante el Consejo de Castilla, decretó éste sobre el mismo a *4 de febrero de 1815, y diciendo no haber lugar a dicha venta;* resolvió al propio tiempo sobre otras enajenaciones realizadas anteriormente, ordenando *se devolvieran* a los propios de la Villa los lavaderos vendidos por el Licenciado Sanz y se les restituyere el precio de ellos a las personas que los habían comprado.

En 1750 S. M. el Rey autorizó la creación de un arbitrio de dos maravedises por banca y día para dotar a los porteros del Ayuntamiento, comunicándose en 19 de enero del mismo año al Corregidor de Madrid dicha autorización.

Comisionado D. Francisco Milla para poner en plan lo concedido al Ayuntamiento por virtud de la autorización real, dicho señor clasificó los lavaderos en tres clases:

La primera estaba formada por los lavaderos cuyos poseedores pretendían tener algún derecho para su ocupación con las bancas.

En la segunda se comprendía aquellos lavaderos sobre los que nadie tenía derecho alguno y pagaban el arbitrio.

Y la tercera los lavaderos concedidos a los pobres, para que por gracia pusieran sus bancas.

Más tarde, por los ocupantes de los lavaderos de la segunda categoría y algunos de la primera, se firmaron *escrituras de arriendo de los terrenos ocupados*, otorgadas por el Ayuntamiento.

En la exposición del Sr. Milla se dice que en virtud de las dichas escrituras de arrendamiento otorgadas con los poseedores de los lavaderos que pertenecían a la segunda clase, se *había concedido licencia para colocar 1.080* entre bancas y banquillos.

Como los arrendatarios se retrasaban en el pago del arrendamiento, el señor Marqués de Rafal, Corregidor de la Villa, asesorado del Licenciado D. Miguel de la Higuera, Abogado de los Reales Consejos, hubo de apereibir a los arrendatarios en abril de 1752, dictando con este motivo una sentencia, que fué apelada, pero se confirmó por el Consejo Supremo de Castilla.

Como consecuencia, y por medida de transacción, en 11 de octubre de 1752 se procedió a la liquidación de las bancas de los deudores para exigirles el importe de la deuda y proceder a nuevos arrendamientos. Así se hizo, y de ello se dió cuenta al Ayuntamiento en 26 de febrero de 1753, así como de haberse otorgado las nuevas escrituras de arrendamiento correspondientes a 932 bancas.

Siete años después, en 17 de mayo de 1760, se dictó una Real orden, que dice literalmente: «Vengo en que contribuyan las bancas situadas desde el Puente de Segovia al de Toledo con el ochavo diario como se solicita.»

«También contribuirán con un ochavo diario las bancas sitas desde la ermita de Nuestra Señora del Puerto hasta el Soto de Migas Calientes.»

Como se ve, trátase de un arbitrio o precio de arriendo de las bancas, o mejor, del lugar por ellas ocupado.

En 20 de junio de 1802 la Junta de Propios y Sisas de la Villa mandó proceder a la renovación de los contratos, y después de varias ponencias y acuerdos de dicha Junta, se otorgaron por los poseedores de dichos lavaderos las consiguientes escrituras. Todas ellas con los requisitos propios de los arrendamientos, y siendo idénticas las cláusulas de todas. Una de esas escrituras está formalizada ante el Escribano D. Juan Antonio del Río en 21 de diciembre de 1813, y se refería al arrendamiento del lavadero número 11, situado en la Pradera del Corregidor, de 51 varas de largo a la línea del agua, y se habla de un tendedero que medía desde la lengua del agua a la primera estaca 87 pies, y dice: «Otorga que a nombre de esta Villa de Madrid y su ilustre Ayuntamiento Constitucional *da en renta y arrendamiento*, etc., el lavadero distinguido con el número 11, su cabida 51 varas, etcétera» (en él se hallaban casilla, enseres, etc., que fueron objeto de traspaso al nuevo arrendatario por el anterior).

Otras dos escrituras examinadas se otorgaron en 22 de septiembre y 23 de diciembre de 1814, con los mismos requisitos, cláusulas, etc., y se referían a los lavaderos números 21 y 30.

La Junta de Propios, por acuerdo de 19 de febrero de 1830, mandó levantar los planos de todos los lavaderos de la Villa, lo que cumplimentó el Agrimensor municipal D. Manuel Martín Delgado, formando dos planos generales (cuya copia, en escala

más reducida, va unida a este escrito) y 42 parciales, que determinaban los pies de sitio de cada uno de dichos lavaderos.

Confirma cuanto venimos sosteniendo lo acaecido con un contrato formalizado en 8 de julio de 1839 por el dueño del lavadero número 30, quien pagaba 832 reales y 32 maravedises; en este contrato se decía que el pago se abonaba en concepto de censo; pero la Comisión de Hacienda, en 22 de julio de 1839, acordó lo siguiente:

«Dígase al administrador de Propios que los colonos de los lavaderos no están constituidos a censo y si como arrendamiento, y de consiguiente, no tiene lugar el abono que solicita D. Juan Sicilia.»

En 1863 se planteó cuestión sobre si debían pagar el impuesto los dueños de los lavaderos particulares; los pleitos se llevaron en sus trámites y recursos al Consejo de Castilla, que confirmó la resolución de que los propietarios estaban exentos del arbitrio. *Ocho fueron los propietarios* que a la sazón tenían recursos pendientes.

Antes de esto, y publicada la ley de desamortización de 1 de mayo de 1865, varios poseedores de lavaderos solicitaron el mismo año la redención del que suponían censo o carga, motivando informes del Archivo y de Contaduría negando dicho carácter.

Fueron no pocas las comunicaciones cursadas entre el Consejo y la Dirección general de Venta de bienes nacionales; mas con ocasión de un intento de subasta de varias tierras destinadas a lavaderos y subsiguiente suspensión de la misma, se dictó la Real orden del Ministerio de Hacienda, fecha 14 de agosto de 1864, cuyo texto, por su notoria importancia, se transcribe, y dice así:

«Real orden del Ministerio de Hacienda de 1864. Ilmo. Sr.: La Reina (q. D. g.), de conformidad con lo dispuesto por V. I., y de acuerdo con la Junta Superior de Ventas y dictamen de la Asesoría general, se ha servido desestimar la petición de los arrendatarios de los lavaderos de la ribera del río Manzanares solicitando que las rentas que pagan por ellos al Ayuntamiento de Madrid se reputen como censos y se les admita la redención. Asimismo se ha servido disponer *queden exceptuados de la venta dichos lavaderos, según lo solicitado por el Ayuntamiento referido, en atención a ser de aprovechamiento común;* pues aunque por Real orden de 13 de enero de 1750 y 17 de mayo de 1760 se

autorizó la imposición de un arbitrio sobre los terrenos en que se hallan establecidos aquéllos, no les quitó por esto *el carácter de común aprovechamiento que tienen por la ley IX, título 28 de la partida 3.^a*, debiendo considerarse dicho arbitrio como la forma en que dicha Corporación ha arreglado el aprovechamiento común de las riberas del Manzanares.»

Como se ve, no puede ser más clara y terminante esta disposición ministerial.

A pesar de esta Real orden, parece ser que en 1868 por la Comisión principal de Venta de Propiedades y derechos del Estado se tramitó la redención de alguno de dichos supuestos censos, dando lugar a que el entonces Alcalde de Madrid recordara a dicha entidad la transcrita Real orden de 14 de agosto de 1864.

Mas debió revestir un nuevo aspecto este pleito que pretendemos dilucidar, pues en la Memoria del presupuesto municipal de 1871 al 72 aprobado por el Ayuntamiento se decía, entre otros particulares, que los *colonos* se habían permitido construir multitud de fincas urbanas en el terreno que ocupaban los lavaderos y las enajenaban como de su exclusiva pertenencia, *detentando con ello la propiedad de Madrid, cuyo Ayuntamiento, si no recababa sus derechos, concluiría por ver desaparecer aquellas fincas rústicas sin utilidad alguna.*

Los arrendatarios protestaron de dichas afirmaciones y solicitaron se les consolidara el dominio, y terminaban diciendo que tuvieran o no tal dominio útil, era de indudable necesidad y urgencia adoptar, de común acuerdo, una disposición sobre dicho asunto.

Los Letrados consistoriales emitieron informes en 4 de enero de 1873, 20 de noviembre de 1874 y en 9 de julio de 1875, en los que con la firma de los Sres. D. José Fernández de la Hoz, don Francisco Salmerón, D. Manuel de la Rivera y D. Rafael Serrano, se sostenía y fundamentaba la doctrina de que las cesiones de los terrenos de las riberas del Manzanares para lavaderos *no constituían censos, sino meros arrendamientos*, porque «a más de carecer de títulos acreditativos del derecho que reclaman, la Corporación municipal, ni antes ni ahora - por los antecedentes remitidos a los Letrados—, ha reconocido tales derechos, ni tampoco se ha reservado el dominio directo, como erróneamente se supone por aquéllos».

El Letrado D. Rafael Serrano indicó en el último de los infor-

mes que existiendo construcciones hechas en los lavaderos por los arrendatarios, algunas con permiso expreso del Concejo, convenía llegar a un arreglo sobre este punto, y en otro dictamen de 29 de septiembre de 1875 del mismo Letrado, después de insistir en que no se trataba de censos, sino de arrendamientos, propuso dos soluciones: Primera, que el Ayuntamiento abonase a los colonos las obras y mejoras hechas en los lavaderos con su consentimiento, y segunda, que cediera a los arrendatarios la propiedad y derechos que en los lavaderos le correspondía mediante un precio. Siguió la tramitación; nombróse una Comisión mixta de colonos y Ayuntamiento, y, previo dictamen de la Comisión de Hacienda, el Ayuntamiento, en 6 de diciembre de 1875, después de puntualizar los derechos de la Villa, acordó la fórmula segunda, que fué aprobada por la Superioridad en Real orden de 11 de abril de 1876. Dos años después, en 9 de julio de 1878, el Notario don José Garño Lastra remitía nota de los quince poseedores de lavaderos que habían formalizado escritura, respecto de cuyas adquisiciones, los datos de otorgamientos y pagos, constan en el expediente que lleva la signatura del Archivo 5 - 290 - 77.

Extensión que ocupaban los lavaderos

En 26 de febrero de 1753 se dió cuenta al Ayuntamiento de haberse otorgado las escrituras de 932 bancas.

En los planos que se acompañan a esta Memoria o exposición aparecen que en el año 1830, en la sección de riberas que en el plano se deslindan, se demarcaron 46 lavaderos, que ocupaban en conjunto 2.301 varas lineales, medidas a la lengua del agua, equivalentes a 1.840 metros lineales. Estos planos se guardan en el Archivo Municipal, bajo la signatura 83-534 y 84-535.

En el plano (del que también se une a esta Memoria una copia en reducción) levantado en mayo de 1870 por el Arquitecto de la primera sección D. Francisco Vereá (que se guarda en el Archivo Municipal con la signatura 7-487-84) se numera hasta el lavadero número 93.

Otro dato dará idea relativa de la extensión ocupada por los lavaderos.

En 1842 los productos de los arrendamientos de los lavaderos ascendían a 37.786 reales y 17 maravedises, y 4.000 reales más por los baños; y como sólo un lavadero, el número 30, que tenía 6.165 metros cuadrados, pagaba al año 479 reales, por deducción puede sacarse en consecuencia que toda la zona arrendada debía medir por lo menos 484.657 metros cuadrados, equivalentes a 6.203.609 pies cuadrados. Pero hay más: los arrendamientos se pagaban teniendo en cuenta más la ocupación de las orillas que la de los terrenos para tendedores, por lo que podían tener, y en efecto tenían, mucha mayor extensión o superficie que la indicada.

Como datos iniciales son suficientes los indicados para hacerse cargo de la extensión e importancia de los bienes que poseía el Ayuntamiento, y que ya hoy no posee en su mayor parte, y para reivindicarlos la primera y principal cuestión que se plantea, y que es preciso estudiar bajo el punto de vista legal, es si el Ayuntamiento había cedido el dominio útil a los dueños de los lavaderos o los tenía cedidos a título de arrendamiento, máxime teniendo en cuenta que el Estado, al parecer, ha expropiado un gran número de fincas para el encauzamiento del Manzanares en algunas secciones y ha considerado a los ocupantes como censatarios y no como arrendatarios, abonándoles al hacer la expropiación la parte de derecho que les reconocía tener.

Pero hay más aún: en el Registro de la Propiedad se han inscrito estos cambios de dueño y las transmisiones de dominio, por lo que es preciso recurrir a los documentos que tiene el excelentísimo Ayuntamiento para estudiar si los derechos del mismo son concluyentes y en este caso reivindicar la propiedad a todo trance y por todos los medios que la ley le conceda, máxime tratándose de bienes cuyo valor es de muchos millones y que por diversas causas ya no posee.

Dictámenes de los Letrados consistoriales

Para juzgar mejor respecto de esos derechos del Ayuntamiento de Madrid, pasamos a transcribir los dictámenes de los Letrados consistoriales referentes a esta cuestión, entresacados

de los expedientes que se mencionan obrantes en poder de aquella Corporación.

D. E. Villanúa solicitó, en instancia del 20 de julio de 1917, la cancelación del canon o pensión que decía pagaba al Ayuntamiento como propietario del lavadero número 30 de la Pradera del Corregidor, hoy paseo del Comandante Fortea.

A esta instancia informó la Administración de Propiedades del Ayuntamiento. En este informe se hace una pequeña historia de la concesión de lavaderos, y dice: «Pagando dos maravedises diarios por cada banca y por la ocupación del terreno *durante doscientos noventa días del año, que se consideraban hábiles* para el lavado, firmándose *escritura de arriendo* por un número de años determinado.» Y añádese que el Ayuntamiento, en 29 de enero de 1876, *acordó la redención de las rentas de referencia*; que se dictó una Real orden en 6 de abril del propio año, de conformidad con el acuerdo municipal, aprobándolo, y que en 6 de marzo del siguiente año se mandó por otra Real orden que la *redención* se efectuase con obligaciones del empréstito municipal de 1861.

Termina solicitando el informe de los Letrados para que puntualicen «si la *redención de estos censos* acordada y sancionada en 1876 fué invalidada posteriormente, como asimismo el tipo de la capitalización, y sí a falta de obligaciones del mencionado empréstito (que fueron retiradas de la circulación en 1908) podía hacerse la redención en metálico y con todas las demás condiciones que la afectan».

Es de notar que este informe encierra una contradicción muy grande, pues califica (como así es) de arrendamiento la cesión temporal por el Ayuntamiento, y reconoce que se señaló el pago de dos maravedises por día y banca, abonables sólo doscientos noventa días por año. Refiere el hecho de que *se firmaron escrituras de arriendo*, y al final de su escrito solicita informe de los Letrados para que puntualicen si la *redención de estos censos*, acordada y sancionada en 1876, no fué invalidada posteriormente.

Gracias a la petición de asesoramiento (que por sí sola hace patente la buena fe del informante), y emitido dictamen, pasó el expediente a la Comisión de Hacienda en 12 de noviembre, y después de dejarle sobre la mesa en varias sesio-

nes, se acordó pasara a la ponencia del Vocal Sr. Fernández Cancela.

El ponente examinó varios expedientes, y comprendiendo que la cuestión planteada era de grave importancia, solicitó el dictamen del Pleno de Letrados en 10 de febrero de 1919.

Reunióse éste en 14 de abril del mismo año, y después de examinar un gran número de expedientes emitió dictamen en 26 de junio de 1920, formulando las conclusiones siguientes como resultado del extenso estudio realizado:

.....
«Adviértase que en el acuerdo municipal de 6 de diciembre de 1875 se determinó que el pago había de hacerse al contado, o en tres años a cuatro plazos, a los que luego renunciaron los arrendatarios en instancia de 6 de noviembre de 1876, comprometiéndose a pagarlo al contado, y el Ayuntamiento así lo aprobó en su acuerdo de 29 de enero siguiente (esto es, que no debía sufrir demora el pago).

»Entre tanto, durante este tan largo período de tiempo, las circunstancias han variado de un modo extraordinario el valor de las cosas, y, por tanto, los derechos sobre las mismas se han modificado, casi de seguro con alza importante en la estimación y precio de los terrenos de los lavaderos, pues nótese que el lavadero número 30 tiene una superficie de 6.165,42 metros cuadrados (79.000 pies), que capitalizados al 5 por 100 de su renta actual importarían una muy reducida cantidad, y por ello resultar que lo equitativo en el año 1876 podría constituir en los tiempos actuales un gravísimo daño y perjuicio para el Ayuntamiento, motivado por no haberse cumplido en tiempo oportuno el acuerdo municipal, cuando las recíprocas prestaciones de las partes interesadas estaban debidamente compensadas; mejor dicho, el perjuicio resultaría de contratar hoy bajo normas y condiciones que si eran aceptables y convenientes en aquella fecha, ahora no lo son.»

.....
Por todo ello formula el Pleno de Letrados las siguientes conclusiones:

«1.^a Que en su consecuencia la expresada cuota o renta no constituye una pensión censual, ni implica ni supone la existencia de un derecho real de censo, ni tampoco que a los poseedores

ocupantes de los lavaderos de la Villa se les haya transmitido ni reconocido el dominio útil de los terrenos en que radican aquéllos; y

2.^a Que si bien fueron perpetuamente válidos los acuerdos tomados por el excelentísimo Ayuntamiento en 6 de diciembre de 1875 y 29 de enero de 1877, sancionados por Reales órdenes del Ministerio de la Gobernación de 11 de abril de 1876 y 6 de marzo de 1877, aprobando las bases y condiciones para que el Municipio cediera o transmitiese sus derechos sobre los terrenos de los lavaderos de la Villa a los arrendatarios de los mismos, tales acuerdos, que por sus términos y el motivo que los inspiró habían de tener inmediata ejecución, carecen de eficacia para ser aplicados en la actualidad en las enajenaciones de esta clase después de transcurridos *más de cuarenta años*, cuando puede ya haber experimentado, y en realidad ha tenido importantes modificaciones, en el sentido de alza de su valor, el aprecio de la propiedad inmueble en la zona que los lavaderos radican.»

La Comisión de Hacienda, en 29 de julio de 1920, y haciendo suyo el anterior dictamen, acordó desestimar la petición del señor Villanúa, origen de este expediente, y en su virtud la Alcaldía Presidencia dictó un decreto en 30 de agosto de 1920 desestimando la petición por dicho señor formulada.

En 10 de agosto de 1920, o sea antes de la resolución de la Alcaldía, pero después del dictamen de la Comisión de Hacienda, la Administración de Propiedades e Impuestos de la provincia de Madrid mandó un oficio al Ayuntamiento comunicando haber acordado la redención del censo discutido, y poniendo a disposición del Ayuntamiento el 80 por 100 del importe que le correspondía.

Este oficio, copiado literalmente, dice así:

Oficio de la Administración de Propiedades e Impuestos de la provincia de Madrid

«Tengo el honor de participar a V. E. que el ilustrísimo señor Delegado de Hacienda de esta provincia ha acordado la redención de un censo de 1.537,33 pesetas de capital, con un rédito de 46,12 pesetas, que gravaba un lavadero sito en la Pradera del

Corregidor de esta capital, señalado con el número 30, cuyo censo procede de los Propios de ese excelentísimo Ayuntamiento, habiendo sido solicitada la redención por D. Eufrasio Villanúa, importando la liquidación practicada 512,44 pesetas, correspondiendo al Ayuntamiento de Madrid, por el 80 por 100, 409,95, y 102,49 por el 20 por 100 al Estado, habiendo ingresado el redimente dichas cantidades el día 2 de junio último, al contado, en las arcas del Tesoro, según cartas de pago números 245 y 246 de Intervención.

Lo que me complace en poner en su conocimiento a los efectos consiguientes.

Dios guarde a V. E. muchos años.

Madrid, 10 de agosto de 1920.»

Nótese que la Administración de Propiedades e Impuestos de la provincia de Madrid se desentendía del criterio de la Corporación municipal, y prescindiendo de los acuerdos y resoluciones del Ayuntamiento de la Corte continuaba firme en su criterio de juzgar como censos lo que en realidad eran arrendamientos, sentando una jurisprudencia altamente perjudicial a los intereses municipales, razón por la cual el Concejo no podía seguir otro camino que la oposición a semejante criterio.

En conformidad con este deber de defensa de sus intereses, la Corporación municipal decretó, en 6 de septiembre de 1920, pasase a informe de Contaduría, y ésta, en 4 de octubre, después de varias citas de antecedentes, propuso que la Asesoría letrada informara nuevamente y dijera qué acción correspondía seguir contra la resolución de la Dirección de Propiedades, y añadiendo estas palabras que colocaban el asunto en su verdadero lugar:

«El que suscribe no tiene conocimiento que haya sido derogada la Real orden del Ministerio de Hacienda de 14 de agosto de 1864, que dispuso, con solicitud formulada por el Ayuntamiento de la Villa, *que los lavaderos quedaban exceptuados de la venta que disponía la ley de 1 de mayo de 1855, en atención a ser considerados como de aprovechamiento común, entendiéndose que los arrendamientos o concesiones efectuadas por el Ayuntamiento constituían un medio de regular el aprovechamiento.*»

El Letrado Sr. Sama emitió un dictamen, que por ser común

a otro expediente que más adelante se reseña, copiaremos en su lugar.

Y veamos *un nuevo expediente*, incoado con motivo de otra instancia de 13 de enero de 1919, pidiendo también la cancelación de un supuesto censo, solicitada en 6 de julio de 1916, en cuya instancia se alega la Real orden de 6 de abril de 1876, por virtud de la cual se cancelaron o permutaron del arbitrio de bancas 29 lavaderos hasta 31 de septiembre de 1882, constituyendo, según el solicitante, otros tantos precedentes.

A esta nueva instancia, que pasó a informe del Pleno de Letrados, se contesta, como es natural, ratificando el primer dictamen aportado al otro expediente reseñado, que se da por reproducido.

Un *tercer expediente*, y con idéntica petición de redención de otro supuesto censo, se inició en 1 de abril de 1921, informando el propio Letrado D. José Sama en 20 de octubre de 1921, y entre otros razonamientos y conclusiones dice:

«Ahora bien: según resulta justificado, algunos propietarios de lavaderos, han acudido a la Hacienda directamente solicitando la liberación, y ésta, previo el ingreso liquidado por el Ministerio del importe de la carga, ha expedido la carta de pago y certificación del ingreso, y con estos documentos se ha hecho la correspondiente inscripción en el Registro de la Propiedad.»

Como no podía por menos, el Letrado añade: «*esta inscripción no es óbice* ni puede servir de oposición al derecho que al Ayuntamiento corresponde sobre los citados lavaderos que no obtuvieron la liberación expresa de la Corporación al amparo del referido acuerdo municipal, refrendado o autorizado por la Real orden de 11 de abril de 1876 y por la de 6 de marzo de 1877, debiendo la Corporación hacer valer su derecho interponiendo la acción procedente para que la liberación que pueda suponer la inscripción efectuada a virtud de la carta de pago y certificación del acta de ingreso expedida por la Hacienda *quede sin derecho*, o por lo menos se entienda hecha sin perjuicio del derecho o limitación que al Ayuntamiento de Madrid corresponde sobre los lavaderos en cuestión, exceptuado de las leyes desamortizadoras por Real orden de 14 de mayo de 1864.»

Finalmente dice: «deben tenerse en cuenta las conclusiones del dictamen del Pleno de Letrados» (que ya conocemos).

A continuación la Comisión de Hacienda acordó pasara este expediente a informe o ponencia del Sr. Serrano Jover, quien en 10 de julio de 1923 emitió un luminoso dictamen, que fué aceptado por la Comisión de Hacienda y aprobado por el Ayuntamiento en 10 de agosto de 1923, con intervención de todas las minorías, que felicitaron al ponente por su notabilísimo informe.

Las conclusiones formuladas por el Sr. Serrano Jover, hechas suyas por la Comisión de Hacienda y luego por el Ayuntamiento, son las siguientes:

Dictamen de la segunda Comisión de Hacienda

«Excelentísimo señor: Doña María García Monfredi y D. Alejandro Alonso, como apoderado de D. Eugenio Andrés, titulándose propietarios de los lavaderos números 41 antiguo y 57 moderno de la Ribera del Manzanares, solicitan de V. E. el reconocimiento de dicha propiedad y la liberación de las especiales cargas que limitan el dominio.

La importancia del caso planteado se halla patentizada en el hecho de que teniendo tan remoto origen las cuestiones relacionadas con la propiedad de los lavaderos y los gravámenes sobre los mismos establecidos, es aún objeto de discusión las formas que éstos afectan.

Del informe emitido por el Vocal ponente Sr. Serrano Jover, cuyos fundamentos coinciden con los expuestos con carácter general por los señores Letrados consistoriales, resulta que, lejos de justificarse la propiedad del lavadero por parte de los reclamantes, *aparece demostrado* que ésta se dió por el Ayuntamiento en arrendamiento, cuya cesión fué renovada en tal calidad y reconocida por escritos de los poseedores, de los que existe tomada razón en la Contaduría de hipotecas.

»En consecuencia, el señor Ponente propone la desestimación de la instancia y a la par la conveniencia de abordar *de una vez y en conjunto* todas las cuestiones relacionadas con las propiedades y derechos de dichos lavaderos.

»Por tanto, esta Comisión, mostrándose conforme con la »propuesta del Sr. Serrano Jover, tiene el honor de proponer a

»V. E. se sirva acordar que con toda urgencia se ejerciten las acciones correspondientes en defensa de los derechos de la Villa, a fin de que previamente se reconozca por el Gobierno la improcedencia de redimir como censos, cual en la actualidad viene haciéndolo, los derechos de la Villa sobre los terrenos de las riberas del Manzanares, ateniéndose para ello a las siguientes bases que como fundamento deben plantearse:

»1.^a Que dichos terrenos constituyen bienes de aprovechamiento comunal reconocido por el Poder público y exceptuado de la desamortización.

»2.^a Que por excepción existen algunos lavaderos que pasaron a ser de propiedad particular por el arreglo pactado por escritura de permuta en el año 1876.

»3.^a Que los demás lavaderos no comprendidos en la anterior excepción corresponden al común de la Villa, que los tiene cedidos en arrendamiento.

»4.^a Que el arreglo del año 1876 consistió en la cesión por la Villa de sus derechos de propiedad a cambio del capital percibido y las mejoras realizadas.

»5.^a Que como dicho arreglo no consistió en la redención de censos, no puede servir de base para otros que se han pretendido o se pretendan después, y menos aún por los individuos que no se acogieron al acuerdo dentro de los plazos marcados.

»6.^a Que aun negando todas las alegaciones anteriores, no sería el Estado a quien le correspondería intervenir en asunto que sólo afecta a la Villa como propietaria de los terrenos.

»V. S., no obstante, acordará lo que estime acertado.

»Madrid, 2 de agosto de 1923.

»Señores asistentes: Fernández Cancela, Camacho, Baytón, García Cortés, Regúlez y Martínez Reus.»

Como antes se ha manifestado, *este acuerdo de la Comisión de Hacienda fué aprobado por el Ayuntamiento en sesión ordinaria de 10 de agosto de 1923, por unanimidad.*

En 17 de septiembre de 1923 se decretó el pase a los señores Letrados consistoriales, para dar el debido cumplimiento al acuerdo municipal, y el 19 del mismo mes se remitió al Letrado D. Constantino García Socasa, que evacuó su informe en 7 de noviembre del citado año, del que, por su importancia, copiamos los párrafos siguientes (*que ponen fin a lo actuado hasta la*

fecha por el Ayuntamiento en las cuestiones planteadas, o por lo menos el que suscribe ignora que existan otras actuaciones).

Dictamen del Letrado

D. Constantino García Socasa y Zorrilla

«El expediente iniciado por instancia de doña María García Monfredi y D. Alejandro Alonso, como apoderado de D. Eugenio Andrés, propietarios que dicen ser, *sin título alguno para ello*, de los lavaderos números 41 antiguo y 57 moderno de la Ribera del Manzanares, no es otra cosa sino *uno de los numerosos casos ya planteados*, y de los que solamente dos, el referido y el de D. Eufrasio Villanúa, con respecto al lavadero número 30 de la Pradera del Corregidor, han determinado actuaciones conocidas por el firmante en los expedientes tenidos a la vista y un minucioso y tan detenido estudio como asunto tan añejo e interesante requiere.

Ya el Letrado Sr. Sama, en 20 de octubre de 1921, recogía las conclusiones del dictamen del Pleno, del cual formó parte, y afirmaba la necesidad de incoar actuaciones encaminadas a la defensa de los intereses de Madrid; pero cuáles sean ellas solamente en la actualidad pueden expresarse, porque las seguidas posteriormente al informe de tan distinguido Letrado fueron en términos generales, sin puntualizarlas del todo, aludidas en la ponencia del Sr. Serrano Jover, propuesto por ello en el dictamen de la Comisión 2.^a (Hacienda) y acordadas, en fin, por el excelentísimo Ayuntamiento en sesión pública del día 10 de agosto último.

Si hubiera de discutirse la forma de redimir censos, acaso con error del que suscribe, el asunto tendría carácter esencialmente civil, y no debería, por consecuencia, dictar sentencia alguna la Administración en tal sentido, a virtud de ser incompetentes en esas decisiones del derecho común. Pero es que se trata de un arbitrio, y además la Delegación de Hacienda aceptó redención de censos, implicando una manifiesta intromisión en funciones que no la competen, y a ello en forma concreta se refiere el Sr. Serrano Jover *en la conclusión 6.^a de su ponencia*.

Parece, en su virtud, indispensable reunir cuantos expedientes existan en el Ayuntamiento relacionados con el uso de lavaderos y bancas en las riberas del Manzanares, para que de hecho sean debidamente separados los que tengan por excepción algún título de propiedad; los que se acogieron al convenio surgido de la Real orden de 1876 y aquellos otros, entre ellos los expedientes tenidos a la vista de los Sres. Villanúa, García Monfredi y Andrés, que no pueden ostentar derecho alguno fuera del arrendamiento, para de esta manera, llevada a cabo la oportuna separación, formar con los últimos un expediente general dirigiéndose al Gobierno—hoy Directorio—, a fin de recabar resoluciones *que dejen ineficaces las redenciones de censos practicadas*, y que de un modo indirecto pudieran en otro caso intentar prejuzgar cuestiones enlazadas con dominio, propiedad, posesión, derechos de carácter real, en suma, ajenos a la ingerencia administrativa.

Para seguir las actuaciones previas, en sentido de que los intereses municipales se defiendan, han pasado al que suscribe los expedientes anteriormente detallados, y en camino de tener el honor de realizarlo estima el infrascrito que deben unirse todos los demás de la propia índole, a fin de establecer la distinción de expedientes en las categorías apuntadas y redactar, con respecto a las de la última, por lo menos, los oportunos documentos, unificando un procedimiento que finalice el estado actual de cosas, y constando así la disgregación de casos idénticos, ya por lo visto resueltos en la Delegación de Hacienda, y que llevarían aparejadas diferentes actuaciones en cada uno opuestas a lo acordado por el excelentísimo Ayuntamiento con fecha 10 de agosto, ya que se aceptó el dictamen de la Comisión 2.^a, en el cual se indica la necesidad previa de buscar un reconocimiento por parte del Gobierno—dice así el dictamen— de la ineficacia de las redenciones hechas y de la imposibilidad de seguirlas llevando a cabo.

No obstante, la Alcaldía Presidencia acordará como siempre lo que juzgue más acertado y procedente.

Madrid, 7 de noviembre de 1913.—Dr. Constantino García Socasa y Zorrilla.»

EN CONCLUSIÓN

Se desprende de todo lo dicho (y no me cansaré de repetirlo) que al Ayuntamiento de Madrid, dueño de casi todos los terrenos de las orillas del Manzanares, se le ha ido desposeyendo de los mismos de distintas maneras, pero especialmente con redenciones de supuestos censos.

La principal confusión se manifiesta a raíz del convenio de 1876 entre los que tenían los lavaderos arrendados y el Ayuntamiento.

Este convenio se hizo como transacción, en atención a las edificaciones construídas en dichos lavaderos, algunas hasta de tercer piso, y se acogieron al mismo hasta el año 1880 un número limitado de dueños de lavaderos, pues no llegaron a treinta, *y cuarenta años más tarde del convenio* se reproducen las peticiones para acogerse a aquél. Es posible que exista alguna moderna escritura de redención de censo, aunque podrían reputarse de nulas éstas supuestas redenciones, como así lo afirma el Letrado Sr. Socasa y los anteriores informes.

Las efectuadas por el Estado con motivo de las obras de encauzamiento del Manzanares pueden dar lugar a cuestiones sobre el derecho de bastantes de los terratenientes al percibo de las cantidades por que fueron tasadas las fincas afectadas por las obras.

Téngase en cuenta que dichas obras sólo abarcaban una parte de los terrenos de las riberas del Manzanares.

También hemos visto que el Administrador de Propiedades e Impuestos de la provincia de Madrid acordó la redención de los supuestos censos, aceptando el pago de su importe *en los precisos momentos* en que igual petición de redención era desechada por la Comisión de Hacienda del Ayuntamiento, luego sancionada por éste.

La duda en el procedimiento a seguir ante tal cúmulo de actos, contrarios a los intereses del Ayuntamiento de Madrid, no debe subsistir por más tiempo.

Como es preciso dar rápida solución a estas cuestiones, cree-

mos que el camino que procede seguir es el indicado por el Pleno de Letrados y acordado por el Ayuntamiento en sesión de 10 de agosto de 1923, sosteniendo:

«Que con toda urgencia se ejerciten las acciones correspondientes en defensa de los derechos de la Villa, a fin de que previamente se reconozca por el Gobierno la improcedencia de redimir como censos, cual en la actualidad viene haciéndolo, los derechos de la Villa sobre los terrenos de las riberas del Manzanares.

Téngase presente que la Real orden del Ministerio de Hacienda de 14 de agosto de 1864, que se estima vigente por los señores Letrados municipales, decía: «hallarse conforme con el acuerdo de la Junta Superior de Ventas y dictamen de la Asesoría general, desestimando la petición de los arrendatarios de los lavaderos de las riberas del Manzanares, en que solicitaban que la renta que pagaban por ellos al Ayuntamiento de Madrid se reputara como censo y se les admitiera la redención. Asimismo se disponía quedaban exceptuados de la venta dichos lavaderos, en atención a ser de aprovechamiento común...»

En su virtud cabe preguntar si el Ayuntamiento pudo vender el todo o parte del dominio que tenía sobre las riberas del Manzanares, ni cederlas a censo, y por tanto, si deben reputarse nulas cuantas operaciones de esta índole se hayan realizado, lo mismo que las redenciones efectuadas.

Y es lógico argumentar que, aun suponiendo válido el convenio del Ayuntamiento con los dueños de los lavaderos aprobado por Real orden de 11 de abril de 1876, los que después de cuarenta años no se habían acogido a él perdieron el derecho, si lo tuvieron, puesto que el convenio se perfeccionaba con la entrega del importe señalado, y precisamente en determinados valores municipales, y esto no lo realizaron más que un número muy pequeño que no llegaba a 30, quedando, pues, los demás excluidos por dejación y prescripción consiguiente.

Que siendo el censo una limitación del dominio, no cabe suponerla; es preciso probarla documentalmente.

Recuérdese, para alejar toda duda sobre si las cantidades que pagaban por el uso de las bancas era a título de arrendamiento o como censo, que además de consignarse terminantemente en las escrituras que se hacía la cesión a título de arriendo, en ellas se fijaba plazo de duración, y en algunas, sobre todo al principio, se

consignaba que se pagarían dos maravedises por banca y día y que se computaban sólo doscientos noventa días hábiles al año, y en fin, que se prohibía el traspaso y subarriendo sin autorización municipal.

Se destacaba, en suma, perfectamente, como resultancia del arrendamiento, un derecho personal, contrario al derecho real que caracteriza el censo. Hemos visto confirmada esta teoría por los unánimes y numerosos dictámenes de los Letrados consistoriales, que afirmaron constantemente que los dueños de los lavaderos no tenían sobre los terrenos derechos de propiedad ni el dominio útil sobre la misma.

Dictaminaron en tal sentido, y en diverso tiempo, los eminentes Letrados D. Francisco Salmerón, D. Manuel Ribera, D. Rafael Serrano, D. José Fernández de la Hoz, D. Ramón Gil y Ossorio, D. Luis Silvela, D. Rafael Alcaraz, D. José Sama, D. Andrés Llovet, D. Alvaro de Blas, D. José Campos Castellana, D. Gregorio Campuzano, D. Alfredo Serrano Jover, Sr. Fernández Canela y D. Constantino García Socasa.

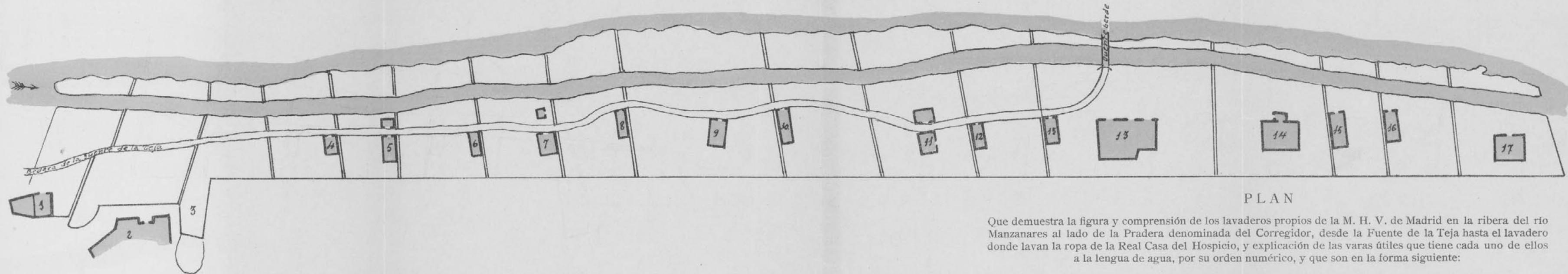
No terminaremos el presente estudio sin dejar consignados en este lugar los expedientes que obran en el Archivo Municipal consultados por los informantes, que tienen las firmas siguientes:

1-135-4, 1-238-52, 3-24-28, 3-24-29, 3-26-17, 3-26-101, 3-27-85, 3-128-64, 3-388-53, 4-83-14, 4-167-99, 4-200-29, 4-383-30, 4-383-32, 4-407-72, 5-30-11, 5-30-40, 5-115-86, 5-204-6, 5-290-30, 5-290-37, 5-290-77, 5-290-79, 5-285-140, 5-286-37, 5-469-79, 6-14-3, 6-14-5, 6-14-7, 6-14-8, 6-14-9, 6-14-15, 6-216-31, 6-433-1, 7-341-46, 7-344-47, 8-14-31, 8-78-63, 9-329-8, 9-329-13, 9-329-14, 9-329-15, 9-329-16, 9-329-17, 9-329-23, 9-330-1, 9-459-80, 9-459-81, 9-459-82, 9-459-83, 9-459-94, 10-100-49, 10-242-144, 10-349-144, 13-102-15, 19-418-103 y 20-82-39.

Hecha esta exposición de antecedentes, el firmante tiene el honor de someterla a la superior inteligencia del excelentísimo Ayuntamiento, para que, teniéndola a la vista, en síntesis, aunque con los elementos bastantes para su estudio perfecto, se sirva tomar los acuerdos que estime procedentes en defensa de los intereses de la Municipalidad.

José M. Miró y Trepal.

Madrid, diciembre de 1927.



PLAN

Que demuestra la figura y comprensión de los lavaderos propios de la M. H. V. de Madrid en la ribera del río Manzanares al lado de la Pradera denominada del Corregidor, desde la Fuente de la Teja hasta el lavadero donde lavan la ropa de la Real Casa del Hospicio, y explicación de las varas útiles que tiene cada uno de ellos a la lengua de agua, por su orden numérico, y que son en la forma siguiente:

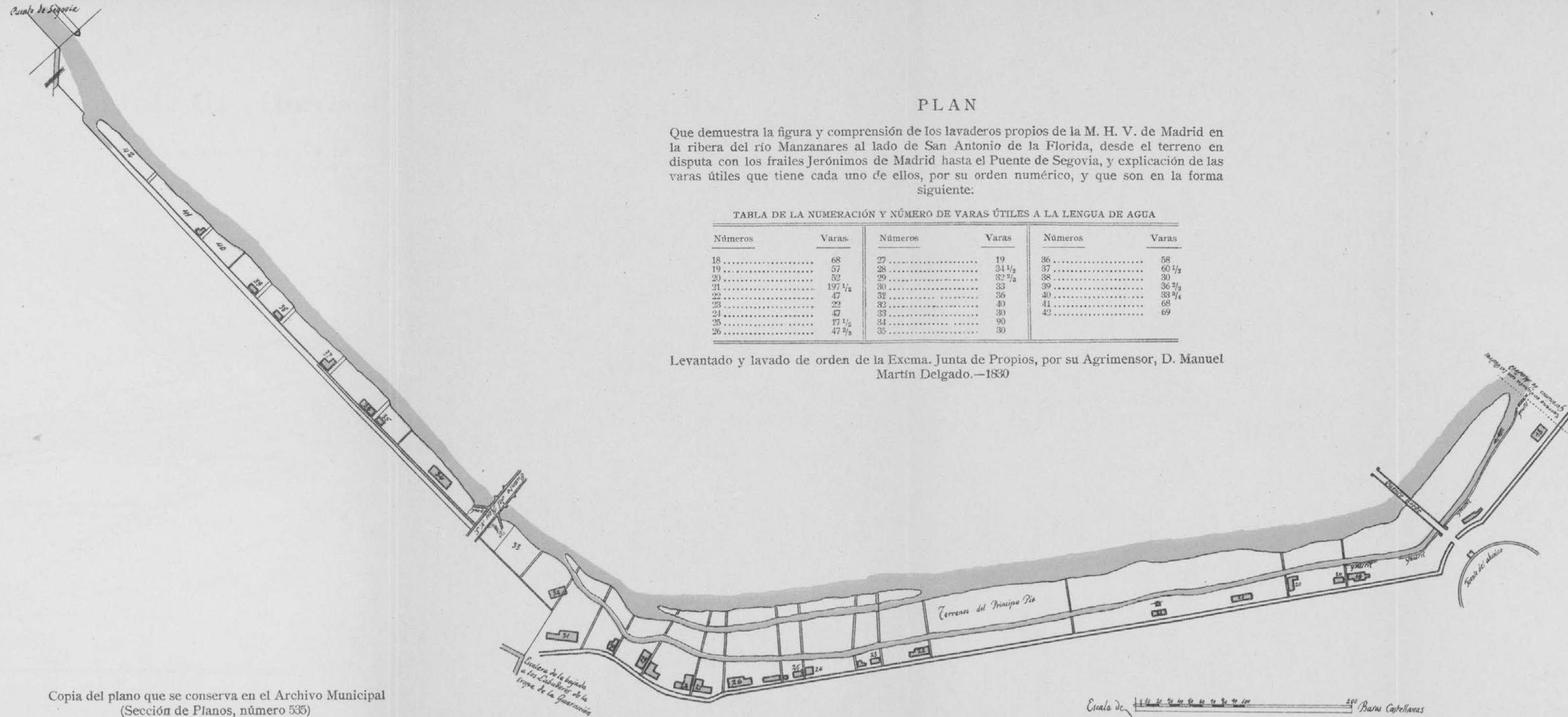
TABLA DE LA NUMERACIÓN Y NÚMERO DE VARAS ÚTILES A LA LENGUA DE AGUA

| Números | Varas | Números | Varas | Números | Varas |
|---------|-------|----------|--------|----------|--------|
| 1 | 46 | 7 | 51 1/2 | 13 | 125 |
| 2 | 60 | 8 | 49 | 14 | 78 1/2 |
| 3 | 40 | 9 | 103 | 15 | 40 |
| 4 | 50 | 10 | 63 | 16 | 48 |
| 5 | 40 | 11 | 70 | 17 | 70 |
| 6 | 56 | 12 | 52 | | |

Escala de 5 10 20 40 60 80 100 120 140 160 180 200 Varas Castellanas

Copia del plano que se conserva en el Archivo Municipal (Sección de Planos, número 534)

Levantado y lavado de orden de la Excm. Junta de Propios, por su Agrimensor, D. Manuel Martín Delgado.-1830



PLAN

Que demuestra la figura y comprensión de los lavaderos propios de la M. H. V. de Madrid en la ribera del río Manzanares al lado de San Antonio de la Florida, desde el terreno en disputa con los frailes Jerónimos de Madrid hasta el Puente de Segovia, y explicación de las varas útiles que tiene cada uno de ellos, por su orden numérico, y que son en la forma siguiente:

TABLA DE LA NUMERACIÓN Y NÚMERO DE VARAS ÚTILES A LA LENGUA DE AGUA

| Números | Varas | Números | Varas | Números | Varas |
|---------|---------|---------|--------|---------|--------|
| 18 | 68 | 27 | 19 | 36 | 58 |
| 19 | 57 | 28 | 34 1/2 | 37 | 60 1/2 |
| 20 | 52 | 29 | 32 2/3 | 38 | 30 |
| 21 | 197 1/2 | 30 | 33 | 39 | 36 2/3 |
| 22 | 47 | 31 | 36 | 40 | 33 3/4 |
| 23 | 22 | 32 | 40 | 41 | 68 |
| 24 | 47 | 33 | 30 | 42 | 69 |
| 25 | 17 1/2 | 34 | 90 | | |
| 26 | 47 2/3 | 35 | 30 | | |

Levantado y lavado de orden de la Excm. Junta de Propios, por su Agrimensor, D. Manuel Martín Delgado.—1830

Copia del plano que se conserva en el Archivo Municipal (Sección de Planos, número 535)

Escala de 1:200000 200 Barras Castellanas

Plano de la ribera del Rio Manzanares

con la situación de los lavaderos de sus dos márgenes

