



EN BUSCA DE UN IDEAL

La Colonia de Camorritos



La Colonia de Camorritos desde el cerro de Navalmedio

Un lugar **singular** y **valioso**

Camorritos es hoy un lugar especial. Es un espacio residencial en el que se levantan 80 viviendas unifamiliares, muchas de ellas de notable valor arquitectónico, que comienzan a construirse en la década de 1920. Pero es también un espacio natural, un bosque de pinos y robles que dominan el paisaje y la imagen del territorio. La confluencia de los valores naturales y arquitectónicos convierte a la Colonia en un lugar singular con enormes méritos de conservación.

La Asociación de Titulares de La Colonia Camorritos agrupa a la totalidad de los vecinos de esta zona urbana de Cercedilla unidos para defender nuestros derechos relativos a la ocupación del Monte 32. Las administraciones públicas han elegido la más dañina de todas las opciones jurídicas que cabían para afrontar la solución a Camorritos, e incluso redactan informes “respecto de quién debe ejercer la potestad de desahucio” de nuestras casas. Ante esta situación, la Asociación quiere manifestar:

1. Pese a lo que afirma la Comunidad de Madrid, en caso de ser una ocupación, esta no tendría plazo de finalización.

Los Asociación defiende que la administración llevó a cabo una enajenación de los terrenos, atribuyendo un auténtico derecho de propiedad, si bien con determinadas condiciones que hemos cumplido. En el caso de que se aceptara la tesis de la Comunidad de Madrid, de que se trata de una ocupación y no de un verdadero derecho de propiedad como sostenemos, lo sería por un tiempo ilimitado.

Incluso en el hipotético caso de que se considerase una concesión, y se aceptase que ésta estaría regulada por la Ley de Patrimonio del Estado de 1964, su plazo de caducidad de 99 años debería comenzar a contarse desde

la fecha de aprobación de la ley: 4 de noviembre de 1964 y por tanto el fin de la “concesión”, si lo fuera, debería ser el 4 de noviembre de 2063.

2. Los vecinos de Camorritos hemos cumplido estrictamente con todos los requisitos establecidos por las administraciones.

3. Nuestras familias han convertido un espacio degradado en un bosque habitado

4. Este no es un problema de los vecinos de Camorritos. es un problema de todos los implicados y solo se solucionará con un acuerdo entre todas las partes.



De espacio **degradado** a bosque **habitado**

Recopilar información sobre la historia de Camorritos ha confirmado algo que los pioneros transmitían con claridad: ha sido la creación de la Colonia lo que ha permitido el desarrollo de un impresionante dosel arbóreo partiendo de un espacio prácticamente desarbolado, fruto de siglos de cortas abusivas, exceso de ganado cabrío y roturaciones. Los informes de los ingenieros de montes de principios del Siglo XX son taxativos al respecto, y describen el territorio como un “erial”



y “monte degradado”, aunque con algunos notables ejemplares aislados de pino silvestre.

El vuelo americano de 1946, las fotografías aéreas posteriores, así como las imágenes que se realizaron durante la construcción de las viviendas, confirman los informes de los responsables del Distrito Forestal y dan cuenta de un espacio desarbolado, aunque con aislados bosquetes de pino en el sector más septentrional.



Casa Laciana, antes y después

La creación de la Colonia, lejos de degradar nada, ha tenido la feliz consecuencia del desarrollo de un denso pinar de pino silvestre en el sector más elevado que deja paso a un magnífico rebollar o melojar de *Quercus Pyrenaica* al sur de las vías del tren. De hecho, hay un contraste notable entre el arbolado del interior de las parcelas y las zonas que rodean la Colonia donde incluso continuaron

las cortas de robles y pinos hasta muy recientemente. Los más notables robles y pinos se conservan precisamente en el interior de unas parcelas en el que el uso dominante es el forestal.

El seguimiento de las fotografías históricas deja poco lugar a dudas: la creación y desarrollo de Camorritos ha mejorado los valores ambientales de la naturaleza en la zona.

Una **historia** vinculada a la institución **libre** de **enseñanza** y al **ferrocarril** eléctrico

Camorritos no se puede entender sin conocer su historia. Su existencia es el resultado de un especial momento histórico y del esfuerzo de un grupo de guadarramistas ilustrados que trataban de acercar a los madrileños a la Sierra a través del montañismo, la pedagogía y el higienismo.



Tren de Cercedilla entrando en estación, 1920

Las ideas que inspiraron la Colonia hunden sus raíces en la Institución Libre de Enseñanza, y de hecho varios de sus promotores, como Manuel Rodríguez Arzuaga (1876 – 1952) o Gabriel Gancedo Rodríguez (1869 – 1933) estuvieron ligados a ella, disfrutando como alumnos, de las excursiones pedagógicas al Guadarrama, dentro del programa que la ILE organizó regularmente entre 1883 y 1936.

Arzuaga y seis ilustres madrileños más constituyeron el Sindicato de iniciativas del Guadarrama con la intención de

facilitar el conocimiento y el disfrute de la Sierra madrileña. El Sindicato y posteriormente la Sociedad del Ferrocarril Eléctrico del Guadarrama, son los dos promotores de esta aventura estrechamente ligada a la de construcción de un ferrocarril de vía estrecha que debía conectar Cercedilla con el Puerto de Navacerrada. Hasta esos años Madrid vivía de espaldas a la Sierra y fruto de la labor de la Institución y de sus sucesores se fue descubriendo y acercando el Guadarrama a los madrileños.

Los sanatorios de altura

El Estado promulgó tres Reales Ordenes en 1919, 1920 y 1921 con el objetivo de hacer posible la construcción del ferrocarril de montaña. En las dos últimas, se autorizaba a la ocupación de terrenos en Camorritos y la construcción de una Colonia sanitaria constituida por viviendas denominadas “edificios sanatorios” o “sanatorios de altura”. La Real Orden definitiva de 1921 autorizó incluso a construir “los edificios necesarios al establecimiento de comercios, talleres, casas para obreros, capilla y centro de solaz y recreo y demás que serán necesarios a la comodidad de las personas que han de residir en la colonia sanitaria”.

El proyecto propuso una ocupación media de seis personas por “edificio sanatorio”, una ocupación propia de una vivienda unifamiliar y nunca de un gran edificio.

No debe por tanto confundirse este significado del término “sanatorio”, que figura en el texto de las Reales Órdenes, con el que ahora se utiliza habitualmente para referirse a construcciones hospitalarias de uso colectivo y como pudieron ser los sanatorios antituberculosos.

La vinculación del Sindicato y la Sociedad del Ferrocarril al higiniesmo de principio del S XX explica la denominación sanatorios que tanto extraña hoy en día. A lo largo de las siguientes décadas el término sanatorio utilizado para referirse a las viviendas unifamiliares, fue cambiando según los paradigmas de cada época pasando primero a hotel y más delante a villa y actualmente al galicismo chalé o chalet.

La vivienda Lafora, Cercedilla



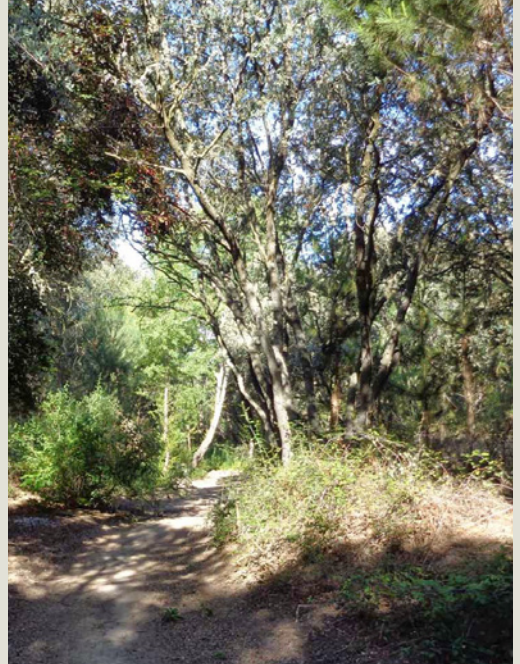
Una **iniciativa** de **utilidad pública**

Camorritos es una iniciativa de utilidad pública. Sólo ha sido posible por la confluencia de los intereses públicos (acercamiento de los madrileños a la Sierra, papel curativo de los aires del Guadarrama, componente pedagógico de la naturaleza, etc) con lo mejor de la iniciativa privada de los más avanzados de los madrileños (ahora los llamaríamos emprendedores). Esta afirmación no es una percepción subjetiva, sino que responde a la solemne declaración del **Gobierno del Reino de España en 1920 de “utilidad pública el proyecto de Colonias Sanitarias de altura** que la Sociedad del Ferrocarril Eléctrico del Guadarrama se propone realizar”.

La razón es que se persigue “construir hoteles a lo largo de la línea por donde ha de pasar la del ferrocarril proyectado para que sirvan de vivienda o albergue a cuantas personas acudan a la Sierra de Guadarrama en busca de salud”. Añade que “la realización de las Colonias Sanitarias no puede por menos de **transformar lo qué actualmente es un erial improductivo, en una fuente de ingresos para los Ayuntamientos**”. Y realmente así ha sido.



Proyecto realizado por Fernando Higuera



El turismo

La construcción del ferrocarril al Puerto de Navacerrada y su prolongación posterior al Puerto de Cotos, ha supuesto un notable y constante incremento del turismo en el pueblo de Cercedilla, y ha convertido esta actividad en su principal motor económico.

Además, ha sido un factor clave para la popularización del esquí, que ha permitido que Cercedilla sea conocida por la pléyade de campeones de este deporte, algunos de ellos medalla olímpica, como Francisco y Blanca Fernández Ochoa.

Cumplimiento **estricto** de las **condiciones** legales

La autorización de ocupación de terrenos en Camorritos exigía que las viviendas, denominadas “edificios sanatorio” siguieran los principios higienistas que las inspiraba, y por tanto se debían cumplir altos estándares de iluminación y ventilación propios de una arquitectura “saludable” así como unas superficies suficientes:

“Con el objeto de que los edificios proyectados tengan la ventilación adecuada a los fines que se destinan, no se edificará más que el 20% de la parcela destinada a cada sanatorio y se dejará libre, igual por lo menos, a cuatro veces la de la construcción, de modo que cada una de dichas parcelas no sea inferior a 400 m², ya que la vivienda, si ha de reunir condiciones higiénicas, no podrá abarcar una superficie menor de 80 m²”.

La Sociedad del Ferrocarril obtuvo permiso para construir 1.000 sanatorios que nunca llegaron a completarse pues en Camorritos apenas hay 80 viviendas

unifamiliares construidas en parcelas generalmente entre 6.000 y 2.000 m², que cumplen con las condiciones exigidas en las Reales Ordenes y con el espíritu del higienismo que las inspira. La media edificada por parcela es de 197,28 m², siendo un tercio de esas viviendas de una superficie comprendida entre 80 a 140 m².

Por otra parte, Camorritos tiene todas sus parcelas inscritas en el Registro de la Propiedad como fincas de naturaleza urbana y registradas en el Catastro también como fincas urbanas. De hecho, sus vecinos llevan décadas pagando el IBI (anteriormente Contribución Urbana) que puntualmente el Ayuntamiento de Cercedilla emite a cada una de las parcelas, y en las cuales también consta el carácter urbano de las mismas. La realidad es que Camorritos es un espacio urbano tal y como reconoce el propio Ayuntamiento al emitir sus recibos de IBI o la Dirección General de Catastro.

La Colonia Camorritos en otoño



Un notable **patrimonio arquitectónico**

Camorritos alberga un notable patrimonio arquitectónico de viviendas proyectadas por muchos de los mejores arquitectos españoles del siglo XX, que convirtieron la Colonia en un singular laboratorio de ideas y diseños.



Casa Larroque Gancedo, Camorritos

Entre sus primeros arquitectos destacan nada menos que Rivas Eulate, Zavala Lafora y Durán de Cottes, vinculados al movimiento moderno y a las formas tradicionales de la arquitectura popular. Las primeras viviendas de la Colonia recuerdan a caseríos vascos o a casonas asturianas.

Ya en los años cuarenta, el modelo alpino se impone y dejan su impronta en la Colonia arquitectos tan importantes como Luis Gutiérrez Soto, autor del Aeropuerto de Barajas o del Ministerio del Aire en Moncloa. Camorritos se va llenando de interesantes hotelitos, villas, casas-refugio firmados, por Francisco de Asís Cabrero, autor del

edificio de Sindicatos (actual Ministerio de Sanidad), por Luis Martínez-Feduchi Ruiz, que proyectó el edificio Capitol, en la Gran Vía, o el museo de América, junto con Luis Moya y José Subirana. edificio de Sindicatos (actual Ministerio de Sanidad), por Luis Martínez-Feduchi Ruiz, que proyectó el edificio Capitol, en la Gran Vía, o el museo de América, junto con Luis Moya y José Subirana. El genial Fernando Higueras aportó, entre otros, también a la Colonia un importante



Casa el Rinoceronte, Camorritos

proyecto: la vivienda que luego habitaría y transformaría Cesar Manrique. La combinación de los dos genios ha creado un edificio y un entorno único, en el que se integra hormigón, arbolado, granito y agua.

Pero son muchos más los edificios singulares, viviendas proyectadas en la Colonia hasta la década de los ochenta por profesionales de reconocido prestigio como: Javier Lahuerta Vargas, arquitecto del Polideportivo de la Universidad de Navarra. (1983), Carlos Muruve Dupont (Parque deportivo El Tejar de Somontes. 1969), Fernando Adra Solana (Edificio Centro-Norte. Madrid, 1975), Emilio Chinarro Matas (Centro de Educación Especial Princesa Sofía, en el barrio de Canillas. 1965) o Ramón Bescós, autor junto con Rafael Moneo, del Edificio Bankinter en 1973.

Muchas de las viviendas citadas deberían figurar en el catálogo de viviendas protegidas de la Comunidad de Madrid, pero quizás lo más relevante es el valor patrimonial del conjunto de la Colonia, fruto de una historia cargada de significado.



Casa Higueras, Camorritos

Pese a lo que afirma la **Comunidad de Madrid**, en caso de ser una ocupación, esta no tendría **plazo de finalización**

La Comunidad de Madrid ha notificado recientemente a los vecinos de Camorritos que iniciaba los trámites para declarar la caducidad de la supuesta “ocupación temporal de terrenos

con destino a la construcción de sanatorios en altura”. Se trata sin duda de una situación jurídica compleja, pero que ha sido interpretada erróneamente por la administración regional.

Los sanatorios de altura son de plena propiedad de sus compradores.

Tal y como dictaminó en 1974 Eduardo García de Enterría, del que no hace falta recordar que fue uno de los más notables juristas españoles del Siglo XX y punto de referencia indispensable en la elaboración de doctrina e investigación sobre el derecho público en España, “las Reales Ordenes llevaron a cabo una verdadera enajenación de los terrenos, atribuyendo un auténtico derecho de propiedad, si bien con determinadas condiciones. Ello deriva del carácter patrimonial y no demanial de los terrenos [eran propiedad del Ayuntamiento de Cercedilla, pero no eran de dominio público], de la fijación de un verdadero precio por su adquisición y de la duración indefinida de los derechos atribuidos a los compradores”.

Las ocupaciones tienen tiempo ilimitado.

En el caso de que se aceptara la tesis de la Comunidad de Madrid, de que se trata de una ocupación de los montes y no de un verdadero derecho de propiedad como sostenemos, lo sería por un tiempo ilimitado. La Comunidad



Pinares de Camorritos

de Madrid reconoce que tiene grandes dudas al respecto: “no es una cuestión sencilla toda vez que nos encontramos ante una situación originada en una época pretérita en la que la normativa vigente no aludía de forma expresa a la existencia de plazo concesional alguno”. No es una cuestión sencilla por qué

la Comunidad pretende nada menos que aplicar normativa no vigente en el momento de la aprobación de las Reales Ordenes para definir un plazo de 99 años no previsto en las mismas. Concretamente se menciona reiteradamente la Ley de Bases del Patrimonio del Estado de 1964 (no aplicable a este caso por ser un patrimonio de una entidad local) y la Ley de Patrimonio de las Administraciones Públicas de 2003 (Ley 33/2003). No resulta necesario saber mucho de derecho para entender que sólo en muy contadas ocasiones y cuando así se prevea en las propias leyes la legislación puede ser retroactiva. No es el caso de ninguna de las dos, pese a lo cual la Comunidad de Madrid pretende aplicar normas de 1964 y 2003 a situaciones definidas jurídicamente en 1920 y 1921.

En el hipotético caso de ser considerada concesión, el plazo de 99 años debería comenzar a contarse desde 1964.

Incluso en el hipotético caso de que se considerase una concesión, y se aceptase que ésta estaría regulada por la Ley de Patrimonio del Estado de 1964, su plazo de caducidad de 99 años

debería comenzar a contarse desde la fecha de aprobación de la ley: 4 de noviembre de 1964 y por tanto el fin de la “concesión”, si lo fuera, debería ser el 4 de noviembre de 2063.

Un problema que debe ser abordado con prudencia y diálogo

La Comunidad de Madrid y el Ayuntamiento de Cercedilla reconocen en todos sus escritos que se enfrentan a un asunto jurídicamente complejo en el que caben diversas interpretaciones. Hasta ahora ha optado por la más lesiva para los vecinos: calificar la relación jurídica de concesión y declarar que ha finalizado y no sólo las parcelas sino también las viviendas deben ser entregadas a la administración en breve plazo. Incluso incluyen un largo informe en que debaten consigo mismos “respecto de quién debe ejercer la potestad de desahucio”.

Parecen olvidar que están tratando de desalojar a 80 familias de las viviendas y los lugares en los que han crecido, en los que muchas de ellos viven,

Montaña, Camorritos



obviando el grave perjuicio que ya están creando. Por ahora han generado una grave incertidumbre y desazón en todos los propietarios que ven día sí y día también, discusiones en los medios de comunicación la propiedad de su vivienda, adquiridas con mucho esfuerzo y sacrificios, que han requerido altas inversiones para acondicionarlas a las duras condiciones climáticas de la zona. Hay muchas familias viviendo en La Colonia. Otras son centro de escapada cuando la ocasión se brinda.

propios vecinos, sin ningún tipo de ayuda económica externa. Dada la gravedad de la situación que se presenta en un inmediato futuro para nuestras familias que puede implicar la pérdida de las casas en las que vivimos o en la que disfrutamos de nuestra segunda residencia, solicitamos a la Comunidad y al Ayuntamiento establecer un cauce de dialogo y poder abordar este tema con la prudencia que requiere. Creemos que un tema de esta enjundia en la que la Comunidad de Madrid puede tomar en



Casa de las Tres Torres, antes y después

Cada vivienda tiene su historia, su identidad, todas tienen un enorme valor sentimental por haber sido levantadas o adquiridas por nuestros progenitores y abuelos, dedicando gran parte de sus recursos para mantenerlas en buen estado, respetando y cuidando el entorno en el cual se ubican. El mantenimiento de los propios caminos de la urbanización, que disfrutaron miles de personas que se acercan a estos montes a pasear por ellos, son sufragados enteramente por los

breve decisiones graves e irreversibles bien merece ser tratado con el cuidado que merece.

Y desde luego sí resulta claro para lo que un monte no está: para que un Ayuntamiento lo utilice como fuente de ingresos sin la menor atención a consideraciones de orden medioambiental. La Constitución en el Art. 47 prohíbe la especulación inmobiliaria y eso vale también (y en primer lugar) para los poderes públicos, sin discriminación de ideologías.



Firmado,

La Asociación de Titulares afectados de la Colonia de Camorritos

Más información a través del correo electrónico: info@camorritos.es

