



## LA GUERRA DE LOS LUGARES.

Por Raquel Rolnik.  
LOM ediciones, 2017.  
357 páginas. ISBN 978-956-00-1009-4

---

Reseña de Andrés Godoy<sup>1</sup> y César Barrientos<sup>2</sup>

Este libro trata de la vulneración del derecho a la vivienda adecuada en un contexto global. Huelgas de hambre en Kazajistán, representando más de 16.000 beneficiarios de créditos inmobiliarios afectados por quiebras de empresas constructoras que llegaron a interrumpir 450 proyectos; un mar de casas y edificios de cuatro a cinco pisos en Puente Alto, Chile. Viviendas sociales donde se concentran las peores situaciones de dependencia y tráfico de drogas, de violencia doméstica y vulnerabilidad social, todas fueron producidas por el mercado con apoyo de subsidios estatales; una ciudad fantasma en Los Ángeles, California, llena de historias de familias que tuvieron que abandonar sus casas porque no habían podido pagar las cuotas de sus financiamientos, donde abundan los carteles de “for sale” y “for rent”; grafitis de “asesinos” estampados en cajeros y sedes de bancos en Bilbao, España, protestando luego del suicidio de Amaia Egaña (53 años) quien se arrojó de la ventana de su departamento momentos antes de que fueran a desahuciarla por la falta de pago de las cuotas del préstamo bancario que había contraído para adquirirlo. Para Raquel Rolnik, relatora especial

---

<sup>1</sup> Chile) Magíster en Sociología, Universidad Alberto Hurtado. Jefe Nacional de Organización Comunitaria del Área de Desarrollo de Hábitat (ADH) de TECHO-Chile.

<sup>2</sup> (Chile) Constructor Civil, Pontificia Universidad Católica de Chile. Jefe Nacional del Área de Desarrollo de Hábitat (ADH) de TECHO-Chile.

para el Derecho a una Vivienda Adecuada entre 2008 y 2014, estas escenas son “resultado de un largo proceso de deconstrucción de la habitación como un bien social y de su transmutación en mercancía y activo financiero” (Rolnik, p. 25), proceso que se ha denominado financiarización de la vivienda.

La autora plantea que la antesala de este proceso fue la experiencia de muchos países que entendían la vivienda como un elemento central para una vida digna, y que su acceso no debería depender necesariamente del nivel de ingreso económico de las personas. Esto se manifestaba en Estados activos en la producción de vivienda social o pública, generando una oferta de habitaciones en alquiler donde, en algunos países, los gobiernos locales asumían una función relevante, apoyados con subsidios del gobierno central. No obstante, a fines de los 70 y durante los 80 esto comenzó a cambiar, y los Estados abandonaron dicha función y se limitaron a crear condiciones para promover sistemas financieros habitacionales que hagan posible la compra de la casa propia. Entre otras razones, esto fue impulsado por el Banco Mundial, institución que transitó de realizar préstamos a los Estados, a entregar recursos a entidades financieras, por considerarlas más adecuadas para proveer viviendas, ya que movilizarían mayor capital y permitiría una disminución de los gastos fiscales.

Para la experta la creación, reforma y fortalecimiento de los sistemas financieros de habitación pasaron a representar un nuevo campo de acumulación de riqueza. En esto fue relevante, por ejemplo, la creación de un mercado secundario de hipotecas para familias de menores de ingresos, que fue uno de los canales importantes para conectar los sistemas domésticos de financiamiento habitacional con los mercados globales. A juicio de Rolnik, esto no hubiera sido posible si al mismo tiempo no hubieran sido bloqueadas o residualizadas otras opciones de acceso a la vivienda, que fueron desapareciendo principalmente porque los Estados redujeron los recursos en las partidas de vivienda pública. Para la autora esto provocó que las familias vulnerables no tuvieran más posibilidades en la oferta de vivienda pública, teniendo que embar-

carse en esquemas de crédito para la compra de la casa propia, donde y cuando estuvieran disponibles, y bajo las condiciones que el mercado financiero e inmobiliario establecieran, reemplazando el rol de las personas como ciudadanos, a solamente consumidores de un mercado de capitales. Esto, según Rolnik, afectó profundamente el ejercicio del derecho a la vivienda adecuada en todo el mundo.

La crisis subprime del año 2008 es fiel reflejo de lo anterior. En 2007 el negocio subprime constituía 1,5 billones de dólares en el mercado financiero global. Bancos y fondos de inversión de Wall Street habían creado divisiones especiales para operar en este nicho, ya que los precios de las viviendas no dejaban de aumentar. Sin embargo, cuando esta burbuja inmobiliaria explotó, los precios pararon de subir y las hipotecas aumentaron sus intereses. En ese momento, indica la autora, “comenzó la debacle: las deudas se acumularon hasta la ejecución hipotecaria y la pérdida de la casa” (Rolnick, p. 56). Es decir, los riesgos recayeron sobre los endeudados, convirtiéndose ahora en “sin techo”.

Este hecho no solo dejó entrever las consecuencias del proceso de financiarización de la vivienda, sino que la forma en cómo se abordó la solución de la crisis, en donde los Estados buscaron inyectar nuevos recursos a entidades financieras quebradas, repactando deudas y entregando nuevos préstamos. A juicio de la autora queda de manifiesto cómo la mercantilización es naturalizada por los Estados como la principal forma para abordar la provisión de viviendas. En palabras de Rolnick “La crisis no significó ni siquiera un refuerzo para programas o políticas de habitación social no mercantilizada, mucho menos la implementación de nuevos modelos de provisión y gestión de la vivienda” (Rolnick, p. 90).

No obstante, para la experta, en los márgenes de este proceso de colonización de la tierra urbana y de la vivienda por las finanzas surgen diferentes movimientos de resistencia. Estos se han caracterizado por la ocupación del espacio mediante protestas, como ocurrió en la plaza Taksim, en Estambul, o en el Zuccotti Park, en Nueva York, así como en edificios

vacíos de San Pablo y de otras ciudades brasileñas. Estas ocupaciones se caracterizan por dos componentes: el primero, según la autora, refiere a “ejercer formas de organización, de toma de decisión, de autogobierno y de gestión de la vida colectiva, y de instaurar alternativas en el presente, ensayando futuros posibles” (Rolnick, p. 308); el segundo se refiere a la dimensión de confrontación, es decir, de permanecer en el lugar aún con los intentos de la autoridad de excluir o desalojar. Esto es lo que Raquel Rolnick llama la guerra de los lugares.

Para todo aquél que le apasiona la ciudad, la guerra de los lugares es una invitación a reflexionar sobre la mejor forma de resolver el problema habitacional y urbano de las sociedades. Nos invita a preguntarnos por el rol que debe cumplir el Estado, el sector privado y los ciudadanos, y sin duda pone en tensión el protagonismo que ha tenido el mundo de las finanzas en las últimas décadas, una discusión más que vigente en un Chile donde las familias con necesidad de vivienda no han disminuido los últimos años, las familias viviendo en asentamientos informales han aumentado, y el déficit cualitativo de vivienda afecta a casi un tercio de los habitantes del país. Será ahora tarea del lector analizar si la reflexión de Rolnik es la adecuada para avanzar hacia un mejor entendimiento del rol de la vivienda y la tierra en una sociedad, o no.