29. *The Fifth Volume of the Wren Society: Original Wren Drawings from All Souls*, Hans Sloane, and Sir John Soane's Collections, Wren Society, Oxford, 1928, pp. 32-33.

30. COLVIN, Howard y NEWMAN, John, *Of Building; Roger North's Writings*, p. 34. National Library of Ireland, Egmont papers P4916, Carta de William Cooley a Lord Egmont, Lohort Castle, condado de Cork, 12 de agosto de 1748.

31. *Irish Architectural Archive*, Drawings for Carton House, Condado de Kildare, Despacho de Richard Castle, 2.11.13. Alzado de una cornisa del volumen principal.

32. *Victoria and Albert Museum, Department of Prints and Drawings*, Vanbrugh Album, alzado lateral de la nueva White Tower, Greenwich, E2124.136-1992.

33. *Victoria and Albert Museum, Department of Prints and Drawings*, Vanbrugh Album, Edward Lovett Pearce, diseño para la fachada del palacio de Cashel, condado de Tipperary, c. 1731, E2124.172-1992.

34. *Irish Architectural Archive*, colección privada, fotocopias.

35. *British Library*, AD MS 41133, f. 45, Chambers a Carpenter.

36. *Badminton Archives*, FMJ/4/1/1, 2 de enero de 1744/5, Giuseppe Artari al tercer duque de Beaufort.

37. *Badminton Archives*, *Ibid*., 10 de marzo de 1737/8, James Gibbs al tercer duque de Beaufort.

38. ESTERLY, David, *The Lost Carving: A Journey to the Heart of Making*, preludio, Duckworth Overlook, 2014, 2.ª edición, p. 189.

39. CRAIG, Maurice, "The Quest for Sir Edward Lovett Pearce", en *Irish Arts Review*, 1996, vol. 12, p. 33.

40. SAINT, Andrew, "The Conundrum of 'By'", en AIRS, Malcolm y WHYTE, William (eds.), *Architectural History after Colvin: the Society of Architectural Historians of Great Britain Symposium 2011*, Shaun Tyas, Donington, 2013, pp. 1-17.

41. CAMPBELL, James W.P., *Building Saint Paul's*, Thames and Hudson, Londres, 2007, p. 169.

Imágenes

01. Catedral de San Pablo, detalle del pórtico, Laurence Mackman. Creative Commons Attribution-Share Alike 4.0 International license; https://commons.wikimedia.org/wiki/File:St_Pauls_Cathedral_Front_Elevation_Capitals_Detail.jpg

02. Alzado Oeste del Trinity College Dublin de John Aheron mostrando la fachada con una bóveda y cúpulas no construidas. Reproducida con el permiso de Board of Trinity College Dublin, University of Dublin.

03. Leinster House, antes Kildare House, Dublin. Construida con el diseño de Richard Castle de 1745, grabado de James Malton. Cortesía de Irish Architectural Archive.

04. Página de una traducción anotada de mediados del siglo dieciocho de *De architectura, libri decem*, de Vitrubio por el carpintero y arquitecto dublinés Michael Wills. Cortesía de Chester Beatty Library, Dublin.

05. "Les moulures", Augustin Charles d'Aviler, Cours d'architecture, Paris, Jean Mariette, 1738. https://archive.org/details/coursdarchitectu00avil/page/7/mode/1up

06. La Cámara Radcliffe, Bodleian Library, Oxford University de Roman Kirilov. Este archive tiene licencia Creative Commons..... copialo del original, por favor....

07. Dibujo de Richard Castle para la cornisa de la casa Caron, County Kildare, hacia 1740. Cortesía de Irish Architectural Archive.

08. "Alzado lateral de un edificio, New White Tower, Greenwich." Sir John Vanbrugh, Vanbrugh Album, E.2121:136-1992. © Victoria and Albert Museum, Londres.

09. John Michael Rysbrack, diseño para una chimenea, E476.1946. © Victoria and Albert Museum, Londres.

10. Catedral de San Pablo, Londres. Fuente: Historic England Archive.

09

Un paisaje de conflictos: especuladores y libros en el Londres de la primera edad moderna

Gregorio Astengo

En este artículo se examina el mundo de la construcción especulativa del Londres de finales del siglo XVII, un contexto que suele relacionarse con el nacimiento de la cultura inmobiliaria moderna. Se revisa también la literatura existente sobre el tema y se identifican las condiciones sociales y económicas que concurrieron para producir los nuevos paradigmas de la construcción especulativa, así como los agentes e instrumentos que ayudaron a consolidar ciertos códigos. La construcción no dependía tanto del diseño o la autoría proyectual que suele asociarse a la figura del arquitecto, sino de una miríada de negociaciones conflictivas y bastante poco sistematizadas entre todos los intervinientes, ya fueran constructores, propietarios del suelo, inversores o arrendatarios. El texto profundiza en estos paradigmas y presta especial atención a un género de publicaciones operativas que, a pesar de no haber recibido la atención que merecen, tuvieron como principal vocación organizar y regular las competencias y las relaciones entre los distintos profesionales de este sector empresarial. Por último, este artículo defiende que, para encontrar el sentido a nuestra cultura edificatoria capitalista, deberíamos reconsiderar las problemáticas circunstancias que la produjeron, así como los principios que sirvieron de base para normalizarlas.

LOS BIENES RAÍCES Y LA HISTORIA DE LA ARQUITECTURA

A lo largo de los siglos, la historiografía arquitectónica europea ha tendido a centrarse en el estudio del pequeño porcentaje del entorno construido que puede vincularse más o menos directamente a la figura del arquitecto. Sólo en los últimos tiempos ha comenzado a reconocerse el resto de la edificación como un componente significativo del diseño y la praxis constructiva. Aun con todo, no es habitual que esta historia consiga alejarse de la narrativa de la autoría arquitectónica y de la centralidad de los proyectos y los clientes que caracteriza nuestra cultura edificatoria.

Un buen ejemplo es la promoción inmobiliaria, un paradigma centenario que ha espoleado el crecimiento urbano de un

buen número de grandes ciudades de toda Europa[1]. Patrice Derrington ha afirmado recientemente que "el ejercicio de la promoción de bienes inmuebles [fue] formulado como un modelo empresarial estructurado en el Gran Londres del siglo XVII", en gran medida como respuesta a una demanda inédita de viviendas tras el gran incendio de 1666[2]. Derrington ilustra este proceso valiéndose de un caso anterior, el costoso proyecto urbano de Covent Garden, modelado por el arquitecto Inigo Jones durante los años veinte y treinta del siglo XVII al estilo de otros ejemplos continentales. Fue producto de una inversión financiera por parte del acaudalado cuarto conde de Bedford, quien promovió un área alrededor de una piazza elevada mediante una fórmula que hoy podríamos considerar primigenia de la inversión inmobiliaria.

Este caso sirve de ayuda para rastrear los orígenes de los grandes proyectos de inversión en el negocio edificatorio en beneficio de la cultura arquitectónica en su conjunto. No obstante, la imagen del aristocrático terrateniente que contrata al más prestigioso arquitecto del país para promover una urbanización llamada a convertirse en el barrio más caro de la ciudad ofrece una generalización engañosa. Como han demostrado sobradamente Elisabeth McKellar, Philip Booth, William Baer y otros, esta imagen (que hasta cierto punto ya había cuestionado John Summerson), ignora a un abanico mucho más amplio de agentes que surgieron a lo largo del siglo XVII y llegaron a dominar el sector de la construcción londinense partiendo de distintos orígenes, intereses y herramientas[3]. Alcanzaron tal éxito que 350 años después seguimos funcionando en buena medida gracias a estos mismos parámetros.

El auge de la cultura inmobiliaria en el Londres del siglo XVII constituye, por tanto, una de las más profundas transformaciones en la tradición edificatoria europea, con evidentes repercusiones en el resto del continente y amplias consecuencias en el ejercicio arquitectónico que se han mantenido hasta nuestros días. Por ejemplo, fue en Londres donde, hacia 1650, se acuñó el término real estate [bienes raíces] en relación con la posesión y la capitalización de la propiedad del suelo[4]. Puede, por tanto, afirmarse que gran parte de lo que actualmente asociamos con la cultura capitalista europea de la especulación inmobiliaria comenzó a tomar forma en Londres durante el siglo XVII y principios del XVIII. Como señala McKellar, la construcción, que hasta este momento había consistido en una labor manual gestionada de manera local, se transformó rápidamente en un "sector nacional"[5].

Aun así, no se trató de un proceso estable, sino que estuvo muy vinculado a una amalgama de tensiones sociales, políticas y económicas. En el transcurso del siglo XVII, la progresiva llegada de migrantes provocó un intenso crecimiento urbano, de modo que Londres multiplicó su tamaño ocasionando graves desigualdades sociales y económicas[6]. Al mismo tiempo, el aumento generalizado de las posibilidades comerciales y del flujo de capital coincidió con una tendencia a la desregulación política y comercial, lo que produjo una época de oportunismo financiero muy atractiva para todo aquel que quisiera invertir en el floreciente mundo de la edificación[7]. Es significativo que los salarios de los artesanos y obreros se duplicaran a lo largo de este siglo, prueba de la extendida bonanza del sector de la construcción[8]. Las numerosas iniciativas de promotores individuales comenzaron a colisionar con una intensa labor de la administración central, a menudo incapaz de contener las nuevas construcciones[9]. Las actividades de constructores "intrusos" amenazaron seriamente el agotador control corporativo de los gremios favoreciendo a los profesionales independientes[10]. El propio artesanado estaba evolucionando y surgieron la competitividad y las disputas entre los trabajadores especializados[11]. Por otra parte, los intereses opuestos de propietarios e inquilinos abrieron un amplio campo de negociación en una ciudad donde, hacia 1690, tres cuartas partes de las viviendas estaban alquiladas[12]. Además, las jurisdicciones políticas de la Corona y de la municipalidad fueron muy cuestionadas, especialmente en los aspectos referentes al control urbano[13].

En resumen, el mundo de la vivienda en el Londres del siglo XVII estuvo dominado por el conflicto. Aunque la vasta expansión urbana de la capital tuvo lugar tras la restauración de la monarquía en 1660 y se aceleró por el gran incendio de 1666, fueron estas profundas tensiones en los paradigmas socioeconómicos, que ya venían produciéndose en décadas anteriores, las que posibilitaron este gran impulso constructor. En este paisaje, la figura del arquitecto proyectista apenas encontró un lugar relevante. De hecho, identificar al arquitecto no resulta nada sencillo en el Londres de aquellos años[14]. Arquitectos ilustres como Inigo Jones o Christopher Wren, que encarnaron la autoridad del proyectista y productor de ideas de acuerdo con modelos canónicos renacentistas, fueron raros y excepcionales. Ni siquiera el término arquitecto era de uso común[15].

El retrato del aristocrático propietario que promueve sus operaciones inmobiliarias valiéndose del costoso servicio especializado del arquitecto resulta, por tanto, parcial. Si pretendemos entender cómo se generó la cultura inmobiliaria en el Londres del siglo XVII, necesitaremos replantearnos muchos otros agentes involucrados en la creación de la ciudad y reflexionar sobre el adverso contexto que dio pie a una novedosa gestión edificatoria.

LOS ESPECULADORES DE LONDRES

La promoción urbana en Londres durante la primera modernidad constituía una actividad fragmentada, muy accesible y carente de un registro público obligatorio de las transacciones financieras[16]. El esquema tan asumido hoy en día, con desarrollos coordinados de la propiedad, estaba todavía muy lejos de asentarse. Tales procesos estaban dominados por un abanico de intervinientes que no encajaban ni en el perfil del adinerado terrateniente ni en la figura del arquitecto. En su lugar, los especuladores londinenses solían provenir de la clase media y, por lo general, del mundo de las finanzas o de los negocios, por lo que rara vez contaban con experiencia en gestión edificatoria.

Philip Booth ha identificado cinco grandes grupos no estancos de promotores que llegaron a dominar el sector de la edificación de Londres durante el siglo XVII, sobre todo después de 1660: aristócratas, instituciones, especuladores, financieros y constructores[17]. Esta categorización es ya indicio de la permeabilidad que caracterizaba este mundo. No sólo la aristocracia más tradicional, sino también –y especialmente– profesionales e incluso artesanos constructores podían obtener beneficios invirtiendo en construcción. Con diferentes grados de influencia, estos fueron los protagonistas de la cultura edificatoria de Londres, y operaron mediante distintas formas de asociación y rivalidad.

A falta de modelos regulados de inversión inmobiliaria, los promotores londinenses actuaban en el mercado de la edificación de manera abierta y diversificada. Quizá el ejemplo más conocido de especulador de este siglo sea Nicholas Barbon (ca. 1640-ca. 1698). Formado en Medicina en los Países Bajos a principios de los sesenta, Barbon encaminó desde muy pronto sus intereses hacia la promoción inmobiliaria, y tras el gran incendio llegaría a convertirse en una figura mítica del proceso de reconstrucción. Despiadado y agresivo en sus maneras, tenía fama de aprovecharse de un sistema legislativo impreciso para aumentar sus beneficios. Desarrolló un novedoso método para dividir grandes parcelas en solares más pequeños que pudieran alquilarse mediante la figura del *building-lease*[18], que combinaba con otras lucrativas ideas, como la inversión en suelos o el seguro de incendios[19].

Barbon fue responsable de decenas de promociones en Londres a partir de 1660, muchas de ellas materializadas mediante operaciones financieras cuestionables **(fig. 01)**. Por ejemplo, durante los años setenta adquirió Essex House, una enorme mansión del siglo XVI ubicada entre la calle Strand y el río Támesis. Barbon demolió toda la construcción, que por aquel entonces

consistía en un fastuoso edificio tardomedieval que daba frente a la calle con un enorme jardín mirando al río, y lo transformó en un área de alta densidad con viviendas pequeñas y locales comerciales. Estaban dispuestos a lo largo de un eje central, denominado en la actualidad Essex Street, que optimizaba el frente de fachada **(fig. 02)**. En los años ochenta, Barbon compró y promovió en las afueras de los suburbios del norte de Londres, justo al norte de Holborn, una amplia extensión de ciénagas y terrenos baldíos, conocidos como Red Lyon Fields, además de los jardines colindantes de Grey's Inn. Como hiciera con Essex House, Barbon levantó una urbanización de alta densidad, con edificios dispuestos a lo largo de una calle rectilínea y una plaza alargada, que hoy recibe el nombre de Red Lion Square **(fig. 03)**.

Estos proyectos ya dejaban claro, aparte del interés por sacar el máximo provecho al uso del suelo y a la superficie construida, que la indiferencia –e incluso el rechazo– hacia cuestiones compositivas era absoluta. A Barbon no le interesaba el diseño, y dedicaba toda su energía a promover inversiones rentables y rápidas, a menudo en detrimento de la calidad y la colaboración. Confiaba en el éxito de sus inversiones hasta tal punto que tenía preparada una plantilla impresa para sus contratos de obras, con espacios en blanco para rellenar con el nombre del constructor y el emplazamiento de la promoción[20]. Desde esta perspectiva, podría decirse que era casi un "antiarquitecto", y proyectistas como Roger North lo temían y despreciaban en público a partes iguales, diciendo de él que era "un exquisito maestro del crimen organizado"[21].

A diferencia de Barbon, cuya audacia y capacidad de acción fueron realmente excepcionales, muchos promotores de Londres llevaban a cabo operaciones edificatorias más modestas en parcelas menores, aunque mantenían su misma actitud hacia el oportunismo económico. Para otros agentes, como carpinteros y albañiles, la posibilidad de convertirse en promotores inmobiliarios pasaba por otras escalas de inversión más asequibles. Thomas Fitch, por ejemplo, era un artesano que llegó a ser un prominente constructor en la década de los setenta al cerrar un abultado contrato para dragar y construir los muelles del canal del río Fleet, un proyecto de varios años de duración en el que participaron cientos de trabajadores[22]. También es interesante la figura de Edward Jerman, un carpintero que alcanzó relevancia como encargado de obra y terminó disfrutando de una exitosa carrera como diseñador[23]. Otros muchos, como Richard Frith, George Pawley y John Foltrop, tomaron parte en proyectos de construcción ejerciendo de maestros de obras y promotores por derecho propio[24].

Dada esta permeabilidad profesional en el sector de la construcción londinense, las rencillas y confrontaciones eran habituales, en especial porque la legislación vigente en materia de propiedad y arrendamientos inmobiliarios no estaba preparada. En 1666 se constituyó un Juzgado del Incendio para solventar las disputas relativas a las rentas y arrendamientos y, con carácter general, a gestionar la absoluta falta de normativa específica que regulara el panorama edificatorio de Londres. En muchas ocasiones, la agresividad de los conflictos sólo podía neutralizarse mediante medidas igualmente agresivas. La Ciudad de Londres se opuso a la promoción de Barbon en Essex Street y presentó una demanda formal contra ella[25]. Del mismo modo, el proyecto de Red Lion Square se hizo conocido por las malas artes con que se había actuado en la contratación y la construcción, lo que desembocó en disturbios entre propietarios y trabajadores y llevó el asunto a manos del presidente del Tribunal Supremo[26]. Brett-James señala cómo "en aquellos tiempos era más sencillo amenazar a un especulador de la construcción que anotarlo en un registro"[27].

En realidad, el beneficio económico era prioritario en este tipo de inversiones especulativas, en detrimento de la calidad de los edificios. Es bien sabido que uno de los materiales más habituales en el sector de la construcción de Londres eran los desperdicios y la basura, que se mezclaban con arcilla para ahorrar dinero en la fabricación de ladrillos[28]. Como ya se ha mencionado, este afán también pudo apreciarse en la configuración de las unidades residenciales. Por ejemplo, en un intento por obtener el máximo retorno de capital del arrendamiento de un exclusivo edificio de la zona de Seven Dials en la última década del siglo, al político y gestor de proyectos Thomas Neale se le ocurrió una disposición en cruz que, partiendo de la plaza prototípica, optimizaba los frentes a la calle a pesar de generar unos solares triangulares residuales que aún pueden verse en la actualidad[29] **(fig. 04)**.

ARQUITECTURA SIN PROYECTO

Como advierte McKellar, la reiterada ausencia de promotores en las narrativas tradicionales de la historia de la arquitectura ha tenido mucho que ver con su papel como gestores de la edificación más que como proyectistas[30]. En otras palabras, la relevancia de los procesos edificatorios en la historia arquitectónica siempre se ha medido en función del ejercicio proyectual. El caso de Londres en el siglo XVII, sin embargo, pone en duda si para construir un edificio es estrictamente necesario contar con un proyecto. Ya se ha comentado que los agentes involucrados en la producción de la vivienda especulativa londinense actuaban sin experiencia ni interés particular por el diseño. De hecho, la elaboración de planos dibujados con que se identifica canónicamente la labor del arquitecto no era nada habitual en el Londres de la primera modernidad[31]. Por el contrario, el dibujo arquitectónico solía limitarse a un punto de partida que, durante todo el siglo XVIII, se mantuvo como un elemento flexible y en ocasiones accesorio de la actividad constructiva. En algunos casos, los planos se pagaban separadamente del resto de los servicios demandados al arquitecto[32]. Incluso en una obra de construcción enorme como la catedral de St. Paul, se daba por sentado que los dibujos de Wren eran orientativos y estaban sujetos al cambio conforme avanzaba la edificación[33].

En las promociones londinenses de finales del siglo XVII, las distribuciones solían acordarse en obra entre los contratistas y los promotores, que a menudo copiaban modelos ya existentes y los adaptaban o mejoraban para cada caso concreto. La famosa unidad de vivienda georgiana, una tipología que aún se utiliza en la actualidad, fue resultado de un continuo proceso de optimización gradual iniciado hacia 1650. Al establecer esta tipología habitual, las motivaciones políticas y sociales se entremezclaban con los intereses económicos, jurisdiccionales y de gestión, como la disponibilidad de materiales, la optimización del beneficio sobre el trabajo y el destino del suelo y la observancia de las regulaciones edificatorias existentes[34]. Esto se agudizó especialmente tras el gran incendio, cuando la Ley de la Reconstrucción impuso unos estándares constructivos más exigentes.

El elemento clave y principal campo de innovación en el proceso edificatorio era la planta[35]. La evolución de las distribuciones en la vivienda londinense del siglo XVII se caracterizó por la experimentación, donde el lugar ocupado por la caja de escaleras y la chimenea, así como la forma y sucesión de las dependencias, se adaptaban para responder a la economía de medios y de materiales y a la escala de las promociones. La unidad de vivienda típica de Londres a finales del siglo XVII, tal como la identificó y popularizó Summerson en 1945, debe entenderse más bien como parte de un proceso fluido de transición hacia el asentamiento de la más conocida vivienda urbana georgiana[36] **(fig. 05)**.

Este proceso iterativo, que tuvo lugar lejos del tablero de dibujo, pudo darse gracias a una interacción entre promotores, contratistas y operarios que no solía quedar registrada. Apenas hay rastro de la metodología protocolaria donde los principales canales de comunicación eran los dibujos y los escritos. Al contrario, la elaboración de la planta residencial fue escenario de continuas confrontaciones entre los intervinientes, cuyos campos de acción y control estaban todavía muy poco definidos. La confianza mutua, la

seguridad en uno mismo y la competitividad eran los únicos medios de proteger los propios intereses. En este contexto, aparecieron algunos instrumentos para ayudar al potencial promotor de Londres con las nuevas circunstancias del negocio inmobiliario.

CÓMO MEDIAR EN UN CONFLICTO: EL MUNDO DEL LIBRO EN LA ESPECULACIÓN LONDINENSE

La legitimación profesional de los arquitectos siempre se ha beneficiado de formas específicas de producción literaria, especialmente del tratado, con el propósito de exhibir el propio nivel intelectual para atraer a la clientela y los posibles encargos[37]. Paralelamente, no era extraño que algunos constructores o encargados se promocionaran a sí mismos y al mercado mediante breves pero tendenciosas publicaciones. Entre los años setenta y ochenta, por ejemplo, Barbon escribió dos panfletos destinados a azuzar los ánimos de los promotores inmobiliarios, así como a defender sus propios objetivos especuladores[38].

El 20 de septiembre de 1666, tan sólo dos semanas después del gran incendio, Valentin Knight publicó una audaz propuesta para reconstruir Londres[39]. El proyecto consistía únicamente en una lista de nueve puntos impresa a gran formato sin ninguna ilustración. Knight ideó un extraordinario conjunto de más de 7000 viviendas adosadas de piedra y ladrillo, con cuatro plantas de altura y una huella de 30 × 25 pies (9,15 × 7,6 metros), dispuestas a lo largo de una vasta retícula de calles principales y secundarias. El plan sólo contemplaba los aspectos financieros del proyecto que, con una valoración extraordinariamente baja de 250 libras por vivienda, estimaba unos ingresos anuales de 223 517 libras y 10 chelines (más los honorarios de los constructores). Con un criterio similar a Barbon, la propuesta a gran escala de Knight podría haber funcionado como publicidad para encumbrar la imagen de un exitoso empresario al mismo tiempo que planteaba una descomunal iniciativa de rehabilitación. Por desgracia, Knight fue encarcelado poco después, ya que el proyecto se había hecho público sin el consentimiento real[40].

Al exponer su propuesta, Knight quizá fuera conocedor de un popular tipo de manuales que, ya desde la década de los cincuenta, había surgido para guiar a los promotores por el inexplorado territorio de la promoción inmobiliaria londinense. Uno de los primeros libros de este estilo fue *The Purchasers Pattern* [Pautas para adquirientes] (1653), de Henry Phillips. Como manifestaba su propio autor, este cuadernillo se componía de "leyes, razonamientos y aritmética" e incluía tablas para calcular tipos de interés y métodos para valorar y medir el terreno y los materiales de construcción, así como procedimientos prácticos con los que atenerse a la normativa en vigor[41].

La gran aceptación del libro de Phillips, que llegó a seis ediciones en menos de veinte años, se debió a que constituía una valiosa herramienta para evitar que los promotores inmobiliarios "engañaran no sólo a otras personas, sino en muchos casos a sí mismos"[42]. En otras palabras, esta publicación podía mediar entre los distintos agentes involucrados en las inversiones edificatorias. En su *Counsel and Advice to All Builders* [Consejos y sugerencias para todos los constructores], de 1663, el diplomático Balthazar Gerbier aleccionaba igualmente a los propietarios de edificios sobre cómo distinguir a los directores, encargados y maestros de obra más diligentes, y también sobre cómo valorar el coste de los materiales y componentes de construcción, como cornisas, columnas y frisos[43].

Phillips y Gerbier encontraban a la mayoría de sus lectores entre los potenciales inversores inmobiliarios que, al descubrir la complejidad del proceso edificatorio, necesitaban desesperadamente ayuda con la búsqueda de colaboradores y el control de las tarifas de los profesionales, la negociación de los precios y las transacciones financieras. Por su parte, el encargado de obra e impresor William Leybourn dedicó en 1668 su *Platform for Purchasers* [Plataforma para adquirientes] a "los distintos intereses de compradores y vendedores, propietarios e inquilinos, arrendadores y arrendatarios, constructores y operarios"[44]. El impresor Stephen Primatt los denominaba "constructores de la ciudad", y señalaba que:

> "Se presentan ciertas diferencias entre ellos y entre sus respectivos intereses en el suelo y en las viviendas modernas; otros, a pesar de su falta de pericia para construir, muestran idéntica voluntad de hacerlo, de modo que muchos de ellos se ven obligados a confiar en la buena voluntad y la lealtad de los operarios y encargados de obras que, conocidos por sacar dinero de debajo de las piedras, confabulan para inflar los precios de sus servicios, lo que ha terminado por desanimarlos"[45].

De modo que estos libros estaban pensados para mediar en lo que se reconocía claramente como una peligrosa jungla de conflictos de intereses entre los "constructores de la ciudad" cuando compraban, arrendaban y construían. Para ilustrar de qué modo podían negociarse pacíficamente los contratos de arrendamiento, la *Platform for Purchasers de Leybourn* se estructuraba mediante conversaciones de ejemplo entre diferentes personajes, llamados Ditissimus, Inquilinus y Rationarius (que representaban, respectivamente, al rico propietario, al pobre inquilino y a un mediador razonable) y Catechizeta y Precator (el instructor y el aspirante).

La herramienta fundamental para que un inversor inmobiliario tuviera éxito eran las mediciones. Para Primatt, la piedra angular de su *Purchasers Pattern* era el principio de la "valoración"[46]. Ya se tratara del coste de los salarios o de los materiales de construcción, de los tipos de interés o el montante de los arriendos, las dimensiones del solar o de los componentes de la construcción, todo en el proceso edificatorio era cuestión de cantidades. Las mediciones se extendían por todos los sectores y las fases de la construcción edificatoria, como ilustra la portada del popular *The Art of Measuring* [El arte de medir], de John Wiblin[47] **(fig. 06)**. En este sentido, tales guías de edificación están en deuda con la arraigada tradición de manuales y libros técnicos, como pueden ser *A Booke Named Tectonicon* (1562), de Thomas Digges; *The Surveyor in Four Bookes* (1616), de Maron Rathborne, o *Clavis Mathematicae* (1631), de William Oughtred. De todos ellos extrajeron un interesante tema de estudio Phillips, Primatt, Leybourn y Wiblin, que, unido a sus experiencias propias como impresores y encargados de obra, dieron forma a una manera de trabajar que fijó numéricamente la construcción edificatoria, además de aportarles cuantiosas ganancias editoriales[48].

Como resultado de esta cuantificación de los procesos edificatorios se consolidó un paisaje sistematizado de colaboraciones profesionales e interacciones personales. El entorno construido era el campo de batalla financiero en el que establecer los cánones de las distintas operaciones y también esquemas de comunicación entre los agentes involucrados. De acuerdo con Phillips:

> "Las casas son [...] fundamentalmente unos cubículos para dormir que los protegen [a los inquilinos] de las inclemencias del tiempo. Para este propósito bastaría con unas viviendas mucho menos costosas. [...] El cometido de todo constructor sensato es no disponer en ellas nada más de lo adecuado y necesario, según el lugar en que se encuentre"[49].

Como sugiere este extracto, los aspectos compositivos no solían tener cabida en estos libros. En ocasiones, los autores llegaban a incluir listas detalladas de plantas de viviendas ya elaboradas, de modo que los especuladores disponían de una herramienta para eludir por completo el diseño sin más molestia que copiar un modelo para sus "cubículos para dormir"[50] **(fig. 07)**. El proyecto arquitectónico no era más que una mediación contractual y una transacción entre las partes. Las guías de construcción constituían una plantilla con la que optimizar estas transacciones, ya que ofrecían una solución a cada necesidad económica.

En última instancia, estos libros son testigos de la existencia de un sector edificatorio muy poco sistematizado y en continuo cambio, compuesto por un amplio abanico de agentes

con sus propios intereses en mente y animados a promover operaciones inmobiliarias. El gran incendio de 1666 no hizo sino acelerar y evidenciar unos cambios que ya se estaban experimentando en Londres, como los procedimientos de contratación, las mediciones, el cálculo de salarios, la gestión durante el proceso edificatorio y después de él y, en algunos casos, el montaje de sistemas constructivos[51]. En este contexto, las cualidades y los servicios relacionados habitualmente con el arquitecto, como la composición, el asesoramiento, la autoría y la teoría, quedaban relegados a un papel menor o eran eliminados por completo.

CONCLUSIONES

El sector edificatorio del siglo XVII londinense configuró un mercado muy amplio y abierto, que, en general, funcionaba lejos del conocimiento normalmente vinculado a la tradición arquitectónica europea. En su lugar, se generó un escenario urbano moderno mediante la gestión y la mediación de conflictos entre unos inéditos especuladores autodidactas, algo que refleja los primeros modelos capitalistas de la producción urbana que todavía vertebran nuestra actual cultura edificatoria. La prototípica vivienda adosada georgiana sigue conformando una tipología urbana clave en la arquitectura nacional inglesa, originada fundamentalmente a partir de estos procesos especulativos. Como resultado, incluso la cultura burguesa asociada con este espacio doméstico se vio entremezclada con intereses financieros. La arquitectura era el producto de transacciones legales y comerciales que solían tener lugar mediante procesos de gestión y supervisión, muy lejos del tablero de dibujo de un arquitecto.

En este contexto, las guías y manuales para gestionar la edificación contribuyeron a codificar una miríada de relaciones profesionales esporádicas y muy informales, y posibilitaron el desarrollo económico del sector de la construcción en Londres. Estos libros proporcionan abundante información para investigar los detalles de tales procesos especulativos, que fundamentalmente se llevaron a cabo mediante diversas formas de asociación monetaria y rivalidad entre un fluido grupo de inversores inmobiliarios con poca formación, pero muy motivados. Absolutamente todo, desde los sistemas de distribución hasta cuestiones de clase y estatus social, fue objeto de acuerdos contractuales con el objetivo de obtener ingresos. Mediante sus aclamadas publicaciones, Phillips, Gerbier, Knight, Barbon, Primatt y Leybourn, entre otros, fueron delineando la imagen fundacional de un Londres en el que se reinventaron las prácticas edificatorias a la luz de la confrontación financiera. Una confrontación que, aún hoy, sigue cimentando nuestra cultura de la especulación urbana.

Gregorio Astengo
es historiador de la arquitectura. Actualmente trabaja en un proyecto de investigación posdoctoral en el Instituto de Historia y Teoría de la Arquitectura de la ETH Zürich y es profesor asociado en la IE University. Cuenta con un máster por el Politecnico di Torino y un doctorado por la Bartlett School of Architecture. Gregorio ha impartido clases en la Queen Mary (University of London), en la Syracuse University London y en el New College of the Humanities. Sus trabajos se han recogido en diversas revistas y publicaciones académicas, como *Oase, Architectural Histories, Nexus Network Journal* y *gta Papers*.
E-mail: gastengo@faculty.ie.edu

Notas

01. Como campo de investigación histórica, los procesos inmobiliarios han recibido escasa atención desde un punto de vista arquitectónico. Véanse, por ejemplo, MARTIN, Reinhold, MOORE, Jacob y SCHINDLER, Susanne, *The Art of Inequality: Architecture, Housing, and Real Estate. A Provisional Report*, The Temple Hoyne Buell Center for the Study of American Architecture, Nueva York, 2008; BROWN, Peter Hendee, *How Real Estate Developers Think: Design, Profits, and Community*, University of Pennsylvania Press, Filadelfia, 2015; AUERBACH, Herb y NADEL, Ira, *Placemakers: Emperors, Kings, Entrepreneurs. A Brief History of Real Estate Development*, Figure 1 Publishing, Vancouver, 2017; CLARKE, Linda, *Building Capitalism: Historical Change and the Labour Process in the Production of the Built Environment*, Routledge, Londres, 1991.

02. DERRINGTON, Patrice, "Creation, Calculation, Speculation. A Brief History of Real Estate", en *Baumeister* B6, 2019, p. 37.

03. MCKELLAR, Elisabeth, *The Birth of Modern London. The Development and Design of the City 1660-1720*, Manchester University Press, Manchester, 1999; BOOTH, Philip, "Speculative Housing and the Land Market in London 1660-1730: Four Case Studies", en *Town Planning Review* 51, 4, 1980, pp. 379-398; BAER, William C., "The Institution of Residential Investment in Seventeenth-Century London", en *Business History Review* 76, 3, 2002, pp. 515–551.

04. En 1647, el abogado Robert Carris adoptó el término *real estate* para referirse a los bienes inmuebles de una persona, en oposición a *personal estate* [bienes muebles]. Véase *real estate* en el *Oxford English Dictionary.*

05. MCKELLAR, E., *op. cit.*, p. 93

06. BRETT-JAMES, Norman G., *The Growth of Stuart London,* Allen and Unwin, Londres, 1935; POWER, Michael, "The East and West in Early-Modern London", en *Wealth and Power in Tudor England. Essays Presented to S. T. Bindoff,* eds. IVES, Eric William, KNECHT, Robert Jean, y SCARISBRICK, J. J., *The Athlone Press*, Bristol, 1978, pp. 167-185; JONES, Emyrs, "London in the Early Seventeenth Century: An Ecological Approach", en *The London Journal* 6, 2, 1980, pp. 123-134; POWER, M. J., "The Social Topography of Restoration London", en *London 1500–1700: The Making of the Metropolis*, eds. BEIER, A. L. y FINLAY, Roger A., Longman, Londres, 1986, pp. 199-223.

07. PECK, L. L., *Consuming Splendor: Society and Culture in Seventeenth-Century England,* Cambridge University Press, Cambridge, 2005; GLAISYER, N., *The Culture of Commerce in England, 1660-1720,* Boydell Press, Londres, 2006; EARLE, P., *The Making of the English Middle Class: Business, Society and Family life in London 1660-1730*, University of California Press, Berkley, 1989.

08. BOULTON, Jeremy, "Wage Labour in Seventeenth-Century London", en *The Economic History Review* 49, 2, 1996, p. 283.

09. Desde los inicios del siglo se publicaron diversas proclamaciones y leyes parlamentarias para controlar la construcción en Londres, como las de 1607, 1615, 1619, 1620, 1625, 1636, 1656 y 1661. Tras la Ley de la Reconstrucción de 1667, se aprobaron otras muchas para limitar la expansión de la edificación ya desde mediados de los años setenta. KNOWLES, Clifford C., y PITT, Peter H., *The History of Building Regulation in London 1189-1972*, Architectural Press, Londres, 1972, pp. 18-26.

10. KNOOP, Douglas, y JONES, G. P., *The London Mason in the 17th Century,* Manchester University Press, Manchester, 1935, pp. 9-14; EDIE, Carolyn A., "New Buildings, New Taxes, and Old Interests: An Urban Problem of the 1670s", en *Journal of British Studies* 6, 2, 1967, pp. 35-63.

11. LOUW, Hentie, "Demarcation Disputes between the English Carpenters and Joiners from the Sixteenth to the Eighteenth Century", en *Construction History* 5, 1989, pp. 3-20.

12. BAER, William C., "Landlords and Tenants in London, 1550-1700", en *Urban History* 38, 2, 2011, pp. 234-255.

13. DOOLITTLE, Ian, "'The Great Refusal': Why Does the City of London Corporation Only Govern the Square Mile?", en *The London Journal* 39, 1, 2014, pp. 21-36; HARDING, Vanessa, "Controlling a Complex Metropolis, 1650-1750: Politics, Parishes and Powers", en *The London Journal* 26, 1, 2001, pp. 29-37.

14. WALKER, Matthew, *Architects and Intellectual Culture in Post-Restoration England*, Oxford University Press, Oxford, 2017.

15. EMMONS, Paul, "Architecture before Art: Imagining Architectural Authority in Early Modern England", en *Architectural Research Quarterly* 10, 3-4, 2006, pp. 275-283.

16. BAER, W., 2002, *op. cit.*, pp. 535-536.

17. BOOTH, P., *op. cit.*, pp. 384-386.

18. N. del T.: En el derecho civil británico, el *building lease* es un arrendamiento especial por el que el propietario cede la parcela a un constructor por un tiempo determinado; el arrendatario debe pagar un alquiler por el valor de la parcela y, al final del periodo, los edificios pasan al propietario del suelo o sus herederos.

19. BRETT-JAMES, Norman G., "A Speculative London Builder of the Seventeenth Century. Nicholas Barbon", en *Transactions of the London and Middlesex Archaeological Society* 7, 1933, pp. 110-145 (reimpreso en BRETT-JAMES, Norman G., *The Growth of Stuart London*, Allen and Unwin, Londres, 1935).

20. KELSALL Frank, "Nicholas Barbon in Holborn", simposio "Georgian London Revisited", Londres, 22 de mayo de 2021. Kelsall está elaborando el primer estudio monográfico sobre Nicholas Barbon, que será publicado por la *London Topographical Society.*

21. MCKELLAR, E., *op. cit.*, p. 43.

22. "Thomas Fitch" en ODNB (*Oxford Dictionary of National Biography*).

23. "Edward Jerman" en ODNB.

24. MCKELLAR, E., *op. cit.*, pp. 97-99.

25. MCKELLAR, E., *op. cit.*, pp. 24-25.

26. BRETT-JAMES, N. G., *op. cit.*, pp. 120-121.

27. BRETT-JAMES, N. G., *op. cit.*, p. 122.

28. MCKELLAR, E., *op. cit.*, pp. 74-75.

29. BOOTH, P., *op. cit.*, pp. 393-394.

30. MCKELLAR, E., *op. cit.*, p. 105.

31. MCKELLAR, E., *op. cit.*, pp. 118-119.

32. AYRES, James, *Building the Georgian City*, Yale University Press, Londres, 1998, pp. 19-23.

33. CAMPBELL, James, *Building St. Paul's*, Thames & Hudson, Londres, 2007, pp. 31-34, 109.

34. BOOTH, P., *op. cit.*, pp. 381-384; STONE, Lawrence, "The Residential Development of the West End of London in the Seventeenth Century", en *After the Reformation. Essays in Honor of J. H. Hexter,* editado por MALAMENT, Barbara C., University of Pennsylvania Press, Filadelfia, 1980, pp. 167-212; BAER, William C., "Housing the Poor and Mechanick Class in Seventeenth-Century London", en *The London Journal* 25, 2, 2000, pp. 13-39; AYRES, J., *op. cit.*, esp. cap. 1.

35. KELSALL, A. F., "The London House Plan in the Later 17th Century", en *Post-Medieval Archaeology* 8, 1, 1974, pp. 80-91; MAGUIRE, Alison, "A Collection of Seventeenth-Century Architectural Plans", en *Architectural History* 35, 1992, pp. 140-182.

36. SUMMERSON, John, *Georgian London*, Yale University Press, Londres, 2003.

37. Véase, por ejemplo, HART, Vaughan, y HICKS, Peter (eds.), *Paper Palaces. The Rise of the Renaissance Architectural Treatise,* Yale University Press, New Haven, 2001.

38. BARBON, Nicholas, *A Discourse Shewing the Great Advantages That New Buildings, and the Enlarging of Towns and Cities Do Bring to a Nation*, Londres, 1678; BARBON, Nicholas, *An Apology for the Builder*, Londres, 1685.

39. KNIGHT, Valentin, *Proposals of a New Model for Rebuilding the City of London*, Londres, 1666.

40. JENNER, Mark, "Print Culture and the Rebuilding of London after the Fire: The Presumptuous Proposals of Valentine Knight", en *Journal of British Studies* 56, 2017, pp. 1-26.

41. BAER, W., 2002, *op. cit.*, pp. 533-544.

42. PHILLIPS, Henry, "To the Reader", en *The Purchasers Pattern*, 3.ª ed., Londres, 1656.

43. GERBIER, Balthazar, *Counsel and Advice to All Builders*, Londres, 1663.

44. LEYBOURN, William, "To the Reader", en *A Platform for Purchasers*, a *Guide to Builders, a Mate for Measurers*, Londres, 1668.

45. PRIMATT, Stephen, "Preface", en *The City and Country Purchaser and Builder*, Londres, 1667.

46. PHILLIPS, H., *op. cit.*, "To the Reader".

47. WIBLIN, John, *The Art of Measuring. Or the Carpenters New Rule*, Londres, 1669.

48. NISBET, James, *A Proper Price. Quantity Surveying in London 1650 to 1940*, Stoke Publications, Londres, 1997, pp. 2-5.

49. PHILLIPS, H., *op. cit.*, pp. 10-11.

50. BOOTH, P., *op. cit.*, p. 382.

51. MCKELLAR, E., *op. cit.*, pp. 143-145.

Imágenes

01. John Kip, Perspectiva de la ciudad de Londres (desde Westminster mirando hacia el este), 1710.

02. Desarrollo de *Essex House*, entre 1675 (arriba) y 1682 (abajo).

03. Desarrollo de *Red Lion Square*, entre 1682 (arriba) y 1700 (abajo).

04. Desarrollo de *Seven Dials*, entre 1682 (arriba) y 1700 (abajo).

05. Planta y alzado de una vivienda "típica" de finales del siglo XVII. Extraído de *Georgian London* de Summerson.

06. Frontispicio extraído de *The Art of Measuring* de John Wiblin.

07. Páginas extraídas de *City and Country Purchaser and Builder* de Stephen Primatt, que recopilan planos para unidades de construcción (casas y tabernas) de diferentes tamaños y formas. Cada plan también incluía una lista detallada de todos los materiales de construcción necesarios, cuantificados y con precio, generando un costo final con todo incluido para el edificio.

10

Lagos' Delirium is Not That of New York: Rem Koolhaas and the Role of the Author-architect in Conflictive Territories

Víctor Cano Ciborro

The architect Rem Koolhaas, under the umbrella of the Harvard Project on the City, started studying the Nigerian city of Lagos at the end of the 20th century, a megacity that he ended up designating as the paradigm of the urban condition in the 21st century. Following that sentence, based on a superficial and purely formal analysis of a tremendously conflictive context, the article will make visible not only Koolhaas' own statements, but also the criticisms that have considered this approach a self-absorption of the figure of the architect. Thus, we will show how Koolhaas' authority is counterproductive for the discipline and architectural practice, since in Lagos there only seems to exist what the author has seen or perceived, making invisible both the multiple and complex spatial dynamics of the subaltern bodies –necessary to understand the particularity of the area– and the previous work of academics, architects or urban planners interested in the spatiality of the conflict.

LAGOS: A SEEMINGLY EMPTY MAP

Between 1998 and 2001, the Harvard Project on the City (HPC) research programme, under the direction of Rem Koolhaas, explored the Nigerian city of Lagos to find a "new conceptual framework and vocabulary for phenomena that can no longer be described within the traditional categories of architecture, landscape, and urban planning **(fig. 02)**."[1] This research led to widely discussed results, which concluded that Lagos was the forerunner city of urbanism to be implemented and imitated in the 21st century. This was a controversial position that stemmed from understanding informality as a process decontextualised from the economic, social or political circumstances that developed and generated it. It was an abstraction of reality –certainly common among Western tourist-architects– where the informal problem was idealised and understood as a sophisticated and attractive system capable of self-regulating an apparently