



ACADEMIA DE HUMANISMO CRISTIANO  
ESCUELA DE HISTORIA

“LAS IMPLICANCIAS DE LA VIVIENDA POPULAR EN CHILE

1870-1925”

Alumna: Oliveros Berríos Fabiola Margarita

Profesor Guía: Benavides Arias Leopoldo

Tesis para optar al grado de Licenciada en Historia con Mención en Estudios Culturales

Santiago, Mayo 2012.

## AGRADECIMIENTOS

Agradezco y dedico este trabajo a mis hijos Camilo y Violeta que son los motores de mi vida y el impulso vital para llevar a cabo cualquier proyecto. Especiales agradecimientos para Angela Berríos, Hugo Berríos y Patricio Álvarez por su apoyo incondicional, por haber creído en mí y en mis capacidades, por su paciencia y su amor infinito. A mis abuelos por sus eternas enseñanzas.

## TABLA DE CONTENIDOS

|  |    |
|--|----|
| Presentación.....                                | 4  |
| Capítulo I                                       |    |
| Migraciones y asentamiento.....                  | 9  |
| Habitaciones Obreras. Algunas apreciaciones..... | 12 |
| Posturas frente a la vivienda social.....        | 22 |
| Capítulo II                                      |    |
| Acciones legales, ordenanzas y leyes.....        | 33 |
| Capítulo III                                     |    |
| Hacia 1925.....                                  | 51 |
| Ligas de Arrendatarios, mítines y huelgas.....   | 58 |
| La institucionalidad.....                        | 73 |
| Comentarios finales.....                         | 84 |
| Bibliografía.....                                | 94 |

## PRESENTACIÓN

La investigación busca mostrar una realidad social materializada en los espacios marginales de la capital chilena durante las últimas tres décadas del siglo XIX y las primeras del siglo XX, tomando en consideración algunos documentos que van desde 1850 hasta fuentes de 1930. Lo que se busca representar es el conflicto que se genera a raíz de la migración campo ciudad, debido a las modificaciones sufridas por el sistema agrícola, por la atracción que representaban los nuevos centros urbanos y por la caída del salitre a principios del siglo XX, que produjeron un crecimiento demográfico acelerado frente al cual la ciudad y sus autoridades no pudieron dar una respuesta espacial apropiada a la nueva población que ingresaba y se asentaba, generando distintas formas de habitabilidad popular con la característica común de la miseria y la insalubridad.

Así se señalarán a modo introductorio las formas de habitabilidad obrera y popular; cuartos redondos, ranchos y conventillos, mostrando en orden secuencial el desarrollo de éstos, los procesos que se vivieron, los efectos que causó, tanto espaciales, como políticos y sociales. Las respuestas que se dieron desde la sociedad (discusiones universitarias, médicas, de periodistas y organizaciones

religiosas de beneficencia) y desde el Estado (leyes y ordenanzas) a la problemática de la habitación obrera y cuan eficaces o no fueron éstas.<sup>1</sup>

Se mostrará que el conflicto generado por los sistemas de alojamiento popular, al intervenir el espacio de la ciudad y por tanto de la oligarquía asentada en la capital, principal centro urbano del país, provocó que el problema de la Cuestión Social se hiciera más evidente, en tanto la visualización de la pobreza y la irrupción masificada de ésta en los espacios donde la elite trataba de acercarse a los cánones europeos. Se verá que ese conflicto marca un precedente importante en la historia política y social del país, pues se da en el contexto de la conformación del proletariado y de organizaciones políticas y/o sociales que comienzan a demandar del Estado una acción más comprometida y responsable frente a las condiciones de vida de los sectores más pobres, y que obliga a la oligarquía en su conjunto y a las diversas instituciones a preguntarse qué hacer con los pobres.

Como ya sabemos la historia ha comenzado, sólo a partir de la segunda mitad del siglo XX, un camino arduo de investigación de las clases subalternas o del bajo pueblo como, se ha dado por llamarlo. Trabajo inagotable en la disciplina.

---

1

Esta investigación es una humilde continuación de esa senda acotada en la realidad de los conventillos de fines del siglo XIX y principios del XX y los sujetos que los habitaron. Aquí no se tiene la intención de encasillar a los sujetos en clases determinadas, ni con partidos políticos particulares, asumiendo con ello una línea de investigación no politizada. Haciendo un ejercicio de flexibilidad en tanto categorización de los individuos en un colectivo amplio que denominaremos sector o masas populares urbanas, no viéndolos como un conjunto social homogéneo e indiferenciado, sino todo lo contrario, aceptando y asumiendo su diferencia y heterogeneidad. Reconociéndolos no como una categoría estática, sino que entendiéndolos como un grupo en formación, que no *es*, sino que *está siendo*, es decir en formación constante, más aún en el período que se pretende estudiar, pues corresponde a un período en que existen diversas variables que obligan al país en su conjunto a adaptarse a nuevas formas de vida que responden a la modernización, implantación del modelo capitalista, apertura a nuevos mercados y nuevas formas de producción que conllevan tanto a la formación del proletariado nacional, como a la creación de nuevos partidos políticos, a nuevas formas de entender la sociedad, desde la sociedad misma como del Estado, así también se generan cambios sustantivos en las ciudades que importan, a su vez, nuevos pobladores a éstas, y por tanto, nuevas formas de habitar la ciudad y de sobrevivir en ella.

La idea fundamental es dejar demostrada la relación del espacio desde una perspectiva de la geografía humana, entendido como “un conjunto indisoluble, solidario y también contradictorio, de sistemas de objetos y sistemas de acciones, que no consideramos aisladamente, sino como el contexto único en el que se realiza la historia”(Santos,2000) por tanto se busca identificar la composición social que este albergó, las redes sociales que se concretaron allí, las identidades que se configuraron y las consecuencias y reacciones que tuvo. Dejando de manifiesto la importancia y la conexión del espacio con la configuración social. Cuanto aporta el espacio en las expresiones sociales y en los procesos históricos. Debiendo considerar, por el contexto histórico mismo, también la perspectiva marxista en tanto relación de los modos de producción con la realidad social existente en los principios del siglo XX en Chile y su dicotomía integración-exclusión, pero no analizando exclusivamente al sector obrero y/o proletariado, ni a la mujer, ni a los artesanos, etc. Sino que se busca una mirada inclusiva, ya que la composición social de los habitantes del conventillo es más amplia, diversa e incluso puede ser contradictoria.

El trabajo, como toda investigación histórica acotada, debió comentar sintéticamente algunos procesos y/o acontecimientos históricos, como así también dejar fuera muchos otros sucesos políticos y económicos absolutamente

relevantes para el país, pero que incluirlos hubiese implicado exceder ineficazmente los límites de y para esta investigación. Pido disculpas de antemano por esa terrible censura, dejando claro que fue hecha a conciencia y en beneficio de la coherencia temática y la extensión del presente trabajo.

Se trabajó con referencias bibliográficas de diarios, principalmente el diario El Mercurio para ver cómo lo investigado se transforma en un tema de interés público en los medios de comunicación, y el Diario Oficial para hacer un seguimiento de las leyes y ordenanzas dictadas. Las revistas de higiene y de habitación obrera, los censos de población de 1885, 1895 y 1907, el anuario estadístico, que nos ayudaron a dar un contexto cuantitativo de la población y sus características. Y diversos libros y artículos relacionados con el tema, tomando como pilares temáticos los textos de Luis Alberto Romero “¿Qué hacer con los pobres?” Siguiendo su idea de construcción de identidad en función de la otredad. A Gabriel Salazar con “Peones, Labradores y Proletarios”. Los valiosos aportes de Rodrigo Hidalgo con “La vivienda social en Chile”, y Vicente Espinoza con "Para una historia de los pobres de la ciudad" entre otros.



## CAPÍTULO I

### MIGRACIONES Y ASENTAMIENTO.

Desde el último cuarto del siglo XIX, se evidencian importantes procesos de migración desde los sectores campesinos hacia las áreas urbanas, este fenómeno de crecimiento demográfico se ve mayormente expresado en la capital y se debe a cambios significativos en la estructura económico-productiva, que repercutieron en la vida política y social. Producto de ello se produce un mayor desarrollo de las actividades del Estado; se amplía el tamaño de la administración pública, que pasa de tener tres mil funcionarios en 1880 a cerca de trece mil en 1900. Crecen los servicios educacionales, considérese que hasta 1869 los alumnos de establecimientos fiscales eran veinte mil, en 1892 se acercan a ciento cincuenta y dos mil aproximadamente. Aumentan los servicios urbanos, las edificaciones, las obras públicas y se expande el trazado del ferrocarril.(Hidalgo, 2005.)

Así también la dinámica de las exportaciones mineras favorece el comercio de importaciones y con ello se generan nuevas actividades y puestos de trabajo en las zonas urbanas, principalmente en Santiago y Valparaíso.(Cariola, Sunkel, 1982)

Junto con ello se producen transformaciones agrarias: ampliación de las áreas sembradas ya que, en relación a demandas y crecimientos mundiales, se originan aumentos en la producción de ciertos productos como el trigo y la industria cerealera en varios países de América Latina, lo cual requiere la utilización de una mayor proporción de la tierra a esta actividad, incorporándose tierra a las grandes propiedades. Se especializa y aumenta la explotación extensiva de mano de obra y se racionaliza la técnica del trabajo en las unidades productivas.(Hurtado.1996)

En razón de ello se desencadena un proceso de expulsión de población y mano de obra campesina hacia sectores de la minería, obras públicas y a la incipiente industria para el mercado interno, convirtiéndose en fuerza de trabajo asalariado.

Estos procesos de urbanización se traducen en un crecimiento demográfico desmesurado de las principales ciudades del país. Mientras el aumento de la población a nivel nacional era de un 1,5 %, en las ciudades mayores a veinte mil habitantes el crecimiento era del 3%.(Hidalgo.2005)

Las migraciones se convierten en un fenómeno importante si se considera que entre 1875 y 1920 emigraron de las áreas rurales de Chile central 647.914 personas(Hurtado,1996), cuyo destino principal era Santiago el que creció en esa

fracción de tiempo a una tasa del 2,86%. Cabe destacar que entre los años 1885 y 1907, período en el cual esta provincia se convierte en el principal centro urbano del país, su población pasa de 189.332 a 332.724 personas.(Hidalgo,2005) Este ritmo se mantuvo en aumento hasta 1930 donde Santiago alcanzó una población de 693.237 habitantes.(Torres, 1996)

Estos contingentes de población obrera que llegaba a la capital se fueron estableciendo en lugares de alojamiento muy precarios en las zonas periféricas de la ciudad, patrón que se repite hasta la actualidad para la población más desposeída. Por tanto se puede afirmar que la migración campo ciudad, producida por los factores de desarrollo e industrialización, genera y provoca una expansión de los barrios pobres, ya que la ciudad no estaba preparada ni acondicionada para acoger de manera digna a esta población.

## HABITACIONES OBRERAS. ALGUNAS APRECIACIONES.

Existen diversos artículos que nos hablan y muestran la composición material, espacial y social e incluso moral de los alojamientos para pobres y de los obreros, entre ellos los diarios de viajeros o inmigrantes extranjeros, diarios nacionales y trabajos realizados tanto por historiadores, geógrafos, periodistas y sociólogos. En este ítem se priorizará por los trabajos de Isabel Torres “Los conventillos en Santiago”, quien hace una conceptualización muy clara de los tipos de habitación existentes a principios del Siglo XIX. Luis Alberto Romero “Urbanización y sectores populares: Santiago de Chile, 1830 y 1875” y Armando de Ramón “Algunos testimonios de las condiciones de vida en Santiago de Chile: 1888-19182”.

Lo primero es considerar como establece Romero que la ciudad de Santiago es una ciudad escindida que se divide entre el espacio de la oligarquía donde habita la gente decente y la otra que está en los márgenes de la capital: la de los “rotos”, o en palabras de Vicuña Mackenna “Santiago es...una especie de ciudad doble que tiene, como Pekín, un distrito pacífico y laborioso y otro brutal, desmoralizado y feroz”.(Vicuña Mackenna,1872) Éste como intendente de Santiago orientó su labor a deslindar sistemáticamente lo que él llamaba “el Cairo infecto” de la ciudad ilustrada, opulenta y cristiana”.

Frente a este punto se debe hacer una consideración, la escisión de la que nos habla Romero y otros autores, es más bien simbólica, social, pues hasta 1870 la ciudad seguía patrones coloniales duales que comprendían la exclusión - integración, en tanto los sectores populares prestaban servicio domésticos en las casas adineradas, se relacionaban con el artesanado, existía comercio, se compartía a cabalidad en las fiestas. Cohabitan un espacio común. Por lo demás la ciudad no era tan extensa, por lo tanto, a pesar de que los “rancheríos” se establecen en Los márgenes de la ciudad, esto es solo a algunas cuadras del centro cívico. Esto se fue modificando por varias razones, según la tesis de Romero, la creciente segregación se produce con el avance de sectores del artesanado que busca ascender socialmente, generando una distancia de la clase popular, se europeizaron los gustos y por tanto las costumbres comidas y fiestas. Consagrándose la segmentación social urbana.(Romero, 1997)

Los primeros tipos de habitaciones populares de la ciudad son los “cuartos redondos”, que aparecen tempranamente en las fuentes en la primera mitad del Siglo XIX y que se entienden como habitaciones que carecen de ventilación y luz, contando solamente con una puerta de entrada, lo que hacía que quedaran encerrados tanto el oxígeno y la evaporación de distintas sustancias que se

generaban, pues todas las actividades domésticas se realizan dentro de las habitaciones obreras, como cocinar, comer, asearse, dormir, etc.

Así es como en 1843 se dicta una ordenanza sobre los cuartos redondos por el Intendente de Santiago don José Miguel de la Barra quien establece que:

“Desde el 1º de diciembre del presente año se prohíbe habitar todo cuarto a la calle que no tenga una ventana cuando menos de una vara y cuarta de alto o postigos en la puerta de la mitad del alto y expeditamente con un corral o patio”(Revista Higiene, 1843, p.183).

Pero esta ordenanza no tuvo mayores repercusiones y los cuartos redondos se mantuvieron en cantidad considerable hasta fines del siglo XIX, donde otros formatos de habitaciones ganaron espacio en lógicas de arrendamiento obrero.

En tanto, “los ranchos” eran una copia deteriorada de la vivienda popular campesina. Estaban contruidos de adobe con techo de paja y otro tipo de materiales precarios y putrefactibles, con un pequeño corral en el fondo( Revista Higiene, 1843). Es decir, en este tipo de habitaciones se convive con animales como gallinas o cerdos, que ayudan a la subsistencia, pero que además tienen que ver con extender a la ciudad hábitos tradicionalmente rurales, lo que

claramente aumenta los problemas de higiene y con ello las posibilidades de múltiples enfermedades infecciosas.

Este modelo de habitación comenzó a perder predominancia como tipo de alojamiento obrero, en tanto “el crecimiento urbano creó un mercado de tierras, que exigía formas de aprovechamiento más intensivo del suelo urbano. Así surgió un gigantesco negocio de renta de habitaciones populares.(Romero, 1997)

En tercer lugar, en relación a su aparición temporal, están “los conventillos”, que proliferaron rápidamente a principios del siglo XX e incluso aún es posible ver ese tipo de edificaciones en ciertas zonas de Santiago. La tipología de estas viviendas deriva de la casa-patio del Santiago colonial distribuida en hileras continuas de un piso organizándose en torno a patios interiores y fue un primer intento de solucionar la tónica con que Santiago había resuelto el problema de la vivienda económica que se caracterizaba por la escasa o mala urbanización y un aspecto cuantitativo por sobre uno cualitativo, que nos había hecho cómplices de una especie de ciudad siempre a medio terminar, artesanal, donde finalmente demasiados roles del arquitecto y urbanista quedan en manos de un usuario agotado económicamente y sin una base estructural eficiente.

Un reglamento de 1899 los define como “La propiedad destinada a arrendamiento por piezas o por secciones, a la gente proletaria, y que en varias

piezas o cuerpos de edificios arrendados a distintas personas tengan patio o zaguán en común”(Torres,1996) En este sentido los conventillos tenían una ventaja o mejora en relación a los cuartos redondos, ya que el lavado, el aseo o la comida podían realizarse en el patio común y no dentro de las mismas habitaciones. Pero los materiales con que estaban contruidos no diferían demasiado de los que utilizaban en los ranchos: adobe, madera, latas, ladrillos, etc.

Así un ejemplar de El Mercurio de 1913 los describe de la siguiente manera: “...un hacinamiento de palos quemados, de pedazos de lata, vestigios miserables de viejos tarros de parafina, de trapos sucios, etc.”(p.9)

Otra característica que se debe señalar de los conventillos guarda relación con que estos, por lo general, o se encontraban cerca de acequias o éstas los cruzaban derechamente, lo que tenía dos consecuencias relacionales, por un lado sus pasillos siempre estaban cubiertos de lodo y además estas acequias eran aprovechadas como conductos para la eliminación de basuras y excretas. Proliferando las enfermedades por la constante humedad y los desperdicios adyacentes.

En cuanto a las estadísticas de cantidad de conventillos en Santiago es difícil determinar una cifra certera ya que hay varias versiones que difieren en



número considerablemente. En el Boletín de la oficina del trabajo del año 1915, en una declaración muy mesurada se plantea que en el año 1912 existían 1574 conventillos en Santiago, distribuidos en un radio comprendido entre Independencia, Vivaceta, el Hipódromo y el río Mapocho que albergaban a 75.030 personas repartidas entre 26.972 piezas(nº 8). Pero esa no es la cifra total de Santiago y demás otros autores plantean que en promedio habitaban cuatro personas por habitación y no 2.8 como lo plantea el Boletín. E incluso los censos de población al registrar el ítem de vivienda, consideran tres categorías (casas, ranchos y cuartos) y dividen la población total de la ciudad en el total de dichas categorías y para los años 1875 da un total de seis individuos por habitación, en tanto para los años 1885 y 1895 dan un resultado de siete individuos por habitación. En relación al alcantarillado, debemos precisar que a mediados del siglo XIX, Santiago mantenía un sistema de evacuación de acequias que recorrían la ciudad en sectores diferenciados. Así, el sector de la ciudad al norte de la Alameda era cubierto con acequias que salían del río Mapocho y corrían de oriente a poniente por entre medio de los sitios. Las acequias de este sector desaguaban en el callejón de Negrete (actual Av. Brasil), desde donde las aguas se dirigían a Chuchunco, por la Alameda.

El sector de la ciudad al sur de la Alameda depositaba el caudal de sus acequias en el sector del Zanjón de la Aguada, en el límite del departamento de Santiago, no sin problemas serios de higiene, como las filtraciones de las acequias a canales de regadío

A principios de este siglo, en 1902, el Consejo de Higiene estimaba que la red de acequias por las cuales circulaban las aguas servidas presentaba filtraciones de materias orgánicas, situación que se agravaba cuando las acequias se desbordaban y el calor del verano hacía irrespirable algunos sectores de la ciudad. Finalmente:

*"...el gobierno designó la comisión compuesta por el médico Federico Puga Borne, presidente del Consejo Superior de Higiene Pública y por los ingenieros Domingo Víctor Santa María y Alberto González Errázuriz, para estudiar los diversos proyectos presentados para el alcantarillado. La comisión consideró necesaria la elaboración de un nuevo proyecto, en el que se consultaba la idea de independizar el lavado de las alcantarillas del servicio de agua potable, aprovechando para ello la dotación de agua de río de la ciudad y fijo las bases del proyecto definitivo con un programa de aguas lluvias, disposición y niveles de la red, lavado de cañerías y colectores, capacidad de alcantarillas, ventilación y campos de depuración (...) En 1903 el Congreso despachó la ley que autorizaba*

*al gobierno para contratar en licitación pública la construcción del alcantarillado de Santiago".(Echaiz, 1975,p 127)*

En 1905 se iniciaron los trabajos de alcantarillado, a cargo de la firma Batignolles y Fould. Las obras fueron finalizadas hacia 1910 y todas las propiedades debían obligatoriamente conectarse a las redes a medida que éstas avanzaban. Hacia 1915, el radio urbano de Santiago alcanzaba a las 3 mil hectáreas de las cuales 2.550 quedaban cubiertas por el beneficio del alcantarillado, quedando sólo un 15% de la ciudad sin conexión. Sin embargo, solo el 48% de las viviendas de la ciudad se encontraban situadas en la zona donde la conexión era imperativa y esta zona obligatoria correspondía a solo el 34% del área urbana de la ciudad.



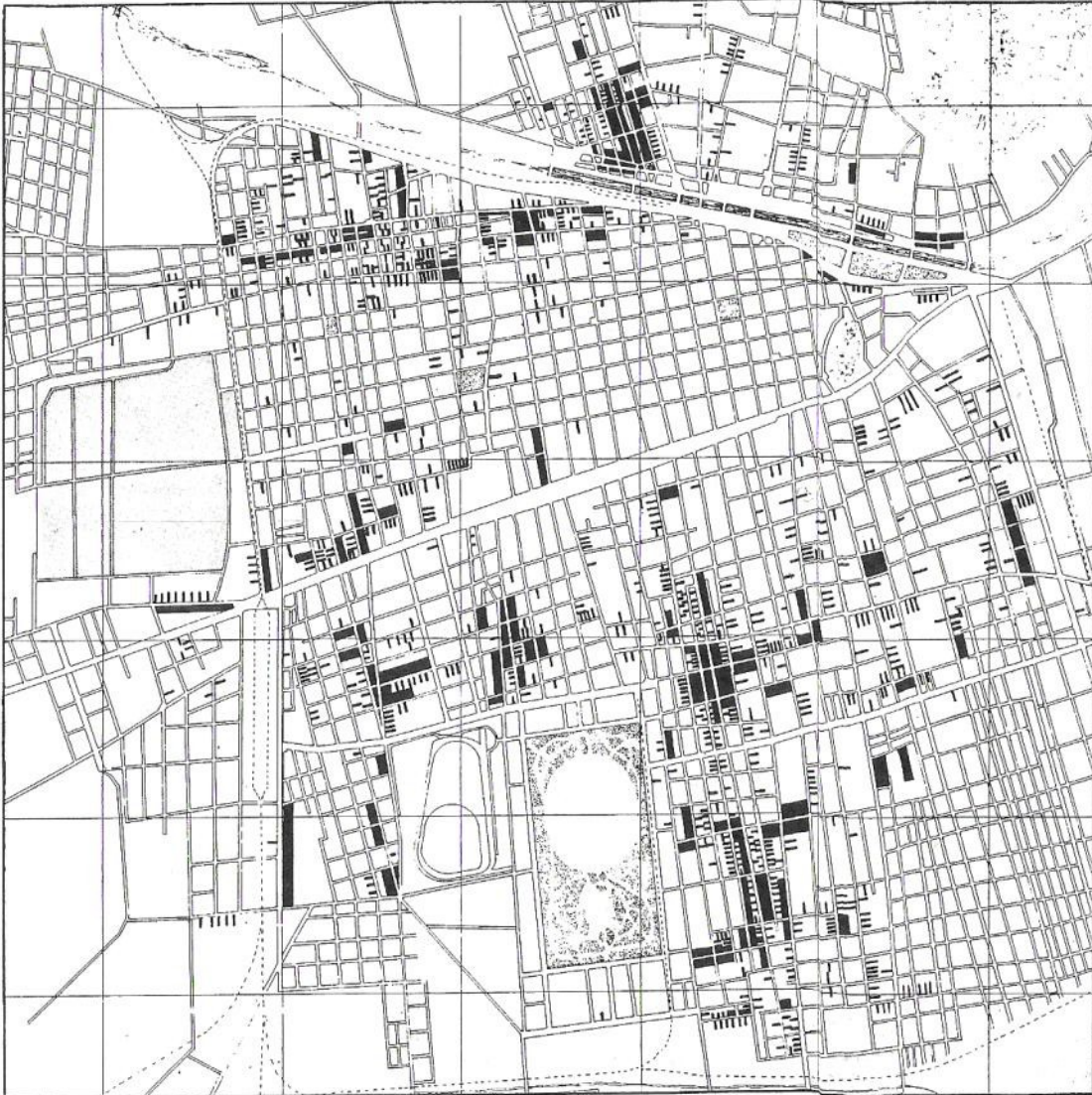
Conventillo en Barrio Independencia, Santiago 1919.



*Conventillo en la Av. Brasil 1920.*

Fuente: Museo Histórico Nacional

*Principales conventillos existentes en Santiago 1900/23*



*Fuente: Vivienda Social Chilena 1900/50, Gross Patricio, Ortega Oscar y Palmer Montserrat.*

## POSTURAS FRENTE A LA VIVIENDA SOCIAL

Con respecto a los conventillos existe un enorme registro, tanto literario, como periodístico, e historiográfico, para efectos de este trabajo señalare algunos extractos, para dimensionar, primero la realidad de estos asentamientos, segundo ver cómo la mentalidad de la época los observaba. Nuevamente tomaré una descripción de El Mercurio del 9 de junio 1910 que dice:

“...todos sabemos cómo vive en los conventillos nuestro pueblo, el hacinamiento de seres humanos y de animales domésticos, que se estrechan en las paredes deterioradas de las piezas, los inconvenientes de la vida colectiva y las deplorables condiciones higiénicas que prevalecen en estos tristes lugares”(p. 4)

De este extracto se desprende, por un lado que la realidad de los conventillos es algo ampliamente conocido por la sociedad expresado en ese “todos sabemos”, y acto seguido se confirma con la descripción que hace de sus condiciones, estableciendo que son “deplorables”, “inconvenientes” y “tristes”,

adjetivos y consideraciones que se repiten en las representaciones que se hacen de las habitaciones obreras (pero que no es parte de esta investigación detallar extensamente) y que van a ir generando una toma de conciencia de la “Cuestión Social” desde por lo menos las dos últimas dos décadas del siglo XIX y que presionará para que el Estado comience a intervenir con respecto a este tema.

Aunque la existencia y las condiciones de los conventillos seguirán presentes en la realidad y el conflicto social por varias décadas más, como se demuestra en un artículo del diario de la Foch de 1922:

“Subsisten (los conventillos) como exponente repulsivo, como un testimonio de que aún hay en parte poblados, asilos, castigos para las víctimas sacrificadas de toda forma. El conventillo se alza orgulloso sobre su pedestal de mugre. Es un baluarte inexpugnable, amparado por aquellos interesados en que haya epidemias, las cuales por el mismo poderoso motivo que allí encuentran ancho campo tienen sus víctimas elegidas entre la clase menesterosa, entre la poblada que está condenada a vivir en estrecho consorcio con todos los gérmenes infecciosos...”

Y acerca de los precios de los arriendos se agrega:

“Y hay que ver toda la Doctrina Cristiana que trae a la espalda cada recibo...” (p. 3)

Expresando allí, otro tema que será tratado más adelante que dice relación con la usura y el negocio que se ha generado en relación a este tipo de habitación.

Pero ¿quiénes son los que habitan los conventillos? En el mismo diario El Mercurio de 1910 se aduce lo siguiente:

“En esta clase de vivienda es donde se aglomera la parte de la población más difícil de alojar en buenas condiciones. El alojamiento de personas de una renta o sueldo fijo, ofrece sin dudas menos dificultades que el obrero que recibe el salario semanal... El problema se complica aún más tratándose de aquel grupo, tan numeroso de personas, especialmente mujeres que viven de un oficio manual o que ejercen alguna pequeña industria como los son las lavanderas, verduleras, costureras que van a refugiarse a los conventillos, porque en ninguna parte podrían encontrar habitación más barata, pero también, la más infeliz”. (p. 4)

Este fragmento explica más o menos la realidad social de los conventillos, éstos son principalmente ocupados por el sector popular más desprovisto, ya



fueran éstos trabajadores independientes u obreros asalariados, artesanos, zapateros, lavanderas, cesantes, etc.

No cabe duda de que los barrios pobres, cuartos redondos, ranchos, conventillos o cités, no son un lugar apto para vivir. Todos los autores nacionales o extranjeros, aristócratas o pobres, políticos o civiles y registros existentes de esa realidad lo demuestra, al parecer existe un consenso en cuanto a la insalubridad, falta de higiene, miseria, pestilencia, hacinamiento que presentan esos espacios. Junto con ello a esas características se le suman los efectos desmoralizantes, transgresores que las habitaciones populares favorecen.

Luis Emilio Recabarren, ad portas al centenario de la República, nos contribuye lo siguiente:

“La vida de los conventillos y de los suburbios, son la escuela obligada del vicio y del crimen. Los niños se deleitan en su iniciación viciosa empujados por el delictuoso ejemplo de sus padres cargados de vicios y de defectos. El conventillo es la antesala del prostíbulo y la taberna.....El conventillo y los suburbios han crecido quizá en mayor proporción que el desarrollo de la población. Y aún cuando se alegara que el aumento de los conventillos ha ido en relación con el aumento de la población, no sería este un argumento justificativo ni de razón. El conventillo

es una ignominia. Su mantenimiento o su conservación constituye un delito”.

(Recabarren, 1910)

Este registro se tomará como muestra de un sin fin de otros, que expresan la misma lógica dentro de la teoría de la “desmoralización”(Romero,1997.p 75). Este concepto aúna las características materiales y humanas de los alojamientos populares, que ya no pudieron ser ignoradas, Sobre todo luego de las epidemias de viruela de 1872 y 1874 que afectaron a toda la ciudad, poniendo en evidencia que esa “cloaca infecta” que eran los barrios populares podía llegar a afectar la vida de los "decentes". Un segundo factor que hizo que la sociedad en su conjunto visualizara a este sector, fueron las huelgas, que invadieron el espacio urbano. La crisis de 1875 puso en evidencia el deterioro de las condiciones de los sectores populares y la ciudad asistió a sus primeras manifestaciones de protesta, frente a las cuales la respuesta espontánea fue la reacción frontal. Ahondó la preocupación por el peligro que representaba la presencia cercana de un protagonista que había dejado de ser el conocido pueblo para convertirse en un extraño y temible vecino.

Esta sensación de vulnerabilidad que comenzó a experimentar la sociedad acomodada de Santiago, hizo que se abrieran diversos debates en relación a la Cuestión Social y fundamentalmente a la situación de la habitación obrera. Así en

círculos intelectuales y políticos, laicos y católicos se comienza a tratar el tema de la pobreza, bajo la premisa de “Cuestión Social” que ocupó aspectos vinculados con las condiciones de trabajo, las organizaciones laborales y sus formas de negociación, además de vivienda educación, salud y previsión de los trabajadores. (Hidalgo,2005.p.29)

La cuestión social mostró la preocupante inquietud de las elites sociales y políticas de Chile ante el crecimiento de la población obrera y su capacidad de organización.

Así lo expone James Morris:

“Todas las consecuencias sociales, laborales e ideológicas de la industrialización y urbanización nacientes; una nueva fuerza de trabajo dependiente del sistema de salarios, la aparición de problemas cada vez más complejos, pertinentes a la vivienda obrera, a la atención médica, y a la salubridad. La constitución de organizaciones destinadas a defender los intereses de la nueva clase trabajadora; huelgas y demostraciones callejeras, tal vez choques armados entre los trabajadores y la policía o los militares, y cierta popularidad de ideas extremistas” (p.251)

Por otra parte ya en la década de 1840 hay antecedentes de organizaciones de la Iglesia Católica que se preocuparon de las condiciones de los desvalidos, lo que demuestra un debate de largo aliento dentro de la iglesia. Así surge el Instituto de la Caridad Evangélica...que atendía un número considerable de indigentes.”(Silva. 1965. p. 243-244). Hacia este período también se constituyen la Sociedad Cristiana para los Pobres Desvergonzados y la Sociedad de Beneficencias de Señoras, preocupadas de dar asistencia a los pobres a través de la caridad, con aportes de la Iglesia y sus contribuyentes.

Este mayor interés emana principalmente después de la encíclica *Rerum Novarum* en 1891. Donde se toma una posición más definida frente a las deplorables condiciones de vida del proletariado industrial y se insta al gobierno a tomar cartas en el asunto. Quien toma esta bandera de lucha, en la voz de la iglesia católica es el arzobispo de Santiago Mariano Casanova. Éste le solicita a los poderes públicos a que dicten leyes que protejan a la clase trabajadora y a la alta burguesía católica a fomentar la organización de fundaciones y asociaciones de asistencia social.( Hidalgo. 2005. p. 37).

Esta preocupación con respecto a las condiciones de vida de las clases populares se manifiesta también en estudios realizados por algunos jóvenes licenciados en derecho hacia finales de 1890, como Juan Enrique Concha

Subercaseaux, quien hizo su memoria de licenciatura titulada *Cuestiones Obreras*. Éste plantea que “se debe estimular la formación de corporaciones, fundaciones y regular las indemnizaciones que se adeudan a los obreros, agregando que la beneficencia es una donación particular, destinada a servir perpetuamente el bien público y que su importancia social radica en que a través de ella es posible apaciguar el odio de clases”( Silva. 1965. p. 251).

Concha Subercaseaux tuvo una activa participación en la aplicación de la ley de Habitaciones Obreras de 1906, formó parte del Consejo Superior de Habitaciones Obreras y tuvo relación con algunos proyectos de ley sobre vivienda presentados en las primeras décadas del siglo XX.( Hidalgo, 2005, p 38).

Otro ejemplo del interés que tuvo el tema dentro de las elites en el contexto universitario fue el de Arturo Alessandri Palma quien hizo en 1893 su memoria de Licenciatura en la Facultad de Leyes de la universidad de Chile que se tituló *Habitaciones para obreros* y que tuvo por objeto:

“Determinar cuáles son las facultades del Estado relativas al problema de las habitaciones obreras, cuáles son las medidas adoptadas en otros países que nos aventajan en cultura, y terminaré estudiando el estado actual de nuestra legislación a este respecto y las reformas que conviene introducir en ellas, como

un medio de impedir los gravísimos males consiguientes a las pésimas condiciones en que vive el obrero chileno” (p. 389).

Durante las últimas décadas del siglo XIX y las primeras del siglo XX, a raíz de la acción de beneficencia en Santiago y de la lógica liberal decimonónica que sostiene que los problemas sociales se solucionan a través de la caridad, nacen en la capital, en la década de los ochenta fundaciones que construirán conjuntos de viviendas obreras como León XIII creada en 1890 fundada por el filántropo Melchor Concha y Toro, que levantó un conjunto del mismo nombre que contaba con 164 viviendas. Junto a esta estuvo la fundación Sofía Concha, que construyó dos conjuntos uno llamado Pedro Lagos que proporcionó 133 viviendas y el segundo llamado Mercedes Valdés con 60 viviendas. Otra fundación importante fue la sociedad San Vicente de Paul con el conjunto habitacional San Vicente con 232 viviendas.

Otras instituciones encargadas del desarrollo de la construcción de viviendas fueron: la Unión Social de Orden y Trabajo que operó en la ciudad de Valparaíso. La Sociedad de Instrucción Primaria del Arzobispado de Santiago, fundada en 1900, la Parroquia de Asunción y la Iglesia de la inmaculada Concepción.(Hidalgo, 2005, p.40).

El objeto de estas instituciones era ofrecer vivienda a los obreros casados a un valor máximo del 10% del valor del terreno y con la posibilidad de transformarse en propietario si al cabo de diez años cumplía con el pago puntual de las mensualidades de arrendamiento. (Heisse, 1974, p. 390).

Estos nuevos modelos de conjuntos habitacionales fueron una de las formas más significativas que tendrá el Estado y los particulares de dar alguna salida a las precarias condiciones de habitabilidad de los obreros hasta 1920 y se denominarán "cité". Este tipo de edificaciones tuvieron buenos resultados pues no alteraban mayormente la morfología de la ciudad y ocupaban de forma más eficiente el espacio, densificando el interior de las manzanas.

Estos nuevos formatos de habitación y de construcción tuvieron diversas consecuencias de distinta índole. Una que nos cabe destacar aquí es la organización de los propios obreros por generar las instancias para lograr la obtención de una vivienda propia, cosa inédita hasta ese entonces en Chile, a través de las experiencias de cooperativas de obreros, dentro de estas experiencias se sabe de la intención de la Sociedad de Socorros Mutuos de Artesanos que se formó en 1850 que tenía por objeto dar resguardo social a sus afiliados mediante un sistema de seguridad social sustentado en el ahorro de sus socios. En ella estuvo la iniciativa de crear una cooperativa de construcción, pero

no existen datos suficientes para asegurar que esto se materializó. Lo interesante aquí es ver cómo surge en la mentalidad de la población urbana la búsqueda de soluciones para mejorar las condiciones de vida respecto de sus viviendas o la ausencia de ella de la mano con la idea del ahorro, la propiedad privada y la escasa esperanza del Estado como un agente gestor de esas soluciones sociales.

Así en 1901 por iniciativa de Luis Muñoz González, se formará en Santiago la Compañía de Crédito y Construcción que buscaba formar propietarios por medio del ahorro. En 1903 había construido cincuenta y una viviendas a valor de tres mil pesos. (Hidalgo, 2005, p.46).



## CAPÍTULO II

### ACCIONES LEGALES, ORDENANZAS Y LEYES

Ya se mencionó que en 1843 surge la primera ordenanza de la Intendencia de Santiago que buscó regular la ventilación de los cuartos redondos, luego se creó en 1899 la reglamentación de conventillos que señala el lugar donde deben construirse. Su artículo tres señala:

“El terreno que se destine a esas habitaciones debe ser seco, limpio y no estar expuesto a desbordes e inundaciones. Lugares que hayan recibido basura o desperdicios infectos, no podrán ser utilizados sin que previamente se extraigan esos materiales y terraplenes con cascajo o tierra limpia”. ( Revista Higiene, 1901). Ésta tampoco tuvo mayores efectos reales, pues posterior a eso existen varias denuncias de la prensa al respecto.

Se establecieron varias disposiciones legales que buscaban regular las condiciones y los sectores de asentamiento de las habitaciones populares, en 1844, se crea una ordenanza para ordenar el diseño de las áreas de expansión de la ciudad. En 1854 se aprobó la ley de municipalidades, que daba atribuciones a este poder para que viera todo lo relativo a la salubridad en las ciudades.

En 1857 se prohibió la construcción de rancheríos en un determinado perímetro y se señalaron los plazos para las demoliciones de los existentes. En 1865 una ordenanza municipal, exige el cierre de las propiedades y les asigna una altura mínima. En 1883 la Municipalidad de Santiago establece diversas concesiones y franquicias a los constructores de habitaciones para obreros. En 1887 se agregan algunos preceptos sobre higiene, disposiciones de aseo y ornato. El 22 de diciembre de 1891 se promulga una nueva normativa municipal, Ley de la Comuna Autónoma, que diversificó las funciones de la policía de salubridad. (Hidalgo, p.32-33).

Junto con ello y en relación con la salubridad y las epidemias que afectaban al país y principalmente a la ciudad, se crean en 1886 las Juntas de Beneficencia, y que en 1887 se pasaran a llamar Junta General de Salubridad, que tenían por función presentarles a las autoridades las medidas necesarias para el mejoramiento de la higiene pública de cada localidad. Este mismo año se crea en el Ministerio de Interior, la sección de Higiene y Beneficencia. A su vez esta Junta en 1892 se convertirá en el Consejo Superior de Higiene Pública.

Como ya se dijo las acciones de beneficencia cobraron relevancia, después que el papa León XIII hiciera pública la encíclica *Rerum Novarum* en 1891, con esto la iglesia católica toma con mayor fuerza la causa de mejorar las deplorables

condiciones de vida del bajo pueblo, haciendo propuestas de solución al gobierno y ayudando a la construcción de viviendas sociales. Paralelamente entre “1883 y 1906 se presentan al menos siete proyectos de Ley para promover una ley de casa baratas en el congreso.”( Arellano, 1985, p.23). Hasta que en 1906 se promulga la Ley de Habitación Obrera que consta de seis apartados y treinta y tres artículos.

A continuación un extracto de ella:

Lei 1838.- por cuanto el congreso nacional ha dado aprobación al siguiente:

Art. 1º se establecen consejos denominados consejos de habitaciones para obreros, cuyas atribuciones son:

- a) Favorecer la construcción de habitaciones higiénicas i baratas para la clase proletaria, i su arrendamiento a los obreros o su venta sea al contado, por mensualidad o por amortización acumulativa;
- b) Tomar las medidas conducentes al saneamiento de las habitaciones que actualmente se destinan a este objeto
- c) Fijar las condiciones que deban llenar las que se construyan en lo sucesivo para que sean acreedoras a los beneficiarios que otorga esta lei, i aprobar los planos y especificaciones que cumplan con los requisitos exigidos.

d) Dirigir las habitaciones que ellos mismos construyan con los fondos que les hubieran sido donados o legados o destinados por el estado con el indicado objeto; i

e) Fomentar la formación de sociedades encargadas de construir estas habitaciones-

Art. 2º Habrá un consejo superior de habitaciones de Santiago, que será al mismo tiempo consejo de este departamento, que se compondrá:

1º del intendente de la provincia que lo presidirá;

2º De un miembro nombrado por la municipalidad en la primera sesión ordinaria;

3º dos nombrados por el presidente de la República;

4º De uno nombrado por el cabildo de la iglesia central;

5º De uno nombrado por el Consejo superior de higiene;

6º De uno nombrado por el Consejo de obras públicas;

7º De uno nombrado por la Junta de Beneficiarios;

8º De dos presidentes de Sociedades Obreras del departamento que tengan personería jurídica, nombrados por el presidente de la República.

Tendrá, además, un secretario i un inspector de habitaciones para obreros, que deberá ser ingeniero sanitario, los cuales serán nombrados por el presidente de la República a propuesta en terna del consejo, i gozarán.....

...Los miembros serán nombrados por un período de tres años, pero podrán ser reelegidos indefinidamente.

## 2º-- DE LAS HABITACIONES INSALUBRES E INHABITABLES

Art. 8º “Serán declarados insalubres e inhabitables las casas dadas en arrendamiento cuyas habitaciones no reúnan las condiciones que exija la vida bajo el punto de vista de la distribución de las piezas. Su nivel con relación a los patios i calles, el cubo de aire, la luz la ventilación i demás preceptos de la higiene...” (Diario Oficial de la República. 20 de febrero 1906. pp. 254-255).

Sobre estos puntos hubo una amplia discusión parlamentaria, pero no por las características de las categorías, sino porque la regulación estaba pensada para las viviendas arrendadas y no para las ocupadas por sus dueños, aunque entraran en dichas categorías. Esto nos habla de la mentalidad de la época. Para ser más claros citaremos un extracto de un alegato dentro de estas discusiones parlamentarias “Yo soy dueño de hacer mi persona lo que quiera, siempre que ello no cause daño a extraños (...) si yo quiero ocupar una propiedad (declarada

insalubre) nadie puede impedírmelo (...) ir más allá es vulnerar el derecho a la propiedad” (Discusión en la Cámara de Diputados. 1905. p. 516).

La complejidad surge cuando se piensa en las viviendas que no son arrendadas sino cedidas por las empresas a sus trabajadores, práctica ampliamente ocupada durante el siglo XX, como los campamentos mineros, por ejemplo, donde los Consejos quedaban atados de manos para operar, aunque estas fuesen insalubres e incluso inhabitables.

Por otra parte la normativa para las viviendas higiénicas plantea lo siguiente:

“Serán declaradas viviendas higiénicas las que tengan una altura interior de tres metros; las que tengan entablado de piso y cielo; las que posean además de un metro cuadrado de descubierto por cada dos metros construidos; las que posean acequias herméticamente cerradas y con portalones de limpia; que estén edificadas en terreno seco y bien nivelado; las que no tengan en su interior foco de infección permanentes; las que estén sobre 15 centímetros de patios y 15 centímetros más sobre calles; las que estén construidas con materiales adecuados e higiénicos y sean firmas y estables, con buen techumbre; las que tengan sus paredes, piso y techo debidamente cubiertos, las que tengan patios y corredores con suficiente declive, de modo que no estanquen las aguas; las que

tengan agua potable donde exista este servicio, en cantidad suficiente para sus moradores y en una cantidad de cinco litros como mínimo (...); las que tengan cocina, debiendo en los conventillos existir una para cada familia”.

En el tercer apartado la ley se refiere a los beneficios de los que gozarán las habitaciones baratas, entre ellos se deben destacar la exención de pagos de contribución fiscales y municipales. El derecho a consumo de agua potable, en los sectores donde hubiese este servicio, pagando solo el diez por ciento de su valor común. Además deja en manos de los municipios el trabajo de equipamiento y urbanización como la pavimentación y el alumbrado, y a las construcciones obreras que contaran con veinte manzanas o más “Se les instalará por cuenta fiscal el alcantarillado en las calles (...) una plaza o jardín público y una escuela gratuita”. (Ordenanza sobre Habitaciones para Obreros. Nº 4980. Santiago, 17 de Septiembre 1906. pp. 344-346).

Y más adelante, en el cuarto capítulo titulado “De las condiciones de las sociedades y empresas”, que define quienes podían acogerse a esta ley para construir viviendas baratas y que beneficios tendrían, ésta reglamenta lo siguiente:

Pueden construir:

- 1- sociedades que tengan por objeto construir habitaciones higiénicas y baratas, para venderlas a los arrendatarios a plazo que no bajen de los veinte años, pagándose el precio por amortizaciones incluidas en el canon de arrendamiento.
- 2- Las asociaciones cooperativas de obreros que construyan habitaciones para venderlas a sus miembros.
- 3- Los dueños de fábricas que construyan habitaciones para arrendarlas a sus operarios con canon decreciente o para venderlas a los mismos en la forma señalada en el primer punto.
- 4- Las sociedades anónimas y las personas jurídicas de cualquier naturaleza que inviertan una parte o la totalidad de sus fondos de reserva en construir habitaciones que reúnan las condiciones señaladas en la ley.

Estas sociedades quedarían exentas de pagar impuestos fiscal o municipal. También se establece que el Presidente de la República o las Municipalidades pueden venderles terrenos que tengan en la periferia de las ciudades para dichos fines.

Algunos de los proyectos enmarcados en esta ley, dentro de los primeros estuvieron el conjunto residencial Huemul, construido en el área sur-poniente de Santiago por la Caja de Crédito Hipotecario en 1911 que constó de 166 casas.



Este organismo tuvo una importante función como gestor inmobiliario a partir de esos años, incluyendo proyectos habitacionales para las clases medias y vivienda rural. Un segundo proyecto fue el de la Población San Eugenio, construida el mismo año que la anterior y en el sector de la periferia sur-poniente de la ciudad en terrenos aledaños a la nueva Maestranza de la Empresa de Ferrocarriles del Estado por tanto las viviendas fueron destinadas ampliamente a los operarios de ferrocarriles, en su primera etapa se edificaron cien viviendas. En este caso el Consejo de Habitaciones Obreras tuvo participación directa en la construcción. Otros proyectos construidos de más de cien viviendas se erigieron en el mismo sector; ejemplo la población Santa Rosa y Matadero.

Para finalizar, el quinto artículo se basa en “La protección al hogar obrero” buscando asegurar que las familias de éste pudiesen seguir haciendo uso de la vivienda después del fallecimiento del trabajador titular del contrato a través de la indivisión, la adjudicación de las herencias inmuebles y de la inembargabilidad de la habitación mientras durara la indivisión, que era hasta que llegase a la mayoría de edad el menor de los herederos o adjudicatario.

Este último artículo también tuvo varias discusiones pues dentro de la misma ley, en su último artículo se postula que los contratos de venta a plazo serán respetados siempre y cuando el arrendatario-comprador mantenga al día

sus pagos. Lo que está sujeto, primero a la calidad del trabajo y salario al que este pueda acceder y segundo a la estabilidad que éste tenga en dicho trabajo. Esto sugiere una segunda discusión, pues cabe preguntarse a quién está dirigida esta ley, ya que surge como la búsqueda de una solución a las precarias condiciones en que viven los sectores más desposeídos domiciliados principalmente en los conventillos, pero resulta que, por lo general, los habitantes de los conventillos no son obreros estables, sino más bien trabajadores esporádicos, así como también hay estudios que señalan que la mayor población de los conventillos estaba constituida por mujeres jefas de hogar que se mantenían en los oficios de lavanderas, costureras, cocineras, fritangueras y vendedoras ambulantes (ver Godoy, Brito, 1995) con un sueldo inestable y que no podrían, entonces, acceder a este tipo de solución habitacional.

Sin duda que los avances fueron significativos, cuando se piensa en tiempo histórico y en el contexto, pero tanto las leyes de la República, como las iniciativas de doctores, intelectuales y la iglesia fueron insuficientes para mejorar realmente la situación de pobreza e insalubridad. Los proyectos habitacionales que se construyeron fueron menores, abarcando un número pequeño de pobladores.

A pesar de ello es importante destacar que la ley de 1906 es un hito tanto legislativo como social, pues es la primera ley que apunta a resolver el problema de la habitación obrera de manera más concreta, creando para ello el “Consejo Superior de Habitaciones Obreras” que dentro de sus responsabilidades tenía el “promover la construcción de viviendas higiénicas y baratas para arrendamiento o venta, tomar medidas conducentes al saneamiento de las habitaciones obreras existentes, fijar las condiciones de las nuevas viviendas destinadas a los grupos proletarios y fomentar la creación de sociedades de construcción”( Hidalgo, p. 53).

Esta Ley debe ser entendida en un contexto nacional donde el tema había tomado un lugar central en la discusión de la Cuestión Social entre distintos actores sociales señalados más arriba. Pero, además, se enmarca en un contexto internacional donde se discutía sobre la Habitación Obrera, promulgando leyes muy similares, de hecho la ley de 1906 en Chile está fuertemente basada en la ley belga de 1889 y la de Francia de 1902, luego vendrían la de España en 1911, la de Argentina en 1915, la de Colombia en 1918 y Brasil que desde 1887 que emprende normativas para las condiciones de vivienda popular, pero que solo en 1926 logra dictar una ley que involucra al Estado en la construcción directa de viviendas.

Todos los consejos y juntas creados por estas legislaciones tenían atribuciones para realizar saneamientos en las habitaciones populares que fuesen ocupadas tanto por arrendatarios como por sus dueños.(Hidalgo, 2005, p.63) En el caso de la ley chilena con respecto al saneamiento estuvo basado en la ley británica de 1890 que permitía a las autoridades pertinentes llevar a cabo las demoliciones de las habitaciones insalubres sin indemnización al propietario negligente( Munita, 1921, p. 26), es decir sin expropiación previa, pero además le eran cobrados los gastos de dicha demolición a su propietario.

Durante diecinueve años de vigencia de la ley 1906 a 1924 los Consejos de Habitaciones Obreras tuvieron un objetivo eminentemente higienizador. Su rol fundamental se basó en la realización de un catastro de las habitaciones malsanas que dividió a las viviendas en higiénicas, insalubres e inhabitables según los preceptos determinados en la Ley de Habitación Obrera de 1906. A las segundas se le hacían observaciones y se les encomendaba realizar las reparaciones pertinentes a su dueño, en cambio las inhabitables, se llevaban la peor parte pues eran, en su mayoría, mandadas a demoler.

Así en el estudio hecho por el Ministerio de Higiene, Asistencia, Previsión Social y Trabajo enviado a la Oficina Internacional del Trabajo (OIT) en 1926 se declara que entre 1906 y 1924 se decretaron como insalubre 1.720 e inhabitables

2.216 y se demolieron 1.626 conventillos con un total de 16.713 piezas que afectaron a 46.794 personas. (Ver cuadro nº 1)

**CUADRO Nº 1**  
**DEMOLICIÓN DE CONVENTILLOS EN SANTIAGO**

POR EL CONSEJO SUPERIOR DE HABITACIONES OBRERAS 1906-1924

| <b>Años</b>      | <b>Conventillos</b> | <b>%</b> | <b>Piezas</b> | <b>%</b> | <b>Habitantes</b> | <b>%</b> |
|------------------|---------------------|----------|---------------|----------|-------------------|----------|
| <b>1906-1913</b> | 321                 | 19,74    | 2.899         | 17,35    | 7.201             | 15,39    |
| <b>1913</b>      | 219                 | 13,47    | 1.875         | 11,22    | 4.421             | 9,45     |
| <b>1914</b>      | 83                  | 5,10     | 869           | 5,20     | 2.883             | 6,16     |
| <b>1915</b>      | 74                  | 4,55     | 830           | 4,97     | 2.056             | 4,33     |
| <b>1916</b>      | 112                 | 6,89     | 1.178         | 7,05     | 2.831             | 6,05     |
| <b>1917</b>      | 110                 | 6,77     | 1.332         | 7,97     | 3.846             | 8,22     |
| <b>1918</b>      | 101                 | 6,21     | 1.675         | 10,02    | 3.441             | 7,35     |
| <b>1919</b>      | 134                 | 8,24     | 1.391         | 8,32     | 3.477             | 7,43     |
| <b>1920</b>      | 163                 | 10,02    | 1.340         | 8,02     | 3.350             | 7,16     |
| <b>1921</b>      | 100                 | 6,15     | 871           | 5,21     | 2.961             | 6,33     |
| <b>1922</b>      | 73                  | 4,49     | 722           | 4,32     | 2.888             | 6,17     |
| <b>1923</b>      | 62                  | 3,81     | 871           | 5,21     | 4.305             | 9,20     |
| <b>1924</b>      | 74                  | 4,55     | 860           | 5,15     | 3.134             | 6,70     |
| <b>Totales</b>   | 1626                | 100,00   | 16.713        | 100,00   | 46.794            | 100,00   |

Fuente: Córdova Lucio. El problema de la Habitación Barata en Chile. Chile 1926.

Y esto considerando que el Consejo Superior de Habitación Obrera tenía una evidente carencia técnica pues solo contaba con dos funcionarios, uno era el secretario y otro el inspector de habitaciones. Esto, obviamente dificultaba la posibilidad de cumplir con las funciones y los aspectos señalados por la ley que eran, fuera de la inspección, gestionar la acción de los privados, la supervisión de las viviendas de construcción directa y recolectar la realidad de la habitación popular.(Hidalgo, 2005, p. 70)

Esta situación fue observada por los actores políticos de la época incluyéndose este tema en el debate parlamentario. Así en la sesión del 29 de noviembre de 1910 el vicepresidente de la Cámara de Diputados señalaba que:

“El ingeniero sanitario tiene un trabajo abrumador. Tiene que visitar los conventillos que están en demolición; tienen que hacer los planos de reconstrucción de los conventillos insalubres y visitar las construcciones ya ordenadas. Tiene que visitar hasta treinta conventillos al día...

...muchos dueños de los conventillos se han presentado pidiendo que se les indique los arreglos que deben ejecutar para dejar sus propiedades en condiciones adecuadas. Esto significa un nuevo trabajo para el ingeniero sanitario”( Gallardo, 1910)

El presidente del Consejo Superior de Habitaciones Obreras propuso aumentar el personal con: un secretario abogado, un prosecretario, un procurador judicial, un ingeniero sanitario, y tres inspectores de conventillos y casas higiénicas. Lo que se materializó en 1911, junto con un aumento de sueldo, refuerzo de la planta de empleados y la autoridad de los Consejos para aprobar o no los planos respectivos de las construcciones de viviendas obreras que debían ser presentados por los alcaldes antes de empezar las obras.(Anguita, 1913, p. 353).

La mejor implementación del personal de los Consejos tuvo como resultado una mayor capacidad de inspección lo que derivó en un aumento de los espacios considerados tanto insalubres como inhabitables, en tanto se consideró que casi la totalidad de los conventillos en Santiago estaban en condiciones que los declaraban como inhabitables sin posibilidad de reparación. (Ver cuadro nº 2). Por otra parte los dato con respecto a las viviendas reparadas nos permite ver y medir los aportes y falencias de la ley 1.883 dictada en 1906.

La discusión de la Cuestión Social, pero fundamentalmente del higienismo será de larga data, ya venía arrastrándose desde las últimas tres décadas del siglo XIX y abarcará, por lo menos las tres primeras del siglo XX donde adquirirá un lugar relevante en la discusión intelectual, literaria, médica, religiosa y política. Por ello durante los siguientes quince años se mantendrá en los diálogos parlamentarios el rol, presupuesto e implicancias de los Consejos de Habitaciones Obreras en donde se buscarán mejoras financieras, técnicas y profesionales para éstos. Uno de los abanderados más apasionados por esta causa será Alejo Infante Lira, quien difundirá, incluso internacionalmente, la labor del Consejo Superior de Habitaciones Obreras. Presentará varios proyectos de modificaciones a la ley de 1906, entre ellos la ampliación de la ley para que fuera efectiva no solo en el caso de los arrendatarios, sino también de sus dueños, pero no tuvo respuesta positiva. En 1919 promoverá la Asamblea de Habitaciones Baratas, instancia para la discusión amplia de esta problemática nacional donde se exhorta a un mayor cumplimiento de la normativa. En esta misma asamblea propone la creación de una revista temática que invitara a distintos actores de la sociedad a presentar tanto sus opiniones como soluciones frente al tema. Esto se materializa con la publicación de la *Revista de la Habitación* entre 1920 y 1926.



CUADRO N° 2  
HABITACIONES DECLARADAS INHABITABLES E INSALUBRES  
POR EL CONSEJO SUPERIOR DE HABITACIONES OBRERAS  
EN SANTIAGO  
1906-1924

| Años           | Inhabitables | %      | Insalubres | %      |
|----------------|--------------|--------|------------|--------|
| 1906           | 19           | 0,86   | 3          | 0,17   |
| 1907           | 8            | 0,36   | 0          | 0,00   |
| 1908           | 35           | 1,58   | 6          | 0,35   |
| 1909           | 0            | 0,00   | 0          | 0,00   |
| 1910           | 78           | 3,52   | 3          | 0,17   |
| 1911           | 257          | 11,60  | 48         | 2,79   |
| 1912           | 276          | 12,45  | 60         | 3,49   |
| 1913           | 186          | 8,39   | 29         | 1,69   |
| 1914           | 55           | 2,48   | 45         | 2,62   |
| 1915           | 94           | 4,24   | 60         | 3,49   |
| 1916           | 84           | 3,79   | 128        | 7,44   |
| 1917           | 173          | 7,81   | 137        | 7,97   |
| 1918           | 135          | 6,09   | 152        | 8,84   |
| 1919           | 207          | 9,34   | 291        | 16,92  |
| 1920           | 134          | 6,05   | 133        | 7,73   |
| 1921           | 115          | 5,19   | 136        | 7,91   |
| 1922           | 132          | 5,96   | 209        | 12,15  |
| 1923           | 95           | 4,29   | 126        | 7,33   |
| 1924           | 133          | 6,00   | 154        | 8,95   |
| <b>Totales</b> | 2.216        | 100,00 | 1.720      | 100,00 |

Fuente: Córdova Lucio. El problema de la Habitación Barata en Chile. Chile 1926.

Por tanto la ley de 1906 sentó las bases para una amplia discusión, normó en lógica higienizadora y promovió proyectos de construcción de habitaciones obreras, pero dejó pendientes otras soluciones que se harán notar durante la

segunda y tercera década del siglo XX, con impactos negativos que revisaremos a continuación.

**CUADRO N° 3**  
**REPARACIONES DE CONVENTILLOS POR EL CONSEJO SUPERIOR DE**  
**HABITACIONES OBRERAS EN SANTIAGO**  
**1906-1924**

| <b>Años</b>      | <b>Conventillos</b> | <b>%</b> | <b>Piezas</b> | <b>%</b> | <b>Habitantes</b> | <b>%</b> |
|------------------|---------------------|----------|---------------|----------|-------------------|----------|
| <b>1906-1913</b> | 44                  | 6,66     | 484           | 3,92     | 1.186             | 3,88     |
| <b>1914</b>      | 60                  | 9,08     | 705           | 5,71     | 1.839             | 6,02     |
| <b>1915</b>      | 21                  | 3,18     | 354           | 2,87     | 869               | 2,84     |
| <b>1916</b>      | 22                  | 3,33     | 445           | 3,61     | 1.539             | 5,04     |
| <b>1917</b>      | 22                  | 3,33     | 1.823         | 14,77    | 2.975             | 9,74     |
| <b>1918</b>      | 68                  | 10,29    | 1.436         | 11,64    | 3.845             | 12,58    |
| <b>1919</b>      | 89                  | 13,46    | 1.327         | 10,75    | 1.583             | 5,18     |
| <b>1920</b>      | 86                  | 13,01    | 1.655         | 13,41    | 4.137             | 13,54    |
| <b>1921</b>      | 83                  | 12,56    | 1.168         | 9,47     | 3.854             | 12,61    |
| <b>1922</b>      | 51                  | 7,72     | 914           | 7,41     | 2.742             | 8,97     |
| <b>1923</b>      | 56                  | 8,47     | 1.040         | 8,43     | 3.120             | 10,21    |
| <b>1924</b>      | 59                  | 8,93     | 988           | 8,01     | 2.867             | 9,38     |
| <b>Totales</b>   | 661                 | 100,00   | 12.339        | 100,00   | 30.556            | 100,00   |

Fuente: Córdova Lucio. El problema de la Habitación Barata en Chile. Chile 19

### CAPÍTULO III

#### HACIA 1925

Como se dejó señalado en el capítulo anterior, la ley de 1906 dejó sin contemplar muchas aristas del problema que generaban las malas condiciones de

la habitación popular y solo fue el primer paso para una larga trayectoria legal, económica y social con respecto al tema. Este trabajo abarcará hasta 1925, fecha que, debido a la presión social se hacen evidentes las falencias de la legislación tratada en el capítulo anterior, y obligan al Estado y sus instituciones a normar el servicio de alquiler, creando la Ley de Arrendamientos de 1925, y meses después la Ley de Habitaciones Baratas.

Uno de los efectos negativos de mayor consideración de la ley de 1906 es que al iniciar el proceso de higienización y las resoluciones de demoliciones no contempló de forma paralela a ello, la creación de otros espacios habitacionales para recibir a la población desalojada. “Por otra parte las construcciones levantadas al amparo de la citada ley tuvieron costos relativamente altos para ser arrendados o adquiridas por obreros de bajos ingresos” (Hidalgo 2005, p.100), éstos siguieron viviendo en condiciones precarias y sin servicios de urbanización. Por tanto las ordenanzas de demolición y mejoramiento generaron una disminución de oferta disponible de habitaciones y un explosivo aumento de demanda, lo que encareció el precio de los alquileres.

Sumado a esto, los sucesos económicos a nivel mundial vinieron a acentuar los conflictos sociales, los efectos de la Primera Guerra Mundial en los sistemas primario exportadores Latinoamericanos dependientes de los mercados

internacionales dejaron secuelas devastadoras en las economías internas. Chile levantó su economía en base a la explotación salitrera de los territorios expropiados en la guerra del Pacífico en el extremo norte del país, iniciando un ciclo comercial que abarcó desde 1880 hasta la década del 20. Las arcas fiscales acrecentaron ostensiblemente gracias al salitre, de hecho éste fue el producto esencial donde “se sustentó la expansión y el desarrollo de la economía chilena”. (Espinoza, 1988, p.48) A su vez la explotación minera conllevó a la creación de una industria asociada a la exportación en relación a una infraestructura de comunicaciones, puertos, transporte, abastecimiento de los centros mineros, etc. Esta actividad requirió de un contingente considerable de población como mano de obra, que salió de los campos, de una actividad agrícola decaída y opacada por el auge minero. Otra parte de esa población agrícola ya había iniciado el proceso de migración décadas antes hacia los centros urbanos más importantes.

El salitre produjo momentos de gran bonanza para el Chile y el Estado fue la empresa que administró los recursos que dejaba por concepto de impuestos, que debían ser invertidos en distintas aéreas para el desarrollo del país. Los puestos de poder en el gobierno fueron un lugar muy atractivo cuando en ellos se veía la posibilidad de tener el control de esos recursos y beneficiarse de ellos. Los niveles de capital ingresado no se tradujeron en mejoras sustanciales que

permitieran mantener el bienestar y cimentar el progreso futuro. Así como no se reflexionó sobre las debilidades del sistema mono exportador aplicado que se fundó en la dependencia del capital externo, principalmente de Inglaterra. Entonces, cuando las grandes economías mundiales decayeron debido a los costos provocados por la Primera Guerra Mundial, y dejaron de importar nuestro salitre, la economía chilena se desestabilizó completamente. Para enfrentar las recesiones económicas se recurrió al aumento del gasto público, sustentado a su vez, por el endeudamiento externo, pero en vez de estabilizar la situación con el flujo de divisas, esto ayudó a crear “inflación y reducir la capacidad económica del Estado, lo que finalmente afectaba negativamente los salarios de los obreros”( Hidalgo, 2005, p 49).

Más aún, la aparición del salitre sintético generó la desvalorización del mineral extraído del norte chileno y finalmente el cierre de numerosas oficinas mineras. Diversos estudios señalan que en el período postguerra se cerraron 134 oficinas (Heisse, 1974, p. 501). Esto desencadenó despidos masivos de obreros que quedaron desocupados sin indemnización alguna. Los obreros desocupados comenzaron a reubicarse en Iquique, ciudad que se había configurado como un importante centro de agitación, allí se realizaron varias manifestaciones obreras durante el mes de Julio de 1914. Esta situación agudizó el malestar social, tanto

de obreros como de la elite que veía con temor esta aglutinación nortina, por ello ese mismo año, durante el mes de agosto, el gobierno decidió ayudar en el traslado de los mineros desempleados colocándolos principalmente en las ciudades de Valparaíso y Santiago con la esperanza de encontrar nuevos trabajos en esas ciudades. Se creó, para esos efectos, una oficina de colocaciones gratuita que no fue capaz de resolver el tema y el problema fue en aumento. Heise señala que solo el año 1921 fueron trasladadas al centro del país ciento cincuenta mil personas.(p.432) En un principio se dispusieron de albergues para recibirlos, pero después de un tiempo fueron dejados a su propia suerte.( Espinoza, 1988, p. 50).

La explosión demográfica fue la más significativa dentro de los años estudiados en este trabajo (véase cuadro nº 1) y se entiende al precisar el elemento anteriormente señalado, como una migración coyuntural que se suma a las migraciones hormiga a los centros urbanos desde los campos que se venían presentando desde mediados del siglo pasado.

CUADRO Nº 4

CENSOS DE POBLACIÓN PROVINCIA DE SANTIAGO

|           | 1875    | 1885    | 1895    | 1907    | 1920    |
|-----------|---------|---------|---------|---------|---------|
| Población | 155.063 | 199.671 | 273.443 | 339.275 | 510.690 |
| Urbana    | 79%     | 84%     | 88%     | 84%     | 92%     |

|                        |                |                |                |                |                |
|------------------------|----------------|----------------|----------------|----------------|----------------|
|                        |                |                |                |                |                |
| <b>Población</b>       | <b>40.549</b>  | <b>37.199</b>  | <b>39.024</b>  | <b>64.500</b>  | <b>42.808</b>  |
| <b>Rural</b>           | <b>21%</b>     | <b>16%</b>     | <b>12%</b>     | <b>16%</b>     | <b>8%</b>      |
| <b>Población total</b> | <b>195.612</b> | <b>236.870</b> | <b>312.467</b> | <b>403.775</b> | <b>553.498</b> |

Fuente: Censos de población. INE.

La migración masiva de desocupados provenientes del norte después de la caída del salitre, los contingentes de población urbana desalojados de las viviendas declaradas insalubre o inhabitables por el Consejo De Habitaciones desde 1906 y la crisis económica generalizada con altos índices de inflación agravó cada vez más la situación de hacinamiento y aumentó la población proletaria, sub-proletaria y desocupada en la ciudad en muy malas condiciones lo que dio pie para un progresivo descontento generalizado, un crecimiento de los movimientos obreros y sindicales que comenzaron a movilizarse por reivindicaciones sociales en las que se insertaban demandas habitacionales: viviendas dignas, baratas e higiénicas.(Hidalgo, 2005, p 102).

El incremento explosivo de la necesidad de vivienda generó un aumento en el negocio de los rentistas, quienes vieron acrecentadas sus ganancias luego de la aplicación de la Ley debido a la carencia de habitaciones v/s el aumento explosivo de la demanda, la acentuación de las exigencias de la calidad de las edificaciones

aumentó la inversión de éstas y con ello el valor del arriendo, sumado a ello estaba el alza general del costo de la vida entre la primera y segunda década del siglo XX producto de la primera Guerra. El negocio de arrendamiento se hizo cada vez más lucrativo y se ha estimado que los intereses generados por los conventillos podían superar el 30% y nunca menos del 13% en relación al avalúo fiscal de la propiedad (Estudio del Consejo Superior de Habitaciones Obreras, 1914. p. 74).

Aunque la normativa permitía solo hasta un 10% de lucro. Con respecto al encarecimiento del costo de la vida Recabarren estimaba para 1910 que:

“El precio de la vida ha subido en los últimos 25 años más del 100 por ciento, mientras que el salario avaluado en peniques no llega al 40 por ciento de aumento” (Recabarren. 1910).

La baja en el poder adquisitivo, se empeoraba aún más con las altas tasas de desocupación que afectaban al proletariado como al subproletariado, lo que hizo que muchos no pudieran solventar el gasto de vivienda, dejándolos en una situación de alta morosidad que conflictuó la relación con los rentistas, quienes empezaron a lanzar a la calle a los deudores.



CUADRO N° 5  
 ÍNDICES DEL COSTO DE LA VIDA EN CHILE  
 ENTRE 1913 Y 1923

| 19 Bienes                 | 1913 | 1914 | 1915 | 1916 | 1917 | 1918 | 1919 | 1920 | 1921 | 1922 | 19 Bienes     |
|---------------------------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|---------------|
| 15 Habitación             | 100  | 100  | 100  | 109  | 118  | 127  | 136  | 145  | 154  | 155  | 15 Habitación |
| 21 Luz y calefacción      | 100  | 105  | 109  | 126  | 121  | 131  | 149  | 166  | 195  | 209  | 21 Luz y ca   |
| Alimentación              |      |      |      |      |      |      |      |      |      |      | Alimen        |
| 14 (productos nacionales) | 100  | 115  | 122  | 118  | 112  | 116  | 133  | 160  | 146  | 138  | 14 (produc    |
| Alimentación              |      |      |      |      |      |      |      |      |      |      | Alimen        |
| 22 (productos importados) | 100  | 121  | 127  | 125  | 110  | 133  | 203  | 208  | 204  | 216  | 22 (produc    |
| 21 Vestuario              | 100  | 110  | 145  | 154  | 166  | 174  | 187  | 202  | 212  | 212  | 21 vestuar    |
| 21 Transporte ferroviario | 100  | 142  | 158  | 142  | 113  | 117  | 142  | 151  | 213  | 272  | 21 Transp     |

Fuente: Moisés Poblete. "El problema social obrero en Chile en 1923".

LIGAS DE ARRENDATARIOS, MÍTINES Y HUELGAS.

La tierra a través de la historia nacional ha tenido un inmenso valor y ha sido el elemento de poder de las clases dominantes quienes eran y son los dueños de las grandes haciendas.

Para el siglo XX la tierra constituía una inversión atractiva, pues no estaba afectada a depreciación por procesos inflacionarios. Por lo que la tierra urbana fue una capitalización interesante para la creciente clase acomodada desde el siglo anterior, más aún cuando la creciente demanda de habitación popular y la ausencia de un sistema de producción masiva de viviendas generó un sistema de

producción rentista de vivienda, es decir, se construía con el fin de hacer un negocio de arriendo. El sistema de arriendos fue la resolución histórica que se le dio al problema de la vivienda popular desde las últimas décadas del siglo XIX. (Espinoza, 1988,p. 47).

Para principios del 1900 se habían configurado tres formatos de empresas rentistas, la primera en términos de antigüedad, consistía en el arriendo de lotes donde cada familia construía su vivienda (bajo este sistema se constituyen los ranchos y cuartos redondos) y que corresponde a la vivienda de los sectores más pobres, el siguiente formato es el que da vida al conventillo clásico, que es la adaptación de antiguas mansiones subdivididas en numerosas habitaciones para el alquiler de cuartos y por último está el formato donde se construye casa tipo cité con el objetivo comercial de arrendamiento. Este último está enfocado a los sectores de ingreso medio, trabajadores asalariados con mayor estabilidad.

La crisis social y habitacional para 1914 se había agudizado por los factores anteriormente explicados y la situación necesitaba una rápida solución. Miles de personas vagaban por la ciudad sin destino cierto, en el mayor de los desamparos. La medida que se había dado como solución para evitar un conflicto en Iquique, hoy generaba un problema mayor en Valparaíso y Santiago.

El Estado pensó que la solución vendría con la reinserción laboral de los obreros trasladados y para ello, mediante el Ministerio de Industrias, se creó una oficina gratuita de colocaciones. El mismo Ministro Enrique Zañartu llamaba, el 20 de agosto, "a los propietarios del país"( El Ilustrado, 1914) a que dieran muestras de buena voluntad, otorgando puestos de trabajo o alojamiento a los obreros cesantes.(Espinoza, 1988, p.51) Pero la oficina no dio los resultados esperados y los "propietarios del país" no atendieron el llamado.

Estas masas desocupadas comenzaron a organizarse y mientras el Estado daba palos de ciego al problema, la Iglesia católica ayudó con medidas caritativas, dentro de las cuales destaca el establecimiento de las Ollas del Pobres, donde se comenzaron a repartir diez mil raciones de alimento diarias(Espinoza, 1988). Así se sumaron iniciativas con organizaciones de asistencia. Se crearon Comités de Socorro en la intendencia que coordinó veladas benéficas, asistencias judiciales, recolección de erogaciones. Los empresarios hicieron algunas donaciones para paliar la situación.

Pero los obreros rápidamente alzaron la voz ante este escenario de precariedad formando la primera Liga de Arrendatarios en Valparaíso en Septiembre de ese año. Esta Liga de Arrendatarios es la primera organización autónoma de ese tipo. En su declaración de intenciones manifestaba:

"Ponemos en conocimiento de la clase asalariada en general de esta ciudad, que se ha fundado esta institución que tiene por objeto defendernos de los abusos que constantemente cometen los dueños de propiedad y tomando en cuenta la grave situación por que atravesamos, debido a la enorme escasez de trabajo. No somos los causantes de la situación actual (...) queremos trabajo para satisfacer nuestras necesidades y dar cumplimiento a nuestros compromisos"

Y en su Carta Fundamental agregan:

- 1- Impedir el alza de los cánones de alquiler en las habitaciones.
- 2- Trabajar para obtener una reducción del cuarenta por ciento en los arriendos.
- 3- Exigir a los propietarios reformas higiénicas y el cumplimiento municipal de las disposiciones de aseo.
- 4- Combatir todo abuso de los propietarios en contra de los arrendatarios" (El Chileno, 1914).

Sus miembros se definían como obreros de bajos ingresos y cesantes.

A pesar de lo confrontacional que parece su Carta Fundamental, lo que realmente buscaba la Liga era una negociación con los arrendatarios para la disminución de los cánones de arriendo, facilidades de pago para los morosos,

suspensión de los lanzamientos y regulación de los acuerdos contractuales. Al Intendente se le solicitaba la moratoria de los pagos, el fin del uso de la fuerza pública para los lanzamientos y el establecimiento de las Ollas del Pobre en los regimientos.

En Santiago y otras ciudades en ese año, también se organizaron grupos de arrendatarios que buscaron reivindicaciones, “convocaron a mítines para exponer las abusivas condiciones de los alquileres y dejar presente los efectos de la crisis económica” (Hidalgo, 2005, p. 103) Se realizaron tres mítines, dos en Santiago los días 27 de septiembre y 18 de octubre y uno en Valparaíso el 11 del mismo mes.

Estos movimientos no tuvieron logros significativos, en relación a las peticiones concretas de la Liga, pero lo importantes es que sentaron las bases para un movimiento que continuaría, aunque de forma esporádica, durante todo el siglo XX y que conseguiría importantes reivindicaciones sociales.

Dentro del año señalado, 1914, una respuesta vino de parte de la Iglesia Católica que decretó una rebaja de un 30% del canon de arriendo de las viviendas de su propiedad. Frente a lo cual el Intendente de Santiago hizo público su respaldo a estas acciones en un periódico de Santiago diciendo:

“El Ilustrísimo y Reverendísimo Arzobispo de Santiago ha dispuesto que en las propiedades de la curia eclesiástica y en las suyas propias, se rebajen en un 30 por ciento los cánones de arrendamiento, como medio de mejorar, al menos en algo, aquella aflictiva situación de tanta gente.

La Intendencia por su parte llama a todos los propietarios de Santiago a imitar el ejemplo dado por el Arzobispado.” (El Chileno, 1914). Estas acciones y declaraciones causaron en seguida el disgusto de los arrendadores que apelaron que para algunos este era su único medio de subsistencia y respondieron masivamente en distintos medios escrito dentro de estas cartas destaca el de un “empleado propietario” que sostiene lo siguiente:

“Que el Arzobispado u otros millones quieran espontáneamente hacer la caridad: santo y loable. Pero es preciso que el pueblo se imponga de que nadie tiene derecho a saciar el hambre con el despojo y la ruina de los que tenemos la debilidad de sacrificarnos por largo tiempo para asegurarnos una pequeña asistencia”( El Mercurio, 1914).

Lo que molestó más a los propietarios fue que las reformas planteadas para las mejorar las condiciones de los arriendos y la disminución de sus tarifas se arguyera a la voluntad de los rentistas, la caridad cristiana y a que el lucro obtenido era excesivamente alto, esto último fue tajantemente desmentido por los

propietarios y se apeló a que las soluciones no podían ser dadas por una ley ya que las situaciones distaban mucho unas de otras y que se debía buscar arreglos entre cada particular con sus respectivos arrendatarios.

Después de este conflicto la Liga no logró ni resultados óptimos ni continuidad y se mantuvo en silencio por casi una década. Y el problema de los arriendos no tendrá mayor cabida mediática en los siguientes años por lo que no es posible hacer un seguimiento de lo que ocurrió.

Se le dio un espacio en este estudio a lo acontecido en Valparaíso por ser la primera experiencia de este tipo y marcar un precedente para lo que ocurriría, varios años después en Santiago.

En 1921 frente a la posibilidad que se aprobara una ley de impuesto a la renta, los propietarios de las habitaciones para obreros decidieron subir las tarifas de los alquileres.

En mayo de ese año la organización libertaria " Unión Femenina" llamaba abiertamente a las organizaciones de trabajadores a enviar delegados para constituir un Comité pro Abaratamiento e Higienización de la Habitaciones" (CAH), que tenía dentro de sus objetivos, aglutinar grupos obreros para exigir la resolución de sus demandas mediante distintas actividades principalmente

publicaciones y mítines, denunciar a los propietarios que tuviesen habitaciones insalubres o inhabitables y prestar asesoría judicial. Lamentablemente esta iniciativa tuvo varias falencias. La primera fue la desinformación con respecto al tema de la habitación ya que pedían a la municipalidad se hiciera cargo de la clausura de los conventillos en condiciones miserables, un error doble, pues la entidad encargada de ello era el Consejo de Habitaciones para Obreros y por otro lado ya se había visto que el cierre de las habitaciones lejos de dar una solución agravaba el problema. Otro factor que les jugó en contra fue la poca respuesta que hubo por parte de los trabajadores, a pesar de una intensa campaña de difusión y convocatoria a través del periódico La Federación Obrera, el pegado de carteles y el lanzamiento de volantes.

Luego de algunas semanas el CAH se unió a otros dos comités; uno contra el alza de los tranvías y otro contra el alcoholismo, formando el Comité Obrero de Acción Social (COAS) que mantuvo la misma línea de acción, realizando conferencias, mítines y emprendiendo campañas contra los capitalistas abusadores, en especial contra el Arzobispado de Santiago del que lograron reunir denuncias sobre 104 conventillos de su propiedad.

A principios de mayo de 1922 se organiza la primera huelga de arrendatarios del país, que comienza con un grupo de 19 arrendatarios del



conventillo "El Prado". Para el 10 de dicho mes "los 200 arrendatarios del conventillo declaran la huelga de arriendos. Para fin de mes ya eran, al menos 300 conventillos bajo esta práctica. (Espinoza, 1988, p. 67).

Con ello se reactivaron las Ligas de arrendatarios en Valparaíso y en otras localidades de Chile como Valdivia y Osorno. Una característica importante de estas huelgas es que no se unificaron, ni se plantearon como una sola huelga perteneciente a un solo movimiento, sino que más bien fueron manifestaciones simultaneas que tenían objetivos similares como la rebaja del canon de arriendo, reparaciones necesarias para cada caso, colocación de luces en baños y patios, colocación de baños al interior del cité, construcción de cocinas externas a las piezas, eliminación de multas, la no intromisión del mayordomo en la vida privada de los arrendatarios y/o el despido de éste, la definición de un plazo para los arreglos, que los acuerdos rigieran por 5 años y la prohibición de emprender represalias en contra de los arrendatarios y de los miembros del COAS( La Federación Obrera, 1922). Pero que finalmente buscaban negociaciones directas a través de contratos colectivos con cada propietario, entonces no se puede hablar de un movimiento generalizado y cohesionado de arrendatarios, sino que se trató de un movimiento atomizado que si bien compartían un hilo conductor y una lucha reivindicativa, la solución era pensada en conseguir una negociación particular

para cada conventillo. Esta característica del movimiento es un factor fundamental, a mi juicio, en los resultados obtenidos, pues los propietarios se sujetaron de ello para evitar consecuencias mayores como, por ejemplo, una legislación sobre el tema, además restaron incidencia al COAS y lo rechazaron como interlocutor válido en las negociaciones.

La falta de cohesión evitó que el hecho no se transformara en un hecho político de trascendencia, pero causó preocupación entre las autoridades que tomaron algunas medidas para evitar hechos violentos. Por su parte el Intendente de Santiago solicitó inspecciones a las viviendas en huelga para verificar las condiciones en que se encontraban. Se concluyó que todas eran habitables aunque debían realizárseles reparaciones. Prohibió el uso de la fuerza pública en los lanzamientos y ofreció la posibilidad de mudarse a otra vivienda sin pagar lo adeudado si se verificaba la condición de insalubridad. "De este modo, evitaba que el conflicto asumiera un carácter violento y se transformara en un hecho político"(Espinoza, p. 70).

El consejo de Habitaciones, al referirse al tema, indicó a los mayordomos como los responsables por su mala administración y a los propietarios por dejar en ese cargo a personas "viciosas e indolentes" y que la solución vendría mediante una mayor vigilancia a los dueños. (Revista de Habitación, 1922).

La respuesta más interesante vino de la Cámara Nacional de Comercio, entidad que planteó la idea de hacer una Exposición de la Habitación Económica y que fue llevada a cabo por el Consejo de Habitaciones Obreras. Esta iniciativa estuvo dirigida a organizaciones o personas dedicadas a la construcción para que discutieran y propusieran soluciones al déficit de habitaciones baratas. (Hidalgo, p. 106). En la convocatoria a este evento se expresaba lo siguiente:

"En este último tiempo, con el crecimiento de la población y con la paralización de las construcciones, por razón de la carestía de los materiales se ha producido una crisis aguda que comienza a manifestarse aquí en Santiago por medio de la huelga de arrendatarios (...) La huelga es una protesta contra el alza de alquileres que el pueblo estima desproporcionados"(Espinoza, p.71).

Y el discurso inaugural de dicha exposición del vicepresidente del Consejo de Habitaciones, Ramón Subercaseaux quien apunta lo siguiente:

"Nadie piensa, sin embargo, nadie conoce parece, cuando se trata de lo primero en la vida natural, de lo que es tan útil como el mismo alimento de cada día: de la vivienda, sin la cual no hay familia, no hay raza, no hay nación, no hay Estado. La instrucción es sin duda cosa muy buena; pero nunca será de resultados efectivos sin la existencia del hogar donde parte el alumno. La educación es todavía más indispensable, más base de cultura, pero ¿cómo

hacerla, cómo comenzarla siquiera dentro de un antro, cómo dar la lección de pulimento en medio de un chiquero?"( Hidalgo, p.106).

Más adelante agregará que los costos de los materiales han subido tanto que los empresarios de la construcción ya no les conviene dedicarse a ese negocio y para resolver esta situación se debiese recurrir a la Caja de Ahorros, quien podría entregar préstamos considerables para la edificación con bajos intereses.( Hidalgo, p. 107).

Se debatió profusamente sobre las posibles soluciones y se llegó a algunas conclusiones como que las ley de Habitaciones de 1906 debía ser modificada, que se debía buscar materiales nuevos, baratos, pero que no fueran en perjuicio de la higiene y comodidad de las viviendas y que el Estado no debía competir con los particulares, sino que debía proporcionarles los medios y darle facilidades para que éstos se mantuvieran en el negocio de la construcción.

En resumen la Huelga de arrendatarios de 1922, si bien, no concluyó con soluciones significativas, y solo obtuvo logros muy parciales; en algunos casos aislados la rebaja del canon, en otros la mantención del canon pero con la promesa de mantenerlo sin alzas, en otros solo algunas mejoras mínimas sin plazos estipulados para su materialización y en otros solo las represalias del dueño que recurría a mecanismos coercitivos para el cobro del arriendo

acompañado de policías, quienes procedían a arrestar a los dirigentes del movimiento o a realizar desalojos violentos, cortes de agua y luz o lanzar tiros al aire.( Espinoza, p. 72).

Para fines de mayo la huelga estaba terminada, sin mayores beneficios para los arrendatarios. La clase dominante había sido y fue incapaz de generar soluciones reales al problema de la vivienda, por lo que el conflicto quedaba reducido a negociaciones puertas adentro de cada comunidad con su respectivo arrendador. Pero, a pesar, de lo que se ha dicho con respecto a la fragmentación del movimiento, el COAS se constituyó en un importante conector de los distintos grupos obreros como también asumió la función de receptor de las denuncias y demandas contra los abusos. Pero se "vio sobrepasado por el movimiento en su capacidad asesora como conductora"(Espinoza, p. 73). Por lo demás, se discutió sobre los avances logrados con la huelga y los mecanismos de acción para el futuro, amenazando con acciones más directas, proponiendo una huelga general de arrendatarios para el verano, cosa que no ocurrió y solo se realizaron manifestaciones parciales.

Casi tres años después se habían constituidos y consolidado en Santiago dos organizaciones de arrendatarios que tendrán gran notoriedad en 1925. Uno de ellos era la Liga de Arrendatarios que tenía una fuerte influencia anarquista y

donde se coordinaban delegados de distintas organizaciones sindicales y la Sociedad de Arrendatarios de Defensa Mutua donde se adherían voluntariamente los arrendatarios. Esta organización buscaba mejorar las condiciones de higiene de las viviendas mediante un reclamo al Intendente, que era el presidente del Consejo Superior de Habitaciones para Obreros. La liga, en tanto, ponía dentro de sus objetivos principales la rebaja de los arriendos negociando directamente con la Junta de Gobierno.

En paralelo en Valparaíso se iniciaba una huelga de arriendos que consistía en pagar la mitad del canon de alquiler hasta que se hiciera efectiva una rebaja por la misma cantidad.

Estas nuevas movilizaciones surgían como respuesta a un conflicto político y económico dado por la promulgación de la Ley de Impuesto la Renta, que fue una de las primeras medidas tomadas por la Junta de Gobierno que sucedió a Alessandri y que había sido tramitada durante largo tiempo en el Parlamento. Frente a esto los propietarios reaccionaron subiendo los cánones de alquiler hasta en un 100%.

De inmediato los arrendatarios se revelaron en contra de estos cobros abusivos, realizando una concentración y desfile donde participaron 30.000 personas, junto a un paro de actividades. En esa manifestación se acordó y

levantó la huelga en Valparaíso, anteriormente mencionada. Se subentiende que al determinar pagar el 50% de las nuevas tarifas de alquiler, en el contexto del alza del 100% declarada por los arrendatarios, el movimiento estaba pidiendo que se mantuviesen las tarifas antiguas.

En tanto en Santiago se estrechaban las comunicaciones con entidades estatales en busca de negociaciones y se realizaban mítines en distintos barrios de Santiago. Para el día 4 de febrero, observando la situación en Valparaíso, en Santiago se realiza una sesión en los salones de El Mercurio donde se decide unificar el movimiento creando la Junta Central de Arrendatarios. (El Mercurio, 1925). Para el día 8 de febrero en una manifestación callejera donde participaron 80.000 se decide dar curso a una huelga de iguales características a la de Valparaíso en la capital, es decir desde ese momento se cancelaría el 50% del canon de arriendo.(El Mercurio, 1925). Este movimiento se expandió por todo el país de forma casi inmediata.

Mientras las autoridades ministeriales buscaban soluciones urgentes al problema, los propietarios iniciaron acciones judiciales para desalojar a los huelguistas. (Espinoza, p. 84). Quedaba expuesta, en el ámbito de la vivienda obrera, la dicotomía histórica de los derechos civiles v/s propiedad privada. ¿Cómo intervendría el Estado frente a esta disyuntiva?

## LA INSTITUCIONALIDAD

Hacia 1920 el clima social se había tensionado por los problemas de las condiciones de vida del mundo popular antes señaladas, agudizadas en gran parte por la crisis post guerra. En este contexto social surge la figura de Arturo Alessandri quien gana las elecciones de los años 20 gracias al apoyo de la Alianza Liberal y que supo recoger las demandas e inquietudes del proletariado y ponerlo como tema central del debate político y de su programa presidencial, que postulaba:



“Nadie puede desconocer la eficacia del proletariado como factor económico irremplazable y el Estado debe tener todos los elementos necesarios para defenderlo, física, moral e intelectualmente. Debe exigirse para él habitaciones higiénicas, cómodas y baratas. Que resguarden su salud y que tengan el atractivo necesario para alejarlo de la taberna y para generar en su espíritu los sentimientos de hogar y familia. Hay que velar porque su remuneración satisfaga las necesidades mínimas de su familia. Hay que protegerlo en los accidentes, en las enfermedades y en la vejez. La sociedad no puede ni debe abandonar a la miseria a quienes entregaron los sacrificios de su vida entera a su servicio y progreso” (Alessandri, 1920, p. 353-354)

Con la llegada de Alessandri al poder ejecutivo el sistema político y social chileno cambia considerablemente. El nuevo presidente trae consigo un proyecto reformista tanto en lo económico como en lo político. En lo primero quería imponer un modelo de desarrollo más diversificado, con apoyo a la industria nacional. En lo segundo planteaba un modelo reformador de corte populista que redefiniera las relaciones de poder, lo que provocaría una férrea resistencia de los sectores oligárquicos acomodados en la solidez su régimen parlamentario. Justamente desde allí establecieron un dique a las medidas proyectos de ley promovidos por

Alessandri, como los nuevos impuestos, las disposiciones que regulaban relación entre capital y trabajo, los presupuestos nacionales, etc.

Estas circunstancias causaban un malestar generalizado. En el parlamento la tensión era total. En las clases populares, donde se sustentó la candidatura del León de Tarapacá, al no ver un avance en las mejoras prometidas el descontento y la movilización social creció. Y finalmente la no aprobación del presupuesto nacional derivó en la imposibilidad de pagar los sueldos de los funcionarios públicos, incluyendo las Fuerzas Armadas, quienes decidieron interferir en el conflicto político y el 3 de septiembre de 1924 acudieron al parlamento cuando se aprobaba la Dieta Parlamentaria, manifestando su malestar con el conocido incidente denominado “Ruido de Sables” . Esta fue un mecanismo eficiente de presión para la promulgación de leyes que se habían mantenido paralizadas. Días después, 11 de septiembre una Junta Militar reemplaza a Alessandri y quedando al mando del poder. Esta junta intenta dar continuidad al proyecto del presidente depuesto y prontamente aprueba la Ley de Impuesto a la Renta que será el detonador de todo el conflicto social producido entre arrendatarios y rentistas a principios de 1925.

Desde principios de siglo los sectores populares, organizados fundamentalmente en organizaciones obreras, habían experimentado un fuerte

desarrollo y proceso de politización, donde los ejes ideológicos eran dados por el socialismo, el comunismo y el anarquismo, que para la fecha se estaban incorporando al conflicto político con un proyecto propio y con prolongación temporal. Así, apostaban a fortalecer la acción social ya que la revolución popular era inminente. Bajo esa lógica, las movilizaciones populares y en particular, para este estudio, la huelga de arrendatarios eran vistos como el comienzo de esa fuerza revolucionaria predicha.

Debido al incremento, tanto de los sectores y movimientos populares en Santiago y en Chile, en general, el Estado asume un rol más protagónico en dar respuesta a la “Cuestión Habitacional”, se involucra directamente en las construcciones de viviendas para obreros y se compromete a regular cada vez la intervención de privados.( Hidalgo, p. 102).

Este nuevo Gobierno entre 1924 y 1925 materializarán varias iniciativas de relevancia para resolver el problema habitacional como la creación del Ministerio de Higiene, Asistencia, Trabajo y Previsión Social que será el eje articulador de la política asistencial de Estado. La Ley de Previsión Social que constituyó el marco para la creación de la Caja del Seguro Obrero Obligatorio que colaboró, hacia la década de 1930 en la edificación de viviendas para sus afiliados.(Hidalgo, p. 112).

El 13 de febrero de 1925 bajo el marco de la Huelga de Arrendatarios, se promulga el decreto de ley 261, también conocido como Ley de la Vivienda, y se constituyen los Tribunales de Vivienda que serán los encargados de atender los problemas de las habitaciones. Estos tribunales se componían de tres representantes; un representante de los arrendatarios designado por la Liga respectiva, otro del propietario elegido la Junta de Vecinos correspondiente o por la Municipalidad y un tercero de gobierno escogido por Gobernador del Departamento. (Espinoza, p. 84). Las resoluciones tomadas por estos tribunales no son afectas a apelación, lo que causó gran resistencia por parte de los arrendadores por sentirse en desventaja. Este será el punto más conflictivo pues los rentistas sentirán que además de ver disminuidas sus ganancias, pierden el control de sus derechos de propiedad.

La Ley citada dispone en su artículo nº 1 la reducción transitoria “hasta su cierre, demolición o reparación, en un 50% de la renta de arrendamiento de las viviendas declaradas insalubres por la autoridad sanitaria”. Para ello solicita al Consejo de Habitaciones que realice una nómina de las propiedades que estén en esa categoría para que los Tribunales de Vivienda puedan operar.

En su artículo segundo expone que las viviendas construidas bajo el amparo de la Ley de Habitaciones Obreras de 1906, “tendrán derecho a pedir

fijación de la renta de arrendamiento por el Tribunal de Vivienda respectivo”(Decreto de ley N° 261, 1925). Las condiciones para establecer el canon de arrendamiento estarán definidas en seis artículos. Uno de ellos señala que:

“la renta de arrendamiento que podrán cobrar los dueños de habitaciones salubres no excederá el 10 % sobre el avalúo legal, mientras el tribunal de Vivienda determine el avalúo definitivo, más una cuota para reparaciones e higienización que se invertirá por el arrendador en cada cambio de locatario”

Se agrega que las propiedades que arrienden bajo esta modificación de ley quedarán exentas de pago de contribuciones fiscales y municipales. Se establecerá un monto límite de alquiler que no exceda los doscientos cincuenta pesos y se establecen medidas de protección en contra de los arrendamientos determinando lo siguiente:

“los arrendatarios de las propiedades comprendidas en esta ley, no podrán ser desahuciados antes de seis meses salvo los casos de falta de pago del arriendo, de deterioro considerable de la propiedad, de conducta inmoral, o de destino de habitación arrendada contrario a las buenas costumbres o la moralidad de las demás pobladores”( Decreto de ley N° 261, 1925).

La segunda parte de la Ley apunta a las atribuciones de los Tribunales y su conformación, puntos tocados más arriba. En definitiva Dichos Tribunales de Vivienda fueron una continuación de lo que era el Consejo Superior de Habitaciones, el que pasó a tener un rol censario en la realidad y magnitud de las habitaciones.

Esta ley marca un precedente muy relevante en la situación de las habitaciones populares, pues inicia una regulación mayor, más estricta y abarcando espacios que antes no habían sido tocados, como las nuevas normativas acerca de los lanzamientos, los valores y congelamientos de los alquileres.

Sus resultados no fueron los más óptimos, pues por una parte muchos arrendatarios dejaron el negocio por considerarlo menos rentable y más riesgoso al estar cada vez más expuesto a regulaciones del Estado. “Posteriormente, los empresarios inmobiliarios concentraron sus recursos en las transacciones del suelo para satisfacer a los grupos sociales en ascenso”(Hidalgo, p. 116). Aprovechando las franquicias del Estado dadas por el fomento a la construcción.

La falta de viviendas para los sectores más pobres generó un aumento de las ocupaciones ilegales de terreno donde se siguieron edificando construcciones

tipo “rancho” sin lo servicios básicos, manteniendo las condiciones de precariedad de las habitaciones populares.

Por último, la acción de los Tribunales de Vivienda que solo funcionaron hasta 1927 cuando fueron absorbidos por los Tribunales de Trabajo bajo el gobierno de Carlos Ibáñez del Campo, siguieron operando en una lógica similar a la dada por la Ley de 1906 por los Consejos Superior de Habitaciones Obreras, en tanto identificación de las viviendas insalubre e inhabitables para darles orden de demolición, mandando a destruir, en los dos años de existencia, treinta mil habitaciones.

Por tanto, las acciones generadas para combatir el problema de habitabilidad popular, en relación a mejorar las condiciones, como a aumentar la oferta, no fueron efectivas y mantuvieron e incluso aumentaron el problema de escasez de viviendas.

El conflicto generado por la regulación de los alquileres conllevó a que pocas semanas de dictada la normativa de arriendos de 1925, se aprobara la Ley de Habitaciones Baratas, que vino a reemplazar por completo la Ley de 1906. Ésta fue considerada como la medida de fondo que podía realmente dar solución al déficit de residencias higiénicas y que contribuiría a superar el conflicto generado por el sistema de arriendos, pues se entendía que la Ley de Arriendos se había

generado en un contexto de emergencia, pues “si los arriendos estaban caros era porque las habitaciones eran escasas, y por consiguiente la única manera de abaratarlas era construyéndolas en gran escala” (Revista de Habitación Obrera nº 1. Santiago, 1925. p. 6). Y se agrega:

“Es ante todo un proyecto de edificación (...) La ley sobre habitaciones obreras (de 1906) es de reparación y destrucción de la vivienda insalubre, pero no es una ley de construcción. El actual decreto-ley es eminentemente constructivo, deja subsistentes las disposiciones referentes a salubridad, pero se dirige especialmente a promover la edificación en grande escala por medio de un operación financiera que provee de capitales baratos a todos aquellos que deseen dedicarse a esta obra, concediéndoles tal cantidad de franquicias y exenciones gravámenes, que en adelante la construcción de viviendas será real y efectivamente un espléndido negocio” (Revista de Habitación Obrera nº 1. Santiago, 1925).

El objetivo principal de esta ley era la construcción masiva de viviendas, para ello se creó el Consejo Superior de Bienestar Social que reemplazó al Consejo Superior de Habitaciones para Obreros, éste estuvo bajo la tuición del Ministerio de Higiene, Asistencia, Trabajo y Previsión Social que “fue la primera



cartera de Estado que se crea en el siglo XX para hacer frente a los problemas sociales del país” (Hidalgo, p. 119).

El financiamiento de la gestión de este nuevo consejo se hizo por medio de un aporte estatal de diez millones de pesos y una segunda forma de financiamiento fue dada por un impuesto adicional a pagar por los sitios eriazos ubicados dentro del radio urbano de las ciudades de más de treinta mil habitantes, referida a un 2% por cada año que dicho sitio se mantuviera sin edificar.

Se reemplazó el concepto de “habitación obrera” por “habitación barata” que era aquella “cuya renta de arrendamiento no excediera los trescientos pesos mensuales o la casa individual cuyo valor no sobrepase los treinta mil pesos mensuales en la ciudades de Santiago y Valparaíso”(Ley y Reglamento sobre Habitaciones Baratas. Santiago 1925). Para el resto de las ciudades el Presidente de la República por indicación del Consejo Superior fijará los valores máximos. Se garantizaban franquicias y capitales para las empresas y sociedades constructoras que fabricaran al menos cincuenta casas, privilegiando las que se construyeran para venta a plazo.

Para llevar a cabo este proyecto se trabajó en conjunto con la Caja de Crédito Hipotecario, entidad de suma relevancia en el éxito de la ley, pues fue la

que concedía empréstitos, y las cooperativas, quienes tuvieron la preferencia en la otorgación de los préstamos.

La citada ley, profundizó y detalló muchos aspectos que la ley de 1906 había dejado en el olvido, como por ejemplo la ampliación de sus radios de acción, pues ésta podía aplicar su normativa a todas las viviendas fueran éstas ocupadas por sus arrendatarios, dueños o cedidas por los particulares a sus empleados. Determinó los materiales con que debía estar hecha la construcción, la estructura de la fundación, los cimientos, la calidad de la pavimentación al interior de las viviendas, la calidad de los muros, puertas y ventanas, la existencia de los servicios de agua potable, alcantarillado y luz eléctrica, las dimensiones de piezas, cocina, baños, patios, pasajes y calles. Las casas, aún siendo de una pieza debían contar con patio, cocina y baño independiente, por lo que los conventillos quedaban imposibilitados de acogerse a esta ley. (Hidalgo, p. 121). En 1929, bajo la vigencia de esta ley se habían construido 2.604 viviendas.

Además estos conjuntos habitacionales, deberían contar con todos o algunos de los siguientes servicios cuando el Consejo Superior de Bienestar Social que reemplazó al Consejo Superior de Higiene, Asistencia, Trabajo y Previsión Social, lo estimase oportuno, escuelas, plazas de juegos infantiles, policlínico, farmacia, mercado, restaurante popular, teatro y correo.

## COMENTARIOS FINALES

Comparto la noción de Teresa Valdés al ver que los orígenes del problema de la vivienda, está en la forma concreta en que se visualiza el capitalismo no sólo en Chile, sino que en Latinoamérica, que va produciendo una estructura urbana con características especiales donde resalta la alta concentración de la población en las ciudades y, en el caso chileno, en el predominio absoluto de la capital como centro económico, político y administrativo. Este centralismo, así

como permite la concentración de capitales en manos de un sector de la sociedad, también provoca la concentración de la inversión de estos capitales en ciertas regiones que le proporcionan menos gastos de instalación, aprovechando la infraestructura existente, lo que le genera mayores ganancias.

La industrialización, simultánea a una centralización, concentra grandes sectores obreros y medios, que no son absorbidos por el proceso productivo. Como correlativo se crea una gran demanda por bienes y servicios, tales como vivienda, salud, abastecimiento, etc.

En la problemática de la vivienda social en el período que se ha expuesto, se ha querido expresar cómo el problema de habitabilidad obrera se transforma en un foco de la Cuestión Social en Santiago donde se visualiza materialmente el efecto de la pobreza, la salubridad, la mortalidad, los múltiples problemas de higiene de la clase popular, proletaria y desposeída. Los aspectos físicos del espacio que ocuparon en la ciudad provocaron reacciones tanto en los propios sectores afectados y marginados, como en las clases dirigentes, donde ciertos sectores, como la prensa, sectores universitarios, religiosos mas reformistas comenzaron a ejercer una presión sobre este Estado liberal abstencionista, que se abrió el desarrollo industrial, la tecnificación, las exportaciones mineras, el impacto del salitre en la formación del proletariado, la tecnificación de la mano de obra en

los procesos productivos, que generaron tanto la conformación del proletariado como clase, como también la migración campo ciudad, la urbanización, la constitución de los barrios pobres periféricos, sin que hubiese una correlación modernizadora para estos sectores que se tradujera en mejoras en sus condiciones de vida. Frente a esto último, lo fundamental es que desde este período, fines del siglo XIX se inicia una sensibilización, concientización con respecto a la Cuestión Social, postulada por distintos frentes, pero que presionan y postulan a una mayor intervención del Estado, aparece la noción de “políticas públicas” donde la institucionalidad del gobierno promueva y genere tanto desde sus legislaciones, como de su presupuesto las mejoras necesarias para el pueblo trabajador.

No quiero decir que esa batalla haya sido ganada, de hecho se mantienen hasta hoy dichas tensiones que es posible ver dentro del contexto actual, sino que lo que se propone aquí, es que desde 1870-1925 se va configurando, junto con la espacialidad de la ciudad, una mentalidad social que comienza a cuestionar la función del Estado, en tanto responsable del funcionamiento de la sociedad global, donde éste debía involucrarse y generar soluciones, más allá de impulsar a los privados a hacerlo.

Estas presiones desde un sector de la elite, se producían en la lógica de que las malas condiciones de vida, el hacinamiento y la promiscuidad de las habitaciones populares, eran un estímulo para el alcoholismo, la delincuencia, las bajezas morales y la desintegración de la familia. A su vez estas condiciones de vida y la agrupación de los sectores populares en zonas determinadas, que iban configurando identidades colectivas podían tener graves efectos políticos y violentas confrontaciones sociales. Conscientes de ese peligro latente era preferible comenzar a hacerse cargo de algunos aspectos de las condiciones de vida de los obreros.

Es válido preguntarse qué pasó con las ordenanzas, leyes y posturas sociales reformistas que hasta antes 1925 que no lograban materializarse realmente y para esta respuesta debemos acercarnos a los propietarios de los conventillos, cuáles eran sus relaciones y su posición.

Se ha expresado que el arrendamiento de las habitaciones populares u obreras, así como abarcó amplias zonas, también generó un importante negocio para los dueños de estas propiedades. Es difícil hacer un rastreo general de estos inmuebles ya que muchos de ellos eran ilegales. Pero en la Revista de la Habitación del año 1923 se ve una nómina de inmuebles que fueron declarados inhabitables y llamados a demoler, otros declarados insalubres, con orden de

reparar por el Consejo de Superior de Habitaciones en 1918 (Revista de la Habitación, N° 9 1923. pp. 34-42). En ella hay registrados 319 conventillos, considerados inhabitables o antihigiénicos, con 4.186 piezas. En la lista 18 conventillos pertenecen a la propiedad eclesiástica, uno a una institución bancaria y 57 a “personas conocidas”, tanto por sus actividades profesionales o políticas como por sus apellidos que los vinculan al círculo aristocrático. Así figuran personas vinculadas a la política como Carlos Ossandón, Alfredo Matte y Horacio Fabres. En otra nómina de 1922 aparecen 11 propiedades eclesiásticas, una de la beneficencia pública, 103 conventillos pertenecientes a “personas conocidas” y 61 a “personas adineradas”, de las cuales 20 eran de Luis Cornejo, 8 de Miguel Rossier, Aníbal Osorio y Rafael Torreblanca, respectivamente, Enrique Larraín Cienfuegos con cuatro conventillos, Joaquín Díaz Echeñique y Enrique Izquierdo Valdés con seis. (Revista de la Habitación, N° 9, 1923. pp. 34-42) Sigue una lista mayor de nombres a todos es posible asociarlos con la oligarquía, tan solo observando sus apellidos y su categoría pública de “personas adineradas”, por lo que no es extraño suponer las negociaciones, presiones y desobediencia que hicieron frente a las disposiciones legales, de demolición por ejemplo.

Por los reglamentos que se establecieron es posible advertir la preocupación del gobierno por poner algo de atajo a la situación de la habitabilidad

obrera, pero por un lado, se ve que no es mayormente atendido en sus requerimientos por los dueños de estas edificaciones, ya que para 1910 solo el 8% de las ordenanzas fue realizada realmente, en cuanto a demolición y reparaciones. Esta cifra es compleja pues las fiscalizaciones no pudieron ejecutarse a cabalidad ya que solo se contaba con dos funcionarios para ello, que debían extender las ordenanzas, revisiones y fiscalizaciones para toda la ciudad.

Por otro lado Las funciones del Consejo superior de la habitación eran eminentemente sancionadoras, ordenaban demoliciones y clausuras si un plan de contingencia paralelo. Después de las demoliciones no había una solución habitacional para acoger a esa población que quedaba sin casa, debiendo irse de allegados a otros conventillos y con ello acrecentando la situación de hacinamiento.

Por todo lo anterior se puede afirmar que la migración campo ciudad, producida por factores como el cambio en los sistemas de producción agrícola, el ocaso de otros centros productivos del país y la incipiente industrialización, generaron una expansión de los barrios pobres en los márgenes de la ciudad, ya que ésta no estaba preparada ni acondicionada para acoger de manera digna a esta población. Así las masas migrantes a la capital tendrán que sortear un sinfín de precariedades hasta bien avanzado el siglo XX.



Como se vio en el capítulo uno, las habitaciones populares comenzaron a construirse de forma espontánea por sus propios moradores, pero luego, con el incremento exacerbado nuevos habitantes de la ciudad, se generó un enorme negocio con el arrendamiento de habitaciones, que a su vez, presionado por la discusión de distintos sectores de la sociedad frente al tema de la Cuestión social, fue buscando formas de mejorar las condiciones ambientales de este tipo de viviendas, como así también, con ello evitar la propagación de enfermedades, malos olores y su vez abastecerse de mano de obra barata para diversos servicios.

Los datos entregados por los censos confirman la idea de un proceso de explosión demográfica progresiva y acelerada. Así como también la disminución en las zonas rurales y su directa proporción con el aumento de las zonas urbanas de Santiago (ver cuadro N° 4).

Por otro lado el cuadro n° 2 nos entrega algunos datos sobre las tipologías reconocidas por la institución gubernamental y por la cantidad estimativa que tendrían estas habitaciones, el gran problema resulta de que solo hay registros de estas categorías de vivienda para los años mostrados en el cuadro mientras los otros censos restantes quitaron este ítem lo que no nos permite analizar todo el período. Sin embargo podemos realizar algunos análisis.

Como primera conclusión se evidencia un aumento de casas, lo que guarda relación con la intervención que hicieron las organizaciones de beneficencia y algunos privados presentando proyectos de construcción de vivienda obrera, sobre todo después de 1906 con la ley promulgada ese año, que fomentaba dichas edificaciones con la intención de mejorar la calidad ambiental de las viviendas de los sectores obreros. Junto con ello hay una considerable disminución de los “ranchos” que son la primera forma de asentamiento popular en la capital y que presentaba las mayores carencias y, por tanto, las peores condiciones ambientales.

#### CUADRO Nº 6

#### TIPOLOGÍA DE VIVIENDAS SEGÚN CENSOS DE LA PROVINCIA DE SANTIAGO

|         | 1875   | 1885   | 1895   |
|---------|--------|--------|--------|
| Casas   | 13.094 | 16.397 | 28.376 |
| Ranchos | 11.277 | 7.948  | 5.272  |
| Cuartos | 8.365  | 10.187 | 9.774  |
| Total   | 32.736 | 34.532 | 43.422 |

Fuente: Censos de Población. INE.

Con respecto a la cantidad de moradores por habitación, como ya se señaló es difícil determinar una cifra, pues éstas difieren mucho entre un autor a otro. Aquí están los dos extremos, por un lado el Boletín de la Oficina del Trabajo sostiene que en “un radio comprendido entre Independencia, Vivaceta, el Hipódromo y el río Mapocho que albergaban a 75.030 personas repartidas entre 26.972 piezas (Boletín de la oficina del trabajo. N° 8, año IV, 1915).

Lo que da un promedio de 2.8 personas por pieza, pero los censos de población cuando suman todas las categorías de habitación promedian un total de 6 personas por habitación para el año 1875 y 7 personas para habitación en los años 1885 y 1895.

En relación a las acciones del Estado es interesante ver como se puede hacer un seguimiento de ellas en directa relación con el contexto histórico en que encuentran. Es así como se puede observar que a medida que se desgasta el régimen parlamentario hacia 1920, con el intento reformador de Alessandri y las clases dominantes históricas comienzan a ser cuestionadas en su accionar, como ocurre en 1924, cuando los militares toman el control del Estado e inmediatamente se produce una apertura a leyes necesarias para dar solución a los problemas sociales de la época, si bien las acciones emprendidas no fueron las más efectivas y no dieron solución real, si hubo un cambio en la posición del Estado y la gestión

de los gobiernos en busca de salidas. Así como también se evidencia una relación directamente proporcional entre politización, aumento de organización, movilización y demandas de las clases populares e intervención del Estado.

Poniéndose como ejemplo para este estudio la Ley de 1925 que es la primera acción del estado tendiente a regular el precio del alquiler, punto muy delicado y discutido, pues es el inicio de una serie de regulaciones a través del siglo que revierten la condición de impermeabilidad legal que tenía la propiedad privada.

En resumen las condiciones ambientales de las habitaciones populares sólo comenzaron a mejorar ya entrado el siglo XX al aplicarse algunas ordenanzas que reglamentaron las formas de habitabilidad de los pobres de la ciudad, donde la Ley de Habitaciones Baratas apunta a la matriz del problema, para ese período, dando inicio a un sistema de solución habitacional desde el Estado que se mantendrá por todo el siglo XX y comenzando con ello la industria inmobiliaria nacional para sectores medios y pobres.

## BIBLIOGRAFÍA

Anguita Ricardo. Leyes promulgadas en Chile. Desde 1810 hasta el 1º de Junio de 1913. Imprenta Barcelona. Tomo IV. Santiago 1913.

Arellano José Pablo, "*Políticas sociales y desarrollo. Chile 1924-1984*". Santiago CIEPLAN. 1985.

Cariola Carla y Sunkel Osvaldo. La *historia Económica de Chile 1830-1930 Dos ensayos y una Bibliografía*. Madrid, Ediciones Cultura Hispánica del Instituto de cooperación Iberoamericana. 1982.

Echaiz León. "*Historia de Santiago*". Tomo II, Imprenta Ricardo Neupert, Stgo. 1975.

Espinoza Vicente. "Para una historia de los pobres de la ciudad". Ediciones SUR, Colección Estudios Históricos. Santiago 1988.

Hidalgo Rodrigo. *“La Vivienda social en Chile y la construcción del espacio urbano en el Santiago del siglo XX”*. Ediciones de la Dirección de bibliotecas, Archivos y Museos. 2005.

Grez Sergio. Recopilación de la Cuestión Social en Chile. Dirección de bibliotecas, Archivos y Museos. Santiago 1995.

Gross Fuentes Patricio; Ortega Oscar; Palmer Monserrat. “La Vivienda Social Chilena 1900-1950” Publicado en: CA Revista Oficial del Colegio de Arquitectos de Chile, Septiembre 1985.

Heise Julio. “Historia de Chile. El período parlamentario 1861.1925”. Editorial Andrés Bello. Santiago 1974. Tomo I.

Hurtado Carlos. *Concentración de Población y desarrollo Económico. El caso chileno*. Santiago. Universidad de Chile, Instituto de Economía. 1996.

Morris, James Oliver. *Las élites, los intelectuales y el consenso: estudio de la cuestión social y del sistema de relaciones industriales de Chile*. Santiago: Ed. del Pacífico, 1967.

Munita Jorge. *El problema de la Habitación Barata*. Memoria de prueba para optar al grado de Licenciado en leyes y Ciencias Políticas. Santiago. Universidad de Chile 1921.

Poblete Moisés. "El problema social obrero en Chile en 1923". Boletín de Reformas Sociales N° CCXXVII, 1924.

Recabarren Luis Emilio. "El balance del siglo: ricos y pobres a través de un siglo de vida republicana". 3 septiembre 1910.

Romero Luis Alberto. "Urbanización y sectores populares: Santiago de Chile, 1830 y 1875".

Romero Luis Alberto. "¿Qué hacer con los pobres?, Elite y sectores populares en Santiago de Chile 1840-1895". Editorial Sudamericana. Historia y Cultura. 1997.

Salazar Gabriel. "Peones, Labradores y Proletarios". LOM. Serie de Historia. 2000. Primera edición SUR 1985.

Silva Vargas Fernando , "Notas sobre el pensamiento social católico a fines del siglo XIX". Revista de Historia, Universidad Católica, N°4, Santiago 1965.

Torres Dujisin Isabel. "*Los conventillos en Santiago (1900-1930)*". Cuadernos de Historia N° 6. Departamento de ciencias históricas. Universidad de Chile. Santiago de Chile, julio 1986.

Valdés Teresa. *El problema de la vivienda. Políticas estatales y movilización popular*. Documento de trabajo programa Flacso- Santiago de Chile. Número 195, noviembre 1983.

Vicuña Mackenna Benjamín. *“La transformación de Santiago”*. Imprenta de la Librería del Mercurio, 1872.

Fuentes:

Censos de población 1875, 1885, 1895, 1907, 1920. INE.

Boletín de la oficina del trabajo. N° 8, año IV, Ministerio de Industria y Obras Públicas, Imprenta Santiago. 1915.

Boletín de Reformas Sociales N° CCXXVII, 1924.

Boletín de la oficina del trabajo. N° 8, año IV, Ministerio de Industria y Obras Públicas, Imprenta Santiago. 1915

Decreto de ley N° 261. Santiago 1925.

Diario Oficial de la República. 20 de febrero 1906.

Diario Ilustrado. 20 de agosto. 1914.



Estudio del Consejo Superior de Habitaciones Obreras, *Memoria de su labor. "El interés que produce el conventillo"* Santiago 1913. Imprenta y encuadernación Chile 1914

El Mercurio, 13 de mayo. Santiago. 1913

El Mercurio. 9 de junio. Santiago. 1913.

El Mercurio de Valparaíso, 1º de octubre de 1914.

La Federación Obrera. 14 de mayo de 1922.

Museo Histórico Nacional. Fotos de Conventillo en Barrio Independencia, Santiago 1919. Conventillo en la Av. Brasil 1920.

Revista de Habitación Obrera nº 1. Santiago, 1925

Revista Higiene, tomo I, "*Disposiciones legales y municipales de policía y beneficencia*". Julio 1843.

Revista Higiene. Tomo VII, "*Reglamento de conventillos*", 1901.

El despertar de los Trabajadores", 11 de abril 1922.