

# EL USO DE LA PROPIEDAD

EMANUELA BOVE

*Un día todos los periódicos comenzaron a hablar de una gran crisis económica. Empleaban las palabras con el mismo significado de siempre, pero las palabras ya no significaban lo mismo y el espacio había cambiado*

Mercedes Álvarez  
Mercado de futuros (2011)

**P**ropiedad, mercado, rentabilidad, beneficio, competitividad son algunas de las palabras que escuchamos y leemos. ¿Qué significan y qué implican en nuestra vida? ¿Qué diferencia hay entre propiedad privada, pública, individual o colectiva? ¿Qué incidencia tiene cada una para la comunidad y cuál es compatible con el bien común?

La ciudad contemporánea es el lugar de constante disputa donde intereses contrapuestos se confrontan y compiten. Frente a espacios, físicos y simbólicos, cada vez más sometidos a la lógica especulativa de los mercados financieros y de los intereses particulares, tal vez sería importante hacer un ejercicio de hermenéutica para comprender el significado y la función que estas palabras desempeñan en los entornos de vida. Tendríamos que preguntarnos si los conceptos que las definen son incuestionables o, a la luz de las vivencias y necesidades actuales de la comunidad en su conjunto, deberían ser repensados y reformulados.

## ***La propiedad inmobiliaria y la ciudad mercado***

La propiedad inmobiliaria –el derecho que posee un sujeto sobre un inmueble determinado– su titularidad y uso, asumen un papel relevante en los ámbitos urbanos. Aunque la legislación establezca límites a este derecho e imponga al propietario ciertos deberes en cuanto al ejercicio de sus

facultades, en la práctica la propiedad inmobiliaria constituye un dispositivo fundamental en los procesos de acumulación de capital.

Los territorios y las ciudades siempre han sido escenarios de acumulación de riqueza. Sin embargo, en el contexto actual, donde el capital circula casi sin barreras ni controles, las ciudades se conforman como nodos de flujos económicos y cognitivos que diseñan, a escala global, inversiones, jerarquías y poderes. El capitalismo neoliberal, a través de la financiarización de la economía, anteponiendo el valor de cambio al valor de uso, ejerce una creciente interferencia sobre el suelo urbano y la vivienda. Un proceso de colonización que de manera simultánea, aunque con diferentes formas y velocidades, se va desarrollando en diversas áreas geográficas del mundo. Una práctica que, a través de la interconexión de los diversos actores del sistema financiero (tanto del sector privado como del público) y de la relación directa de la macroeconomía con individuos y familias, penetra, más allá del espacio físico, en todas las capas del tejido social.

A partir de la última década del siglo XX, mediante transacciones económicas veloces y constantes, se inicia un incremento exponencial de los activos financieros mundiales, generando excedentes que necesitan nuevos campos de aplicación. El crecimiento del crédito por encima de la



capacidad de absorción de los mercados internos requiere nuevos espacios de inversión y las ciudades se convierten en mercados globales para la absorción y expansión de este capital financiero. La propiedad inmobiliaria (individual, escriturada y registrada) constituye una condición imprescindible para garantizar la rentabilidad financiera, una pieza clave para hacer posible la conversión de los espacios construidos en mecanismos de extracción de lucro.

A medida que la ganancia se incrementa y se amplían los territorios de inversión, los beneficios, cada vez más, se concentran en pocas manos. Fondos de inversión internacionales, sociedades anónimas y paraísos fiscales son los lugares opacos de la economía neoliberal. Mientras que la creciente desigualdad y segregación socio-espacial, la precarización y la mercantilización de las diferentes formas de vida, la pérdida de servicios, la reducción de la vivienda a mercancía y activo financiero son algunas de las consecuencias que conforman la otra cara de este proceso.

### ***El papel de las políticas públicas***

En la posibilidad y capacidad de desarrollo de la economía neoliberal, el rol de la política institucional no ha sido neutro. Las instituciones públicas (en sus diferentes escalas) han tomado a menudo una posición subordinada convirtiéndose en un instrumento al servicio de los intereses económicos,

desatendiendo así su responsabilidad de tutelar y promover el bien común. A medida que los beneficios financieros iban creciendo, la vulneración de los derechos sociales ha ido aumentando.

A partir de los años 80, en diferentes países, se ha llevado a cabo un conjunto de acciones para desarticular el Estado del bienestar, las políticas públicas en materia de regulación del uso del suelo y de la vivienda, así como para precarizar el trabajo. Tras la retórica de reactivar la economía, en los diferentes ámbitos se ha ido vaciando de contenido todo aquello que, a través de años de reivindicaciones y luchas sociales, se había conseguido. La desregulación del mercado del alquiler, la significativa reducción del presupuesto destinado al parque de vivienda pública y social, junto a su parcial privatización, han sido algunas de las actuaciones institucionales realizadas en detrimento del reconocimiento de la vivienda como derecho y bien social.

Frente a ello, tanto desde el ámbito privado como público, el crédito hipotecario ha sido promovido como el modelo único de acceso a la casa. Gracias a un aparato ideológico y comunicativo eficaz, el discurso ha ido calando hasta las capas sociales con menor poder adquisitivo y la propiedad se ha convertido en el objetivo que todas las personas tenían que alcanzar, aunque fuera a coste de un endeudamiento muy por encima de sus posibilidades. Global, abierta, fácil,

tranquilidad, joven, go, super revolución son algunas de las palabras que anuncian las hipotecas en los bancos, un catálogo de opciones para que las personas puedan aspirar a un mundo dorado y cumplir por fin sus sueños. El estatus de propietario deviene el espejismo tras el cual se invisibilizan las letras pequeñas de los contratos de hipoteca donde, entre líneas, hay palabras como burbuja inmobiliaria, dación en pago y desahucio.

Desde los años 90, la financiación para acceder a la vivienda es un dispositivo que se extiende como una mancha de aceite en el mundo occidental hasta propagarse, en la última década, a los países emergentes. Cada vez más, la hipoteca deviene el mecanismo que une a doble hilo personas, familias y avalista a bancos y a entidades financieras. El canal para conectar el financiamiento habitacional con los mercados globales, capaz de incrementar los consumos también en contextos de recesión. El precio de la vivienda se dispara de forma incontrolada hasta que el colapso del sector inmobiliario en la bolsa provoca su caída libre. La crisis financiera que en 2007 estalla en Estados Unidos, y se propaga a gran velocidad a nivel internacional, convierte el sueño en una pesadilla. Miles y miles de personas se ven afectadas, ven recortado su sueldo, hasta perder su trabajo y su casa por la imposibilidad de hacer frente al pago de la hipoteca, debido también a la subida de las tasas de interés. De repente descubren que nunca han sido propietarias, que la casa es del banco, que

***“El rescate de los bancos con dinero público, y sin ninguna compensación a cambio, deja en manos de entidades financieras un gran stock inmobiliario. Un patrimonio que habría podido convertirse en un parque de vivienda pública de alquiler y que en cambio, en años más recientes, será la materia prima de una nueva fase de especulación***

dinamización económica. Los recortes de servicios básicos (como salud y educación) y la subida de los impuestos implementan las políticas de ajustes estructurales. El rescate de los bancos con dinero público, y sin ninguna compensación a cambio, deja en manos de entidades financieras un gran stock inmobiliario. Un patrimonio que habría podido convertirse en un parque de vivienda pública de alquiler y que en cambio, en años más recientes, será la materia prima de una nueva fase de especulación inmobiliaria.

La impunidad de quienes han tenido una responsabilidad directa en la crisis y sus enormes consecuencias sociales

es el que tiene la primera y la última palabra. Aprenden, además, que han perdido el derecho de tener un tratamiento de igual a igual y con respeto, y la única solución que se les propone es endeudarse ulteriormente para hacer frente a su situación.

Las instituciones públicas -sobre todo las de los países más afectados- ponen en marcha un conjunto de medidas para afrontar la crisis cuyas palabras claves son austeridad y



Protesta en el Raval (Barcelona) contra la expulsión de los vecinos.  
Foto: Emanuela Bove, 2018

es el síntoma evidente de la correlación entre política y finanzas. El carácter público o semipúblico de muchas entidades financieras convierte los Estados en aliados y las políticas públicas habitacionales acaban transformándose en políticas para fomentar una concepción de la casa como mercancía y activo financiero. Sin embargo, el sector financiero- inmobiliario pide más facilidades para que la compra sea una opción atractiva para el capital internacional. Así que, en países como España o Portugal, la Golden VISA, la desgravación fiscal por las SOCIMIs, la ulterior precarización del alquiler- a través de la modificación de la Ley de Arrendamiento Urbano (LAU)- serán las medidas llevadas a cabo para garantizar que la maquinaria no pare. Negando la evidencia de una estafa, el discurso oficial sigue incentivando la compra de vivienda para que la propiedad continúe siendo la herramienta que mantenga activo el mercado y el sistema económico, aunque en su lógica perversa y depredadora.

En años más recientes, los procesos de gentrificación y turistificación, que, a nivel global, muchas ciudades están sufriendo -como consecuencia de políticas institucionales de rehabilitación urbana y fomento de la industria turística- son un ulterior dispositivo de expulsión de quiénes las habitan. La compra de edificios enteros -con o sin habitantes- por parte de fondos internacionales de inversión inmobiliaria y la propagación de los alquileres vacacionales, fomentados por plataformas de alojamiento turístico, son otros mecanismos para hacer de las ciudades un lugar de extracción de renta. Tras palabras como inversiones éticas y crowdfunding



inmobiliario, o economía colaborativa se esconden sociedades cotizadas en bolsa que, a través de paraísos fiscales, optimizan y concentran beneficios, mientras que redistribuyen los costes económicos, sociales y ambientales de sus actuaciones.

El aumento abusivo de los alquileres, y del coste de vida en general, el incremento de los desahucios, la progresiva privatización del espacio público y la creciente segregación socioeconómica son algunas consecuencias de estos procesos. No sólo las franjas sociales más vulnerables, sino también la clase media, son expulsadas de sus casas y sus barrios, y con ellas las ciudades pierden parte de la memoria personal y colectiva y de su identidad.

### ¿De quién es la propiedad?

Conceptos como socialización del suelo, propiedad colectiva o universal que, hoy en día, parecen una utopía, constituyeron, entre los años 40 del siglo XIX y la primera mitad del siglo XX, el centro de diferentes reflexiones y experiencias llevadas a cabo en Europa y en algunos países de Latinoamérica.

Los cambios estructurales generados por el sistema de producción industrial habían redibujado los lazos entre economía, sociedad y territorio. La lógica capitalista basada en el monopolio y concentración de los medios de producción había hecho del binomio producción-consumo el elemento generador de dinámicas no sólo económicas, sino también sociales, culturales y espaciales. Interpretar y dar respuesta a estos efectos implicaba poner en cuestión los principios propios del sistema capitalista.

En *Qu'est-ce que la propriété? ou recherches sur le principe du droit et du gouvernement* (Première mémoire, Paris, 1840) y *Théorie de la propriété* (Paris, 1865), Pierre-Joseph Proudhon sistematizó su pensamiento acerca de esta forma de tenencia. La crítica a la propiedad, más allá de analizar la apropiación y explotación capitalista, tomaba en consideración todas las formas y teorías que las sustentaban y justificaban, hasta llegar a concluir que ninguna de ellas podía ser creíble, que la propiedad es un robo. Además, Proudhon distinguía entre propiedad y posesión, identificando en la segunda el uso socialmente responsable de un bien, resultado de un trabajo individual o colectivo. Un uso que no implicaba el derecho de propiedad absoluta ni la posibilidad de transformar el bien en un capital productivo. Mientras que la propiedad representaba el derecho de aprovechamiento, por parte del propietario, de los bienes generados por el trabajo de otros individuos, un dominio, pues, sin ninguna justificación socioeconómica.

Frente a una sociedad cada vez más dividida entre una rica burguesía capitalista y una masa proletaria desposeída, el socialismo utópico proponía limitar la propiedad privada, colectivizar los medios de producción y otorgar al Estado la planificación económica. Restringir la propiedad privada del suelo y conceder créditos públicos a los trabajadores, para que pudieran autoconstruir o adquirir su vivienda, eran las medidas propuestas para mejorar sus condiciones habitacionales y de vida.

Sin embargo, tras la oleada revolucionaria que cruzó Europa en 1848, la burguesía procuró asegurar su estabilidad y poder. En países como Francia, la propiedad de una vivienda fue la moneda de cambio para facilitar la expulsión de la clase trabajadora hacia los suburbios periféricos, lugares donde el aislamiento, la falta de servicios y de espacios de socialización y encuentro desarticulaban cualquier dimensión comunitaria y política. El orden quedaba así reestabilizado y con ello la conservación del poder burgués.

En el siglo XX, bajo la presión de nuevas movilizaciones sociales, iniciativas legislativas y reconocimientos constitucionales se intercalaron, dentro y fuera de Europa, con propuestas y prácticas concretas. Con el objetivo de desmercantilizar el acceso a la vivienda, en 1915, se redactaba la ley británica de control de alquileres e intereses hipotecarios. Mientras, a nivel jurídico, las experiencias mexicana y alemana promovieron los derechos sociales y políticos. La Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos de 1917 otorgaba a la Nación el derecho de imponer a la propiedad privada las modalidades que dicte el interés público, así como el de regular, en beneficio social, el aprovechamiento de los elementos naturales susceptibles de apropiación, con el objeto de hacer una distribución equitativa de la riqueza pública, cuidar de su conservación, lograr el desarrollo equilibrado del país y el mejoramiento de las condiciones de vida de la población rural y urbana (art. 27). La Constitución de la República de Weimar de 1919 reconocía la propiedad privada, aunque sometiendo su uso a la utilidad y al bien común. El control público de la

distribución y utilización del suelo y el reaprovechamiento de su plusvalía en pro de la comunidad eran las medidas previstas para evitar la especulación inmobiliaria y la mercantilización de la vivienda. Algunos de estos principios serán reconocidos, unos años más tarde, por la Constitución republicana española de 1931.

Por otra parte, en el marco de las políticas públicas habitacionales, la municipalización de la propiedad urbana, que en los años 20 se llevó a cabo en Viena, hizo posible generar un importante parque de vivienda pública, en un contexto en el cual se produjeron también prácticas de ocupación y autoconstrucción.

Durante la década de los años 30, Barcelona experimentó acciones de protesta protagonizadas por la sociedad civil, así como experiencias de colectivización y gestión cooperativa de los medios de producción, y propuestas progresistas de planificación urbanística. La huelga de alquiler de 1931; el Plan Macià elaborado entre 1932 y 1935; el Decreto de colectivización y control obrero de 1936; el Decreto de Municipalización de los Servicios Públicos y el de Municipalización la Propiedad Urbana de 1937 fueron algunas de estas iniciativas. La primera, después varios meses, acabó en la represión, mientras que las otras, por disensiones políticas y el estallido de la Guerra Civil, se realizaron sólo parcialmente o ni llegaron a materializarse. Sin embargo, entre todas conformaron un abanico de reflexiones y prácticas cuyo denominador común era promover la justicia social frente a los negocios y la especulación del capital privado. La rebaja y el control de los alquileres, la sustitución de la propiedad individual por la colectiva y la municipalización de la propiedad urbana, la producción colectivizada y, finalmente, la creación de un parque de viviendas públicas a partir del reconocimiento de la casa como servicio público, pusieron de manifiesto cuál era el camino a recorrer hacia una ciudad más equitativa e inclusiva.

A lo largo de casi cien años, en diferentes latitudes, el concepto de propiedad fue escandallado, ponderado y

puesto en discusión. A través de vivencias e iniciativas, teóricas y prácticas, se hizo evidente la necesidad de plantear un cambio en la estructura política, económica y social, así como de repensar, a la luz de otros valores y parámetros, el modelo de organización del trabajo y la ordenación espacial del territorio y de las ciudades. Todo ello con el objetivo de lograr una forma de vida que redistribuyera la riqueza en concordancia con las expectativas y las necesidades sociales. Analizar estas experiencias, preguntarnos qué podemos aprender de ellas, puede proporcionar claves para repensar el presente. Un punto de partida para elaborar propuestas que cuestionen la actual relación entre derechos humanos y desarrollo capitalista e inviertan la banalización de sueños y deseos, convertidos en pura mercancía, para situar las personas por encima de la economía. Hacer efectiva la función social de la propiedad es una tarea imprescindible y todavía pendiente. Las políticas públicas, en sus diferentes niveles, deben asumir sus responsabilidades y ponerse al servicio del interés común y todos los sectores de la sociedad civil han de comprometerse por lo que les corresponde. Aprender a cooperar y generar sinergias permitirá articular respuestas a las crecientes desigualdades y a la exclusión social, y establecer límites al oportunismo económico y las prácticas especulativas para contraponer a ellas el derecho a la vivienda y a la ciudad.

#### Bibliografía

- Álvarez, M. *Mercado de futuros*. Producción IB CINEMA, LEVE Productora, España, 2011
- Proudhon, P.-J. *Critica della proprietà e dello Stato*. Elèuthera, 2014
- Rolnik, R. *La guerra de los lugares*. Barcelona: Descontrol, 2018
- Storto, G. *La casa abbandonata*. Roma: Officina Edizioni, 2018
- Taller contra la violencia inmobiliaria y urbanística. *El cielo está enladrillado. Entre el mobbing y la violencia inmobiliaria y urbanística*. Barcelona: Edicions Bellaterra, 2006
- VVAA *El derecho a la ciudad*. Barcelona: Institut Drets Humans de Catalunya, 2011

#### NOTA SOBRE LA AUTORA

Emanuela Bove es arquitecta. Trabaja en arquitectura, urbanismo participativo y participación ciudadana. Es investigadora y docente de participación ciudadana, derecho a la vivienda y a la ciudad. Ha colaborado con movimientos sociales y vecinales en diferentes barrios de Barcelona (Barceloneta, Casc Antic, La Mina y Bon Pastor). Ha sido integrante del GRECS y del OACU (UB). Es miembro de la *Taula Veïnal d'urbanisme de Barcelona* (FAVB) y de la *Plataforma Barcelona no està en venda*.