

DESMERCANTILIZAR LA VIVIENDA

Víctor Delgadillo*

Rodríguez, C. y Michelin, J. (Coords.) (2025). *Ciudades en común, diálogos norte-sur sobre formas colectivas de producción del hábitat*. Madrid: Catarata.

La crisis del acceso a la vivienda, fenómeno intrínseco del capitalismo, ha cobrado un notable protagonismo que se expresa en las recientes protestas que ocurren en España y otras ciudades del mundo. Entre ellas la inédita manifestación anti-gentrificación del viernes 4 de julio de 2025 en las colonias Roma y Condesa de la Ciudad de México. En ambos lados del Atlántico, la crisis del acceso a la vivienda ya no sólo abarca a los sectores de menores ingresos, sino que cada vez más incorpora a grupos de clases medias, a quienes el alza de las rentas urbanas les impide continuar habitando sus barrios y ciudades.

La gente se manifiesta contra la falta de vivienda asequible y bien ubicada; el incremento de los precios de la vivienda en alquiler y venta; el desplazamiento directo e indirecto de residentes tradicionales junto con los comercios y servicios de barrio; la proliferación del alojamiento temporal en plataformas digitales como Airbnb; y el papel de los gobiernos que promueven el turismo, el desarrollo inmobiliario y la atracción de los nómadas digitales. Estas luchas constatan que el Derecho a la Vivienda es el Derecho a la Ciudad, es decir, es el derecho a alojarse en una vivienda asequible en la ciudad: cerca de empleos, medios de transporte, equipamientos y servicios colectivos.

Frente al encarecimiento de las ciudades y la vivienda, en un mundo capitalista y hegemónicamente neoliberal, en muchas ciudades del mundo

* Profesor investigador de la academia de Ciencia Política y Administración Pública, UACM. Correo electrónico: victor.delgadillo@uacm.edu.mx

la gente, los académicos y colectivos sociales se preguntan ¿Es posible que las clases medias y populares puedan continuar residiendo en la ciudad? ¿Qué se puede hacer contra el incremento de las rentas urbanas y los precios de la vivienda? ¿Es posible encontrar alternativas habitacionales asequibles para la población en barrios centrales o los pobres y las clases medias están condenados a habitar las periferias urbanas distantes donde el suelo es más barato? ¿Qué pueden hacer los gobiernos progresistas para confrontar los efectos perversos del libre mercado en la vivienda y la ciudad?

Este bellissimo libro coordinado por Carla Rodríguez, desde Buenos Aires, y Juan José Michelin, desde Madrid, es bastante aleccionador sobre lo que se puede hacer en las ciudades ibero y norteamericanas, aún en contextos históricos y políticos difíciles, con gobiernos de izquierda y derecha, y en el marco de cambiantes correlaciones de fuerzas políticas. Esta reseña destaca tres aspectos centrales: la perspectiva comparatista; el concepto latinoamericano Producción Social del Hábitat; y las aportaciones empíricas que demuestran que es posible producir formas de vivienda desmercantilizada, incluso en los países más neoliberales del mundo.

UN ABORDAJE COMPARATIVO CRÍTICO DESDE EL SUR GLOBAL

Celebro que el Grupo de Investigación ALTERHÁBITAT, origen de este libro, se hayan propuesto realizar estudios comparativos. En el siglo XXI y en un mundo global, asimétrica y jerárquicamente integrado, son los estudios comparativos (y no los estudios de caso), los que más aportan para entender los procesos actuales y las potencialidades de nuestras ciudades globalmente relacionadas en múltiples dimensiones. Este libro estudia en comparativas múltiples varias experiencias de producción social alternativa de vivienda y hábitat en Argentina y España; experiencias habitacionales en suelos de propiedad colectiva en Canadá y Estados Unidos; así como formas de suelo de propiedad social en ámbitos rurales de Brasil y México.

Siguiendo las aportaciones de Ananya Roy (2013) y Jennifer Robinson (2016), cuyos únicos textos en español han sido traducidos y publicados en *Andamios, Revista de Investigación Social*, en este libro se estudian las experiencias habitacionales a partir de evidencias empíricas (del sur y norte global), y no desde conceptos y teorías preestablecidas en el norte global, que

suelen construirse desde limitados estudios empíricos en muy pocas ciudades. Cecilia Zapata, Ibán Díaz y José Candón nos dicen que la crítica al eurocentrismo en la teoría urbana es el foco de los debates actuales en los estudios urbanos críticos y en el urbanismo comparado. Sin embargo, a menudo se sigue asumiendo (a veces inconscientemente) que el norte global teoriza y piensa, y el sur global aporta las evidencias empíricas y ejecuta acciones. Conozco muchos casos actuales, pero sólo me refiero como ejemplo a dos.

Manuel Aalbers y Costas Lapavistas acuñaron el concepto “financiarización subordinada” para referirse a las formas de financiarización inmobiliaria en el (tremendamente diverso y heterogéneo) sur global, en la creencia que sólo el norte global exporta capitales financieros y el sur global los recibe. Tal concepto ha sido retomado por muchos autores latinoamericanos, como si se tratara de una reedición de la teoría de la “urbanización dependiente”, al grado que hasta Aalbers se ha medurado y ahora prefiere hablar de una “financiarización desigual y combinada”. El desacuerdo con el concepto “financiarización subordinada” radica en que éste dibuja los procesos en blanco y negro, en dirección norte sur, invisibiliza el papel de los capitalistas locales, y entiende los procesos en macro escalas, donde las ciudades y metrópolis con sus cambiantes correlaciones de fuerzas políticas no aparecen.

El otro caso alude a uno de los autores teóricos más críticos del neoliberalismo, el colonialismo y el extractivismo. David Harvey y su consultora trasnacional (así se define) Urban Front afirman que ellos (desde su residencia en el norte global) pueden contribuir a realizar los derechos a la vivienda y la ciudad, o cierta justicia espacial, en las ciudades que paguen sus servicios en dólares. Harvey y Urban Front vendieron al gobierno de la Ciudad de México, en 2023, un estudio-propuesta para la estabilización de los alquileres urbanos; y en 2025 le venden al gobierno federal un estudio sobre cooperativas de vivienda. Como el geógrafo inglés y su equipo no conocen la problemática local de la vivienda, lo primero que hicieron fue extraer información de académicos y movimientos sociales; y en la mejor práctica extractivista jamás nos devolvieron el estudio realizado. En cambio, las históricas propuestas sobre la vivienda en alquiler para la capital del país, que provienen de movimientos sociales y de autores como Enrique Ortiz, René Coulomb y de quien escribe, ya se convirtieron en “las propuestas de Urban Front”. Así, el norte global expropia conocimientos y propuestas, y los presenta como suyos para “ayudar” al sur global.

SOBRE LA PRODUCCIÓN SOCIAL DEL HÁBITAT

En este libro es retomado el concepto Producción Social del Hábitat (PSH) como una aportación surgida en América Latina, cuna de múltiples experiencias colaborativas de autoproducción de vivienda, barrio y ciudad; región donde alrededor de dos tercios de las viviendas y ciudades han sido autoconstruidas. La PSH es resultado de una larga lucha ya institucionalizada desde la década de 1960 con la creación de la Federación Uruguaya de Vivienda por Ayuda Mutua (FUCVAM), la Secretaría Latinoamericana de Vivienda Popular, la Coalición Hábitat Internacional y decenas de organizaciones no gubernamentales, civiles y sociales, desde el Río Bravo hasta la Tierra del Fuego.

En este libro se reivindica que la vivienda es un proceso, no un objeto, y que la PSH no es una práctica que se realiza por fuera del Estado. Al contrario, esta práctica es ejercida por ciudadanos con derechos y obligaciones que presionan al Estado a través de múltiples demandas para lograr el reconocimiento de sus barrios (regularización de asentamientos humanos le llaman en México); la seguridad en la tenencia de la vivienda; la introducción de servicios, infraestructuras y equipamientos; y apoyos financieros para la construcción y mejoramiento de vivienda.

La PSH es una forma desmercantilizada de producir y habitar el espacio urbano, y es una herramienta para avanzar en la justicia urbana y habitacional. Este concepto no estigmatiza la urbanización de la pobreza y en cambio, reconoce la enorme capacidad creadora de la gente, que, a través de formas colectivas, solidarias y autogestivas construye vivienda, barrio y ciudad. Esta ya no es sólo una práctica impulsada por los sectores sociales más desfavorecidos de América Latina. A esta práctica social se han sumado clases medias pauperizadas de Latinoamérica y Europa como trabajadores, jubilados, adultos mayores, sindicalistas, militantes, activistas y gente que busca formas alternativas de co-habitar.

Sin embargo, este libro también reconoce las limitaciones de este concepto. En efecto, la PSH es un término demasiado amplio que abarca por igual las formas individuales de autoconstrucción de una vivienda, que la autoproducción de conjuntos habitacionales con espacios comunitarios por parte de grupos sociales organizados. Carla Rodríguez claramente ex-

presa estas diferencias: una cosa es la autoconstrucción individual de una casa con ayuda de algunos vecinos; y otra cosa es la producción autogestionaria de conjuntos habitacionales por parte de grupos muy organizados que despliegan un trabajo colectivo planificado, ayuda mutua y una perspectiva política que interpela al Estado.

Rodríguez presenta una cartografía panorámica de la producción autogestionaria del hábitat en América Latina con un recuento que empieza con la FUCVAM, que nace a partir de una gran movilización social, sindical y política en la década de 1960 y desde 2000 difunde su experiencia en América Latina. Ella destaca las ricas experiencias argentinas, brasileñas, mexicanas y de otros países, que visibilizan la continuidad, persistencia y escalamiento territorial, lento pero sostenido, gestado desde las organizaciones y movimientos sociales, y dirigido a influir en la política pública. Recuperar esta memoria histórica es fundamental para confrontar los desafíos actuales.

Un capítulo específicamente aborda la PSH desde la perspectiva de género. Aquí, se demuestra que las mujeres históricamente han desempeñado un papel fundamental en la autoproducción del hábitat en América Latina, que no se reduce a la vivienda, sino que abarca los cuidados sociales y la creación de equipamientos colectivos. En muchas experiencias la participación de las mujeres es la que ha permitido crear espacios de cuidados colectivos, como jardines maternales, escuelas barriales, centros sociales, espacios deportivos y comedores colectivos. Paradójicamente, la perspectiva de género en el estudio y producción social del hábitat es muy reciente: el Área de Género de la FUCVAM comenzó a funcionar apenas en 2015.

COOPERATIVAS DE VIVIENDA DE BARCELONA, BUENOS AIRES Y ANDALUCÍA

Dos capítulos comparan las experiencias de Barcelona con las de Buenos Aires, y un capítulo compara las cooperativas del Movimiento de Ocupantes e Inquilinos (MOI) de Argentina con una experiencia de autoconstrucción de vivienda en Andalucía. Estas experiencias son producidas en ciudades con resistencias y movimientos sociales que responden a la crisis y los abusos del mercado y del Estado. En Buenos Aires surgieron en la década de 1990. En España estas experiencias se multiplican después de la crisis financiero inmobiliaria de 2008.

Los movimientos sociales han tenido capacidad de incidir en el Estado en materia de políticas públicas, instrumentos jurídicos, financieros y administrativos, para producir formas de vivienda desmercantilizadas. Las autoridades municipales progresistas han sido más sensibles a estas iniciativas sociales.

En Barcelona los cooperativistas son trabajadores y jubilados con ingresos medios, niveles educativos altos, trayectorias militantes e interesados en un modelo alternativo de habitar. En Buenos Aires las cooperativas surgieron de la necesidad de residentes y okupas de bajos ingresos. Mientras que en Marinaleda, Andalucía, se trata de militantes. Estas diferencias se expresan en otras prácticas: en Barcelona las cooperativas contratan arquitectos, abogados y no aportan mano de obra; mientras que en Buenos Aires los socios de las cooperativas de vivienda aportan mano de obra, realizan las obras por autoadministración y participan en todo el proceso. En Marinaleda el programa fue autoconstruido por sus habitantes.

En Barcelona, la cesión de superficie de suelo por 75-99 años la otorga el ayuntamiento y en Buenos Aires el suelo se compró en el mercado con recursos públicos. En esta ciudad del cono sur, los procesos aspiran a la propiedad colectiva, pero finalizada la obra las viviendas se entregan en propiedad individual, cosa que la organización impide informalmente. En el Programa de Autoconstrucción de Andalucía, el ayuntamiento conserva la propiedad del suelo y cuando se amortiza el crédito las viviendas se entregan en propiedad privada. Sin embargo, en Marinaleda los militantes defendieron la propiedad colectiva para confrontar la especulación.

En los tres casos hay una clara influencia de la FUCVAM, que con justicia es calificada en este libro como el principal movimiento socialista de suelo urbano y vivienda en América Latina.

COOPERATIVAS Y FIDEICOMISOS DE VIVIENDA DESMERCANTILIZADA EN ESTADOS UNIDOS Y CANADÁ

Los dos capítulos destinados a analizar casos de vivienda alternativa en Canadá y Estados Unidos presentan rasgos comunes. Son experiencias relativamente minoritarias, pero altamente significativas, que se realizan en países muy capitalistas y neoliberales, con desigualdades y segregaciones atroces, particularmente Estados Unidos. En los dos capítulos se aborda la crisis de

la vivienda post crack 2008 caracterizada por el incremento de los precios de venta y alquiler de vivienda versus el raquítico incremento de los salarios.

Curiosamente se menciona que en los Estados Unidos la única alternativa que proponen Republicanos y Demócratas para confrontar el déficit de siete millones de vivienda es construir vivienda propia individual e hipotecar la vida de la gente. Prácticamente se trata de la misma medicina que el actual gobierno federal de México propone para confrontar el déficit de vivienda: construir un millón de viviendas nuevas. Raquel Rolnik ha señalado constantemente que la falta de vivienda no se resuelve con más mercado y más oferta mercantilizada de vivienda, porque ésta nunca llega a los sectores más desfavorecidos.

Las cooperativas y fideicomisos canadienses y estadounidenses, como en Barcelona la cesión de superficie, separan el suelo de la vivienda, en materia de costos y formas de propiedad, para desmercantilizar la vivienda y desvincularla de la capacidad de pago de los más pobres. El suelo es de propiedad comunal o pública y las viviendas pueden ser en régimen de propiedad o alquiler moderado. Estas figuras cuentan con dispositivos que limitan la revalorización inmobiliaria y mantienen asequibles los costos de la vivienda, aún en caso de traspasos originados porque un hogar decide emigrar a otro lugar.

El Fideicomiso es un instrumento técnico, compromiso jurídico y contrato legal que destina el suelo a usos fuera del mercado para el aprovechamiento social sin fines de lucro y en beneficio común. Los residentes firman contratos de derechos de uso por 99 años y pagan mínimas cuotas para el mantenimiento de los inmuebles. Los Fideicomisos son muy diversos, hay de vivienda, casas, departamentos y torres habitacionales; vivienda en alquiler y propiedad; también hay de jardines urbanos.

TIERRAS DE PROPIEDAD COLECTIVA Y USO COMÚN EN ÁMBITOS RURALES DE MÉXICO Y BRASIL

Un capítulo aborda el tema de las formas de propiedad comunal de tierras rurales. El ejido mexicano es un invento de la Revolución de 1910 que otorga tierras públicas a los campesinos para su uso y usufructo, que hasta 1992 no se podían vender, embargar o hipotecar, pero sí heredar. Mientras que, en Brasil, los quilombolas son una forma de propiedad colectiva que

resarce derechos a los descendientes de los esclavos que huían de las brutales condiciones de explotación.

En el siglo XXI, en México la mitad del territorio nacional es propiedad social y la mayoría de los bosques son propiedad de ejidos y comunidades agrarias. Mientras que, en Brasil, la sexta parte del territorio y biodiversidad pertenece a pueblos tradicionales, quilombolas y comunidades originarias. Así, la propiedad social de la tierra es clave en la gestión de los recursos naturales en ambos países. Sin embargo, esos territorios de propiedad social están en el epicentro de serios conflictos y formas de despojo y expoliación. Los ejidos mexicanos desde 1992 se comercializan y privatizan, gracias a reformas neoliberales. Muchos ejidos fueron el territorio de la colosal producción de más de diez millones de viviendas de calidad miserable en periferias distantes de las ciudades, de las cuales, hay en México seis millones de viviendas vacías.

COMENTARIOS AL MARGEN

Aunque son marginales no quería dejar pasar dos cosas que se afirman en el libro. En la introducción se dice, supongo que de manera irónica, que “la lengua científica oficial” es el inglés. ¡No es así! En América Latina el español y el portugués son nuestros idiomas científicos oficiales. Esta afirmación conduce a una segunda gran diferencia con respecto a la difusión del conocimiento científico. Prácticamente todas las publicaciones anglosajonas son de paga, las revistas en inglés venden suscripciones anuales, números completos de revistas o sólo de artículos. Si los estudiantes no tienen suficiente dinero, entonces pueden alquilar los libros y artículos por días u horas. Mientras que en América Latina las revistas son de acceso abierto. Así, el inglés es tal vez el “idioma oficial” de la mercantilización de los conocimientos científicos.

En el capítulo sobre Andalucía y el MOI, se sostiene que hay “mayores recursos y capacidades de difusión en las universidades de los países centrales”. Capaz que no se refieren a España como “país central” y piensen en Inglaterra o los Estados Unidos, donde los conocimientos científicos se venden. Sin embargo, en ciudades como São Paulo, Ciudad de México y Buenos Aires hay una enorme cantidad de universidades públicas y pri-

vadas, así como de licenciaturas, maestrías, doctorados, especializaciones, diplomados e institutos de investigación en los diversos estudios urbanos. Además, casi cada universidad, posgrado y claustro académico tiene su propia revista indexada y arbitrada. En otras palabras, a diferencia de los “países centrales”, en América Latina hay una enorme difusión de conocimientos científicos mayoritariamente de libre acceso

COLOFÓN

Ciudades en común es un libro que no propone recetas para estabilizar rentas urbanas y realizar el derecho a la ciudad y a la vivienda, como lo hacen Urban Front y David Harvey. Este es un bellissimo libro que muestra ejemplos concretos de cómo colectivos sociales en Argentina, Canadá, España y Estados Unidos han logrado desmercantilizar la vivienda y el suelo urbano. Se trata de casos que se podrían emular, adoptar y adaptar en muchas ciudades latinoamericanas para confrontar la crisis de la vivienda.

FUENTES CONSULTADAS

- ROY, A. (2013). Las metrópolis del siglo XXI. Nuevas geografías de la teoría. En *Andamios*. Vol. 10. Núm. 22. pp. 149-182.
- ROBINSON, J. (2016). Ciudades en un mundo de ciudades. El gesto comparativo. En *Andamios*. Vol. 13. Núm. 32. pp. 163-210.

DOI: <https://doi.org/10.29092/uacm.v23i60.1268>