



# DE NUEVO, SOBRE EL PROBLEMA DE LA VIVIENDA

## SUELO, MERCANCÍA Y PARÁSITOS

*«El Estado capitalista desahucia a una familia obrera que, habiendo perdido a la persona que la mantenía, deja de pagar el alquiler. Aparece el alguacil, un policía o un guardia, o un pelotón entero. En un barrio obrero, para ejecutar un desahucio, tiene que acudir un destacamento de cosacos. ¿Por qué? Porque el alguacil y el guardia se niegan a ir sin el auxilio de una nutrida escolta militar. Saben que el espectáculo del desahucio suele provocar en toda la población de los alrededores, en miles y miles de personas, llevadas casi a la desesperación, una ira tan furiosa, un odio tal contra los capitalistas y contra el Estado capitalista, que el alguacil y todo el pelotón de guardias pueden quedar despedazados en un momento. Hacen falta importantes fuerzas armadas, hay que traer a una gran ciudad unos cuantos regimientos, precisamente de alguna zona alejada, para que los soldados no sepan nada de la vida de los pobres de la ciudad, para que no puedan "contagiarse" de socialismo».*

*Lenin, ¿Se sostendrán los bolcheviques en el poder?*

### **La mercancía-vivienda**

La vivienda es una mercancía que goza de cierta consideración especial. No solo se trata de una mercancía inmóvil, vinculada al suelo en que está edificada, sino que sigue siendo el espacio en que la célula de reproducción social mínima, la familia, existe en aparente independencia del resto de la sociedad. Pero este mal llamado «derecho» está mediado por el mercado, esto es, para acceder a ella se debe realizar el pago equivalente al trabajo socialmente necesario para su producción, además del pago para acceder al suelo. A una familia o, mejor dicho, a una unidad familiar concreta – generalmente aquella que muestra una correspondencia con el esquema padre-madre-hijos– le corresponde una vivienda particular. Esta parcelación de la vivienda en relación con el núcleo familiar «cerrado» es, sin embargo, relativamente reciente, como veremos más adelante. Sin embargo, la situación es la que es: tener casa es importante. Históricamente siempre ha sido así, no nos engañemos. El «derecho» a cobijarse bajo un techo, a la relativa intimidad, a resguardarse de las inclemencias exteriores, etc., ha



gozado de una deferencia más o menos incontestable a lo largo de la historia de las sociedades de clase. Es tras la Segunda Guerra Mundial que las Naciones Unidas la reconocen como un derecho fundamental del hombre, tal y como especifica el Artículo 25 de la *Declaración Universal de los Derechos Humanos*:

*71. Toda persona tiene derecho a un nivel de vida adecuado que le asegure, así como a su familia, la salud y el bienestar, y en especial la alimentación, el vestido, la vivienda (...).*

Algo que la Constitución Española también ratifica en su artículo 47 con «absoluta claridad» –y volveremos a esto en un momento–:

*Todos los españoles tienen derecho a disfrutar de una vivienda digna y adecuada. Los poderes públicos promoverán las condiciones necesarias y establecerán las normas pertinentes para hacer efectivo este derecho, regulando la utilización del suelo de acuerdo con el interés general para impedir la especulación. La comunidad participará en las plusvalías que genere la acción urbanística de los entes públicos.*

He ahí la clave. El salto lógico que adorna los discursos de múltiples voceros parece sencillo: «La vivienda es un derecho, pero el capitalismo neoliberal la ha convertido en una mercancía». Este sería el discurso estándar, más o menos explícito, de una buena porción de la izquierda patria y, por qué no reconocerlo, de una cantidad nada desdeñable de comunistas honestos.

Ocurre que, cuando uno se enfrenta a la realidad, estas consignas empapadas de ideología burguesa se disuelven como un azucarillo y generan impotencia y confusión, confusión tras la cual medran de forma más o menos consciente distintas variantes de reformismo. En esta estela, y haciendo palpable la falta de independencia organizativa y estratégica de la que adolece el movimiento comunista español, la lucha por la vivienda ha sido injustamente ensalzada como una suerte de lucha política «esencial» para el movimiento, como el vehículo que permitirá realizar la revolución o, si más no, reintroducir la conciencia de clase entre las amplias masas proletarias. La realidad es que, al menos en España, la «cuestión de la vivienda» solo se ha convertido en un problema político de primer orden recientemente. Es un fenómeno que nace y se desarrolla a partir de la década de los años diez del presente siglo, tras la crisis del 2008, y que responde a una coyuntura específica. Para deshacer este embrollo teórico y estratégico es imperativo dar un paso atrás y retomar de raíz el análisis de la cuestión desde las categorías de la crítica de la economía política.



Para encaminarnos hacia ello, volvamos un momento a la caracterización de la vivienda como una especie de derecho humano inalienable que solo habría sido arrebatado recientemente con la llegada del «neoliberalismo» –momento que podríamos situar en los años 70 del pasado siglo, con la caída del franquismo–. Esto no es así. Si bien la vivienda ha llegado a ser un derecho inalienable del ciudadano, esto solo fue así en un puñado de países durante un tiempo limitado. Nos referimos, efectivamente, a la Unión Soviética<sup>1</sup>, y con ella a otros tantos países socialistas en los que, durante más o menos tiempo, el proletariado ejerció el poder. En lo que respecta a los países capitalistas, hace ya casi dos siglos que la vivienda urbana se vio subsumida al capital. Igualmente, hará cerca de medio siglo que, al menos en «occidente», los últimos resquicios feudales y gremiales fueron barridos y, con ellos, el disfrute de la vivienda bajo la concepción arcaica de este término.

La conclusión evidente es que un derecho no «existe», sino que se ejerce por la fuerza. Y el derecho burgués es formal, además de volátil. Tan pronto como el proletariado es incapaz de arrancarle ventajas a la burguesía, ésta se ocupa de «restaurar» su óptimo orden de las cosas. Pero, de nuevo, aquí hablamos de la vivienda, que gracias al desarrollo de las sociedades clasistas se ha erigido como una mercancía tan fundamental para la vida humana como lo es el alimento. Es en las coordenadas de este formalismo burgués, a medio camino entre el moralismo y el legalismo ramplón, que se mueve la lucha por la vivienda en la actualidad. Que tienda a uno u otro polo depende únicamente del radicalismo de las fuerzas políticas que dirijan tal o cual organización. Sin embargo, la concepción sobre la que reposa la «lucha por la vivienda» es, a todas luces, más o menos la misma.

En realidad, hablar de «vivienda» es poco interesante en lo que refiere al estado de conciencia de las masas. En el imaginario popular del proletariado «para sí», el miedo al desahucio y al okupa coexisten en perfecta armonía, pues ambas preocupaciones, así como la visión que se tiene del fenómeno de la ocupación, no emanan directamente de la vivienda «en sí misma», sino que dependen fundamentalmente de tantos otros estímulos ideológicos que, además, encuentran su correspondencia en ámbitos que poco tienen que ver con la vivienda. En lo que confiere

---

<sup>1</sup> En honor a la verdad, debemos señalar aquí que la Unión Soviética tuvo grandes dificultades para abastecer a su población con viviendas. Para 1935, la población urbana había aumentado en 18 millones de personas, y el fenómeno de los barracones, con condiciones higiénicas insalubres, era especialmente frecuente en los núcleos industriales secundarios. En 1945, la Unión volvió a enfrentarse a una crisis habitacional, solo que esta vez engendrada por la Segunda Guerra Mundial y la práctica destrucción de buena parte de su infraestructura. En este sentido recomendamos «La vida cotidiana bajo el estalinismo», de Sheila Fitzpatrick; y «Soviet Workers of Late Stalinism», de Donald Flitz. Ambas obras son obstinadamente anticomunistas, pero descansan –si bien capciosamente– sobre un magnífico trabajo de investigación.



al proletariado, hablar de vivienda es hablar de sus condiciones de vida, de la disolución de la familia, de su estado económico, de la organización social en base a la nacionalidad, y de tantas otras cuestiones que abarcaremos brevemente en esta sección. Esto es, sin lugar a dudas, de especial interés. En relación a la vertiente política del problema, hablar de vivienda supone hablar de la pequeña burguesía organizada políticamente –a izquierda y a derecha–, de la intelectualidad que da pábulo a una u otra fracción, de la concepción del mundo de la aristocracia obrera, y de los movimientos gran-burgueses en un Estado del Bienestar moribundo. Y esto puede resultar, en realidad, ciertamente provechoso. Al fin y al cabo, parte fundamental del éxito de la revolución pasa por comprender las disputas interburguesas y aprovecharse de ellas. Del mismo modo, la concepción simplista –al menos por el momento– que el proletariado desarrolla constantemente en relación a esta cuestión es tan positiva como espontánea. Es un hilo del que tirar, sin lugar a dudas, que puede proporcionar grandes éxitos. Pocos son los que, actualmente, niegan la vivienda como un «derecho fundamental». Y de entre los que opinan lo contrario, todavía hay menos que se atreven a expresar su opinión de forma pública y vocal. Y que tengan miedo está bien.

Por todo ello es importante hablar de la vivienda, y no porque revele la siguiente fase del capitalismo. A decir verdad, la lucha por la vivienda nos alecciona sobre una cuestión de importancia capital en los tiempos que corren: que la lucha en que está imbricado el proletariado ya ni siquiera es resistencialista, sino que es una batalla entre –y por– las ruinas.



## La propiedad

Una vez repasadas las determinaciones superficiales de la cuestión en la actualidad, resulta preceptivo penetrar estas apariencias y explorar qué es, verdaderamente, la vivienda dentro del modo de producción capitalista. Deberíamos empezar por decir que se trata de una mercancía especialmente cara. Esto es, desde luego, una perogrullada de campeonato. Pero, ¿por qué? Simple: contiene una cantidad ingente de trabajo humano. Además, como señalábamos al principio del anterior apartado, cuando se paga la vivienda también se paga el suelo sobre el que se erige. Al ser una mercancía tan cara, una ingente mayoría de la población no puede acceder a ella mediante un único pago —«al contado»—, así que lo hace mediante un contrato hipotecario. El comprador de la vivienda pide un préstamo a una entidad bancaria que, una vez analiza que el cliente es solvente, le proporciona un préstamo. El banco paga el importe íntegro de la mercancía y, a cambio, fracciona el pago de este importe a su cliente, el comprador «real», arreglado generalmente de forma mensual. Estos pagos mensuales no solo retribuyen el precio de la vivienda, sino que, y esto es lo fundamental, sufragan los «intereses» impuestos por el banco. Es decir, se «paga el pago». Por lo general, durante los primeros años de pago de hipoteca el cliente no paga «la casa en sí», sino que está devolviendo los intereses impuestos por el banco que, hasta que no recibe una porción sustancial del dinero que debe devolverle el deudor —generalmente oscila alrededor del 75% del total— es algo así como el «verdadero» titular de la vivienda. En caso que el comprador de la vivienda cesara el pago, el banco puede expulsarlo de la vivienda, que ahora es de su propiedad, sin devolver el dinero que ya ha cobrado. A este tipo de desahucio se le llama «ejecución hipotecaria».

La otra forma de apropiarse de una vivienda o, mejor dicho, de su valor de uso, es el alquiler. La mercancía a la venta en esta transacción es el usufructo de la vivienda, y no la mercancía íntegra. Comprendido esto, el contrato de alquiler no tiene especial misterio, y sin embargo es en este punto donde empiezan a aparecer los «problemas» fruto de la confusión real o intencionada. Un contrato de alquiler es una transacción mercantil simple, mucho más simple que la hipoteca a decir verdad. Como acabamos de señalar, el comprador —inquilino, de ahora en adelante—, no está comprando una porción de la vivienda al propietario, sino que está pagando en concepto del disfrute de dicha vivienda. Que este disfrute esté asociado al valor de uso, a la materialidad de una mercancía, es irrelevante por el momento. Mientras el contrato siga en vigor, el inquilino disfrutará del usufructo de la vivienda como si fuera suya, pero nunca será el propietario «real». La legalidad puede serle más favorable a él o al verdadero propietario, pero tal cosa no modifica en ningún sentido la relación que se establece entre estos dos individuos.



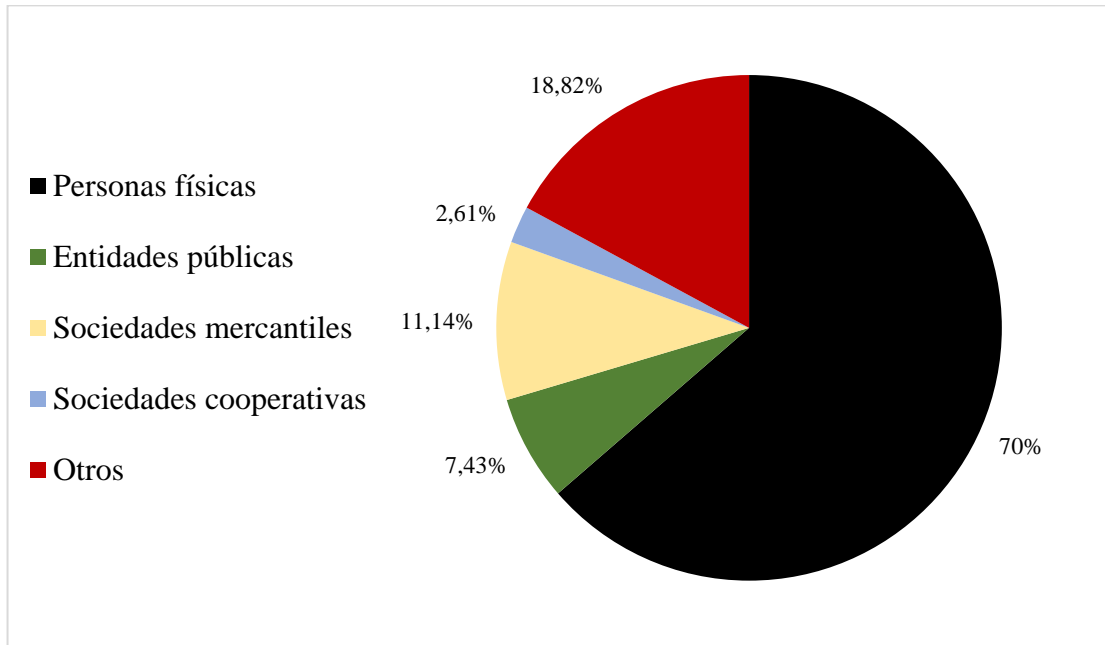
Bien, entonces, ¿qué paga exactamente el inquilino? El usufructo, si se quiere decir así, de la vivienda, que incorpora parte de los costes de construcción de la vivienda, parte de los costes del suelo y un concepto en base a los impagos, pasados o futuros, que propietario haya sufrido o pueda sufrir. Y paga, por supuesto, algo de dinero por el «mantenimiento de la vivienda» al propietario por la «inmensa labor» que supone serlo. El cálculo exacto aquí es imposible, y el precio de los alquileres tiene, en los tiempos que corren, la misma estabilidad que el de las criptomonedas. Pero aquí no hay generación de valor, solo obtención de ganancias por parte del propietario.

Veámoslo con un ejemplo simple: un inquilino paga una mensualidad a un propietario. En este ejemplo, la suma de dinero total de ambas partes solo tendrá en cuenta la cantidad puesta en juego durante la transacción. Y ya está. Uno puede rascar cuanto quiera, pero aquí no hay nada más. Ahora bien, lo que es innegable es que, en la actualidad, existe una pujante cantidad de usureros y propietarios que, aprovechando la masificación de las grandes urbes y el alza del turismo interno y externo, se dedica a hacer acopio de viviendas, parasitando el trabajo ajeno. También es innegable que el capital bancario parece estar especialmente interesado en los activos inmobiliarios, pues a día de hoy son los grandes fondos de inversión los que poseen la enorme mayoría de viviendas vacías. Volveremos a esto más adelante, pero este fenómeno no constituye en ningún caso un retorno al «feudalismo» o una transformación a una suerte de capitalismo «rentista». No lo es ni cuantitativa ni cualitativamente.

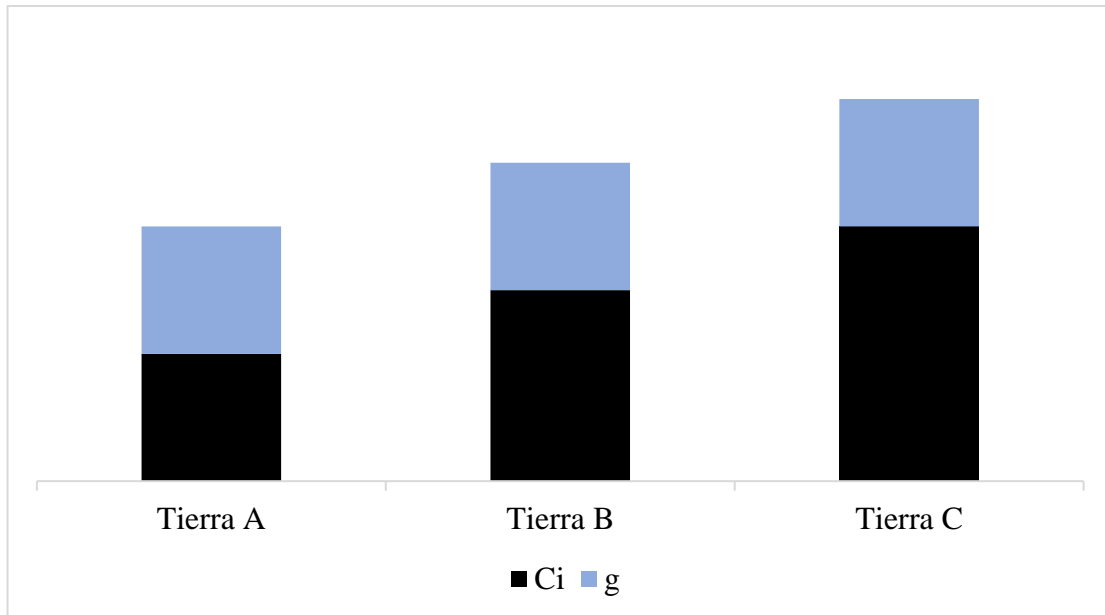
Pasemos ahora al gran «quebradero de cabeza»: el suelo y, por extensión, la «renta del suelo». En realidad, ambos conceptos no están relacionados en el campo del que hablamos, la vivienda. Pero si la clarificación es necesaria, tal y como demuestran los hechos, no seremos nosotros los que nos opongamos. El suelo, a pesar de no ser fruto del trabajo humano, se puede poseer y, por ende, comprar. ¿En qué se basa el precio del suelo, si no es en el trabajo humano aplicado? Pues en el trabajo humano potencialmente desplegable en él, en primer lugar, que, a su vez, estará condicionado por las mismas características de la tierra. Una parcela árida difícilmente se puede convertir en terreno agrícola, pero quizá contenga un yacimiento de cobre. La tierra contiene, pues, un «valor en potencia» que sólo se manifiesta una vez se le aplica trabajo humano, pero que se compra de antemano. Y bien, ¿quién posee la tierra? En España, hasta bien entrado el siglo XX, los restos de la clase terrateniente feudal poseían una enorme mayoría de la superficie agrícola, como hemos señalado en la sección anterior. Es innegable que, en la actualidad, los grandes latifundistas encuentran mayores beneficios en los platós televisivos y las pasarelas de moda. Pero los Abelló, la casa de Alba y los Flores son algo más que payasos mediáticos. Son, como hemos señalado, terratenientes. El terrateniente es, a grandes rasgos, aquél que



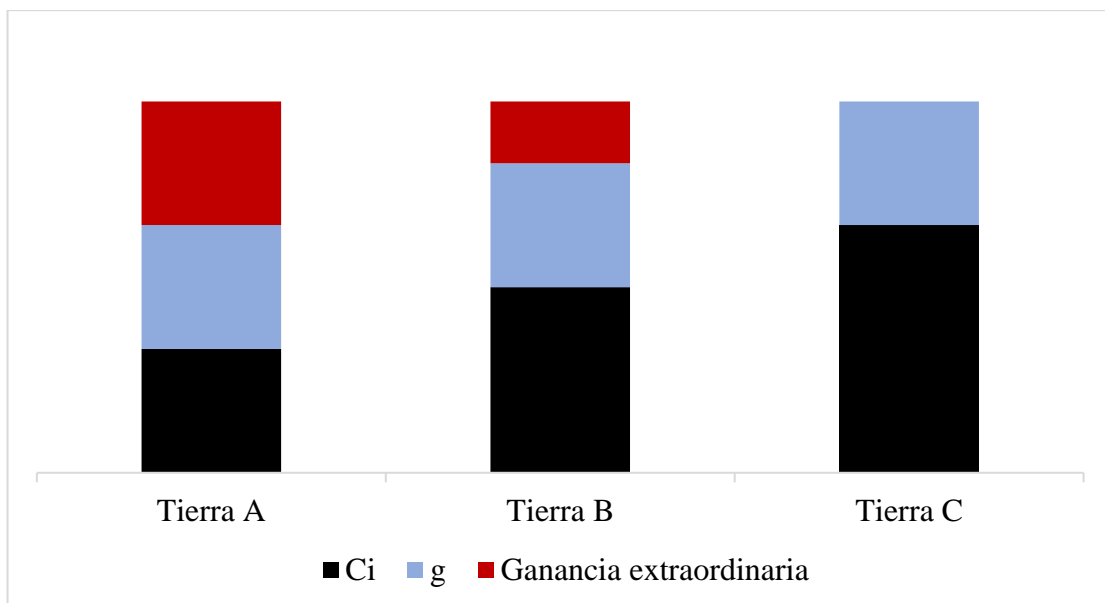
posee la tierra y que la cede, vende, alquila o explota a placer. Pero el terrateniente posee la tierra. Es fundamental subrayar este hecho. Según el *Informe Anual de Indicadores: Agricultura, Pesca, Alimentación y Medio Ambiente* del año 2017, la propiedad de la superficie agrícola española quedaría distribuida del siguiente modo:



El 70% de la tierra está en manos de particulares cuya forma de enriquecerse es la que sigue: al vender los derechos de la explotación a un capitalista, el segundo tendrá que realizar un pago al propietario a razón del usufructo de la tierra. Las características variables de una u otra tierra generan productividades del trabajo cambiantes de forma diferencial. Con la misma cantidad de trabajo aplicado se obtienen resultados productivos diferentes. Las necesidades de la producción, además, requieren de la aplicación de capital sobre múltiples tierras que presentan productividades diferentes. De la producción en todas ellas surge una tasa general de ganancia. La ganancia individual dependerá de su productividad, y la peor tierra será aquella capaz de satisfacer de forma mínima la relación coste-ganancia de tal modo que sea solvente para el capitalista. Analicemos tres terrenos hipotéticos: A, B y C, donde el terreno A es el más fértil y el C el menos fértil. Observamos que, con una misma cantidad de capital constante y horas de trabajo, en el terreno C se produce la mínima cantidad de producto que permite a dicho capital reproducirse. En el gráfico,  $g$  es la ganancia media y  $C_x$  el capital inicial necesario:



Si la producción de estas tres tierras se diera en función del valor de  $A$ , las tierras A y B no podrían realizar la rotación de capital, pues el coste de producción sería mayor al valor medio de los productos de la tierra A. Por ende, los productos se venden al precio de la tierra C. La tierra A obtiene entonces una ganancia extraordinaria o plusganancia que es transferida –parcial o totalmente– al terrateniente como renta diferencial de la tierra. La tierra B obtendrá también una ganancia extraordinaria, aunque menor que la de A. La tierra C, sin embargo, no obtiene una ganancia extraordinaria. Esto quedaría distribuido del siguiente modo:



Así, los capitales compiten por el usufructo de la tierra A, monopolizada por el terrateniente  $A_1$ . Compiten porque a pesar de que la ganancia sea la misma en términos absolutos y la ganancia extraordinaria obtenida se la apropie el terrateniente, en





términos relativos no lo es, pues los capitalistas  $B_1$  y  $C_1$  deben realizar una inversión de capital inicial mayor con tal de obtener la misma magnitud de valor final. El terrateniente, pues, demandará su renta diferencial en función de lo productiva que sea la tierra en comparación con las demás. La oscilación entre el valor que termina siendo renta y el que emerge como ganancia final del capitalista depende de múltiples factores: del poder político de uno u otro, de la competencia entre las tierras y sus capitalistas, de las relaciones de dominación imperialistas, etc. Entonces, podemos decir que el rentista se enfrenta al capitalista y obtiene su renta. Pero si esta renta es muy elevada, el capitalista podría llegar a retirar su capital –es decir, abandonar la producción–, beneficiando a los terratenientes que siguen arrendando su tierra. Ahora hay menos tierras en juego, y la mejor será otra. Del mismo modo, en caso que el capitalista hiciera un acopio «excesivo» de las ganancias podría perder la titularidad del usufructo, pues el terrateniente establecería un contrato de arrendamiento con otro burgués dispuesto a aceptar otras condiciones. Por último, cabe recordar que, además del valor real, el precio regulador de un tipo de mercancía puede verse determinado de forma complementaria por la cantidad de mercancías del mismo tipo arrojadas al mercado y por la oferta y la demanda. Una demanda elevada de un producto concreto puede suponer una escalada en su precio, que ahora pasa a separarse de su valor real; una oferta desproporcionada, a su vez, puede propiciar una caída de los precios.

Entonces, ¿son los arrendadores urbanos, los «propietarios», rentistas? No. Uno, el propietario urbano, vende una mercancía cuya especificidad le permite obtener un pago elevado de forma mensual. El otro cede una mercancía a cambio de las ganancias que se generan en y gracias a ella. El terrateniente parasita la producción, el propietario parasita al proletariado. Cabe destacar que, además de la ausencia generalizada de formación entre las filas del comunismo en España, esta maniobra política se beneficia del absoluto caos terminológico que rodea a los términos «terrateniente», «arrendatario» y «propietario». Clarifiquémoslo brevemente: terrateniente es aquél que posee tierras –generalmente agrícolas o rurales– de forma extensiva; arrendatario es aquél que cede una cosa en arriendo –su usufructo– a cambio de un precio, y propietario es aquél que, en un sentido general, posee «algo», y en los campos que estamos tratando, aquél que posee la tierra o la vivienda. Pero todavía no hemos terminado con la sección terminológica, porque al ya de por sí batiburrillo de palabras se le agrega la influencia teórica de la teoría izquierdista y comunista estadounidense. Allí, el problema de la vivienda en su forma actual es, a razón de la forma en que se arregla la producción, mucho más extenso que aquí, además de más «antiguo» –podríamos fechar su origen en los años 70 del pasado siglo–. El problema se agrava con la traducción de las obras del maoísmo, que han gozado –y gozan– de especial influencia en Estados Unidos. Uno de los problemas fundamentales que tuvo



que enfrentar la revolución china fueron los terratenientes rurales de origen feudal, los *Tǔgǎi* –土改–. La traducción al inglés de este término es *landlord* –terrateniente–. Pero los comunistas chinos también se enfrentaron a los arrendatarios urbanos –*tenants*, en inglés– que en las obras originales también son denominados *Tǔgǎi*. Este es el caldo de cultivo perfecto para la confusión terminológica y teórica absoluta. Gracias a la escolástica y a las falacias de autoridad, un sector no precisamente minoritario de la nueva intelectualidad izquierdista señala, tal vez por la fama, tal vez por el «bienestarismo», tal vez por idiotismo, que el capitalismo estaría mutando hacia una suerte de «feudalismo moderno».

Todo esto, empero, no implica que el terrateniente rural carezca de homólogos en la urbe, pero éstos son cada vez más residuales. Para entender cómo funcionan las cosas en la ciudad, lo primero que debemos comprender es que lo que es suelo urbano queda demarcado por la *Ley de Suelo y Rehabilitación Urbana 7/2015*. Para lo que nos ocupa aquí solo nos interesan dos aspectos de esta ley. El primero es la categorización del suelo urbano en base a consolidado y no consolidado. Es bastante simple. El suelo urbano consolidado no requiere de trabajo humano para «acceder a un servicio urbanístico» (sic), es decir, que está perfectamente habilitado y conectado con el resto de la urbe y, en consecuencia, preparado para la edificación. El suelo urbano no consolidado es aquél que requiere de trabajo humano, de «obras de urbanización». A decir verdad, existe una tercera categoría: la de suelo no urbanizable. Aquí encontraríamos parques, jardines, las lindes de un río, etc. Pero, como es evidente, carece de interés para lo que nos atañe. Sea como sea, esta primera clasificación es importante porque remite a la renta de la tierra: el suelo urbano consolidado está listo para «producir» y por lo general requiere de una inversión de capital inicial menor que el no consolidado. La inversión en la urbanización de un terreno es, por lo general, costada por el Estado. Volveremos a esto más adelante. La segunda clasificación que nos es de interés es la que compartimenta el suelo urbano en «uso residencial», desglosado en vivienda –unifamiliar y colectiva– y alojamiento –residencias comunitarias, hoteles, hostales, etc.–, y en «uso económico», dividido en las categorías «industrias y almacenes», «comercio» y «usos terciarios» –como gimnasios, cines, oficinas, aparcamientos, etc.–.

En este suelo urbano podemos y debemos hablar de renta diferencial. El propietario de un solar a las afueras de, por ejemplo, Segovia, podría arrendar sus terrenos para una nueva industria charcutera. En este sentido, aparentemente tendríamos un contrato de alquiler simple. Pero nada más lejos de la realidad: la tierra sobre la que se erige la fábrica tiene unas características que, tal y como ocurre con el suelo agrícola, son intrínsecamente distintas a las de otra. Imaginemos que esta



hipotética tierra segoviana se emplaza en el polígono industrial «el Cerro», conectado directamente con la Carretera de San Rafael que, a su vez, pronto se convierte en la Autopista AP-61. Ello facilitaría la logística del transporte, sin lugar a dudas. Pero, claro, ahora la fábrica tendría que estar en sintonía con el *Decreto 2414/1961 del 3 de noviembre*, que demarca la normativa en materia de salubridad y seguridad de la industria, especialmente en núcleos urbanos. De estar esta fábrica alejada de un núcleo poblacional como Segovia, la legislación sería más laxa. Pero en esta fábrica ficticia el capitalista debería invertir una cantidad para nada modesta de dinero en el tratamiento y disposición inmediata de los residuos que pudiera causar su fábrica. Una planta charcutera a, digamos, ocho kilómetros del punto original, emplazada junto a la carretera local CL-605 evitaría el límite de dos kilómetros de cercanía mínima a un núcleo urbano impuesto por ley, lo que significaría un menor gasto en el tratamiento de residuos. Por más que así aparente, aquí no aplica la renta diferencial, en tanto que la producción no depende directamente del suelo, sino del proceso productivo en sí mismo. El alquiler de la parcela de terreno variará por su ubicación o su fisonomía, y el pago que el burgués realice al propietario se le aparecerá como inversión en capital constante. Pero, de nuevo, y aquí está lo fundamental: la productividad no depende de la tierra en sí misma. No es una mina ni un cultivo, es una fábrica. Una vez ésta sea erigida, una vez haya sido realizado el pago en concepto de la construcción, y una vez pagada la mensualidad del alquiler de la tierra, ésta ya no influirá en la producción «en sí misma». La producción puede estar influenciada por la tierra, por el suelo, pero no depende directamente de ella. Cuando el sudor riega la tierra de Giralda, crecen melocotoneros, pero difícilmente arrozales. El sudor riega el cemento estéril del suelo de la acerera, pero la acerera engendra acero, esté en Giralda o en Cádiz.

Desplacémonos ahora al «corazón de la ciudad» y examinemos allí la «cuestión del suelo». Ahora ya no hablamos de un solar en las pedanías de una ciudad de pequeño tamaño, sino de uno en el centro de una gran urbe. En la ciudad, la distribución de la tipología del suelo es de una importancia mayor que la propiedad directa del suelo. En las grandes urbes, el suelo se suele vender, y los contratos de arrendamiento son casi inexistentes. La renta diferencial no acostumbra a operar en la ciudad, y mucho menos en el caso del suelo destinado a la construcción de viviendas. El valor del terreno puede variar debido a la posibilidad de mayor demanda en zonas más céntricas, zonas con más posibilidad turística como playas, zonas emblemáticas o parajes, etc., o barrios con otras viviendas más caras que encarecen los terrenos nuevos de esa misma zona. Pero esto no supone una renta. En todo caso implica una mayor tasa impositiva al propietario, que actúa en calidad de burgués, no de terrateniente.



Durante el siglo XIX y el XX, la burguesía se encargó de liquidar la oposición terrateniente en el núcleo de su mundo, las ciudades industriales. El Estado, pues, regula con profusión el suelo urbano, y su rentabilidad se da de otra forma diferente. De tal modo, las casuísticas que nos encontramos son tres.

En la primera, el propietario del suelo lo vende o lo cede al ayuntamiento, que ahora se encargará de gestionarlo. Su gestión, evidentemente, sigue las mismas lógicas que la producción capitalista, solo que teniendo –o no– en mayor consideración la «paz social».

En la segunda, el propietario del suelo decide edificar una vivienda que vende, bien mediante un contrato hipotecario, bien «al contado». Paga la autorización necesaria, contrata a un arquitecto para que planifique el proyecto, licencia y costea la construcción a una empresa y luego pone la vivienda a la venta. Generalmente los únicos propietarios capaces de enfrentar el proceso son las empresas inmobiliarias. Sea como sea, en la venta de la vivienda parte del precio incorpora el precio del suelo en que se ha edificado. Tras este proceso, el capitalista se desentiende de la vivienda, por más que siga teniendo una determinada responsabilidad legal sobre la misma. Por ejemplo, si la vivienda se derrumba por una construcción negligente, el propietario original es responsable. En caso que la vivienda sea un bloque de pisos, una vez vendida una cantidad determinada de los mismos, la finca pasaría a ser «propiedad horizontal» en virtud de la *Ley 49/1960 del 21 de julio*. Ahora son los propietarios individuales de cada piso –los vecinos– los encargados de gestionar y costear la finca en su totalidad, y los espacios comunes, es decir, la finca en sí excluyendo los espacios delimitados como pisos particulares, pasan a ser copropiedad de todos ellos. Antiguamente, esta tarea era asumida, por lo general, por la «comunidad de vecinos» que, también por lo general, escogía a un «presidente de la comunidad» de tal modo que fuera él el encargado de realizar las gestiones pertinentes. Hoy en día es cada vez más común la contratación de un gestor. Las «comunidades de vecinos» no constituían un órgano político del proletariado, pero su gradual desaparición es indicativa de la elevada cantidad de pisos en alquiler, la rotación constante de la mano de obra y la creciente desafección del proletariado a la cada vez más enmarañada burocracia, entre otros fenómenos.

En la tercera, el propietario del suelo decide edificar una vivienda que pone en alquiler. El proceso inicial es el mismo: autorización, diseño y construcción, pero a partir de aquí se nos presentan dos opciones. Si el propietario alquila la o las viviendas en su totalidad, nos encontramos con una situación análoga a la que hemos desarrollado hace un momento: se sucede una compra de mercancías, solo que ahora ésta se realiza de forma mensual. En función de si la finca califica como propiedad horizontal, serán



los vecinos o la propiedad quienes gestionen las zonas comunes. Ahora bien, podría darse el caso en que la propiedad alquile estas viviendas a un segundo capitalista, como una empresa turística como Airbnb o Booking. En este caso seguimos sin encontrar «renta diferencial», sino que lo que encontramos es una venta de mercancías a dos niveles diferentes, y no las ganancias en potencia de un bien que no encierra trabajo humano. En todos estos casos el pago del alquiler comporta el pago del suelo en que descansa la vivienda.

Hemos simplificado enormemente todos los procesos para hacer más fácil su comprensión, pero debemos insistir en que el precio del suelo, por más que incremente el precio de la vivienda que le es asociada, no determina la cantidad de valor que contiene la vivienda. ¿Y de qué depende el precio del suelo urbano? A diferencia de las tierras agrícolas o industriales, cuando hablamos de vivienda o comercio la variación del precio no se da en base a las ganancias potenciales, sino en base al precio mismo de la tierra. Y el precio del suelo, a su vez, viene demarcado por sus factores intrínsecos e invariables.

Por ejemplo, según Idealista, empresa dedicada a enlazar servicios inmobiliarios, el suelo en Pozuelo de Alarcón, a unos nueve kilómetros del centro de Madrid, tiene un precio medio de 3.642€/m<sup>2</sup>, mientras que, en la localidad de Pinto, a unos dieciocho kilómetros, la cifra es de 1.998€/m<sup>2</sup>. Por cierto, Pozuelo de Alarcón es el municipio con más renta bruta media de toda la comunidad de Madrid: 79.506 euros en 2021, mientras que la de Pinto alcanzaba unos magros 28.779 euros. Pinto es una ciudad industrial, relativamente masificada y bien comunicada. La cercanía con los núcleos industriales hace decrecer enormemente el precio del suelo: la polución, a diferencia de la belleza, le es característica. El suelo en Pinto, una llanura, requiere de menos trabajo humano para su transformación que el de Pozuelo de Alarcón, montañoso que, a su vez, está cerca de dos campus universitarios –el de la Francisco de Vitoria, privada, y el de Somosaguas, de la Universidad Complutense de Madrid, pública–. El habitante de Pinto, encajonado en una vivienda de 60m<sup>2</sup>, puede estirar las piernas «disfrutando» de un agradable paseo con vistas a la monumental autopista A-4. El habitante de Pozuelo disfruta del senderismo natural con vistas a la meseta madrileña y la sierra de Guadarrama. Tanto lo mismo ocurre con el comercio: el alquiler de un local en la constreñida pero céntrica calle Sierpes, en el Casco Antiguo sevillano posiblemente triplique el precio de un local en el barrio de la Macarena.

Lo único que queda por aclarar es quién y de qué forma obtiene beneficios con la vivienda. Porque, como señalábamos al comienzo de la sección, indudablemente se trata de un fenómeno cada vez más extendido en las grandes urbes y las zonas turísticas, hasta el punto de ser un problema político monopolizado por las fracciones burguesas.



Al menos por el momento. El primer problema con el que nos encontramos si queremos responder esta pregunta es que, a falta de estadísticas estatales de calidad, desconocemos los porcentajes de la propiedad del suelo urbano en general. Por ello nos centraremos en Barcelona, capital de la catalanidad y de los zulos alquilados a precio de oro –con perdón de las Islas Canarias–, y extrapolaremos las conclusiones. No sin razón Barcelona es el «centro» del problema político de la vivienda, y es precisamente por ello que, a nuestro conocimiento, los únicos estudios fiables y de calidad en relación a esta cuestión son producidos por el *Observatori Metropolità de l'Habitatge de Barcelona –OH-B*, de ahora en adelante–, una entidad estatal creada en 2017 por el *Ajuntament de Barcelona*, aunque nos apoyaremos en otras tantas fuentes que pueden resultar contradictorias –como el *INE*–. Decimos que extrapolaremos las conclusiones porque, al final del día, este fenómeno, comúnmente denominado «gentrificación», tiene la misma raíz en todas partes. Desde Donostia hasta las Palmas de Gran Canaria, pasando por Valencia y Barcelona, podemos resumirlo, por el momento, del siguiente modo: el incremento masivo del turismo y la reducción del poder adquisitivo general aumentan el número de contratos de alquiler. En algunas ciudades, las limitaciones geográficas impiden la expansión urbanística simple, como es el caso de Barcelona, encorsetada por la Sierra Prelitoral, el mar Mediterráneo y las urbes periféricas, y las Palmas de Gran Canaria, ubicada en una isla. Pero la verdadera clave es que es más rentable –y sencillo– apropiarse de una vivienda vacía u ocupada y revenderla que construir una nueva. De todos modos, ahondaremos en esta cuestión más adelante, una vez hayamos completado el «recorrido».

Antes de terminar con este apartado y viajar a la ciudad condal, revisemos los datos oficiales en relación a la cantidad de viviendas vacías y ocupadas en España. En junio de 2023, el INE publicó el *Censo de Población y Viviendas* en arreglo a las cifras de 2021. Los datos de las viviendas vacías y de uso esporádico se basan en el consumo eléctrico registrado, siendo el baremo el «umbral mínimo», extraído del uso eléctrico del hogar medio en el mismo municipio. El margen de error de ambos métodos –el empadronamiento y el consumo eléctrico– no nos parece desdeñable, pero trabajamos en base a lo que tenemos.



<b>VIVIENDAS TOTALES</b>		<b>26.623.708</b>
<b>TIPO DE RESIDENCIA</b>	<b>Viviendas</b>	<b>Residentes</b>
<b>Hogares familiares</b>	<b>18.553.289</b>	<b>47.066.972</b>
<i>En alojamientos</i>	2.607	7.199
<b>En viviendas familiares convencionales</b>	<b>18.536.616</b>	<b>47.059.773</b>
<i>Una persona</i>	5.001.166	5.001.166
<i>Dos personas</i>	5.203.749	10.407.498
<i>Tres personas</i>	3.837.982	11.513.946
<i>Cuatro personas</i>	3.123.216	12.492.864
<i>Cinco o más personas</i>	1.373.110	7.651.498
<b>Establecimientos colectivos</b>	14.066	333.826
<b>Viviendas de uso esporádico</b>	<b>3.458.435</b>	-
<b>Viviendas vacías</b>	<b>3.837.328</b>	-

Respecto al total de viviendas registradas –26.623.708–, las viviendas vacías suponen el 14,41% del total. La mayoría de estas casas se encuentran en la «España vaciada». Por ejemplo, solamente a Galicia le corresponden 506.370 de ellas, lo que supone un 28,8% del total de viviendas vacías y un 1,9% del total de viviendas del país. Pero los datos del informe son, como poco, discutibles, y volveremos a ellos en el siguiente apartado.



## La joya de la corona

Centrémonos ahora en Barcelona. Empezaremos por dibujar la propiedad de las viviendas según lo reflejado en el informe *Estructura i concentració de la propietat d'habitatges a Barcelona*<sup>2</sup>, elaborado por el OH-B en base a los datos de 2023. El número de propietarios en función de las viviendas que poseen queda distribuido del siguiente modo:

Número de viviendas	Propietarios		Viviendas		Media por propietario
	Nº	% del total	Nº	% del total	
1	440.540	84	440.540	55,5	1
2	54.968	10,5	109.936	13,8	2
3	12.323	2,4	36.969	4,7	3
4	4.749	0,9	18.996	2,4	4
5	2.487	0,5	12.435	1,6	5
De 6 a 10	4.718	0,9	35.352	4,5	7,5
De 11 a 15	1.979	0,4	25.184	3,2	12,7
De 16 a 24	1.289	0,2	24.936	3,1	19,3
De 25 a 49	892	0,2	29.599	3,7	33,2
De 50 a 99	291	0,1	19.327	2,4	66,4
De 100 a 149	64	0,0	7.544	0,9	117,9
De 150 a 199	24	0,0	4.201	0,5	175
De 200 a 299	19	0,0	4.710	0,6	247,9
300 o más	14	0,0	20.823	2,6	1.487,4
Sin datos	-	-	3.720	0,5	-
<i>Subtotal</i> ≥ 5	11.777	2,2	184.111	23,2	15,6
<i>Subtotal</i> > 10	4.572	0,9	136.324	17,2	29,8
<i>Subtotal</i> > 15	2.593	0,5	111.140	14	42,9
<b>TOTAL</b>	524.357	100	794.272	100	1,5

Veamos ahora el número de viviendas en manos de grandes tenedores según el tipo. Emplearemos la normativa estatal –un gran propietario es aquél que posee 10 o más viviendas– y no la catalana –un gran propietario es aquél que posee 15 o más viviendas–.

<sup>2</sup> [https://www.ohb.cat/wp-content/uploads/2024/07/O23010\\_Lab\\_PropietatBCN\\_2023.pdf](https://www.ohb.cat/wp-content/uploads/2024/07/O23010_Lab_PropietatBCN_2023.pdf)





<i>Tipo de propietario</i>	<i>Propietarios</i>		<i>Viviendas</i>	
	<i>Nº</i>	<i>%</i>	<i>Nº</i>	<i>%</i>
<i>Personas físicas</i>	2.469	54	48.350	35,5
<i>Personas jurídicas</i>	2.103	46	87.974	64,5
<i>Administraciones públicas</i>	16	0,3	14.272	10,5
<i>Empresas</i>	1.885	41,2	67.764	49,7
<i>Entidades sin ánimo de lucro</i>	56	1,2	2.236	1,6
<i>Instituciones religiosas</i>	22	0,5	933	0,7
<i>Comunidades de bienes/propietarios</i>	118	2,6	2.364	1,9
<i>Otros</i>	6	0,1	135	0,1
<b><i>Total</i></b>	<b>4.572</b>	<b>100</b>	<b>136.324</b>	<b>100</b>
<b><i>Propietarios totales en Barcelona</i></b>	<b>524.357</b>	<b>-</b>	<b>794.272</b>	<b>-</b>
<b><i>Peso de los grandes tenedores frente al total de propietarios</i></b>		<b>0,8%</b>		<b>17,16%</b>

De las 794.272 viviendas existentes en Barcelona en el año 2023<sup>3</sup>, 200.362 estaban siendo alquiladas, un 25,43% del total. Analicemos estos datos empezando por los grandes tenedores –también según la normativa estatal– según su tipo:

<i>Tipo de propietario</i>	<i>Propietarios</i>		<i>Viviendas</i>	
	<i>Nº</i>	<i>% del total</i>	<i>Nº</i>	<i>% del total</i>
<i>Personas físicas con 10 o más viviendas</i>	1.626	37,7	28.860	19,1
<i>Personas jurídicas con 10 o más viviendas</i>	2.687	62,3	122.627	80,9
<i>Administraciones públicas</i>	28	0,6	17.232	11,4
<i>Empresas</i>	2.119	49,1	93.016	61,4
<i>Entidades sin ánimo de lucro</i>	53	1,2	2.686	1,8
<i>Instituciones religiosas</i>	16	0,4	611	0,4
<i>Comunidades de bienes/propietarios</i>	466	10,8	8.976	5,9
<i>Otros</i>	5	0,1	106	0,1
<b><i>Total</i></b>	<b>4.313</b>	<b>100</b>	<b>151.487</b>	<b>100</b>
<b><i>Totales en Barcelona</i></b>	<b>305.709</b>	<b>-</b>	<b>589.272</b>	<b>-</b>
<b><i>Peso de los grandes tenedores de alquiler frente al total de propietarios</i></b>		<b>1,4%</b>		<b>25,7%</b>

<sup>3</sup>  
Demarcacio\_2023.pdf

[https://www.ohb.cat/wp-content/uploads/2024/02/O23010\\_Lab\\_Propietat-](https://www.ohb.cat/wp-content/uploads/2024/02/O23010_Lab_Propietat-)

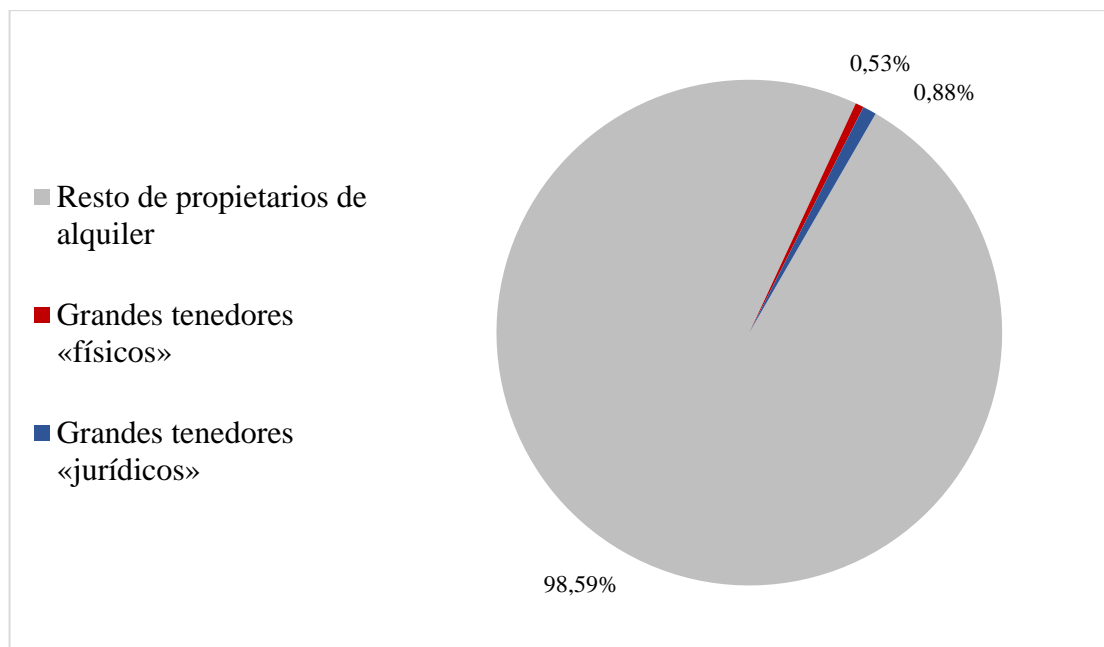


El primer dato que salta a la vista es que las personas jurídicas son el 62,3% del total de grandes tenedores de pisos de alquiler, acumulando el 80,9% del total de los pisos. Frente al total de propietarios de pisos en alquiler, esto se traduce en un 0,87% y un 20,8%, respectivamente. Pero si desglosemos la propiedad por pisos de alquiler de una última forma, según el total de pisos en propiedad, la imagen que obtendremos será más completa.

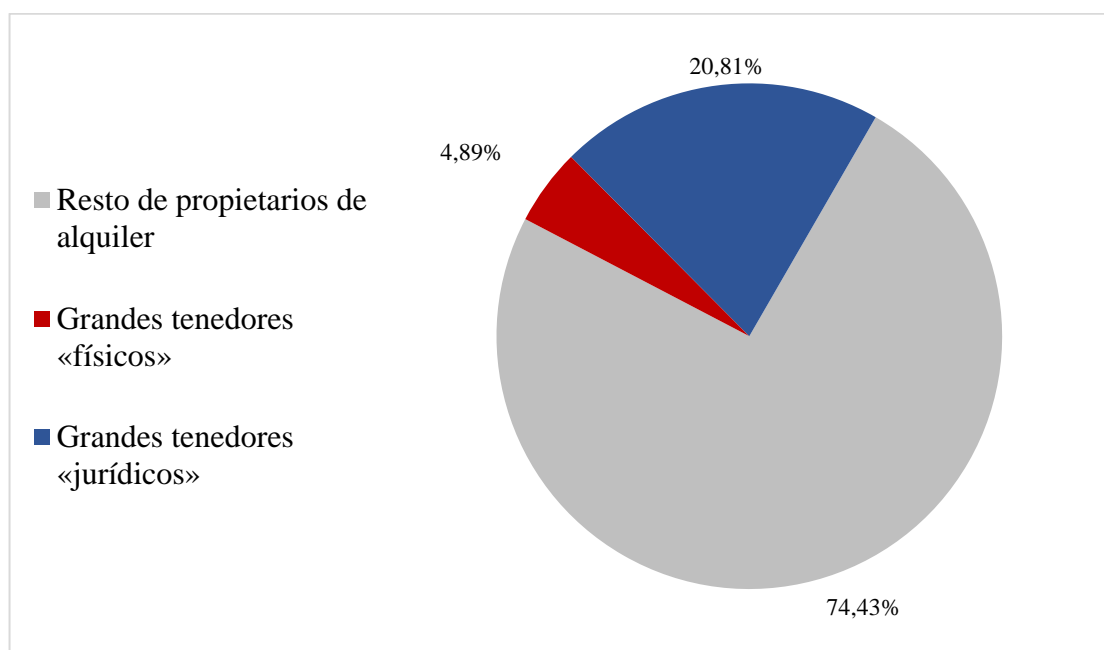
<i>Número de viviendas</i>	<b>Propietarios</b>		<b>Viviendas</b>		<b>Media de viviendas por propietario</b>
	<i>Número</i>	<i>% del total</i>	<i>Número</i>	<i>% del total</i>	
<b>Personas físicas</b>	<b>280.927</b>	<b>91,89</b>	<b>412.766</b>	<b>70,04</b>	<b>1,5</b>
<i>De 1</i>	222.166	79,1	222.166	53,8	1
<i>De 2</i>	36.000	12,8	72.000	17,4	2
<i>De 3</i>	10.295	3,7	30.885	7,5	3
<i>De 4</i>	4.488	1,6	17.952	4,3	4
<i>De 5</i>	2.412	0,9	12.060	2,9	5
<i>De 6 a 10</i>	3.940	1,4	28.853	7	7,3
<i>De 11 a 15</i>	922	0,3	11.544	2,8	12,5
<i>De 16 a 24</i>	487	0,2	9.230	2,2	19
<i>De 25 a 49</i>	191	0,1	6.017	1,5	31,5
<i>De 50 a 99</i>	21	0	1.288	0,3	61,3
<i>De 100 a 149</i>	4	0	479	0,1	119,8
<i>De 150 a 199</i>	-	-	-	-	-
<i>De 200 a 299</i>	-	-	-	-	-
<i>300 o más</i>	1	0	302	0,1	302
<i>Subtotal de más de 10</i>	1.626	0,6	28.860	7	17,7
<b>Personas jurídicas</b>	<b>24.782</b>	<b>8,1</b>	<b>174.177</b>	<b>29,55</b>	<b>7</b>
<i>De 1</i>	12.275	49,5	12.275	7	1
<i>De 2</i>	3.566	14,4	7.132	4,1	2
<i>De 3</i>	1.918	7,7	5.754	3,3	3
<i>De 4</i>	1.197	4,8	4.788	2,7	4
<i>De 5</i>	860	3,5	4.300	2,5	5
<i>De 6 a 10</i>	2.279	9,2	17.301	9,9	7,6
<i>De 11 a 15</i>	962	3,9	12.228	7	12,7
<i>De 16 a 24</i>	791	3,2	15.303	8,8	19,3
<i>De 25 a 49</i>	575	2,3	19.499	11,2	33,9
<i>De 50 a 99</i>	232	0,9	15.976	9,2	68,9
<i>De 100 a 149</i>	49	0,2	6.001	3,4	122,5
<i>De 150 a 199</i>	22	0,1	3.787	2,2	172,1
<i>De 200 a 299</i>	19	0,1	4.565	2,6	240,3
<i>300 o más</i>	37	0,1	45.267	26	1.223,4
<i>Subtotal de más de 10</i>	2.687	10,8	122.627	70,4	45,6
<b>TOTALES</b>	<b>305.709</b>	<b>100</b>	<b>589.272</b>	<b>100</b>	<b>1,9</b>



Para una comprensión más fácil, comparemos los grandes tenedores en dos gráficos. Primero los yuxtaponemos al total de propietarios de alquiler:



Y, ahora, compararemos la cantidad de pisos en alquiler que poseen frente a los propietarios «pequeños».



De estos datos podemos extraer algunas conclusiones iniciales. De entrada, llama especialmente la atención que casi la mitad de los pisos puestos en alquiler –el 49,92%, para ser más exactos– recaiga sobre particulares que poseen uno o dos pisos.



En relación a los que solo poseen un piso en propiedad, y careciendo de la capacidad y de los datos suficientes para entrar en el «jardín» de las habitaciones en alquiler, diremos que alquilar una vivienda puede ser un excelente modo de obtener ingresos pasivos *in aeternum*. Pero alquilar el único piso que uno posee en propiedad presupone que los residentes originales disponen de una vivienda por otros medios –el más fácil de imaginar es el matrimonio y/o sus formas sociales derivadas–, lo que, a su vez, amplía el número hipotético de beneficiarios de un contrato de alquiler.

Otro grupo al que deberíamos prestar atención es la pujante cantidad de burgueses que optan por destinar sus activos a la venta de alquiler, pues ellos son, a decir verdad, los verdaderos *Stoßtrupp* en este frente. De entre estos parásitos encontramos un espécimen ejemplar en su bajeza, en su espíritu y en sus métodos: Albert van Adrichem Boogaert, con su «modesta» empresa Riereta Equities. Examinemos de cerca la metodología de este singular parásito. En el artículo «*La Generalitat tira endavant la subhasta de 46 immobles malgrat les protestes dels grups en defensa del dret a l'habitatge*<sup>4</sup>» del 2 de julio de 2018, el periódico «*La Directa*» decía que:

*Precisamente, el Sindicat de Barri del Poble-Sec –de ahora en adelante «SBP»– recibió un correo electrónico el pasado viernes. Albert van Adrichem Boogaert, que aseguraba estar interesado en la compra, vía subasta, del piso que [los militantes del SBP] habían ocupado en Blasco de Garay. Aunque insistió que era un particular, aparece como jefe de Gestión Financiera de Riereta Equities –tras unos días su nombre ha sido eliminado de la web–, un fondo en manos del inversor de origen iraquí Nawar Hussein creado para comprar inmuebles en Barcelona. La Directa ha llamado a la empresa, donde un trabajador ha informado que en esos momentos van Adrichem no se encontraba en la oficina.*

*En el encuentro que mantuvo con miembros del SBP –registrado–, van Boogaert, cuando un activista le pregunta si trabaja en una inmobiliaria, contesta «No, yo estoy sin trabajo», que ya no trabajaba y que «quiero comprar esto para mí, como persona privada». Durante la conversación, el supuesto particular ofrece hasta 6.000 euros al SBP para que la familia abandone el piso.*

*El pasado viernes, en la fugaz reunión que el director de la Dirección General del Patrimonio, Francesc Sutrias, mantuvo con miembros de la*

---

<sup>4</sup> <https://directa.cat/la-generalitat-tira-endavant-la-subhasta-de-45-immobles-malgrat-les-protestes-dels-grups-en-defensa-del-dret-a-lhabitatge/>



*Plataforma, les comunicaron, según Oleguer Camps, del Sindicat de Llogaters, que no se ha presentado ningún fondo de inversión [en la subasta]. La afirmación entra en contradicción con el interés de Riereta Equities, a través de Albert van Adrichem Boogaert.*

El engaño es inherente a los movimientos burgueses, especialmente cuando se trata de expandir nuevos mercados. En este caso hablamos de un movimiento un tanto ilegal, inclusive dentro de los márgenes de la legalidad impuesta por su clase. Pero esto no es todo. Este embaucador profesional participó en las negociaciones –del bando de la propiedad, evidentemente– de un piso de la calle de Hostal d'en Sol, en el barrio Gòtic de Barcelona. La residente, Amparo, una anciana de 72 años en el año 2019, momento en que se inicia el proceso de desahucio, vivía allí desde su nacimiento. El piso, propiedad de sus padres, fue dejado en herencia a partes iguales entre su hermano y ella. Al fallecer el primero, sus sobrinos heredaron su mitad del piso, y pronto vendieron su parte a Tu Mejor Hogar Spain S.L., especialista en realizar extinciones en condominio. Y bien, camaradas, os preguntaréis qué es una «extinción en condominio». Pues veréis, además de un crimen contra el proletariado, se trata de un procedimiento consistente en disolver la propiedad común de un bien o, lo que es lo mismo, expulsar a la otra mitad de una propiedad compartida mediante un procedimiento judicial. De forma simplificada, una empresa, en este caso Tu Mejor Hogar Spain S.L., compra la mitad de una propiedad y ofrece un acuerdo a la parte restante para su compra. Si el otro propietario –Amparo, en este episodio– es incapaz de comprar la parte en venta, como ocurrió aquí, la empresa inicia un procedimiento judicial que termina en la subasta de la totalidad del piso, ingresando el total de los beneficios. De este modo obtiene una ingente cantidad de beneficios desahuciando al residente que en esta situación, recordemos, era una mujer de 72 años con un 65% de discapacidad. Y ahora los camaradas se preguntarán qué tiene que ver el «ilustre» van Adrichem en este caso. Pues por más que sea difícil trazar su recorrido laboral, su papel en este asunto cristalino: él fue el encargado de la gestión iniciada por Tu Mejor Hogar Spain S.L., él fue el encargado de presidir las negociaciones con *Resistim al Gòtic*, el frente de masas que intentó defender el hogar de Amparo, y fue él quien asistió a los medios denunciando a la pobre anciana como una «okupa».

Amparo fue desahuciada en mayo del año 2022, en parte por el enorme debilitamiento del movimiento en defensa de la vivienda. Pero el proletariado tiene memoria. Al final del día, ¿quiénes somos nosotros para oponernos a los camaradas poseídos por el entusiasmo cuando llegue la hora?



Volvamos a los datos sobre la propiedad de pisos en alquiler. El último grupo que suscita nuestro interés son los grandes tenedores jurídicos: entidades bancarias y fondos buitres. Aquí no nos referimos a los grandes tenedores en su sentido jurídico, es decir, no a los propietarios con diez o más pisos en propiedad, sino a las 37 grandes entidades que, combinadas, poseen 45.267 inmuebles, el 26% del total de viviendas en alquiler. Y cuando se habla de este asunto los «fondos buitres» aparecen como un agente destacado. Hemos de diferenciar una entidad bancaria «usual» de los «fondos buitres». Ambos forman parte del denominado «capital bancario», y desde luego que un desahucio ejecutado en una propiedad de un fondo buitre no se diferencia mucho al de uno ejecutado en una propiedad de un banco corriente. Pero en el gran esquema de las cosas, sus papeles son ostensiblemente distintos. Lo primero que se le viene a uno a la cabeza cuando piensa en grandes tenedores son estas aves carroñeras. Pero, ¿qué son los fondos buitres?

En la etimología del nombre –traducción literal de «*vulture fund*»– encontramos su misma razón de ser: se trata de entidades financieras que se alimentan de cadáveres. Sus inversiones no sirven tanto para activar la producción, sino para atesorar mercancías baratas que luego verán su precio aumentar. Y por esa razón sobrevuelan los restos que dejan las crisis capitalistas. Su capital se desplaza a países en fallida económica, adquiriendo deuda del Estado o, como es el caso en España, inmuebles. Su papel en el ecosistema capitalista es fundamental: asumen un riesgo que los bancos no quieren asumir, mitigando los efectos de la recesión entre el capital financiero. Luego, cuando las aguas ya no están enturbiadas, venden sus activos al mejor postor, contribuyendo enormemente a la concentración de capitales. En febrero de 2013, el periódico *20 Minutos* –sí, sabemos que su «calidad periodística» está, como poco, en entredicho– publicó un artículo titulado «*España en venta: inversores extranjeros compran inmuebles y empresas a precio de saldo*». La nota al pie que pasamos a citar constituye un ejemplo magnífico del *modus operandi* de los fondos buitres:

*Liberbank: El banco resultante de la fusión de Cajastur, Caja Extremadura y Caja Cantabria, después de requerir la ayuda de Bruselas, se ha deshecho de sus acciones de Enagás (el 5% del capital de la compañía energética), así como de otro 5% de Indra. En febrero, además, el fondo buitre Cerberus se hizo con una cartera de 574 millones de euros en activos fallidos de particulares y pymes. El precio de la operación, y por la que Cerberus espera obtener rentabilidad: 21,3 millones de euros.*



Recordemos que Liberbank fue absorbido por el banco Unicaja en agosto de 2021. Sintetizando: un fondo buitre compra y vende activos bancarios de alto riesgo, esperando revenderlos una vez los precios generales vuelvan a alzarse.

Y bien, ¿cuántos pisos poseen los fondos buitre en Barcelona? No existen datos. La cifra más aproximada de la que disponemos la ofrece el ya mencionado estudio *«Estructura i concentració de la propietat d'habitatges a Barcelona»*, que señala que, en el año 2021, 64.339 viviendas estaban en manos de empresas. Esto representa solamente un 8,17% del total de viviendas existentes en la ciudad. Más allá de este dato y los ocasionales titulares que afirman que entre 40.000 y 200.000 viviendas alrededor de todo el Estado están en manos de los fondos buitre, solo podemos hacer suposiciones. Comprendemos que esto pueda resultar anticlimático, pero las suposiciones fundadas en la nada son propias de los aeromantes, no de los comunistas.

Quizá la única porción del «pastel de los propietarios» que queda por analizar sean los «pisos turísticos» gestionados por empresas como AirBnB y similares. La primera distinción que deberíamos trazar amparándonos en la legalidad burguesa es aquella que hay entre un «apartamento turístico» y una «vivienda de uso turístico» – VUT, de ahora en adelante—. Ambas formas se corresponden con una filosofía de alojamiento similar: estancia corta a precios «asequibles». Ambos tipos de alojamientos tienen limitada su estancia por ley, siendo el mínimo de cinco días y el máximo de treinta. Las diferencias radican en las exigencias en lo tocante a ofrecer una serie de servicios y en la capacidad de sus propietarios para residir en ellas. Mientras que los apartamentos turísticos deben cumplir una serie de requisitos –como una recepción, una serie de áreas tales como cocina o baño bien delimitadas, un servicio de almacenamiento, etc.–, las medidas para las VUT son bastante más laxas, siendo que, en ellas, y a diferencia de lo que ocurre con los apartamentos turísticos, el propietario puede residir siempre y cuando no exista un contrato de alquiler en curso. Dicho de otro modo, una VUT es versátil, un apartamento turístico no. Sea cual sea el tipo de licencia otorgada por el órgano competente –el Ayuntamiento de Barcelona, en este caso– las empresas de «alquiler vacacional» actúan como intermediarias a cambio de una tarifa. Ni AirBnB, ni Booking.com, ni Expedia, ni ninguna otra empresa de este estilo posee los pisos. La mercancía en venta es otra: la capacidad de publicitarse y la facilidad para sancionar la venta de la mercancía. En efecto hablamos de una de las más elevadas formas de parasitismo capitalista –junto con los «creadores de contenido» que las patrocinan, claro está–.

Pudiera parecer que esto complica nuestro estudio, pero como anunciábamos en las primeras páginas, no nos interesan los datos absolutamente concretos, sino las



tendencias generales de la realidad en que operamos. Analizando las cifras que hemos puesto encima de la mesa, despejada cualquier duda –esperamos– en lo tocante al «análisis» que habla de un método de explotación «rentista» capaz de revalorizar una mercancía, y vistos los principales tipos de propiedad existentes en la ciudad de Barcelona y, por extensión, en el resto del Estado, estamos listos para hacer una aseveración que, con total seguridad, será controvertida. La vivienda no solo no supone una alteración sustancial en el capitalismo patrio, por más que haya incrementado su relevancia económica y política a razón de lo fundamental que resulta para el desarrollo de la vida humana en la normalidad actual y de lo increíblemente lucrativo que supone este negocio en un país en que el turismo es preeminente, sino que no es una práctica tan propia ni exclusiva de la gran burguesía como lo es de los pequeños y medianos burgueses. Es precisamente aquí que la distinción entre VUT y «apartamentos turísticos» adquiere verdadera relevancia: la mayoría de viviendas turísticas y en alquiler que encontramos en la ciudad, así como la enorme mayoría de pisos en propiedad, están en manos de particulares que siquiera logran pasar el baremo estatal de «gran tenedor» –recordemos, diez o más viviendas–. Por ello la licencia de VUT es la predominante, por ello la ciudad está colmada de empresas dedicadas a los servicios inmobiliarios, de carteles publicitarios de AirBnB, porque esta porción del capital comercial es requerida por los pequeños propietarios para dar a conocer sus contratos de alquiler, sean turísticos o no. De ser los grandes bancos y las grandes entidades financieras el gran protagonista en este campo, ni el local de Tecnocasa ni el de Barcelona Advisors plagarían las calles como langostas. Es innegable que las grandes entidades financieras obtienen beneficios y rentabilidad de la compra-venta de vivienda en grandes bloques, tan innegable como las penalidades a la que el proletariado es sometido por ello. Pero de la pujanza de la vivienda como mercancía y de la hinchazón de los precios no se desprende un cambio de paradigma en el gran capital financiero. El problema de la vivienda es, ante todo, un problema de la estructura productiva general.

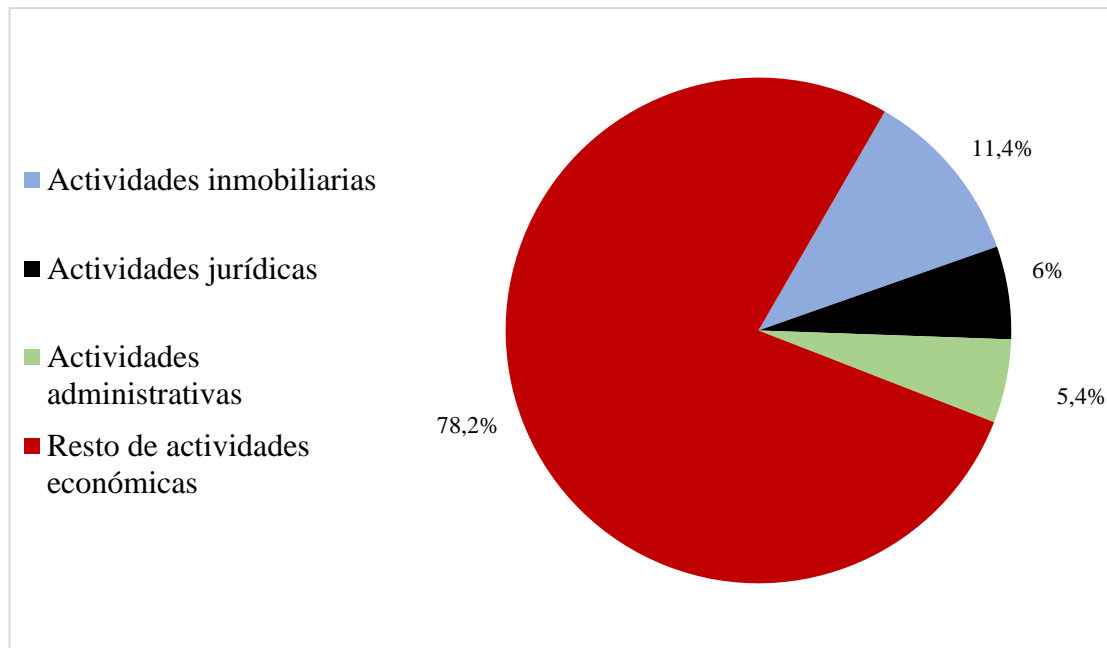
Pero, sin más dilación, veamos cuán grande es la totalidad de las actividades inmobiliarias en Barcelona; esa verdadera bestia que, en 2022, representaba nada menos que el 11,4% del PIB de la ciudad<sup>5</sup>.

---

5

[https://ajuntament.barcelona.cat/estadistica/castella/Estadistiques\\_per\\_temes/Economia/Activitat\\_economica\\_i\\_finances/PIB/pib\\_anual/T8.htm](https://ajuntament.barcelona.cat/estadistica/castella/Estadistiques_per_temes/Economia/Activitat_economica_i_finances/PIB/pib_anual/T8.htm)





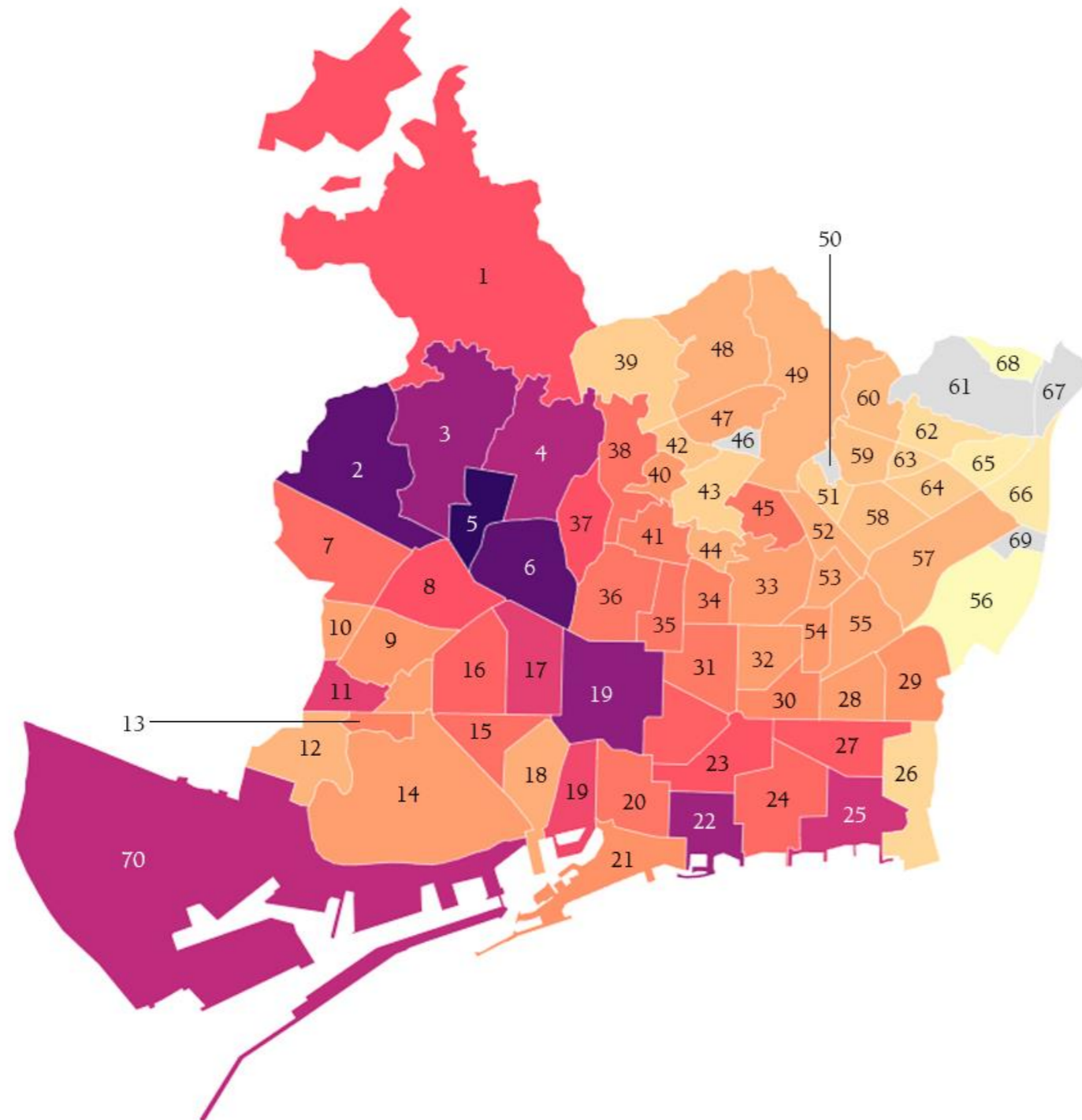
He aquí la cifra monstruosa. Y, junto a ella, el verdadero problema sobre el que reposa todo el problema de la vivienda. No es necesario enmascarar el saqueo bajo fórmulas rentistas tan confusas como incoherentes, como tampoco es necesario magnificar los hechos bajo aseveraciones grandilocuentes. El proletariado sufre las consecuencias de la terciarización del país que se agudizan con el paso de los años. La caída de la tasa de ganancia, la sobredimensionada concentración de población en los núcleos urbanos en España y la rentabilidad de los movimientos financieros facilitan y agravan esta problemática. Aquí no hay renta que valga, y esta dinámica tampoco preconiza la muerte del capitalismo o un cambio radical en su estructura.

Porque, es cierto, en los barrios obreros medran las casas de apuestas y los locales inmobiliarios. Pasear por la calle sin toparse con un letrado iluminado de Tecnocasa es misión imposible. Los agentes inmobiliarios, los «trajes» jóvenes y engominados, merodean por los bloques, reparten tarjetas y asustan a las viejas. Porque quizá no haya un cambio sustancial en el modo en que se organiza la producción monopolista en España, pero lo que sí se está produciendo es un cambio de paradigma en lo tocante a la vivienda, uno que revela una modificación sustancial de la forma en que existe el proletariado en la actualidad. Hasta el año 2023, el 70% de la población de España residía en una vivienda en propiedad. Pero esto parece estar cambiando.



## Las cadenas son de óxido

Aprovechemos que todavía «estamos» en Barcelona para echarle un último vistazo a la ciudad antes de despedirnos de ella. El mapa que los camaradas podrán ver a continuación desglosa el precio promedio del alquiler por barrio en la ciudad en los dos primeros trimestres de 2023 según los datos proporcionados por la Agència de l’Habitatge de Catalunya, entidad estatal, en base a los datos de la administración pública.



Barrio	Precio	Barrio	Precio
1. Vallvidriera	1.240,86 €	36. La Vila de Gràcia	1.108,07 €
2. Pedralbes	1.728,39 €	37. El Putxet i el Farró	1.242,76 €
3. Sarrià	1.559,9 €	38. Vallcarca i els Penitents	1.115,93 €
4. Sant Gervasi – la Bonanova	1.496,78 €	40. El Coll	969,05 €
5. Les Tres Torres	1.859,84 €	41. La Salut	1.075,39 €
6. Sant Gervasi - Galvany	1.730,46 €	42. La Teixonera	818,68 €
7. La Maternitat i Sant Ramon	1.140,02 €	43. El Carmel	769,76 €
8. Les Corts	1.242,58 €	44. Can Baró	884,88 €
9. Sants	985,74 €	45. La Font d'en Fargues	1.093,57 €
10. Sants - Badal	950 €	46. El Carmel II	769,76 €
11. La Bordeta	1.335,9 €	47. La Vall d'Hebron	914,33 €
12. La Marina del Port	872,7 €	48. Montbau	890,41 €
13. La Font de la Guatlla	1.053,21 €	49. Horta	881,09 €
14. El Poble Sec	955,22 €	50. El Turó de la Peira	781,8 €
15. Sant Antoni	1.132,41 €	51. El Turó de la Peira II	-
16. La Nova Esquerra de l'Eixample	1.178,29 €	52. Vilapicina i la Torre Llobeta	899,15 €
17. L'Antiga Esquerra de l'Eixample	1.340,12 €	53. El Congrés i els Indians	920,15 €
18. El Raval	905,37 €	54. Navas	971,1 €
19. El Barri Gòtic	1.293,88 €	55. La Sagrera	960,87 €
20. Sant Pere, Santa Caterina i la Ribera	1.107,54 €	56. El Bon Pastor	601,38 €
21. La Barceloneta	1.002,19 €	57. Sant Andreu	884,04 €
22. La Vila Olímpica del Poblenou	1.552,75 €	58. Porta	841,23 €
23. El Parc i la Llacuna del Poblenou	1.226,19 €	59. La Guineueta	833,29 €
24. El Poblenou	1.152,03 €	60. Canyelles	845,62 €
25. Diagonal Mar i el Front Marítim	1.400,59 €	61. Les Roquetes	728,71 €
26. El Besòs i el Maresme	746,89 €	62. Les Roquetes II	-
27. Provençals del Poblenou	1.204,22 €	63. Verdun	770,86 €
28. Sant Martí de Provençals	960,87 €	64. La Prosperitat	797,05 €
29. La Verneda i la Pau	991,09 €	65. La Trinitat Nova	662,3 €
30. El Clot	1.030,49 €	66. La Trinitat Vella	674,74 €
31. La Sagrada Família	1.089,22 €	67. La Trinitat Vella II	-
32. El Camp de l'Arpa i el Clot	960,89 €	68. Ciutat Meridiana	593,37 €
33. El Guinardó	953,18 €	69. El Bon Pastor II	601,38 €
34. El Baix Guinardó	1.052,64 €	70. La Marina del Prat Vermell	1.463,33 €
35. El Camp d'en Grassot I Gràcia Nova	1.101,86 €		



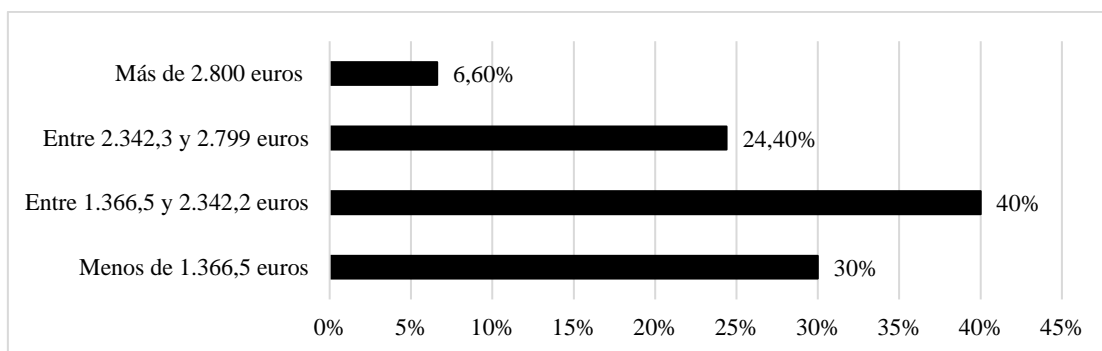
Al oeste mapa, pero de forma contigua a la ciudad, se encuentra l’Hospitalet de Llobregat, una de las ciudades «adjuntas» a Barcelona, parte del denominado cinturón obrero. Junto con Badalona y Santa Coloma de Gramanet, al norte, y con Cornellá, todavía más al oeste, constituye uno de los principales núcleos poblacionales de la comarca. Entre las cuatro suman una población de 710.577 personas, de las que 274.455 viven en Hospitalet. Además de tener el dudoso honor de poseer el quilómetro cuadrado más densamente poblado de Europa –en el barrio de la Florida, con 50.000 habitantes–, la zona norte de l’Hospitalet es atravesada por una línea de bus, el M12, que muere en el barrio de Pedralbes. Cada mañana, entre las seis y las ocho, el bus se llena. Los estudiantes de los campus universitarios de la Diagonal son la minoría de los ocupantes. El perfil demográfico del M12 es la mujer de treinta para arriba y de origen latinoamericano. Con la bata ya puesta, cubierta por el chaquetón en invierno, realiza el mismo peregrinaje de forma diaria. Estas «kellys», por no decir criadas, trabajan en las amplias casas de Pedralbes y Sarrià. Para el mediodía vuelven a las suyas propias solo para realizar el mismo trabajo.

La lógica urbanística de las urbes capitalistas no encierra ningún misterio. La periferia «agradable», ubicada en zonas montañosas o alejadas, es ocupada por la burguesía y sus adláteres. El centro histórico queda reservado para los turistas de todo tipo, que proporcionan una copiosa fuente de ingresos para los pequeñoburgueses dedicados a la hostelería. Los servicios de turismo barato facilitan la llegada de más y más turistas, y pronto la ciudad se convierte en una suerte de parque de atracciones gigante. Las organizaciones pequeñoburguesas, ignorando los intereses de sus confráteres, señalan directamente al turista. No se nos ocurre un mayor raquitismo teórico que el de señalar al consumidor, provenga de la clase social que provenga, siendo además que el turismo barato es practicado de forma extensiva por la juventud de este país. Una que, claro, «no se comporta de forma animalística» en sus borracheras en Malta o en Polonia. Y el proletariado, siempre el último, queda destinado a la periferia «mala». Vive apelotonado en barrios apretados entre polígonos urbanos abandonados, a orillas de ríos contaminados, o enjaulado en viviendas de dudosa calidad.

Este mapa, además, muestra la preocupante tendencia de los precios del alquiler al alza, origen de «todos los males» de los que hemos venido hablando hasta ahora. El precio medio del alquiler en la ciudad de Barcelona era de 1.077 euros en septiembre de 2023. En el mismo periodo, el salario medio de Barcelona era de 2.666,67 euros mensuales. Pero ya sabrán los camaradas que, si el vecino come bogavante dos veces por semana, y uno no come bogavante ni una vez cada cien años, entre ambos comen un



bogavante por semana. Si en lugar de centrarnos en Barcelona echamos un rápido vistazo al informe del INE «*Encuesta sobre la estructura salarial*»<sup>6</sup>, elaborado también en el año 2022 en base a los datos del 2021, encontramos que la inmensa mayoría de la población asalariada percibe un salario comprendido entre los 16.487,22 euros y los 18.502,54 euros anuales, siendo el salario mediano –que no medio– de 21.638,69 euros anuales. Dicho de otro modo, el 40% de la población asalariada del país en 2021 percibía un salario mensual de un salario mensual de entre 1.366,5 y 2.342,2 euros. Del 60% restante, según el informe del INE, el 30% se situaría en la franja inferior a los 1.366,5 euros mensuales y el 30% restante por encima de los 2342,2 euros. De este 30% de los asalariados retribuidos con sueldos elevados, cerca del 22% se ubican por debajo de los 2.800 euros mensuales. La cosa quedaría tal que así:



Recordemos que, por poner dos ejemplos, el precio medio de un alquiler en España, según las cifras de agosto de 2024, es de 13,1 euros por metro cuadrado al mes – un 9,8% más que en agosto del año pasado<sup>7</sup>–, y el de la cesta de la compra promedio, de 107,68 euros. De forma casi paralela a la redacción del primer borrador de este documento –de septiembre de 2023– el INE publicó su «*Indicador Multidimensional de la Calidad de Vida*» en arreglo a los datos de 2022. ¿Y qué dice el INE? ¡Que la calidad de vida de la población en España ha mejorado! ¿Cómo lo ha logrado? A base de «nuevos indicadores» de dudosa fiabilidad, tales como encuestas de opinión, comparaciones rocambolescas con países depauperados e índice de consumo de mercancías de ocio, entre otros.

El argumentario de este nuevo informe, promovido por el gobierno «más progresista de la historia», se acerca peligrosamente a la retórica derechista del franquismo sociológico. «Muy pobres, pero con iPhone». Para dar una perspectiva más coherente, arrojemos algunos indicadores que, pensamos, sí son representativos del nivel

---

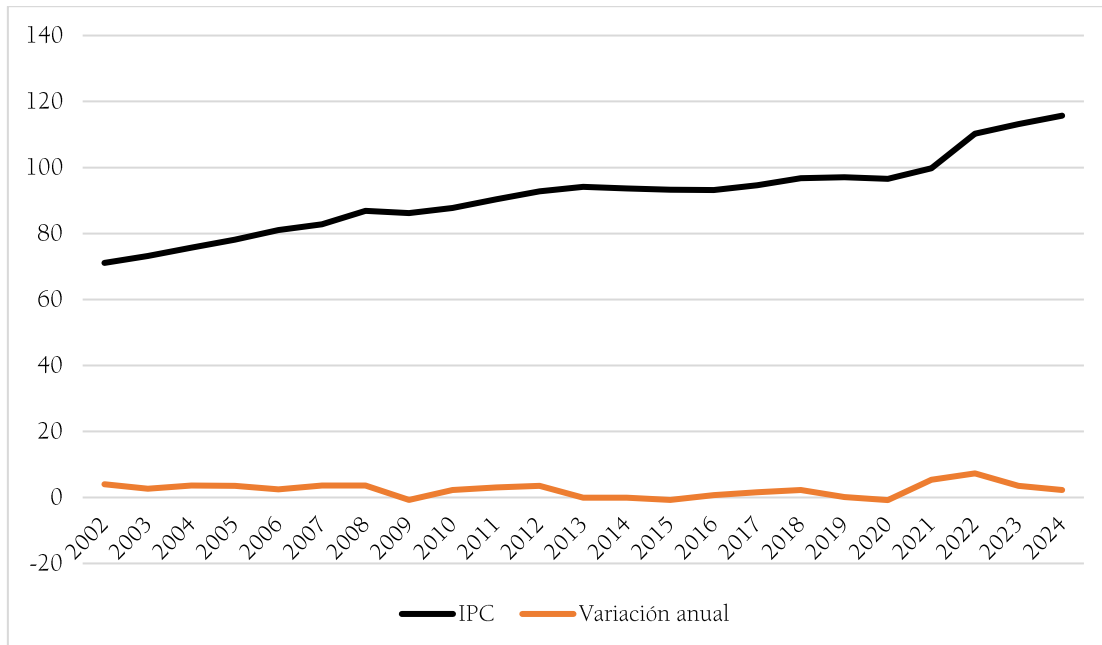
6

[https://www.ine.es/dyngs/INEbase/es/operacion.htm?c=Estadistica\\_C&cid=1254736177025&menu=ultiD atos&idp=1254735976596](https://www.ine.es/dyngs/INEbase/es/operacion.htm?c=Estadistica_C&cid=1254736177025&menu=ultiD atos&idp=1254735976596)

<sup>7</sup> <https://www.idealista.com/sala-de-prensa/informes-precio-vivienda/alquiler/>



de calidad de vida de la población. Empezando por el infame Índice de Precios de Consumo –IPC–. El IPC mide el consumo de una serie de bienes por unidad familiar, de tal modo que es especialmente útil para visualizar la inflación de los precios. Los datos han sido extraídos del informe «Índices nacionales: general y de grupos ECOICOP<sup>8</sup>» del INE, actualizado mensualmente. El último mes disponible en el momento en que se redacta el documento es el de agosto de 2024, así que arreglaremos la serie en base al IPC en agosto.

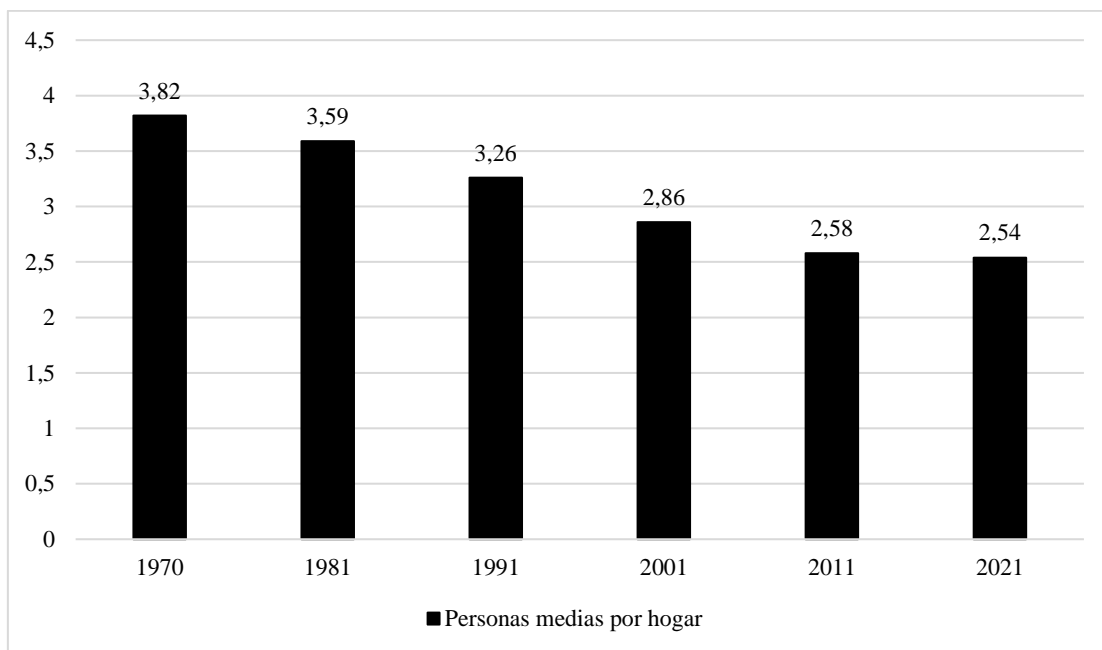


Debemos aclarar que el «número absoluto» del IPC es un índice abstracto, pero uno mucho mejor que la frecuencia de las subidas y las bajadas porcentuales –tan empleadas por los medios burgueses– para visualizar la escalada de los precios. La subida de los precios es infame, desde luego. El proletariado de España ha perdido cerca de dos sueldos de poder adquisitivo en lo que llevamos de década. El alza ha llegado al punto en que el precio del aceite de oliva ronda los 8,5 euros de media. Esto no se debe únicamente a una mala cosecha, sino también a la seguridad –e impunidad– de las grandes distribuidoras, que comprenden perfectamente el panorama. A nadie le sorprende ya la subida de los precios. Esta incapacidad para costearse una vida mínimamente decente empuja a una porción nada desdeñable de la población a la desolación. El fenómeno del suicidio se suele asociar con la juventud, pero de 4.003 fallecidos en 2021, 348 o, lo que es lo mismo, un 8,7% tenían entre 12 y 29 años de edad. En el mismo año, este grupo de edad representaba el 15,46% de la población. No, el suicidio no es un problema juvenil, sino que es un problema endémico profundamente vinculado a la miseria.

<sup>8</sup> [https://www.ine.es/jaxiT3/Datos.htm?t=50902#\\_tabs-grafico](https://www.ine.es/jaxiT3/Datos.htm?t=50902#_tabs-grafico)



Volvamos a la vivienda. En el 2021, y según la «*Encuesta de Características Esenciales de la Población y Viviendas*<sup>9</sup>» publicada en febrero de 2023, 75,2% de los hogares residía en una vivienda en propiedad frente al 78,9% en el 2011, lo que supone un aumento de los inquilinos del 13,5% al 15,9%. En mayo de 2023, y por primera vez en la historia reciente de este país, la compra de vivienda «al contado» superó a la compra de vivienda hipotecada, con un 66% y un 44% de las compras, respectivamente. La mayoría del proletariado «viejo», la generación pasada, si se prefiere, posee una vivienda. El proletariado «joven» no. Tal cosa explica el decrecimiento en las compras hipotecadas, pues solo quien atesora una cantidad ingente de dinero puede comprar vivienda de una sentada. Tal cosa explica, también, el decrecimiento del número de personas que residen por hogar expresado en el ya mencionado «*Censo de Población y Viviendas*» de 2021. El documento, primero, adjunta el siguiente gráfico:



Luego afirma que:

*Los hogares más frecuentes en 2021 eran los formados por dos personas –el 28,1% del total–, aunque este grupo se ha reducido en 238.091 hogares respecto a 2011. También han descendido los hogares formados por tres y cuatro personas, mientras que el número de hogares de cinco personas o más ha crecido en 194.227 hogares en 10 años. Por su parte, el número de hogares unipersonales en España fue de 5.001.166 en 2021, con un aumento de 807.847 (un 19,3%) respecto a hace 10 años.*

<sup>9</sup> [https://www.ine.es/prensa/ecepov\\_2021\\_feb.pdf](https://www.ine.es/prensa/ecepov_2021_feb.pdf)



Y he aquí la trampa. Desciende el número de hogares en que residen dos, tres y cuatro personas, cifras que se corresponden con la percepción estadística histórica de familias en diversos grados de formación –pareja sin hijos, primer hijo y segundo hijo, respectivamente–. Aumentan los hogares en que los residentes viven apaltonados, y aumentan también los hogares en que solo reside una persona. Ocurre que si echamos un rápido vistazo al documento metodológico adjuntado al final del informe y titulado «*Censos de Población y Viviendas 2021. Metodología. Versión provisional*», y concretamente en los apartados 5, 6 y 7, observamos que la asignación de personas por vivienda se da en base al registro censal asignado ¡con mapas!<sup>10</sup> A partir de aquí, y en base a una los datos de la estructura familiar del INE en 2011, se dice:

*Se observa que a partir de los censos anteriores y la información del nombre de padre y madre se consigue localizar casi totalidad de progenitores que conviven con sus hijos. Para la detección de parejas, sin embargo, es necesario imputar un 7,9% de los registros a partir de un modelo, ya que, como ya se ha comentado, esta es la principal dificultad para determinar la composición de los hogares a partir de registros administrativos, tanto en España como en el resto de países. La imputación se concentra en las parejas del mismo sexo y en las parejas de hecho, de las que se tiene menos información en los registros administrativos: [...] La información metodológica sobre los hogares se completará próximamente. Para más información sobre estas variables se remite al lector al proyecto técnico del censo de 2021 donde se describe exhaustivamente el alcance de la investigación.*

Y ya está. No sabríamos decir si esto es una chapuza, intencional o fruto de algún tipo de disociación de la realidad de la burocracia estatal, pero afirmar que 5.001.166 hogares en España estén ocupados por una única persona es, como poco, un atentado contra la razón. Establecer una media en base al número absoluto de viviendas y realizando una asignación por unidad familiar bajo una metodología dudosa –y esto siendo generosos– es terrorismo. Rogamos a los camaradas que piensen en cuántas personas que conocen viven solas.

Sea como sea, tenemos otra explicación posible a las cifras generales de la encuesta, que hemos plasmado en el anterior apartado. Extrapolando los datos de la propiedad en Barcelona, y siendo que el panorama urbano estatal es similar, tal vez, y solo tal vez, el número de habitantes por vivienda cae porque una porción de la población –la juventud en general y el proletariado de origen extranjero– se ven obligados a alquilar vivienda de forma comunitaria, mientras que otra –el proletariado en general–, con cada

---

<sup>10</sup> [https://www.ine.es/metodologia/t20/meto\\_censo\\_poblacion\\_anual.pdf](https://www.ine.es/metodologia/t20/meto_censo_poblacion_anual.pdf)



vez menos poder adquisitivo, se ve forzado a «replegarse» a los hogares paternos o a coexistir en pisos bajo propiedad ajena. Y esto es lo que nos resulta de especial interés. Decíamos al inicio de la sección que el hogar es fundamental para que la familia pueda existir, que es el espacio en que se desarrollan las relaciones «privadas» entre la célula social mínima. ¿Qué ocurre? Que el capitalismo barre, lenta pero inexorablemente, con este lugar. La juventud no puede costearse una vivienda, y no es solo que cada vez alquile más, sino que más y más jóvenes viven en pisos compartidos. He aquí otra de las contradicciones de aquellas que señalábamos en la segunda sección: la familia, tal y como está planteada en España, necesita de un espacio compartimentado, pero el progreso del capitalismo en España lo aniquila. Este es otro clavo más en el ataúd, desde luego. Uno que va de la mano de unas condiciones de existencia cada vez más agudizadas, pero que todavía no llegan a las cifras de hace treinta años. Pero, camaradas, no debemos ser histéricos. Desde luego que la juventud de hoy no es «la primera generación que vive peor que sus padres». Las proclamas pequeñoburguesas para los pequeñoburgueses. Porque, la verdad sea dicha, se nos ocurren unos cuantos ejemplos en que las nuevas generaciones se chocaron de bruces contra la falacia del progreso histórico lineal. Las nuevas generaciones de proletarios, claro está.

En su obra de 1849 «*Trabajo asalariado y capital*<sup>11</sup>», Marx sentenciaba que:

*(...) el decir que la condición más favorable para el trabajo asalariado es el incremento más rápido posible del capital productivo, sólo significa que cuanto más rápidamente la clase obrera aumenta y acrecienta el poder enemigo, la riqueza ajena que la domina, tanto mejores serán las condiciones en que podrá seguir laborando por el incremento de la riqueza burguesa, por el acrecentamiento del poder del capital, contenta con forjar ella misma las cadenas de oro con las que le arrastra a remolque la burguesía.*

Pero el oro no se oxida, y los grilletes lo están. A diferencia de lo que se suele pensar, las condiciones de posibilidad no reposan –no únicamente– sobre la miseria. El proletariado, como venimos diciendo largo rato, avanza a su tumba lánguidamente. Pero la burguesía se prepara para el impacto. Y cuando las cadenas de oro se rompen, entonces entran las gárgolas de plástico y aramida.

---

<sup>11</sup> Marx, Karl. Trabajo asalariado y capital. Barcelona: Europa-América, 1936. Disponible en: <https://www.marxists.org/espanol/m-e/1840s/49-trab2.htm>





## Una breve conclusión

Damos por concluida nuestra primera aportación al mal llamado «problema de la vivienda», cuya fama no ha venido acompañada por un análisis pormenorizado —o, como mínimo, concreto—. Y este examen revela un secreto a voces: que la lucha por la vivienda remite al consumo, y no a la producción. Que está mediada por el poder adquisitivo no solo del proletariado, sino de todas las clases sociales que se ven afectadas por ella. Y que, por ende, el problema de la vivienda es, al final del día, un problema que remite al salario, tal y como ocurre con el pan o el jabón. Es innegable que la vivienda es, como hemos dicho, una mercancía que goza de especial relevancia. Al final, es el lugar en el que la fuerza de trabajo se restaura. Pero el «drama social» no puede opacar en ningún momento el verdadero quid de la cuestión: la de la vivienda es una lucha «derivada», una que se presta con especial facilidad a la judicialización de su contienda.

Y es que al tratarse de una lucha por el acceso a una mercancía, y no una que se centre directamente en la posición que uno ocupa en el modo de producción, a menudo ocurre que los frentes de masas y organizaciones que se desempeñan en esta lucha acaban, aún sin saberlo, contribuyendo al fortalecimiento del sistema. Pues mediante la lucha particular e individual, dividida en casos «por piso» o «por familia», la recompensa final no es la expropiación, sino el acceso al alquiler social. Y esto no podría ser de otro modo. Los militantes políticos nutren estas organizaciones de fuerza política, y los afectados, impasibles, acuden hasta que su problema es solventado, o permanecen por los vínculos personales.

La situación de la lucha por la vivienda, aunque parezca en alza, es volátil. Y subraya una amarga verdad: los comunistas no son capaces, al menos por el momento, de prestar batalla en el puesto de trabajo. Para ellos, la «vivienda» no es, como nosotros postulábamos erróneamente antes de la autocritica a la que aducíamos en «Las tareas de los comunistas», un paso previo, una vía de entrada a la producción. Al contrario: la vivienda es el orgulloso fracaso, el aventurerismo moral y el populismo carente de público.

Próximamente trataremos con detalle la variante política del problema, la cuestión que nos es de verdadero interés aquí por lo imbricada que está en la vida del comunismo en España. Pero por el momento nos daremos por satisfechos si este documento os es de utilidad.