

El tributo por habitar la tierra

*Crisis de la vivienda, renta del suelo
y lucha de clases*



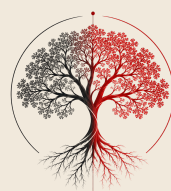
SEGUIDO DE

Friedrich Engels
Contribución al problema de la vivienda

Nueva traducción del alemán, con presentación y notas

EDITORIAL RAÍCES

Instituto de Estudios Marxistas · Colección Raíces, 1

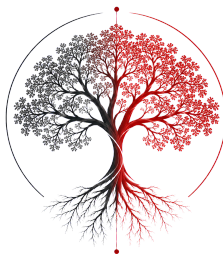


INSTITUTO
DE ESTUDIOS MARXISTAS

El tributo por habitar la tierra

Crisis de la vivienda, renta del suelo y lucha de clases

Seguido de
Friedrich Engels
Contribución al problema de la vivienda
Nueva traducción del alemán



INSTITUTO
DE ESTUDIOS MARXISTAS

EDITORIAL RAÍCES

El tributo por habitar la tierra. Crisis de la vivienda, renta del suelo y lucha de clases
Seguido de Friedrich Engels, *Contribución al problema de la vivienda*

Primera edición: octubre de 2026

© de esta edición: Editorial Raíces, Instituto de Estudios Marxistas

Título original del texto de Engels: *Zur Wohnungsfrage*, 2.^a edición revisada, Hottingen-Zúrich, 1887

Traducción del alemán, presentación y notas: Editorial Raíces

Gráficos y diagramas: elaboración propia a partir de las fuentes citadas

ISBN: pendiente de asignación

Depósito legal: pendiente de asignación

Se permite la reproducción total o parcial de esta obra con fines no comerciales, siempre que se cite la fuente.

Nota de los editores

Este libro inaugura el catálogo de Editorial Raíces, del Instituto de Estudios Marxistas. No es casual que lo haga con la cuestión de la vivienda. En el otoño de 2026, cuando cerramos esta edición, la vivienda se ha convertido en el centro de la lucha de clases en el Estado español. El desahucio de una vecina de ochenta y siete años en el barrio madrileño de Retiro, el 23 de septiembre, desató una oleada de indignación que llenó las calles de cuarenta ciudades, levantó una acampada en la Puerta del Sol y llevó a la calle el 3 de octubre a 70.000 personas en Madrid según la Delegación del Gobierno, y a 500.000 según los convocantes, bajo una consigna inédita en décadas: «Hacia la huelga general». Entre una y otra fecha, el Gobierno aprobó dos decretos de urgencia y el Congreso los derogó tres días después, el 2 de octubre.

El libro tiene dos partes. La primera es un estudio propio, *El tributo por habitar la tierra*, que parte del análisis de Marx sobre la renta del suelo y de la polémica de Engels sobre la vivienda, recorre la historia de las respuestas que el capitalismo ha dado a la penuria de vivienda desde el París de Haussmann hasta la quiebra de Evergrande, examina la situación mundial y la de los fondos de inversión que se han convertido en los grandes caseros de nuestro tiempo, y llega a la situación española. Termina con un programa y con un argumento: que la huelga general que reclaman el Sindicato de Inquilinas y otras organizaciones no es una consigna exagerada, sino la forma de lucha que corresponde a la magnitud del problema.

La segunda parte es una nueva traducción, directamente del alemán, de *Contribución al problema de la vivienda* de Friedrich Engels, con el prefacio de 1887, una presentación y un aparato de notas. Publicarla junto al estudio no es un ejercicio de erudición. Casi todo lo que hoy se discute —la ilusión de la casa en propiedad, la confianza en la buena voluntad del capital, la «regeneración» de los barrios que expulsa a sus vecinos, las expectativas puestas en el Estado— está ya en estas páginas de 1872, discutido con una claridad que no ha perdido vigencia.

Hemos procurado que todos los datos del estudio procedan de fuentes identificables y que el lector pueda comprobarlos. Cuando dos fuentes discrepan lo decimos, y cuando una cifra es una estimación la presentamos como tal. En las cifras de asistencia a manifestaciones damos siempre las de la Delegación del

Gobierno y las de los convocantes. Algunas cuestiones estaban abiertas al cerrar la edición, como la convocatoria de la huelga general, el futuro de la acampada de Sol o un posible adelanto electoral; las tratamos como lo que son, procesos en curso.

Madrid, octubre de 2026

Índice general

Nota de los editores	i
I El tributo por habitar la tierra	1
Introducción	3
1 La vivienda como mercancía	5
2 La renta del suelo en Marx	11
3 Las lecciones de Engels	19
4 Historia: cinco respuestas a la cuestión de la vivienda	25
5 Panorama mundial: una crisis global	33
6 Los fondos: quiénes son, qué hacen y cómo lo hacen	41
7 España, 1959-2026: de la «España de propietarios» a la generación sin casa	55
8 El movimiento: de la PAH a la acampada de Sol	65
9 Un programa para la vivienda	71
10 Por la huelga general	79
Conclusión: el derecho a habitar la tierra	85
II Friedrich Engels	

<i>Contribución al problema de la vivienda</i>	87
Presentación de esta edición	89
Prefacio a la segunda edición revisada (1887)	93
Primera parte. Cómo resuelve Proudhon la cuestión de la vivienda	103
Segunda parte. Cómo resuelve la burguesía la cuestión de la vivienda	121
Tercera parte. Apéndice sobre Proudhon y la cuestión de la vivienda	149
Bibliografía y fuentes	171

PARTE I

El tributo por habitar la tierra

Introducción

En 1872 Friedrich Engels escribió que la penuria de vivienda que sufrían los obreros de las grandes ciudades no era un accidente, sino «una institución necesaria» de la sociedad capitalista, y que solo podría eliminarse cuando se transformara de raíz el orden social del que brota. Siglo y medio después, la frase parece escrita para nuestro tiempo. Según Naciones Unidas, en 2024 vivían en barrios marginales o asentamientos informales 1.160 millones de personas, casi una de cada cuatro de la población urbana del planeta. ONU-Hábitat calcula que unos 2.800 millones de personas carecen de una vivienda adecuada y que más de 300 millones no tienen ningún techo estable. En los países capitalistas avanzados, donde la mayoría tiene techo, la vivienda se ha convertido en la principal fuente de empobrecimiento de la clase trabajadora: el alquiler y la hipoteca se comen una parte creciente del salario, los jóvenes no pueden emanciparse y los barrios populares de las grandes ciudades se vacían de sus vecinos para llenarse de pisos turísticos, alquileres de temporada y oficinas de fondos de inversión.

En el Estado español la situación ha alcanzado un punto de ruptura. El precio de la vivienda, según el Instituto Nacional de Estadística, subió un 12,7 % en 2025 y seguía subiendo a un ritmo del 12,2 % anual en el segundo trimestre de 2026, después de cuarenta y cinco trimestres consecutivos de alzas. El alquiler de oferta casi se duplicó en la última década. El Banco de España calcula que, desde 1980, la renta real de los hogares se ha multiplicado por 1,8 y el precio real de la vivienda por 3,5. Al mismo tiempo, el censo de 2021 contó 3,8 millones de viviendas vacías, y el parque público de alquiler social apenas llega al 1,7 % de los hogares, uno de los más pequeños de Europa.

Ante esta situación, el discurso dominante ofrece explicaciones que no explican nada. Se dice que «falta oferta» y que la solución es construir más, como si en el Estado español no se hubieran iniciado más de 760.000 viviendas en un solo año, en 2006, para terminar con millones de familias endeudadas y cientos de miles de desahucios. Se culpa a la «inseguridad jurídica» que ahuyentaría a los propietarios, a la «ocupación», a los inmigrantes, a la regulación. Desde la izquierda institucional se proponen ayudas al alquiler que acaban en el bolsillo del casero, avales para la entrada de la hipoteca que alimentan la subida de precios, incentivos fiscales para

que los propietarios «se porten bien». Son las mismas recetas que Engels desmontó en 1872: la confianza en que el capital, convenientemente incentivado o reprendido, resolverá un problema que él mismo produce.

Este estudio parte de otro lugar. Sostenemos que la crisis de la vivienda no es una disfunción del mercado, sino el resultado normal de su funcionamiento cuando la tierra urbana es propiedad privada y la vivienda una mercancía y, cada vez más, un activo financiero. Para entenderlo hay que volver a dos herramientas que el pensamiento económico dominante ha olvidado: la teoría de la renta del suelo de Marx y el análisis de Engels sobre las soluciones burguesas y pequeñoburguesas a la cuestión de la vivienda. Con ellas puede explicarse por qué los alquileres suben aunque nadie haga nada en los pisos, por qué la construcción masiva no abarata la vivienda, por qué el capital financiero ha encontrado en el ladrillo un refugio para su excedente y por qué ninguna ley que respete los fundamentos del negocio inmobiliario puede resolver el problema.

El recorrido es el siguiente. Los tres primeros capítulos exponen los fundamentos teóricos: la vivienda como mercancía y como activo (capítulo 1), la teoría de la renta del suelo en Marx (capítulo 2) y las lecciones de la polémica de Engels (capítulo 3). El capítulo 4 recorre la historia de las principales respuestas a la cuestión de la vivienda: el París de Haussmann, la Viena Roja, la vivienda municipal británica y su privatización, la crisis de 2008 y el estallido de la burbuja china. El capítulo 5 ofrece un panorama de la crisis mundial actual. El capítulo 6 responde a una pregunta concreta: quiénes son los fondos que la prensa llama «buitres», qué hacen y cómo lo hacen. El capítulo 7 analiza el caso español desde 1959 hasta hoy, y el capítulo 8 el movimiento por la vivienda que ha surgido de esa crisis. Los capítulos 9 y 10 presentan nuestro programa y nuestros argumentos a favor de la huelga general. Una breve conclusión cierra el estudio.

CAPÍTULO 1

La vivienda como mercancía

Una necesidad que se compra y se vende

Toda sociedad humana necesita resolver el problema del alojamiento. Durante la mayor parte de la historia, la vivienda se producía y se usaba sin pasar por el mercado: la construía la propia familia, la comunidad o el señor que alojaba a sus siervos, y su forma dependía de los materiales disponibles, del clima y de la organización social. Lo específico del capitalismo no es que haya malas viviendas —las ha habido siempre—, sino que la vivienda, como casi todo lo que necesitamos para vivir, se convierte en una mercancía: algo que se produce para venderlo y se compra o se alquila a cambio de dinero.

Como toda mercancía, la vivienda tiene un doble carácter. Tiene un *valor de uso*: sirve para vivir, para descansar, para criar a los hijos, para recuperar las fuerzas que se gastan en el trabajo. Y tiene un *valor de cambio*: se vende y se compra por un precio, y quien la produce o la posee lo hace para obtener ese precio, no para habitarla. Para el promotor, para el banco o para el fondo de inversión, el valor de uso de la vivienda es un simple soporte del valor de cambio. Que la vivienda sirva o no para vivir dignamente solo le importa en la medida en que afecta a lo que se puede cobrar por ella.

De este doble carácter nace la contradicción fundamental de la cuestión de la vivienda. Para el trabajador, la vivienda es una necesidad absoluta: no se puede dejar de vivir en algún sitio, igual que no se puede dejar de comer. Para el propietario, es una fuente de ingresos. Cuanto más imprescindible es la necesidad, mayor es el poder del que controla su satisfacción. Por eso, como veremos, Marx habla del alquiler como de un «tributo» y de la miseria como de una fuente de ganancias «más lucrativa» para los caseros que las minas de Potosí para la Corona española.

Una mercancía peculiar

La vivienda es, sin embargo, una mercancía muy peculiar, y esas peculiaridades explican buena parte de los fenómenos que vemos hoy.

En primer lugar, **es una mercancía de larga duración**. Engels lo explica en la tercera parte de su obra: una hogaza de pan se consume en un día, un par de pantalones en un año, una casa en cien. Esto permite venderla «por partes», es decir, alquilarla. El alquiler es la venta a plazos del valor de uso de la vivienda, mes a mes. Pero la larga duración tiene otra consecuencia: el parque de viviendas existente es enorme en relación con lo que se construye cada año. En el Estado español hay más de 26 millones de viviendas y se terminan unas 90.000 al año, menos del 0,4 % del parque. Los precios no los fija, por tanto, el coste de construir viviendas nuevas, sino las condiciones en que se compra, se vende y se alquila el parque ya existente.

En segundo lugar, **está fija en el suelo**. Una vivienda no puede trasladarse. Su precio depende tanto de lo que es como de dónde está: de su cercanía a los centros de trabajo, a los transportes, a los servicios, a los barrios de prestigio. Un piso de setenta metros cuadrados construido con los mismos materiales y el mismo trabajo vale el triple en el barrio de Salamanca que en un pueblo de Teruel. Esa diferencia no tiene nada que ver con el trabajo invertido en el edificio. Procede del suelo, o más exactamente de la propiedad privada del suelo, y es lo que Marx llama *renta*.

En tercer lugar, **es imprescindible para la reproducción de la fuerza de trabajo**. El salario, según el análisis de Marx, tiende a corresponder al valor de los medios de vida necesarios para que el trabajador y su familia vivan y se reproduzcan en las condiciones normales de una sociedad determinada. La vivienda es uno de esos medios de vida, y en las grandes ciudades el más caro. Esto tiene una consecuencia que Engels supo ver en 1872, al discutir la propuesta de convertir a los obreros en propietarios de sus casas: lo que el trabajador paga por la vivienda forma parte del coste de reproducción de su fuerza de trabajo. Si la vivienda se abarata de forma general, el capital tenderá a bajar los salarios; si se encarece y los salarios no suben en la misma medida, el nivel de vida del trabajador cae. La subida de los alquileres es, para la clase trabajadora, una rebaja del salario real tan efectiva como una congelación salarial.

En cuarto lugar, **es cara en relación con el salario**. Ningún trabajador puede comprar una vivienda al contado con su salario de un año. El acceso a la vivienda en propiedad depende del crédito, y el crédito hipotecario convierte a la vivienda en el eje de la relación entre las familias trabajadoras y el capital financiero. Una hipoteca a treinta o cuarenta años ata a la familia a una deuda que se paga con el salario de toda una vida laboral. El banco cobra intereses durante décadas y conserva la garantía de la vivienda si los pagos se interrumpen.

Qué se paga cuando se paga un alquiler

¿Qué contiene exactamente el alquiler que paga un inquilino? La respuesta de Engels, en polémica con el proudhoniano Mülberger, sigue siendo la base para cualquier análisis serio. El alquiler, dice, rinde al propietario renta del suelo, gastos de reparación e interés sobre el capital invertido en el edificio, incluida la ganancia obtenida sobre él. A lo largo de la vida útil de la casa, la suma de los alquileres cubre el coste de construcción, la ganancia que el constructor obtuvo sobre él, los intereses de ese capital, las reparaciones y la renta del suelo.

Todos los componentes salvo la renta del suelo tienen un límite. El coste de construir un edificio depende del trabajo y los materiales necesarios; su amortización se reparte a lo largo de su vida útil; el interés del capital invertido se rige por el tipo de interés general. Engels calculaba que, prescindiendo de la renta del suelo, el alquiler no rendía al propietario más de un 7 % anual del capital invertido, del que todavía había que descontar las reparaciones. Lo que no tiene límite es la renta del suelo. Y por eso concluye que, cuando una casa ha rendido en alquileres cinco o diez veces su coste, esto se debe exclusivamente a un aumento de la renta del suelo, como sabía cualquiera en Londres, donde el propietario del suelo y el propietario de la casa eran casi siempre personas distintas.

Esta distinción tiene consecuencias prácticas inmediatas. Cuando un fondo de inversión compra un edificio en Lavapiés y sube los alquileres un 40 % al renovar los contratos sin haber hecho ninguna obra, no está cobrando por el edificio, que sigue igual o peor que antes. Está cobrando el aumento de la renta del suelo que ha producido el desarrollo de la ciudad: la llegada de turistas, la apertura de comercios, el aumento de la demanda de vivienda en el centro, las inversiones públicas en transporte y en urbanización. Lo que el propietario se apropia es valor creado por otros, por el trabajo de toda la sociedad, que él no ha contribuido a producir. Marx lo dice con una expresión del poeta latino Horacio: los terratenientes son *fruges consumere nati*, nacidos para consumir los frutos.

De mercancía a activo financiero

Hasta aquí hemos hablado de la vivienda como mercancía que se produce y se alquila. Pero en las últimas décadas se ha producido una transformación que obliga a añadir un nivel más al análisis: la vivienda se ha convertido en un *activo financiero*, un instrumento para colocar capital y obtener rentabilidad, comparable a una acción o a un bono.

La relatora especial de Naciones Unidas sobre el derecho a la vivienda, Leilani Farha, definió en 2017 la «financiarización de la vivienda» como el conjunto de cambios estructurales por los cuales la vivienda pasa a tratarse «como una mercancía, un medio de acumular riqueza y a menudo como garantía de

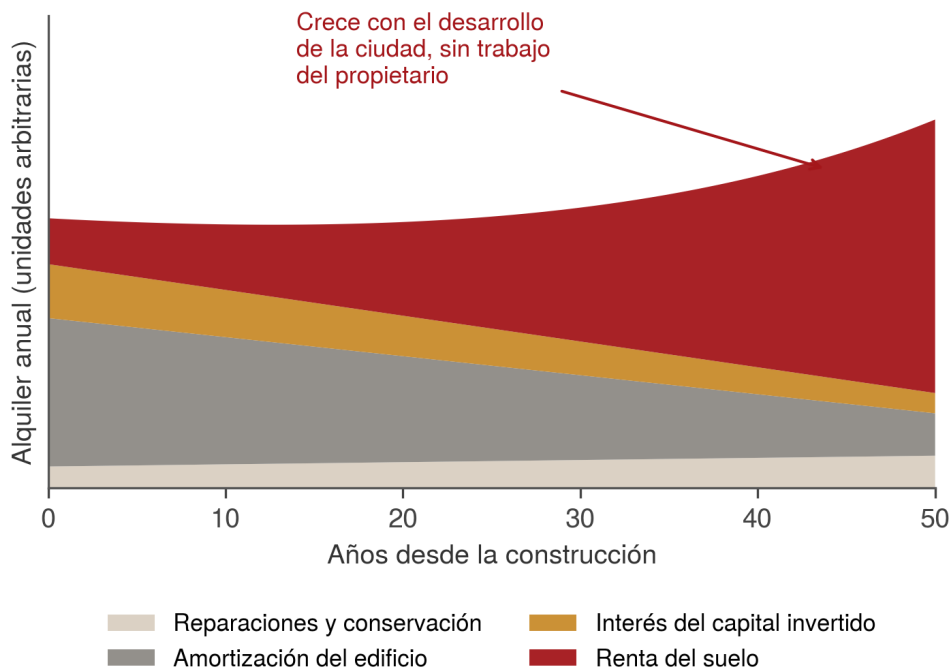


Figura 1. Qué se paga con el alquiler. El edificio se desgasta y su valor tiende a bajar con el tiempo; la renta del suelo, en una ciudad que crece, tiende a subir sin que el propietario haga nada. Elaboración propia a partir de Engels, *Contribución al problema de la vivienda*, tercera parte, y Marx, *El capital*, libro III, cap. 46.

instrumentos financieros que se negocian y se venden en los mercados globales». La vivienda y el suelo urbano, añadía, se han convertido en «la mercancía preferida» del capital financiero, una «caja de seguridad» para los ricos y un depósito para el exceso de liquidez.¹

Las cifras dan una idea de la escala. Según la consultora inmobiliaria Savills, el valor total de los bienes inmuebles del mundo ascendía a finales de 2024 a 393,3 billones de dólares, de los cuales 286,9 billones correspondían a la vivienda. Es, con diferencia, el mayor depósito de riqueza del planeta: en 2022, según la misma fuente, el valor de los inmuebles superaba al de todas las acciones y todos los títulos de deuda del mundo juntos y casi cuadruplicaba el producto mundial.² Cuando una masa de riqueza de ese tamaño se valora según el precio de mercado, cualquier subida de precios crea enormes ganancias sobre el papel para quienes poseen inmuebles y empobrece en la misma medida a quienes necesitan comprarlos o alquilarlos.

La financiarización no es un fenómeno moral ni el resultado de la codicia particular de ciertos inversores. Es la forma que adopta en nuestra época una tendencia que los marxistas han estudiado desde hace mucho tiempo. David Harvey la describió como el desplazamiento del capital sobreacumulado desde el «circuito primario» de la producción industrial hacia el «circuito secundario» del entorno construido: cuando el capital no encuentra en la industria oportunidades suficientes de inversión rentable, se vuelca en el suelo, los edificios y las infraestructuras.³ William I. Robinson, cuyo análisis del capitalismo global seguimos en este estudio, sitúa el problema en el centro de la crisis actual. La clase capitalista transnacional, explica, acumula enormes cantidades de excedente que no encuentra dónde invertir con rentabilidad, y ha recurrido a tres mecanismos para descargarlo: «Uno, ya sabemos, es la especulación financiera [...]. Se trata de capital ficticio. Segundo, es la deuda global [...]. La tercera dimensión es lo que califico como la acumulación militarizada y la acumulación por represión».⁴ La vivienda está en el cruce de los dos primeros: es objeto de especulación y es la principal garantía de la deuda de los hogares.

¹Naciones Unidas, Consejo de Derechos Humanos, *Informe de la Relatora Especial sobre una vivienda adecuada como elemento integrante del derecho a un nivel de vida adecuado*, A/HRC/34/51, 18 de enero de 2017, párrs. 1, 3 y 25. Traducción nuestra del original inglés.

²Savills, *How much is global real estate worth?*, 30 de septiembre de 2025, y nota de prensa de septiembre de 2023. Las cifras de Savills son estimaciones de valor de mercado, no de coste de construcción.

³David Harvey, *Los límites del capitalismo y la teoría marxista*, trad. de Mariluz Caso, México, Fondo de Cultura Económica, 1990, caps. 8 y 11.

⁴William I. Robinson, entrevista de Pablo Elorduy, *El Salto*, 24 de febrero de 2026. Robinson desarrolla esta tesis en *¿Puede perdurar el capitalismo global?*, Madrid, Traficantes de Sueños, 2025.

La renta como clave

El capital financiero puede comprar y vender viviendas, empaquetar hipotecas en títulos, crear sociedades de inversión inmobiliaria y llevar las rentas de un barrio de Madrid a un fondo de pensiones de Texas a través de una sociedad en Luxemburgo. Pero no puede crear de la nada los ingresos que reparte. Lo que obtiene procede, en última instancia, de dos fuentes: los salarios de los inquilinos y de los hipotecados, y la renta del suelo que se apropia en virtud de la propiedad. La financiarización no sustituye a la renta: la capitaliza, la concentra y la acelera.

Esta es la razón por la que, antes de hablar de fondos buitres, de SOCIMI o de burbujas, conviene volver a la teoría de la renta del suelo. Sin ella, la crisis de la vivienda aparece como una sucesión de abusos, de errores de política o de excesos especulativos. Con ella aparece como lo que es: la forma en que, en una sociedad donde la tierra es propiedad privada, una parte de la sociedad cobra a la otra un tributo por el derecho a habitar el planeta.

CAPÍTULO 2

La renta del suelo en Marx

Por qué hay que volver a la renta

La teoría de la renta del suelo ocupa la sección sexta del libro tercero de *El capital*, cerca de doscientas páginas que Engels editó a partir de los manuscritos de Marx y publicó en 1894. Durante buena parte del siglo XX esas páginas se leyeron como un capítulo sobre la agricultura, interesante para entender el campo pero ajeno a los problemas de la ciudad industrial. Fue un error. Marx elaboró su teoría a partir del arrendamiento agrícola inglés porque era la forma más desarrollada de propiedad de la tierra en su tiempo, pero advirtió expresamente que sus conclusiones valían para cualquier uso del suelo: la agricultura, la minería, las pesquerías y los solares para edificar. Hoy, cuando la mayoría de la humanidad vive en ciudades y el valor del suelo urbano supera con mucho al del suelo agrícola, esa advertencia es la clave para entender la cuestión de la vivienda.¹

Qué es la renta

Marx parte de un hecho: en la sociedad capitalista, la tierra es propiedad privada. Esto significa, escribe, que «la propiedad de la tierra presupone el monopolio de ciertas personas sobre determinadas porciones del planeta, sobre las cuales pueden disponer como esferas exclusivas de su arbitrio privado, con exclusión de todos los demás». Ese monopolio jurídico, por sí solo, no produce nada. Pero permite a su titular exigir un pago a quien quiera usar la tierra. Ese pago es la renta del suelo, y Marx la define como «la forma en la cual se realiza económicamente la propiedad

¹Las citas de *El capital* proceden de la edición de Siglo XXI (libro tercero, vol. 8, trad. de León Mames, revisión, notas y edición de Pedro Scaron, Madrid, 1981), por la que se citan los capítulos. Las hemos tomado de una transcripción digital de esa traducción; la paginación y la puntuación deben cotejarse con el ejemplar impreso. Pedro Scaron advierte en una nota que muchos traductores vierten por «renta» tanto el alemán *Miete* (alquiler) como *Rente* (renta del suelo), y que la distinción es esencial. La mantenemos en todo el estudio.

de la tierra, la forma en la cual se valoriza». No importa, añade, que se pague «por tierra cultivable, terreno para construcciones, minas, pesquerías, bosques, etc.».

La renta no es una ganancia como las demás. La ganancia del capitalista industrial procede de la plusvalía que extrae a sus obreros en la producción. El terrateniente, en cambio, no produce nada ni organiza ninguna producción. Se limita a cobrar por el permiso de usar algo que él no ha creado. Lo que cobra es una parte de la plusvalía producida en la sociedad que pasa a sus manos en virtud de un título de propiedad. Por eso Marx insiste en que la renta no es una relación entre las personas y la tierra, sino una relación entre clases sociales mediada por la tierra.

Las formas de la renta

Marx distingue varias formas de renta. Para nuestro propósito basta con entender tres.

La **renta diferencial** surge de las diferencias entre terrenos. En la agricultura, un campo fértil produce más con el mismo trabajo que un campo pobre. Como el precio del trigo lo fija el coste de producción en las peores tierras que hace falta cultivar para abastecer el mercado, el arrendatario del campo fértil obtiene una ganancia extraordinaria. El propietario de ese campo se la apropia en forma de renta. En la ciudad, el equivalente de la fertilidad es la *ubicación*. Marx lo dice expresamente en el capítulo 46, dedicado a la renta de los solares: esta renta se caracteriza, «en primer lugar, por la influencia preponderante que la ubicación ejerce en este caso sobre la renta diferencial (muy importante, por ejemplo, en el caso de la viticultura y de los solares en las grandes ciudades)». Un solar cerca del centro, del metro, de los centros de trabajo o de los servicios permite cobrar más por lo que se construya en él. Esa diferencia la cobra el propietario del suelo.

La **renta absoluta** surge de la propiedad misma. Incluso el peor terreno paga renta, porque ningún propietario lo cede gratis. Marx lo formula con una precisión que tiene consecuencias directas para la vivienda: «La mera propiedad jurídica del suelo no crea una renta para el propietario. Pero sí le da el poder de sustraer su tierra a la explotación hasta tanto las condiciones económicas permitan una valorización de la misma que arroje un excedente para él, tanto si el suelo se emplea para la agricultura propiamente dicha, como si se lo emplea para otros fines de producción, como edificaciones, etc. No puede aumentar o reducir la cantidad absoluta de este campo de actividad, pero sí su cantidad presente en el mercado». Este poder de retirar del mercado es el que explica que en el Estado español haya millones de viviendas vacías mientras cientos de miles de familias no pueden pagar un alquiler, o que se mantengan solares sin edificar en el centro de las ciudades a la espera de que suba su precio.

La **renta de monopolio** aparece cuando el precio de un bien no lo determina su coste de producción, sino «la apetencia de compra y la capacidad de pago de los compradores». En la vivienda urbana esta forma es dominante en las zonas más demandadas. Un piso en el centro de Madrid o de Barcelona no se alquila por lo que costó construirlo, ni siquiera por la renta diferencial de su ubicación respecto de otras zonas, sino por lo máximo que alguien esté dispuesto o sea capaz de pagar: un turista, un ejecutivo desplazado, un estudiante extranjero, una familia que no tiene otro sitio donde ir. Cuando la necesidad es absoluta, el límite del precio es la capacidad de pago del que la sufre.

El tributo por habitar la tierra

El párrafo con que Marx abre el capítulo 46 resume toda la cuestión y merece citarse completo. Después de explicar la influencia de la ubicación y la «total pasividad del propietario, cuya actividad consiste solamente [...] en explotar los progresos de la evolución social, a la cual en nada contribuye y en la que nada arriesga», Marx señala

«el predominio del precio monopolista en muchos casos, en especial de la más desvergonzada explotación de la miseria (pues la miseria es para los alquileres una fuente más lucrativa de lo que jamás lo fueron para España las minas de Potosí), y el poder descomunal que confiere esa propiedad de la tierra cuando, unida en unas mismas manos con el capital industrial, permite prácticamente a éste excluir de la tierra, en cuanto morada, a los obreros en lucha por su salario. Una parte de la sociedad le reclama aquí a la otra un tributo a cambio del derecho de habitar la tierra, así como en general la propiedad de la tierra implica el derecho de los propietarios a explotar el cuerpo del planeta, sus entrañas, el aire, y con ello la conservación y desarrollo de la vida».

Cada elemento de este pasaje tiene hoy una traducción concreta. La «explotación de la miseria» es el alquiler de habitaciones a precio de piso, el infraalojamiento de los trabajadores migrantes, los pisos patera, los contratos de temporada que esquivan la ley. El poder de «excluir de la tierra, en cuanto morada, a los obreros en lucha por su salario» es el que tenían los propietarios de minas que desahuciaban a los mineros en huelga, y es también el que tienen hoy los caseros que no renuevan el contrato a quien reclama. El «tributo a cambio del derecho de habitar la tierra» es el alquiler que se lleva la mitad del salario de un joven trabajador de Madrid.

Una renta que crece sin que nadie trabaje

Marx explica también por qué la renta urbana tiende a crecer. «No sólo el incremento de la población, y con él la creciente necesidad de viviendas, sino también el desarrollo del capital fijo que se incorpora a la tierra o echa raíces en ella,

descansa sobre ella, como todos los edificios industriales, ferrocarriles, almacenes, edificios fabriles, depósitos, etc., acrecienta necesariamente la renta edilicia». Cada nueva línea de metro, cada hospital, cada universidad, cada parque y cada calle peatonalizada aumenta la renta de los terrenos cercanos. Esas inversiones las paga casi siempre el Estado con los impuestos de los trabajadores, pero el aumento de valor del suelo lo cobran los propietarios.

En las ciudades que crecen deprisa, el negocio inmobiliario gira en torno a esta renta y no en torno a la construcción. Marx lo ilustra con el testimonio de un constructor londinense, Edward Capps, ante la comisión bancaria del Parlamento británico de 1857. Capps explicaba que un constructor obtiene «muy poca ganancia de los propios edificios», porque «sus ganancias principales» proceden «de las rentas de la tierra acrecentadas». Su ejemplo: si un terreno se arrienda por 300 libras al año y se construye en él «la clase adecuada de edificios», podrá subarrendarse por 400 o 450 libras, y «su ganancia consistiría más bien en la renta acrecentada de la tierra de 100 o 150 libras anuales que en la ganancia obtenida de los edificios». Marx concluye que, en las ciudades en rápido progreso, «es la renta del suelo y no el propio edificio lo que constituye el objeto básico propiamente dicho de la especulación inmobiliaria».

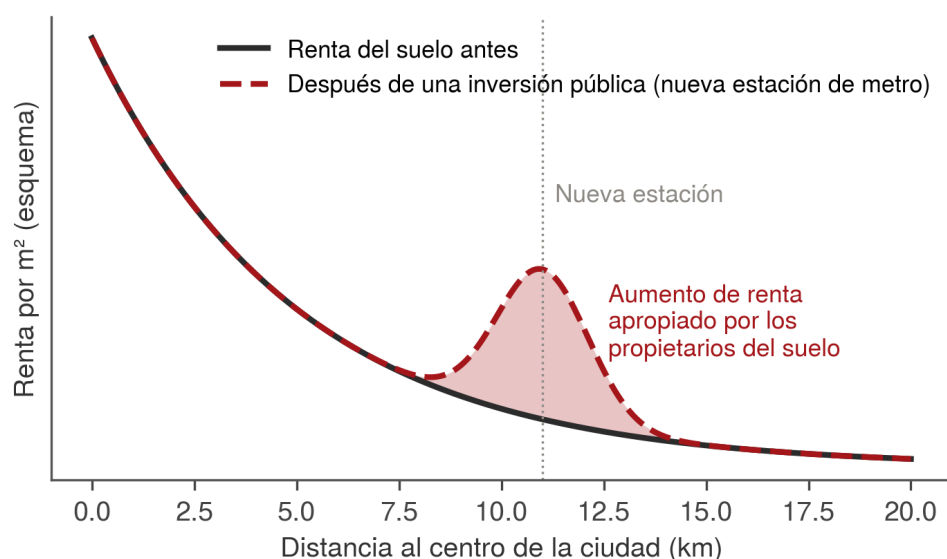


Figura 2. La renta urbana según la ubicación. La curva representa, de forma esquemática, la renta que puede cobrarse por un mismo tipo de vivienda según su distancia al centro. Las inversiones públicas (una nueva línea de metro, la peatonalización de un barrio) desplazan la curva hacia arriba en su entorno, y el aumento lo cobran los propietarios del suelo. Elaboración propia a partir de Marx, *El capital*, libro III, caps. 37 y 46.

El precio del suelo: un tributo capitalizado

La tierra no es producto del trabajo humano y, por tanto, según la teoría del valor de Marx, no tiene valor. Y sin embargo tiene precio. ¿Cómo se explica? Marx responde que el precio de la tierra es la renta capitalizada: la suma de dinero que, colocada al tipo de interés corriente, daría un ingreso igual a la renta. «Si el tipo medio de interés es del 5 %, también puede considerarse a una renta anual de 200 libras como interés de un capital de 4.000 libras. Es la renta capitalizada de este modo la que forma el precio de compra o valor del suelo, una categoría que, *prima facie* [...] es irracional, ya que la tierra no es el producto del trabajo, y en consecuencia tampoco posee valor alguno. Pero, por otra parte, esta forma irracional oculta tras sí una relación real de producción». En realidad, concluye, se trata «del precio de compra no del suelo, sino de la renta que arroja, calculada según el tipo de interés habitual».

De aquí se deriva una consecuencia de enorme importancia para entender la última década. Si el precio del suelo es la renta dividida por el tipo de interés, el precio puede subir sin que suba la renta: basta con que baje el tipo de interés. Marx lo dice expresamente: «el precio del suelo puede aumentar sin que aumente la renta [...] en virtud de la mera baja del tipo de interés, lo que hace que la renta se venda más cara y por consiguiente aumente la renta capitalizada, el precio de la tierra».

Tabla 1. Cómo el descenso del tipo de interés multiplica el precio del suelo aunque la renta no cambie. Ejemplo numérico ilustrativo según la fórmula de Marx ($\text{precio} = \text{renta} / \text{tipo de interés}$).

Renta anual del suelo	Tipo de interés	Precio del suelo (renta capitalizada)
10.000 €	5 %	200.000 €
10.000 €	4 %	250.000 €
10.000 €	2,5 %	400.000 €
10.000 €	1 %	1.000.000 €

Entre 2009 y 2022 los bancos centrales de los países capitalistas avanzados mantuvieron los tipos de interés en niveles cercanos a cero o incluso negativos y compraron billones en títulos de deuda. Esa política, presentada como un rescate de la economía, fue sobre todo un rescate de los propietarios de activos. Al hundir el tipo de interés, multiplicó el precio capitalizado de todas las rentas, y en primer lugar de las rentas inmobiliarias. Los fondos que compraron viviendas en el Estado español a precio de saldo entre 2013 y 2018 se beneficiaron de las dos palancas a la vez: de la subida de las rentas, por la recuperación económica y la presión de la demanda, y de la subida del precio de esas rentas, por la caída de los tipos de interés.

Contra la propiedad privada del planeta

La teoría de la renta conduce a Marx a una conclusión política que no deja lugar a dudas. El hecho de que un grupo de personas pueda apropiarse de una parte del trabajo de la sociedad «en calidad de tributo» por el mero título de propiedad sobre el globo terráqueo queda oculto, explica, porque ese tributo capitalizado aparece como precio del suelo y se compra y se vende como cualquier mercancía. Pero la venta no crea el título, solo lo transfiere: «Lo que lo ha creado han sido las condiciones de producción». Y añade:

«Desde el punto de vista de una formación económico-social superior, la propiedad privada del planeta en manos de individuos aislados parecerá tan absurda como la propiedad privada de un hombre en manos de otro hombre. Ni siquiera toda una sociedad, una nación o, es más, todas las sociedades contemporáneas reunidas, son propietarias de la tierra. Sólo son sus poseedoras, sus usufructuarias, y deben legarla mejorada, como *boni patres familias* [buenos padres de familia], a las generaciones venideras».

Es una conclusión que conviene tener presente al discutir programas. Cualquier política de vivienda que deje intacta la propiedad privada del suelo urbano deja intacto el mecanismo que transfiere a los propietarios el valor creado por la sociedad. Puede moderarlo, desviarlo o redistribuir una parte; no puede suprimirlo.

Después de Marx

La teoría de la renta del suelo fue desarrollada en el siglo XX por varios autores marxistas que la aplicaron a la ciudad. Henri Lefebvre, en *El derecho a la ciudad* (1968), mostró cómo el espacio urbano se convierte en mercancía y cómo la vida cotidiana de la clase trabajadora queda sometida a la lógica del valor de cambio.² Manuel Castells estudió en *La cuestión urbana* (1972) la ciudad como espacio de reproducción de la fuerza de trabajo y de conflicto en torno al «consumo colectivo».³ David Harvey integró la renta en una teoría general de la acumulación de capital en el espacio y de las crisis urbanas.⁴ En el ámbito español, Isidro López y Emmanuel Rodríguez analizaron la «onda larga» del capitalismo hispano entre 1959 y 2010 como un modelo de acumulación basado en la renta inmobiliaria y en la «sociedad de propietarios».⁵

²Henri Lefebvre, *El derecho a la ciudad*, trad. de J. González-Pueyo, Barcelona, Península, 1969; nueva ed. con presentación de Ion Martínez Lorea, Madrid, Capitán Swing, 2017.

³Manuel Castells, *La cuestión urbana*, trad. de Irene C. Oliván, Madrid, Siglo XXI, 1974.

⁴Harvey, *Los límites del capitalismo y la teoría marxista*, cit., cap. 11; y *Ciudades rebeldes. Del derecho de la ciudad a la revolución urbana*, trad. de Juanmari Madariaga, Madrid, Akal, 2013.

⁵Isidro López Hernández y Emmanuel Rodríguez López (Observatorio Metropolitano), *Fin de ciclo. Financiarización, territorio y sociedad de propietarios en la onda larga del capitalismo hispano (1959-2010)*, Madrid, Traficantes de Sueños, 2010.

No es este el lugar para discutir las diferencias entre estos autores. Lo que nos interesa retener es la idea central que todos comparten con Marx: el precio de la vivienda en las ciudades no lo explica el coste de construirla, sino la renta del suelo, y la renta no es una magnitud técnica sino una relación de poder entre clases. Con esta herramienta podemos volver a Engels.

CAPÍTULO 3

Las lecciones de Engels

Un debate de 1872 que no ha terminado

La segunda parte de este libro reproduce íntegra la obra de Engels, y su presentación explica las circunstancias en que la escribió. Aquí no vamos a resumirla, sino a extraer de ella las lecciones que sirven para orientarse en la crisis actual. Son, a nuestro juicio, siete.

Primera lección: la penuria de vivienda es antigua; lo nuevo es su agravamiento

Engels empieza con una precisión que a menudo se olvida. La mala vivienda no es un fenómeno exclusivo del capitalismo moderno: «ha afectado de un modo bastante uniforme a todas las clases oprimidas de todos los tiempos». Lo que en 1872 se llamaba penuria de vivienda era algo más concreto: «el agravamiento particular que han sufrido las malas condiciones de vivienda de los obreros como consecuencia de la súbita afluencia de población a las grandes ciudades: una subida colosal de los alquileres, un hacinamiento todavía mayor de los habitantes en cada casa y, para algunos, la imposibilidad de encontrar alojamiento alguno».

Y añade una observación que vale palabra por palabra para el presente: esta penuria de vivienda «solo da tanto que hablar porque no se limita a la clase obrera, sino que afecta también a la pequeña burguesía». En el Estado español, durante décadas, la mala vivienda fue un problema de los barrios obreros, de las chabolas de los inmigrantes del campo, de los pisos de renta antigua que se caían a pedazos. Se ha convertido en el gran tema de la prensa y del Parlamento cuando ha empezado a afectar a los hijos de las clases medias, a los profesionales jóvenes que no pueden emanciparse con salarios de mil quinientos euros, a los funcionarios destinados a Madrid o a Ibiza que no encuentran dónde vivir. Esa ampliación del problema es, al mismo tiempo, una fuerza y un peligro para el movimiento: una fuerza, porque

amplía enormemente su base social; un peligro, porque las soluciones que interesan a esas capas no son siempre las que interesan a la clase trabajadora.

Segunda lección: el inquilino no es un asalariado del casero

El proudhoniano Mülberger había escrito: «Lo que el asalariado es frente al capitalista, eso es el inquilino frente al propietario de la casa». Engels responde que eso es «totalmente falso». En la relación entre capitalista y obrero se produce valor nuevo: el obrero crea en la producción más valor del que recibe como salario, y la diferencia, la plusvalía, se la apropia el capitalista. En la relación entre casero e inquilino no se produce ningún valor nuevo. Hay una compraventa: el inquilino compra el uso temporal de una vivienda con un dinero que ha obtenido vendiendo su fuerza de trabajo. «Por mucho que el arrendador estafe al inquilino, se trata siempre únicamente de una transferencia de valor ya existente».

Esta distinción no tiene nada de académica. De ella se deduce que la explotación de la clase trabajadora tiene su raíz en la producción, en el centro de trabajo, y que la vivienda es un terreno de explotación *secundaria*, en el que el trabajador pierde, a manos del casero, del banco o del fondo, una parte del salario que ha cobrado. El movimiento de inquilinos es imprescindible, porque defiende a la clase en un frente donde está siendo saqueada. Pero, por sí solo, tiene límites estructurales. El casero no depende del inquilino como el capitalista depende del obrero; una huelga de alquileres, por masiva que sea, no detiene la producción de plusvalía. Por eso la lucha por la vivienda necesita, para vencer, unirse a la fuerza que la clase trabajadora tiene en los centros de trabajo. Volveremos sobre esta cuestión en el capítulo 10, porque es el fundamento de nuestra defensa de la huelga general.

Tercera lección: la casa en propiedad no emancipa al trabajador

El núcleo de la propuesta de Mülberger era convertir a todos los inquilinos en propietarios mediante una ley que transformara los alquileres en plazos de compra. Engels muestra que esta idea, presentada como revolucionaria, era la misma que la burguesía filantrópica promovía desde hacía décadas. Y explica por qué no emancipa al trabajador. La casa en propiedad no convierte al obrero en capitalista, porque el capital es «el mando sobre el trabajo no pagado de otros» y una casa que uno habita no produce nada. Si la propiedad de la vivienda se generalizara entre los obreros de una región, los salarios tenderían a bajar en la cuantía del alquiler ahorrado, porque la vivienda dejaría de entrar en el coste de reproducción de la fuerza de trabajo. La casa ata al obrero a un lugar y le priva de la libertad de movimiento que necesita para buscar trabajo y para resistir: «Dadles casas propias, encadenadlos de nuevo a la gleba, y quebraréis su capacidad de resistencia frente a la rebaja de salarios». Y la propiedad hipotecada no da independencia, sino

que pone al propietario bajo «la misma soberanía del usurero» que pesa sobre el pequeño campesino.

El franquismo hizo de esta ilusión una política de Estado. «No queremos una España de proletarios, sino una España de propietarios», proclamó en 1959 el ministro de la Vivienda José Luis de Arrese, y añadió que así se podría «torcer el rumbo que nos empujaba al abismo comunista».¹ El régimen sabía lo que hacía: como Engels había explicado, el obrero propietario de un piso hipotecado a veinte años tiene mucho que perder en una huelga. La democracia heredó y amplió esa política, y entre 1997 y 2007 la llevó a su paroxismo con la mayor burbuja inmobiliaria de Europa. El final es conocido: cientos de miles de ejecuciones hipotecarias, familias desahuciadas que seguían debiendo al banco después de perder la casa y una generación entera que ya no puede ni comprar ni alquilar.

Hoy, la ilusión de la propiedad vuelve bajo nuevas formas. Los gobiernos ofrecen avales públicos para que los jóvenes obtengan hipotecas por el cien por cien del precio, «alquileres con opción a compra», ayudas a la entrada. Todas estas medidas tienen el mismo efecto: aumentan la capacidad de pago de los compradores y, en un mercado donde la oferta no puede crecer deprisa, terminan en una subida de precios que se embolsan los vendedores y los bancos.

Cuarta lección: las soluciones burguesas reproducen el problema

En la segunda parte de su obra, Engels examina las soluciones que proponía el economista austriaco Emil Sax, representante de lo que él llama el «socialismo burgués»: aquel que quiere «remediar los males sociales para asegurar la existencia de la sociedad burguesa». Son, una por una, las soluciones que se siguen proponiendo hoy.

La primera es la *exhortación moral* a los capitalistas para que construyan viviendas dignas, porque a la larga les conviene. Engels responde que el capital no construye viviendas baratas porque las caras le rinden más, y que los sermones morales se disuelven «en humo por obra del interés privado y, si hace falta, de la competencia». Hoy se habla de «responsabilidad social corporativa», de «inversión de impacto», de fondos que prometen vivienda «asequible». En el capítulo 6 veremos qué significa en la práctica.

La segunda son las *colonias obreras* construidas por los propios patronos junto a las fábricas. Engels muestra que eran rentables, que los obreros pagaban en ellas precios de monopolio y que el patrón usaba la vivienda como arma contra las huelgas: el obrero que paraba perdía a la vez el empleo y el techo. Recoge el

¹El discurso de Arrese ante los presidentes de los Colegios de Agentes de la Propiedad Inmobiliaria se publicó en *ABC* el 2 de mayo de 1959. La frase se cita a menudo con la fecha de 1957 y la forma «un país de propietarios»; la redacción documentada es la de 1959. Véase el capítulo 7.

caso de los mineros de Morpeth, a quienes un tribunal negó en 1872 el derecho al voto porque no eran inquilinos de sus casas, sino «criados» tolerados en ellas. La versión moderna de esta fórmula es la llamada colaboración público-privada: suelo público cedido durante décadas a empresas privadas para que construyan y exploten vivienda «asequible» en alquiler. El capital obtiene suelo gratuito y una renta garantizada; el ayuntamiento renuncia al patrimonio público.

La tercera son las *cooperativas de construcción*, las *building societies* inglesas que la burguesía alemana presentaba como modelo de «autoayuda» obrera. Engels muestra que no eran sociedades obreras sino pequeñoburguesas, que su negocio era la especulación con terrenos y que «solo unos pocos obreros» podían participar en ellas. La historia le dio la razón de una forma que él no pudo prever: las *building societies* británicas se convirtieron con el tiempo en grandes entidades de crédito hipotecario, y varias de ellas se transformaron en bancos en los años noventa. Una de ellas, Northern Rock, convertida en banco en 1997, fue la primera víctima británica de la crisis financiera de 2007 y tuvo que ser nacionalizada en 2008.

La cuarta es la *ayuda del Estado*. Engels repasa las leyes inglesas de salubridad y de préstamos públicos para vivienda obrera y muestra que se quedaron en papel mojado, porque su aplicación dependía de ayuntamientos dominados por los propios propietarios de las viviendas insalubres. Y extrae una conclusión de alcance general: «Que el Estado actual ni puede ni quiere remediar la plaga de la vivienda está más claro que el agua. El Estado no es otra cosa que el poder organizado del conjunto de las clases poseedoras». Lo que no quieren los capitalistas individuales, «tampoco lo quiere su Estado».

Quinta lección: el método Haussmann

La única solución que la burguesía aplica de verdad, concluye Engels, es la que reproduce el problema en otro lugar. La llama «Haussmann», por el prefecto que bajo Napoleón III abrió los grandes bulevares de París a través de los barrios obreros. Pero advierte que no se refiere solo a ese caso, sino a «la práctica, que se ha generalizado, de abrir brecha en los barrios obreros, sobre todo en los de situación céntrica», por motivos de higiene, de embellecimiento, de demanda de locales comerciales o de necesidades del tráfico. «El resultado es en todas partes el mismo»: las callejuelas más miserables desaparecen entre las alabanzas de la burguesía, «pero... vuelven a surgir enseguida en otra parte, y a menudo en la vecindad inmediata».

El ejemplo que da es el de la Pequeña Irlanda de Manchester, un barrio que él mismo había descrito en 1845 y que la burguesía celebraba haber eliminado al construir allí una estación de ferrocarril. Una inundación en 1872 reveló que la Pequeña Irlanda no había desaparecido: se había trasladado al otro lado de

la calle. Los focos de miseria, concluye, «no se eliminan: ¡solo se... desplazan!». Hoy el método Haussmann lleva otros nombres: rehabilitación, regeneración urbana, gentrificación, turistificación. El resultado es el mismo. Los vecinos de los centros históricos de Madrid, Barcelona, Málaga o Palma no han visto mejorar sus condiciones de vida con la llegada de los turistas y de los nuevos residentes de altos ingresos; han sido expulsados hacia la periferia, donde el problema se reproduce.

Sexta lección: el Estado no está por encima de las clases, pero las leyes pueden ser armas

La crítica de Engels al Estado no conduce a la indiferencia ante las leyes. Después de mostrar que las leyes inglesas de salubridad no se aplicaban, añade que una de ellas, «en manos de un gobierno dominado o presionado por los obreros, que por fin la aplique realmente, será un arma poderosa para abrir brecha en el estado social actual». La cuestión no es si se lucha por leyes y reformas, sino quién las impone, con qué fuerza y con qué perspectiva. Una ley de vivienda arrancada por la movilización y aplicada bajo la vigilancia de los propios afectados es un punto de apoyo. Una ley negociada en los despachos, llena de excepciones y cuya aplicación depende de la buena voluntad de gobiernos autonómicos hostiles, es lo que hemos visto en el Estado español desde 2023: una norma que se esquivo masivamente con el alquiler de temporada y que buena parte del territorio no aplica.

Séptima lección: hay viviendas suficientes; el problema es quién las controla

La conclusión práctica más importante de Engels es también la más olvidada. Ya en 1872, escribe, existían en las grandes ciudades «edificios de vivienda suficientes para remediar inmediatamente toda verdadera “penuria de vivienda”, si se les diera un uso racional. Esto solo puede ocurrir, naturalmente, mediante la expropiación de los actuales poseedores, o alojando en sus casas a obreros sin techo o hacinados en exceso en sus viviendas actuales». En la segunda parte lo repite: toda revolución social tendrá que tomar las cosas tal como las encuentre, y a la penuria de vivienda «se le puede poner remedio inmediato mediante la expropiación de una parte de las viviendas de lujo pertenecientes a las clases poseedoras» y el alojamiento forzoso de inquilinos en la parte restante.

Es difícil exagerar la actualidad de esta idea en un país con 3,8 millones de viviendas vacías según el último censo, con cientos de miles de pisos turísticos y con fondos que acumulan miles de viviendas a la espera del mejor momento para venderlas. La penuria de vivienda en el Estado español no es, en lo fundamental, un problema de escasez física, sino de distribución y de control. Hay viviendas; lo

que no hay es la voluntad política de ponerlas al servicio de quienes las necesitan, porque hacerlo exige tocar la propiedad.

El método

Por encima de estas lecciones concretas, lo que Engels enseña es un método. Frente a Mühlberger y a Sax, que ofrecían recetas acabadas para resolver la cuestión de la vivienda dentro del capitalismo, Engels se niega a presentar otra receta. No le corresponde, dice, «elaborar sistemas utópicos para la organización de la sociedad futura». Las medidas de transición dependerán de las condiciones de cada país y de cada momento. Lo que sí puede hacerse es analizar con precisión cómo funcionan la renta, el alquiler, el crédito y el Estado, para que la clase trabajadora sepa «contra qué instituciones sociales y de qué modo ha de dirigir sus ataques principales».

Ese es el espíritu con el que hemos escrito los capítulos que siguen, y también el programa del capítulo 9. No es un plan cerrado para la sociedad futura, sino un conjunto de medidas que responden a la situación concreta del Estado español en 2026, que parten de las reivindicaciones que el propio movimiento ha levantado y que apuntan, en su lógica, a lo que Engels consideraba la única solución definitiva: «la abolición del modo de producción capitalista, en la apropiación de todos los medios de vida y de trabajo por la propia clase obrera».

CAPÍTULO 4

Historia: cinco respuestas a la cuestión de la vivienda

La cuestión de la vivienda no se ha planteado siempre de la misma manera ni ha recibido siempre las mismas respuestas. En este capítulo examinamos cinco momentos que, cada uno a su modo, iluminan el presente: la remodelación de París bajo Napoleón III, la vivienda municipal de la Viena socialdemócrata, el ascenso y la privatización de la vivienda pública británica, la crisis hipotecaria de 2008 en Estados Unidos y el estallido de la burbuja inmobiliaria china. Cerramos con un episodio en curso: el referéndum de Berlín para expropiar a los grandes caseros.

París, 1853-1870: el modelo Haussmann

Georges-Eugène Haussmann fue nombrado prefecto del Sena en junio de 1853, año y medio después del golpe de Estado de Luis Bonaparte, y ocupó el cargo hasta 1870. En esos diecisiete años transformó París más que ningún otro gobernante antes o después. Abrió los grandes bulevares a través de los barrios populares del centro, construyó un nuevo sistema de alcantarillado y abastecimiento de agua, levantó edificios públicos, parques y estaciones, y en 1860 anexionó los municipios periféricos, con lo que la ciudad pasó de doce a veinte distritos. Las cifras que suelen citarse, a partir de los trabajos del historiador Michel Carmona, hablan de unos 20.000 edificios derribados y unos 34.000 construidos.

La operación tenía varios objetivos a la vez. Era, en primer lugar, una operación de orden público: los bulevares anchos y rectos dificultaban las barricadas que habían hecho de París la capital de la revolución en 1830 y en 1848, y permitían mover tropas y artillería con rapidez. Era, en segundo lugar, una operación de higiene, en una ciudad castigada por el cólera. Pero era, sobre todo, una gigantesca operación de renta del suelo. Un decreto de 1852 permitía al Estado expropiar no solo el terreno necesario para las nuevas calles, sino también las franjas colindantes, que después se revendían revalorizadas a promotores privados. Los préstamos a largo plazo con

que se financiaban las obras se contrataban casi sin control parlamentario. Engels resume así el resultado: el bonapartismo, «por medio de su Haussmann en París, explotó esta tendencia de la manera más colosal para la estafa y el enriquecimiento privado».

Para los obreros de París, la consecuencia fue la expulsión. Los antiguos barrios del centro, donde convivían en un mismo edificio la familia burguesa en el primer piso y las familias obreras en las buhardillas, fueron sustituidos por inmuebles de alquiler caro. Los trabajadores se desplazaron a los distritos del este y del norte y a la periferia recién anexionada: Belleville, Ménilmontant, La Villette. Fue en esos barrios donde, en marzo de 1871, estalló la Comuna de París. La ciudad que Haussmann había diseñado para impedir la revolución la vio estallar en su periferia obrera solo un año después de su destitución.

Viena, 1919-1934: la vivienda como servicio público

La experiencia más estudiada de vivienda pública en una sociedad capitalista es la de la llamada Viena Roja. Tras la caída del Imperio austrohúngaro, el Partido Socialdemócrata ganó en 1919 la mayoría absoluta en el Ayuntamiento de Viena, y en 1922 la ciudad se convirtió en un *Land* federal con capacidad fiscal propia. Sobre esa base, la socialdemocracia austriaca emprendió el programa de vivienda municipal más ambicioso de su tiempo.

La pieza clave fue un impuesto. El 20 de enero de 1923 el consejo municipal aprobó, a propuesta del concejal de Hacienda Hugo Breitner, la *Wohnbausteuer*, un impuesto finalista para la construcción de vivienda que pagaban todos los propietarios de espacios alquilables, pero con una progresividad extrema: según los datos que recoge la propia socialdemocracia vienesa, el 0,5 % de los inmuebles más caros aportaba el 44,5 % de la recaudación. A ello se sumaban impuestos sobre el lujo —servicio doméstico, caballos de paseo, automóviles privados, consumo en restaurantes de lujo— y una ley de protección de inquilinos de 1917 que había congelado los alquileres y, con ello, hundido el precio del suelo, lo que permitió al Ayuntamiento comprar terrenos baratos.

Los resultados fueron extraordinarios para la época. Entre 1923 y 1934 se construyeron más de 61.000 viviendas en 348 conjuntos municipales y más de 5.000 casas en 42 colonias de viviendas adosadas. El primer programa, aprobado en septiembre de 1923, preveía 25.000 viviendas en cinco años y se cumplió en 1926. Los alquileres municipales cubrían poco más que el mantenimiento: la vivienda se concebía como un servicio público, no como una inversión que debía rentar. Los grandes conjuntos, los *Gemeindebauten*, incorporaban guarderías, lavanderías, bibliotecas, baños públicos, consultorios y espacios comunitarios. El más conocido, el Karl-Marx-Hof, construido entre 1927 y 1930 en el distrito 19, con más de un

kilómetro de fachada, albergaba unas 1.300 viviendas (las fuentes oscilan entre 1.268 y 1.382) para unas cinco mil personas.

Tabla 2. La Viena Roja y su herencia. Fuentes: Wiener Wohnen, *Municipal Housing in Vienna. History, facts & figures* (2025); PUSH-C, *100 Years of Social Housing in Vienna*; dasrotewien.at; socialhousing.wien.

Indicador	Dato
Viviendas municipales construidas (1923-1934)	61.175 en 348 conjuntos, más 5.257 casas adosadas en 42 colonias
Población en vivienda municipal en 1933	unas 200.000 personas, aproximadamente uno de cada diez vieneses
Recaudación del impuesto de vivienda	el 0,5 % de los inmuebles más caros aportaba el 44,5 %
Viviendas municipales hoy	unas 220.000, en más de 1.800 conjuntos
Población en vivienda municipal hoy	uno de cada cuatro vieneses

La experiencia vienesa terminó por la fuerza. En febrero de 1934 el Gobierno de Engelbert Dollfuss aplastó la resistencia armada de los obreros socialdemócratas, y los propios conjuntos municipales, entre ellos el Karl-Marx-Hof, fueron bombardeados por la artillería del ejército. El austrofascismo y después el nazismo liquidaron la autonomía de Viena. Pero el parque construido sobrevivió, y tras la Segunda Guerra Mundial la ciudad retomó la política de vivienda municipal. Hoy Viena posee unas 220.000 viviendas municipales en las que vive uno de cada cuatro habitantes, y es, con razón, la referencia obligada de cualquier debate sobre vivienda pública.

Conviene, sin embargo, valorar la Viena Roja con precisión. No fue una socialización del parque de viviendas: según un estudio reciente, más del 80 % del alquiler siguió en manos privadas, aunque condicionado por la congelación de rentas y por la competencia del sector público. Fue una conquista arrancada en condiciones excepcionales —la crisis revolucionaria de posguerra, una mayoría absoluta obrera en la capital, la ruina de los propietarios por la inflación— y fue destruida en cuanto la burguesía austriaca recuperó la iniciativa por medios militares. Su lección es doble: muestra lo que puede hacerse cuando se pone la vivienda al servicio de la necesidad y no del beneficio, y muestra que esas conquistas, si no se apoyan en la transformación del poder político y económico, quedan a merced de la contrarrevolución.

Gran Bretaña, 1945-2025: construir y vender

Gran Bretaña ofrece la otra cara de la historia: cómo se construye un gran parque público y cómo se desmantela.

Tras la Segunda Guerra Mundial, el Gobierno laborista y después los conservadores construyeron vivienda municipal (*council housing*) a un ritmo sin precedentes. Según una comisión de la Cámara de los Comunes, entre 1947 y finales de los años cincuenta se construyeron casi 1,8 millones de viviendas sociales, y los ayuntamientos llegaron a terminar más de 200.000 viviendas al año a comienzos de los cincuenta. En 1976, según los datos del *UK Housing Review*, los ayuntamientos británicos eran propietarios de 6,5 millones de viviendas, el 31,5 % del parque total. Casi una de cada tres viviendas del Reino Unido era de alquiler público.

La contrarrevolución neoliberal empezó por ahí. La *Housing Act* de 1980, una de las primeras grandes leyes del Gobierno de Margaret Thatcher, estableció el *Right to Buy*: el derecho de los inquilinos municipales a comprar su vivienda con fuertes descuentos. Las ventas alcanzaron su máximo en 1982-1983, con 167.123 viviendas en un solo año en Inglaterra. Hasta marzo de 2026 se habían vendido en Inglaterra 2.052.813 viviendas sociales por esta vía, según el Ministerio de Vivienda británico. Al mismo tiempo, se restringió severamente que los ayuntamientos usaran los ingresos de las ventas para construir viviendas nuevas.

El resultado está a la vista. En 2023 el parque municipal del Reino Unido se había reducido a 2,1 millones de viviendas, el 6,9 % del total. Una parte considerable de las viviendas vendidas a sus inquilinos acabó en manos de caseros privados, que hoy las alquilan, a veces a los propios ayuntamientos para alojar a familias sin hogar, a precios muy superiores a los que pagaban los antiguos inquilinos municipales. El *Right to Buy* fue la versión thatcherista de la «España de propietarios» de Arrese: convertir a una parte de la clase trabajadora en propietaria para desactivar su conciencia de clase, y entregar al mercado un patrimonio construido con dinero público.

Estados Unidos, 2007-2012: la crisis hipotecaria y el nacimiento de un nuevo casero

La crisis financiera mundial de 2007-2008 empezó en el mercado hipotecario estadounidense. No es necesario repetir aquí su historia: la expansión de las hipotecas *subprime* concedidas a familias trabajadoras sin capacidad real de pago, su empaquetado en títulos que las agencias de calificación valoraban como seguros, la subida de los tipos de interés, los impagos, el hundimiento de los precios y el contagio a todo el sistema financiero mundial. Lo que nos interesa es lo que sucedió con las viviendas y con las familias.

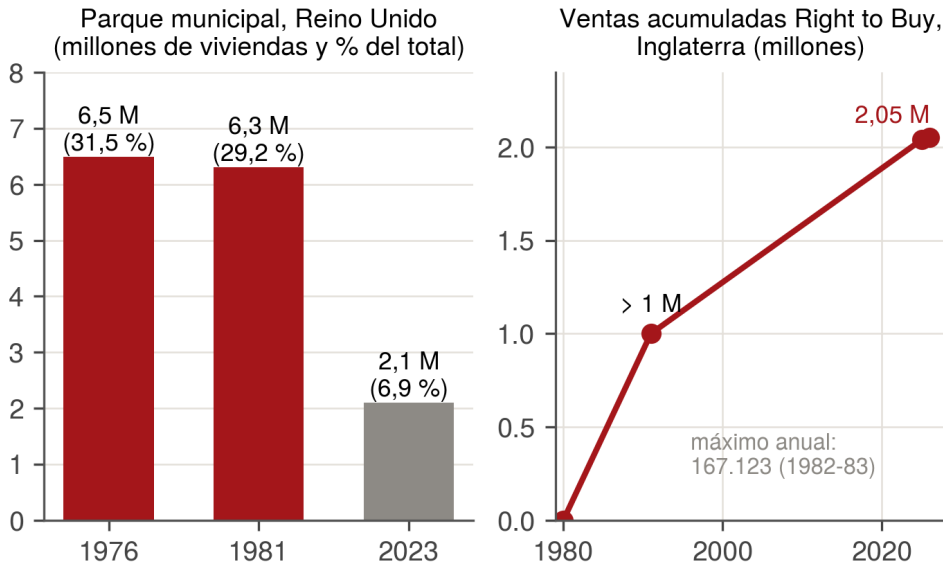


Figura 3. Reino Unido: del 31,5 % al 6,9 %. Parque de vivienda municipal en el Reino Unido (millones de viviendas y porcentaje del parque total) y ventas acumuladas por el *Right to Buy* en Inglaterra. Fuentes: *UK Housing Review*, tabla 17a; Ministry of Housing, Communities and Local Government, *Right to Buy sales and replacements 2025-26*.

Según la empresa RealtyTrac, que recopila los procedimientos judiciales, en 2010 se iniciaron procedimientos de ejecución sobre 2.871.891 inmuebles, una de cada cuarenta y cinco viviendas del país, y los bancos se adjudicaron 1.050.500 viviendas, un récord. Sumando las adjudicaciones de 2007 a 2010, los bancos se quedaron con más de 3,2 millones de viviendas en cuatro años, según los datos de RealtyTrac recogidos por la prensa. El precio real de la vivienda cayó un 39 % desde su máximo de 2006 hasta 2011.

El Estado acudió al rescate de los bancos, no de las familias. Y fue en ese momento cuando apareció un nuevo actor. A partir de 2012 Blackstone, uno de los mayores gestores de fondos de capital riesgo del mundo, empezó a comprar viviendas embargadas a precio de saldo para alquilarlas. Llegó a gastar, según la prensa financiera, 150 millones de dólares por semana. En pocos años había invertido unos 10.000 millones de dólares en casi 50.000 viviendas, que agrupó en una empresa, Invitation Homes, que sacó a bolsa en 2017. Ese mismo año Fannie Mae, la agencia hipotecaria semipública, garantizó por primera vez la deuda de un casero de viviendas unifamiliares: 1.000 millones de dólares de Invitation Homes. Blackstone vendió sus últimas acciones en 2019 con una ganancia que el *Wall Street Journal* estimó en unos 7.000 millones de dólares, más del doble de lo invertido.

Las familias que habían perdido sus casas en la crisis volvieron a ellas como inquilinas de los fondos. Según la Oficina de Rendición de Cuentas del Gobierno estadounidense (GAO), a finales de 2011 ningún inversor poseía mil o más viviendas unifamiliares de alquiler; en junio de 2022, 32 inversores superaban ese umbral y sumaban cerca de 450.000 viviendas. En el área metropolitana de Atlanta llegaron a poseer en torno a una cuarta parte de las viviendas unifamiliares en alquiler. Invitation Homes, la mayor de esas empresas, tenía a finales de 2025 86.192 viviendas en propiedad total.

El fenómeno alcanzó tal dimensión que provocó una respuesta política poco habitual. En enero de 2026 la Casa Blanca firmó una orden ejecutiva para frenar las compras de viviendas unifamiliares por los grandes inversores, y en julio de 2026 se convirtió en ley la *ROAD to Housing Act*, que prohíbe a los inversores con 350 o más viviendas unifamiliares comprar otras nuevas a partir de enero de 2027, durante quince años y con excepciones. Es una restricción de las compras futuras, no una devolución de lo comprado: el parque acumulado por los fondos sigue en sus manos.

Este episodio contiene en germen todo el modelo que, un año después, empezaría a aplicarse en el Estado español: crisis hipotecaria, rescate bancario con dinero público, bancos cargados de viviendas embargadas y préstamos impagados, venta masiva de esos activos con grandes descuentos a fondos de capital riesgo y conversión de esas viviendas en un negocio de alquiler gestionado desde los mercados financieros.

China, 2021-2026: el estallido de la mayor burbuja de la historia

El caso chino tiene características propias que no podemos analizar aquí con detalle. Pero es imprescindible mencionarlo, porque es la mayor burbuja inmobiliaria de la historia y porque su estallido demuestra que el problema no es exclusivo de los países capitalistas occidentales.

Durante las dos primeras décadas del siglo, el sector inmobiliario se convirtió en el motor de la economía china. Los gobiernos locales, que dependían de la venta de derechos de uso del suelo para financiarse, y los promotores privados, endeudados hasta niveles extraordinarios, construyeron a un ritmo sin precedentes. La vivienda se convirtió en la principal forma de ahorro de las familias chinas, que compraban pisos sobre plano, y el sector llegó a representar, con sus actividades vinculadas, en torno a una cuarta parte del producto interior bruto.

La burbuja empezó a estallar en 2021, después de que el Gobierno central endureciera desde 2020 las condiciones de crédito a los promotores. Evergrande, el promotor más endeudado del mundo, con pasivos de más de 300.000 millones de dólares, dejó de pagar sus deudas. El 29 de enero de 2024 el Tribunal Superior

de Hong Kong ordenó su liquidación, y en agosto de 2025 fue excluido de la bolsa. Country Garden, otro de los gigantes del sector, tuvo que reestructurar unos 17.700 millones de dólares de deuda exterior. La inversión inmobiliaria cayó un 17,2 % en 2025 y más de un 40 % entre 2021 y 2025. A finales de 2025, según la Oficina Nacional de Estadística china, había 766 millones de metros cuadrados de obra nueva terminada sin vender, de los que 402 millones eran residenciales.

Un antiguo subdirector de esa misma oficina, He Keng, resumió la situación en septiembre de 2023 con una frase que dio la vuelta al mundo: algunos expertos calculaban que las viviendas vacías del país bastarían para alojar a 3.000 millones de personas; aunque esa estimación pudiera ser exagerada, «probablemente 1.400 millones de personas no pueden llenarlas».¹ Mientras tanto, millones de familias que habían pagado por adelantado sus pisos esperan todavía que se terminen, y millones de trabajadores migrantes de las ciudades siguen viviendo en dormitorios de empresa o en barrios informales.

Berlín, 2021-2026: votar la expropiación

El último episodio de este recorrido está todavía abierto. En Berlín, donde más de ocho de cada diez hogares viven de alquiler, la privatización de decenas de miles de viviendas públicas en los años noventa y dos mil y su compra por grandes sociedades inmobiliarias cotizadas, sobre todo Deutsche Wohnen y Vonovia, provocaron una fuerte subida de los alquileres. En respuesta, una iniciativa ciudadana, *Deutsche Wohnen & Co. enteignen* («Expropiar a Deutsche Wohnen y compañía»), reunió las firmas necesarias para someter a referéndum una propuesta: que el Senado de Berlín elaborase una ley para socializar, con arreglo al artículo 15 de la Ley Fundamental alemana, las viviendas de las empresas con más de 3.000 pisos en la ciudad, con una indemnización «muy por debajo del valor de mercado».

El 26 de septiembre de 2021 votaron a favor 1.035.950 berlineses, el 57,6 % de los votantes y el 59,1 % de los votos válidos. Era una victoria aplastante, pero el referéndum no era vinculante. El Senado nombró una comisión de expertos, que en junio de 2023 concluyó por mayoría que la socialización era constitucionalmente posible y que la indemnización podía ser inferior al valor de mercado. Pero el nuevo Gobierno de democristianos y socialdemócratas, en lugar de una ley de aplicación, aprobó en marzo de 2026 una «ley marco de socialización» que no socializa ninguna vivienda y que no entrará en vigor hasta 2028. En julio de 2026 la coalición de Gobierno federal anunció su intención de preparar una ley federal que impida a los Länder socializar viviendas. Cinco años después de la votación, ninguna vivienda ha sido socializada.

¹Reuters, 23 de septiembre de 2023. No existe una cifra oficial de viviendas vacías en China; las estimaciones varían enormemente.

La iniciativa no se ha rendido. En septiembre de 2025 presentó su propio proyecto de ley de socialización, para unas 220.000 viviendas, con la intención de someterlo a un referéndum sobre un texto legal, que sí sería vinculante. Y en las elecciones berlinesas del 20 de septiembre de 2026, Die Linke, que hizo de la expropiación de los grandes caseros el eje de su campaña, quedó como primera fuerza con el 25,7 % de los votos, según los resultados provisionales. Al cerrar esta edición no se había formado gobierno.

La experiencia de Berlín muestra dos cosas. La primera, que la expropiación de los grandes caseros no es una consigna marginal: puede ganar una mayoría absoluta en una de las grandes capitales de Europa. La segunda, que una mayoría electoral no basta para imponerla si el aparato del Estado, los partidos del orden y el capital se oponen. Entre el voto de 2021 y la ley que no llega se ha interpuesto todo el peso de la legalidad burguesa. Es una lección que conviene tener presente cuando, en el Estado español, se discute si las reformas pueden llegar por la vía parlamentaria o necesitan otra correlación de fuerzas.

Lo que enseña la historia

Estos cinco episodios no son ejemplos aislados. Dibujan un ciclo. En los momentos de ascenso de la lucha obrera —la Viena de posguerra, la Gran Bretaña de 1945— la vivienda se arranca al mercado y se convierte en un servicio público. En los momentos de ofensiva del capital —el París del Segundo Imperio, la Gran Bretaña de Thatcher, el rescate bancario de 2008— la vivienda se devuelve al mercado, se privatiza el patrimonio público y se expulsa a los trabajadores de los centros urbanos. Lo que decide en cada caso no es la calidad de las ideas urbanísticas, sino la relación de fuerzas entre las clases. Y en ningún caso las conquistas han sido definitivas mientras la propiedad del suelo y del capital ha permanecido en manos privadas.

Panorama mundial: una crisis global

La escala del problema

La crisis de la vivienda es hoy un fenómeno mundial, aunque adopta formas muy distintas según el lugar. En el Sur global, es sobre todo una crisis de infravivienda. Según el último informe de Naciones Unidas sobre los Objetivos de Desarrollo Sostenible, en 2024 vivían en barrios marginales o asentamientos informales 1.160 millones de personas, casi una de cada cuatro de la población urbana del mundo, sin acceso seguro a agua potable, saneamiento, vivienda segura o espacio suficiente. La proporción apenas ha cambiado en una década —era del 25 % en 2015 y del 24,8 % en 2024—, de modo que el número absoluto crece con la población urbana. Naciones Unidas prevé que supere los 1.200 millones en 2030. ONU-Hábitat calcula que, sumando a los habitantes de asentamientos informales a quienes carecen de vivienda adecuada, de seguridad en la tenencia o de servicios básicos, el problema afecta a unos 2.800 millones de personas, en torno al 40 % de la humanidad, y que más de 300 millones no tienen ningún techo estable.¹

Estas cifras conectan con un fenómeno que William I. Robinson ha llamado la «humanidad excedente»: los dos o tres mil millones de personas expulsadas de la tierra por la mercantilización de la agricultura y que no encuentran un empleo estable en las ciudades, condenadas a la economía informal y a la vivienda informal. Los asentamientos que rodean Lagos, Karachi, Manila o São Paulo son la forma urbana de esa expulsión, y Mike Davis los describió en *Planeta de ciudades miserias* como el paisaje característico de la urbanización contemporánea.² Según ONU-Hábitat, en las dos últimas décadas unos 76 millones de personas han sido desalojadas de asentamientos informales, sobre todo para dejar paso a proyectos de «desarrollo»: es el método Haussmann a escala planetaria.

¹UN DESA, *The Sustainable Development Goals Report 2026*, Objetivo 11; *Noticias ONU*, 29 de mayo de 2025, con datos de ONU-Hábitat. La cifra de 2.800 millones es una estimación; los documentos oficiales de ONU-Hábitat dan un intervalo de entre 1.600 y 3.000 millones.

²Mike Davis, *Planeta de ciudades miserias*, trad. de José María Amoroto Salido, Madrid, Foca, 2007 (reed. Akal, 2014).

En los países capitalistas avanzados, donde la mayoría de la población tiene un techo, la crisis adopta la forma de una crisis de *acceso* y de *coste*. Según los datos de Naciones Unidas para 2023, los hogares del mundo dedicaban de media el 31 % de su renta a la vivienda; en el África subsahariana, el 43,5 %; en Europa y Norteamérica, el 21,4 %. Pero las medias ocultan lo esencial. La Organización para la Cooperación y el Desarrollo Económicos (OCDE) calcula que, en el conjunto de sus países miembros, uno de cada tres inquilinos de renta baja dedica más del 40 % de su renta disponible al alquiler, y que en cinco países —Colombia, Chile, Costa Rica, Estados Unidos y España— son más de la mitad.³

Precios: una burbuja sincronizada

La evolución de los precios de la vivienda en las dos últimas décadas muestra hasta qué punto se trata de un fenómeno global, ligado a los movimientos del capital financiero y no a circunstancias locales. La figura 4 recoge el índice de precios reales de la vivienda (descontada la inflación) que elabora el Banco de Pagos Internacionales para nueve países.

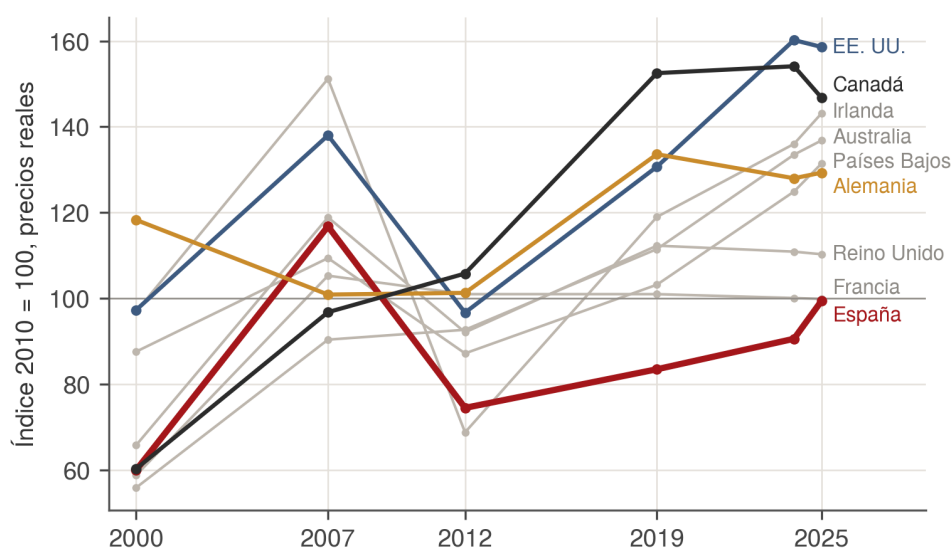


Figura 4. Precios reales de la vivienda en nueve países, 2000-2025 (índice 2010 = 100, deflactado por el IPC; medias anuales). Fuente: Banco de Pagos Internacionales, *Real Residential Property Prices*, a través de la base FRED del Banco de la Reserva Federal de San Luis; medias anuales de elaboración propia. Los datos de Irlanda tienen menor grado de verificación.

³OCDE, página temática *Affordable housing*, 24 de junio de 2024, con datos de la *Affordable Housing Database*, indicador HC1.2.

Se distinguen claramente dos fases. Entre 2000 y 2007, los precios reales subieron a la vez en casi todos los países: un 95 % en España, un 81 % en el Reino Unido, un 79 % en Francia, un 61 % en Canadá, un 62 % en Australia, un 56 % en Irlanda y un 42 % en Estados Unidos. La excepción era Alemania, donde los precios reales cayeron. Entre 2007 y 2012-2013, la crisis financiera hundió los precios allí donde la burbuja había sido mayor: según nuestros cálculos sobre los datos trimestrales, cayeron en torno a un 57 % en Irlanda (un dato pendiente de verificación definitiva), un 44,5 % en España, un 39 % en Estados Unidos y un 26 % en el Reino Unido desde sus máximos. A partir de 2013 se abre una segunda fase, más desigual, impulsada por los tipos de interés cercanos a cero y por la entrada masiva de capital financiero en la vivienda. En Canadá y en Australia los precios reales de 2025 duplican con creces los de 2000; en Estados Unidos superan ya el máximo de la burbuja; en Alemania, que no había tenido burbuja antes de 2008, se dispararon entre 2012 y 2021. En España, el índice real de 2025 seguía por debajo del máximo de 2007, pero subía de nuevo a gran velocidad.

Las diferencias entre países son reales y dependen de factores locales: la regulación del alquiler, la política de suelo, el peso de la vivienda pública, el régimen fiscal. Pero el movimiento de fondo es común, y responde a lo que vimos en el capítulo 2: cuando el tipo de interés cae, el precio capitalizado de las rentas sube; cuando el capital sobreacumulado no encuentra salidas rentables en la producción, se refugia en los activos que garantizan una renta. La vivienda es el mayor de esos activos.

Europa: inquilinos atrapados

En la Unión Europea, según Eurostat, el 7,7 % de la población vivía en 2025 en hogares que dedicaban más del 40 % de su renta disponible a la vivienda, el umbral que la estadística europea considera de «sobrecarga». España, con un 7,2 %, aparece por debajo de la media. Pero ese dato engaña. En el Estado español la gran mayoría de la población es propietaria —el 73,6 % en 2025, frente al 68,5 % de media en la UE— y muchos propietarios ya no pagan hipoteca. El problema se concentra en los inquilinos a precio de mercado: el 26,8 % de ellos sufrían sobrecarga en 2025, frente al 18,6 % de media en la UE, según los datos de Eurostat que el propio Gobierno citó en el preámbulo del decreto de vivienda de septiembre de 2026. Grecia, donde la sobrecarga afecta a más de una cuarta parte de toda la población, es el caso extremo de la Unión.

La contrapartida de la sobrecarga es la escasez de vivienda pública. La figura 5 muestra el peso de la vivienda social en alquiler en el parque total de una serie de países de la OCDE.

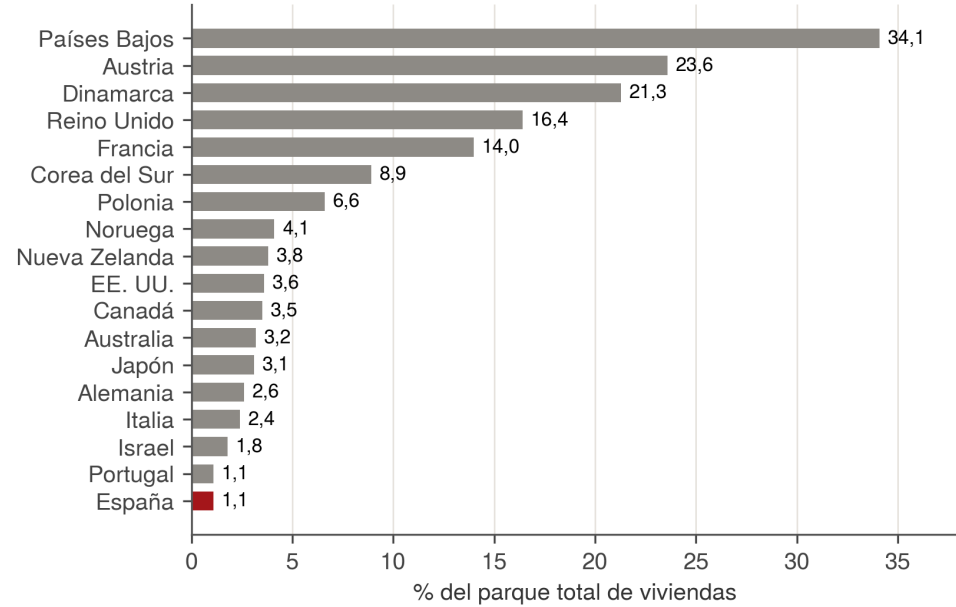


Figura 5. Vivienda social en alquiler, porcentaje del parque total de viviendas (último año disponible, entre 2018 y 2023 según el país). Fuente: OCDE, *Affordable Housing Database*, indicador PH4.2, según la recopilación de Statista (2024). Las definiciones nacionales no son plenamente homogéneas.

Los Países Bajos, Austria y Dinamarca superan el 20 %; el Reino Unido y Francia rondan el 15 %; Alemania, con un 2,6 %, ha visto cómo su parque social se reducía porque allí la vivienda protegida pierde su condición al terminar el periodo de vinculación. España y Portugal, con un 1,1 % según la OCDE, están en el último lugar de la lista.⁴ La propia OCDE reconoce que en la última década el peso del parque social ha disminuido en 18 de los 25 países para los que tiene datos, por el freno a la construcción y por la privatización.

La financiarización como fenómeno global

Detrás de la sincronización de los precios hay un actor nuevo: el capital financiero que invierte directamente en vivienda para obtener rentas. La relatora de Naciones Unidas Leilani Farha describió en 2017 cómo la vivienda se había convertido en «la mercancía preferida» del capital financiero y cómo el ritmo al que los fondos se estaban apoderando de la vivienda en muchas ciudades era «asombroso». Dos años después, en marzo de 2019, Farha y el presidente del Grupo de Trabajo de la ONU sobre empresas y derechos humanos, Surya Deva, enviaron cartas a Blackstone y a los Gobiernos de la República Checa, Dinamarca, España, Irlanda, Suecia y Estados Unidos, acusándolos de facilitar la financiarización mediante «leyes fiscales preferentes y una protección débil de los inquilinos». El comunicado que acompañaba las cartas describía el modelo de negocio con precisión:

«Casi de la noche a la mañana, empresas multinacionales de capital riesgo y de gestión de activos como Blackstone se han convertido en los mayores caseros del mundo, comprando miles y miles de viviendas en Norteamérica, Europa, Asia y América Latina. [...] Su modelo de negocio, del que Blackstone es pionero, se está convirtiendo en el estándar de la industria. Las propiedades que se consideran “infravaloradas”, lo que en general significa asequibles para quienes viven en ellas, se compran en masa, se renuevan y se ofrecen después a un alquiler más alto, expulsando a los inquilinos de sus propias casas y comunidades».⁵

Blackstone gestionaba a mediados de 2026 activos por valor de 1,35 billones de dólares, de los que unos 314.000 millones correspondían a su división inmobiliaria. Se presenta a sí misma como «el mayor propietario de inmuebles comerciales del mundo», una categoría que en su terminología incluye los edificios de viviendas en alquiler. Pero no es la única. Junto a ella operan otros grandes fondos de capital riesgo estadounidenses —Cerberus, Lone Star, Apollo, TPG, Ares—, gestoras como

⁴La cifra de la OCDE para España es de 2019. El Observatorio de Vivienda y Suelo del Ministerio de Vivienda, con una encuesta de noviembre de 2023, eleva el parque público de alquiler social a unas 318.000 viviendas, el 1,72 % de los hogares. Véase el capítulo 7.

⁵Oficina del Alto Comisionado de las Naciones Unidas para los Derechos Humanos, comunicado del 26 de marzo de 2019. Traducción nuestra. Blackstone respondió que la carta contenía «numerosas afirmaciones falsas».

Brookfield, grandes sociedades inmobiliarias cotizadas como la alemana Vonovia, que a finales de 2025 poseía más de 530.000 viviendas en Alemania, Suecia y Austria, y, cada vez más, los propios fondos de pensiones y fondos soberanos que invierten directamente en vivienda.

El capital transnacional y sus Estados

Este fenómeno ilustra bien la tesis de Robinson sobre el carácter transnacional del capital contemporáneo. Las viviendas de un barrio de Madrid pueden pertenecer a una sociedad española, controlada por una sociedad luxemburguesa, propiedad de un fondo domiciliado en otro lugar, gestionado por una empresa estadounidense con dinero de fondos de pensiones de Texas, de Nueva York o de los Países Bajos. Ninguna «burguesía nacional» está detrás de ese entramado. Lo que hay es capital transnacional que busca la mejor rentabilidad en cualquier lugar del mundo y que se mueve entre jurisdicciones para pagar los menores impuestos posibles.

Pero ese capital no actúa al margen de los Estados. Al contrario: depende de ellos en cada paso. Fueron los Estados los que rescataron a los bancos en 2008 y 2012 y los obligaron o les permitieron vender sus carteras de viviendas a precio de saldo. Fueron los bancos centrales los que hundieron los tipos de interés y multiplicaron el precio de los activos. Fueron los Parlamentos nacionales los que crearon regímenes fiscales privilegiados para las sociedades de inversión inmobiliaria, los que acortaron la duración de los contratos de alquiler, los que facilitaron los desahucios. En el caso español, como veremos, la creación del «banco malo» formó parte del rescate bancario negociado con las instituciones europeas en 2012, y la reforma que dio a las SOCIMI tributación cero se aprobó ese mismo año. Es lo que Robinson llama el Estado transnacional: no un gobierno mundial, sino la red de Estados nacionales e instituciones internacionales que, transformados, actúan al servicio de la acumulación transnacional.

Esta perspectiva tiene una consecuencia práctica. La lucha contra los fondos no es una lucha contra el «capital extranjero» en nombre de un capital nacional supuestamente más respetuoso. Los grandes caseros españoles —los bancos, las inmobiliarias, las grandes fortunas que acumulan decenas de pisos— forman parte del mismo entramado y se benefician del mismo marco. La frontera no separa nacionalidades; separa a quienes viven de la renta de la vivienda de quienes la pagan.

Respuestas fragmentarias

Ante la presión social, varios Gobiernos han adoptado medidas parciales contra la compra masiva de viviendas por los fondos. Dinamarca aprobó en 2020 la llamada «ley Blackstone», que impide subir los alquileres tras una reforma profunda durante

cinco años desde el último cambio de propiedad del edificio. Irlanda estableció en 2021 un impuesto del 10 % sobre la compra de diez o más viviendas en un año. Estados Unidos, como vimos, prohibió en 2026 nuevas compras a los inversores con 350 o más viviendas unifamiliares. Singapur, donde el Estado controla buena parte del suelo, aloja al 76 % de su población en pisos construidos por el organismo público de vivienda, aunque en régimen de propiedad mediante arrendamientos a 99 años y no de alquiler social.

Todas estas medidas tienen algo en común: limitan el flujo de nuevas compras o encarecen las operaciones, pero no tocan el parque ya acumulado ni el principio del negocio. El caso de Berlín muestra lo que ocurre cuando se plantea algo más: cuando una mayoría vota expropiar, el aparato del Estado se moviliza para impedirlo.

La respuesta desde abajo

La crisis ha producido también una oleada de organización de los inquilinos en muchos países. En Toronto, unas cien familias de tres edificios del barrio de Thorncliffe Park mantuvieron desde mayo de 2023 una huelga de alquileres contra un casero ligado a un fondo de pensiones público, hasta alcanzar un acuerdo en 2025. En Estados Unidos, cinco sindicatos locales de inquilinos fundaron en agosto de 2024 la Tenant Union Federation, la primera federación nacional de inquilinos desde los años setenta. En Berlín, el movimiento por la expropiación se ha convertido en una fuerza política. En el Estado español, como veremos en el capítulo 8, los sindicatos de inquilinas han protagonizado algunas de las mayores movilizaciones de la última década.

Estos movimientos son la respuesta lógica a una crisis que tiene un origen común. Su fuerza está en que organizan a quienes sufren directamente el problema. Su debilidad, como señalaba Engels, está en que operan en el terreno del consumo y no en el de la producción, y en que se enfrentan a un adversario que actúa a escala mundial con el respaldo de los Estados. Unir esa lucha a la del movimiento obrero en los centros de trabajo, y coordinarla por encima de las fronteras, es la tarea que la propia situación plantea.

Los fondos: quiénes son, qué hacen y cómo lo hacen

Qué es un «fondo buitre»

La expresión «fondo buitre» se ha hecho de uso común en el Estado español para designar a las empresas de inversión que compran viviendas en masa y las explotan en alquiler o las revenden con beneficio. Su origen está en otro terreno: se aplicó primero a los fondos que compraban a precio de saldo la deuda de países en crisis, como Argentina o Perú, y después litigaban durante años para cobrarla íntegra. El Sindicato de Inquilinas de Madrid la define así: un fondo que «se especializa en comprar deuda de países o empresas que están en crisis financiera o al borde de la quiebra, a un precio muy bajo, y luego exige el pago completo de la deuda». La imagen es exacta: el buitre se alimenta de los restos de otros, y los fondos que llegaron al Estado español a partir de 2013 se alimentaron de los restos de la burbuja inmobiliaria y del rescate bancario.

No es, sin embargo, una categoría jurídica, y su uso tiene consecuencias. En septiembre de 2026 se supo que la empresa madrileña Urbagestión, propietaria del piso del que fue desahuciada la vecina de Retiro cuyo caso desató la última oleada de movilizaciones, se había querellado contra el Sindicato de Inquilinas por llamarla «fondo buitre». Por eso conviene precisar los términos. Bajo esa etiqueta común operan, al menos, cuatro tipos de actores distintos:

- Los **fondos oportunistas** de capital riesgo (*private equity*), como Blackstone, Cerberus, Lone Star, Apollo o TPG. Compran activos con grandes descuentos en momentos de crisis, los explotan y los revenden en un plazo de cinco a diez años con la mayor rentabilidad posible.
- Los **inversores institucionales de largo plazo**, como los fondos de pensiones neerlandeses, australianos o canadienses, que buscan rentas estables durante décadas y compran edificios enteros de alquiler, a menudo de nueva construcción.

- Las **gestoras y sociedades inmobiliarias** españolas, como Azora, Nestar o Renta Corporación, que gestionan carteras propias o de terceros y se asocian con los grandes fondos.
- Los **pequeños especuladores**, sociedades con pocos empleados que compran pisos o edificios con inquilinos de renta antigua o en situación vulnerable a un precio inferior al de mercado, con la expectativa de extinguir los contratos y revender o alquilar a precio de mercado. Urbagestión, según los datos registrales publicados por la prensa, es una de ellas: una microempresa de siete u ocho empleados, no un fondo de inversión en sentido técnico.

Los cuatro tipos extraen renta de la vivienda, pero con plazos, métodos y escalas muy distintos. En este capítulo nos ocupamos sobre todo de los primeros, porque son los que han transformado el mercado de la vivienda en el Estado español en la última década.

Quiénes son

Los grandes caseros

La fundación Civio elaboró en 2024 el primer recuento sistemático de los grandes caseros del país a partir de los registros de fianzas de once comunidades autónomas. Contó 737 «megatenedores» privados —empresas o grupos con al menos cincuenta viviendas alquiladas— que sumaban más de 178.000 alquileres, en torno al 10 % del mercado de alquiler en esos territorios. Al frente de la lista estaban CaixaBank, con unas 22.000 viviendas alquiladas, en buena parte procedentes de ejecuciones hipotecarias, y Blackstone, con 19.638 viviendas a través de 27 filiales.

La concentración es mucho mayor en las grandes ciudades que en el conjunto del país. El Banco de España estima que las personas jurídicas privadas poseen en torno al 8 % de las viviendas principales en alquiler de mercado en toda España, y Civio sitúa a los megatenedores privados en torno al 10 %; la diferencia se debe a las distintas fuentes y métodos. Pero en la Comunidad de Madrid, según Civio, los megatenedores controlan el 23 % de las viviendas alquiladas registradas, y el 16 % si se cuentan solo los privados. En Barcelona, según el Observatorio Metropolitano de la Vivienda, el 23,2 % de las viviendas de alquiler estaba en 2021 en manos de grandes propietarios con diez o más inmuebles. Y su peso en los desahucios es todavía mayor: según un estudio del Observatori DESC sobre Barcelona, entre 2020 y 2022 los grandes propietarios impulsaron el 51 % de los desahucios de la ciudad, con menos de una cuarta parte del alquiler.

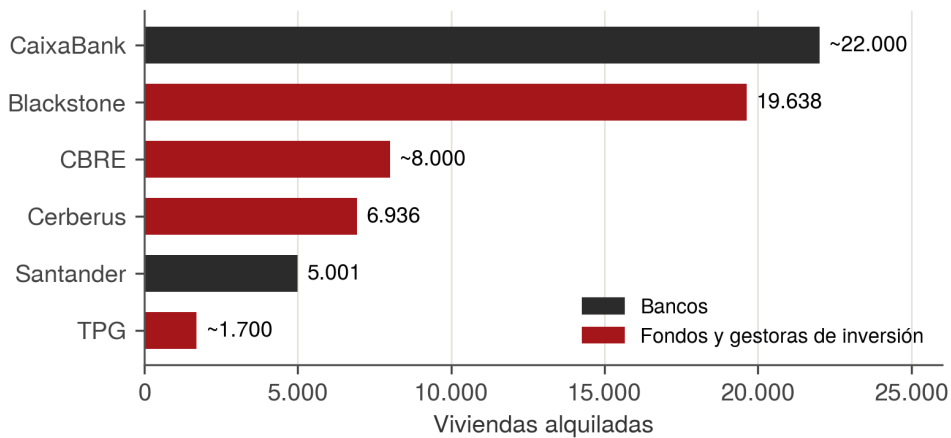


Figura 6. Los mayores caseros de España. Viviendas alquiladas con fianza depositada, según los registros de once comunidades autónomas (datos de diciembre de 2022 a noviembre de 2023). Fuente: Civio, «CaixaBank y Blackstone, los dos mayores caseros del país, suman cerca de 41.400 viviendas alquiladas», 2 de abril de 2024.

Tabla 3. Principales grandes caseros en el Estado español. Fuentes: Civio (2024); *El Periódico* (1 de marzo de 2026); eldiario.es (13 de noviembre de 2025); Reuters y *Cinco Días* (31 de marzo de 2026). Las cifras proceden de fuentes y fechas distintas y no son estrictamente comparables.

Grupo	Viviendas	Origen principal de la cartera
CaixaBank (Building Center)	~22.000 alquiladas (2023)	Ejecuciones hipotecarias y daciones en pago
Blackstone (Testa, Fidere, Albirana, Anticipa...)	19.638 alquiladas (2023); ~9.000 tras vender Fidere (2026)	Compra de vivienda pública, carteras bancarias y la SOCIMI Testa
Nestar (Azora con CBRE IM)	más de 9.000	Compras de carteras y de vivienda protegida
CBRE IM	~8.000 (2023)	Inversión en edificios de alquiler
Ares (Avalon, lante)	~7.400 (antes de vender lante en 2026)	Compras y concesiones sobre suelo público
Cerberus	6.936 alquiladas (2023)	Carteras de BBVA y Sabadell
Vivenio (APG y Aware Super)	~6.400	Fondos de pensiones neerlandés y australiano
Brookfield	~5.000-5.200 (desde 2026)	Compra de Fidere a Blackstone

Blackstone en España

Blackstone es el caso más estudiado y el que mejor permite seguir el ciclo completo de un fondo oportunista. Su desembarco en la vivienda española tiene una fecha precisa: el 31 de octubre de 2013, cuando compró a la Empresa Municipal de la Vivienda y Suelo de Madrid (EMVS), gobernada entonces por Ana Botella, 18 promociones de vivienda protegida con 1.860 viviendas en alquiler y alquiler con opción a compra, por 128,5 millones de euros. Al año siguiente compró a Catalunya Banc, entidad nacionalizada, una cartera de hipotecas con un valor nominal de 6.392 millones. En 2017-2018 se quedó, en una sociedad conjunta con el Banco Santander, con los activos inmobiliarios tóxicos del Banco Popular, y en 2018 compró la mayor SOCIMI residencial del país, Testa, con más de 10.000 viviendas. En 2021 una consultora le atribuía más de 40.000 viviendas en alquiler en España, aunque esa cifra probablemente incluía activos que no eran viviendas en explotación.

Para operar, Blackstone se sirvió de una red de sociedades: Fidere, Testa, Albirana y Torbel como SOCIMI propietarias de viviendas; Anticipa y Aliseda como plataformas de gestión de préstamos y activos; Budmac como titular de las hipotecas de Catalunya Banc que litigaba en los desahucios. Civio contó 27 filiales con viviendas alquiladas. Todas ellas dependían, a través de sociedades en Luxemburgo, de los fondos de Blackstone.

A partir de 2023 empezó la salida. En marzo de 2026 Blackstone vendió Fidere, con unas 5.000 viviendas en 47 edificios de la Comunidad de Madrid —entre ellas las 1.860 de la antigua EMVS—, al fondo canadiense Brookfield, por 1.050 millones de euros netos. Antes de cerrar la venta, Fidere repartió a su accionista un dividendo extraordinario de 492 millones. Blackstone conserva unas 9.000 viviendas de Testa, que el mercado da por vendibles en los próximos años.

Quién está detrás

¿De quién es el dinero con el que Blackstone compra viviendas? La respuesta desmiente la imagen del millonario especulador. Los fondos de Blackstone se organizan como sociedades comanditarias (*limited partnerships*) en las que Blackstone actúa como socio gestor (*general partner*) y los inversores como socios comanditarios (*limited partners*). El informe anual que la empresa presenta ante la Comisión de Valores de Estados Unidos lo explica sin rodeos:

«Invertimos en distintas clases de activos por cuenta de nuestros inversores, entre ellos fondos de pensiones, compañías de seguros e inversores individuales. [...] En la medida en que nuestros fondos obtengan buenos resultados, podemos contribuir a una mejor jubilación para decenas de millones de pensionistas, entre ellos maestros, enfermeras y bomberos».

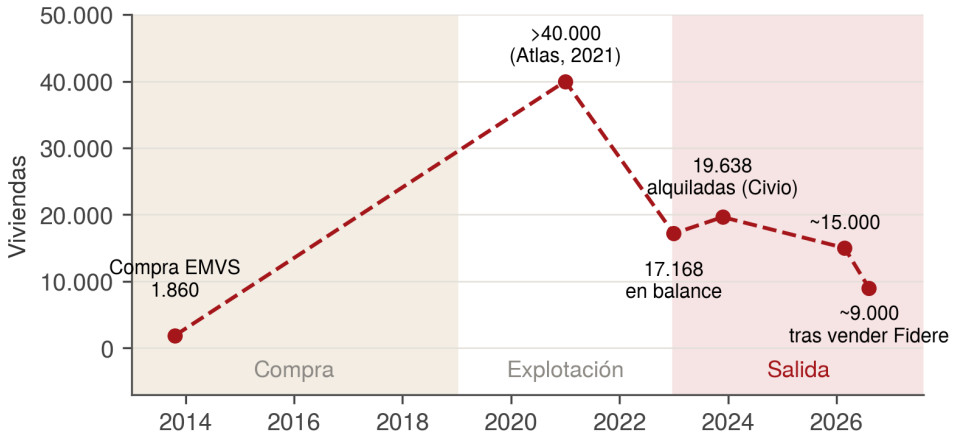


Figura 7. Blackstone en la vivienda española: entrada, explotación y salida. Viviendas en alquiler atribuidas a Blackstone según distintas fuentes. Fuentes: Atlas Real Estate Analytics vía *Expansión* (2021); *El Periódico* (6 de mayo de 2024 y 1 de marzo de 2026); Civio (2024); *Expansión* (30 de marzo de 2026). Las fuentes usan métodos distintos y la cifra de 2021 probablemente incluye activos que no eran viviendas en explotación: la serie indica una tendencia, no una medición homogénea.

Y, unas páginas después:

«Los inversores de nuestros fondos de inversión no participan en general en la dirección ni en el control de los negocios de los fondos, no tienen derecho ni autoridad para actuar en nombre de los fondos ni para obligarlos, y no tienen influencia alguna sobre el voto ni sobre la disposición de los títulos u otros activos que poseen los fondos».¹

El fondo que controla Fidere, Blackstone Real Estate Partners Europe IV, se cerró en 2014 con entre 5.100 y 6.600 millones de euros. Entre sus inversores figuraban, según la prensa especializada, el sistema de pensiones de los maestros de Texas (250 millones de dólares), el de los maestros del Estado de Nueva York (199 millones), el de los empleados de las escuelas públicas de Pensilvania (100 millones), el fondo escolar permanente de Texas y el sistema de pensiones de los empleados de condados y distritos de Texas. Blackstone, como socio gestor, aporta habitualmente menos del 5 % del capital de sus fondos, pero toma todas las decisiones y cobra por ello una comisión anual de gestión y, según el modelo habitual del sector, un porcentaje de los beneficios por encima de una rentabilidad mínima, el llamado *carried interest*.

Hay que formular esta cadena con precisión. No puede afirmarse que el dinero de un fondo de pensiones concreto comprara una vivienda concreta: los inversores

¹Blackstone Inc., formulario 10-K correspondiente al ejercicio 2025, presentado ante la SEC en 2026. Traducción nuestra. El mismo texto figura en los informes de 2023 y 2024.

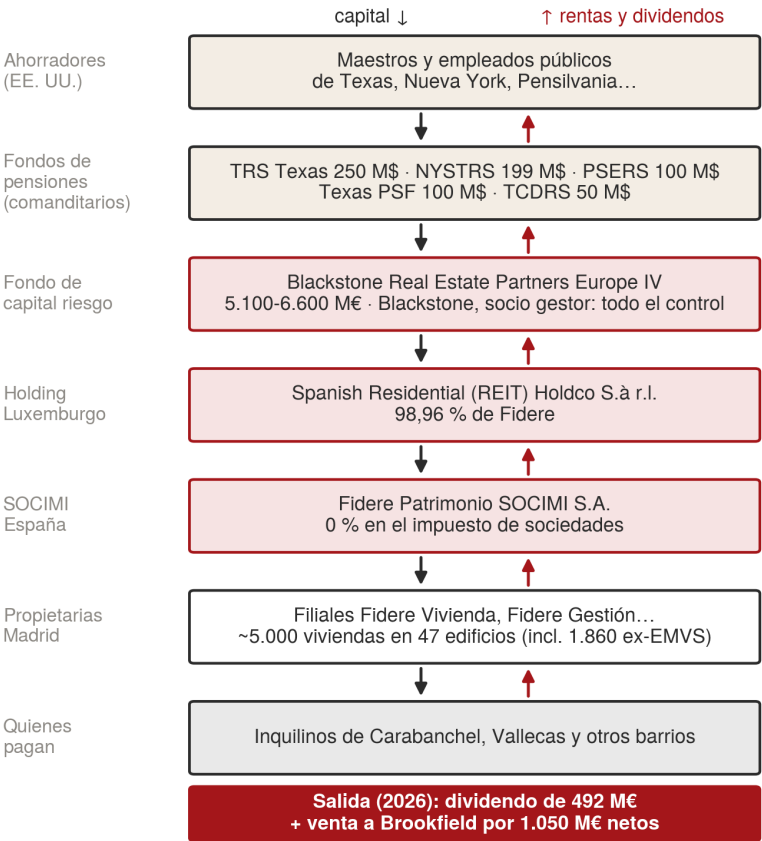


Figura 8. La cadena de propiedad: de un maestro de Texas a un inquilino de Carabanchel. Cadena de control de Fidere Patrimonio SOCIMI hasta su venta en 2026. Las flechas hacia abajo indican el capital; las flechas hacia arriba, las rentas. Fuentes: *Pensions & Investments* (28 de marzo de 2014); comunicados de Fidere a BME Growth (2024-2026); Blackstone, formulario 10-K; Reuters y *Cinco Días* (31 de marzo de 2026).

aportan a un fondo común que invierte en muchos activos de varios países. Lo verificable es que esos fondos de pensiones eran inversores de BREP Europe IV y que BREP Europe IV controlaba indirectamente Fidere. Así formulada, la cadena dice algo muy importante. Las rentas que pagan los inquilinos de Madrid viajan, a través de Luxemburgo, hasta los fondos de pensiones de trabajadores estadounidenses, después de que Blackstone se haya quedado con su parte. El capital financiero ha conseguido que los ahorros para la jubilación de unos trabajadores se conviertan en el instrumento para extraer renta de otros trabajadores, mientras el control de todo el proceso queda en manos de una gestora que solo pone una pequeña parte del dinero. Es una ilustración casi de manual de lo que Robinson llama capital transnacional: la propiedad está dispersa entre millones de ahorradores de varios países, pero el mando está concentrado en un puñado de gestoras.

Cómo lo hacen

Los mecanismos con los que los fondos han convertido la vivienda en negocio pueden reconstruirse con bastante precisión a partir de los documentos públicos, de las sentencias judiciales y del trabajo de periodistas e investigadores. Los resumimos en ocho pasos, que forman un ciclo.

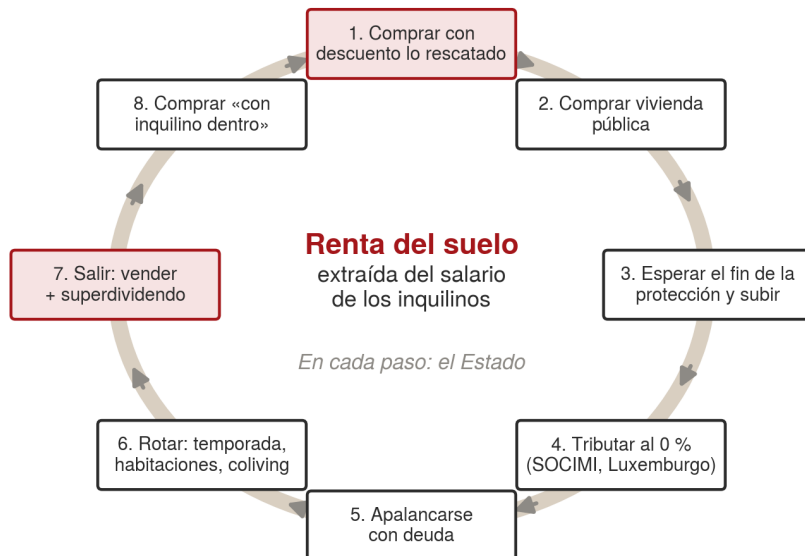


Figura 9. El ciclo del fondo oportunista. Esquema de elaboración propia a partir de los casos documentados en este capítulo.

1. Comprar con descuento lo que el Estado ha rescatado

La materia prima de los fondos fueron los restos de la burbuja: las viviendas que los bancos se habían adjudicado por impago, los préstamos a promotores que no se podían cobrar y las hipotecas morosas. Entre 2014 y 2018 los grandes bancos y las entidades nacionalizadas vendieron esas carteras a los fondos con grandes descuentos sobre su valor contable.

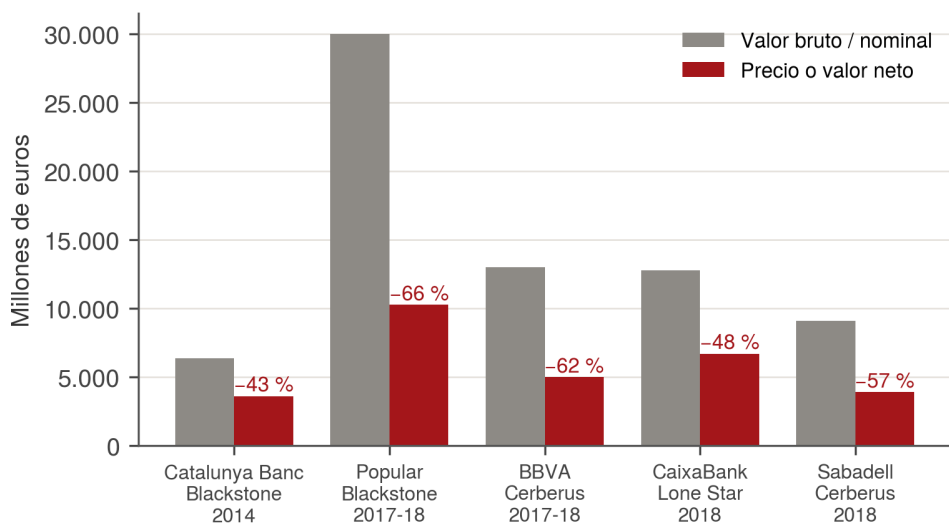


Figura 10. Ventas de carteras inmobiliarias de la banca a los fondos, 2014-2018. Valor bruto contable o nominal frente al precio pagado o valor neto de la operación, en millones de euros. Fuentes: FROB (17 de julio de 2014); BBVA (29 de noviembre de 2017); *Cinco Días* (28 de junio y 19 de julio de 2018); *El Confidencial* (21 de febrero de 2022). El descuento se calcula sobre el valor contable, no sobre el valor de mercado. En Catalunya Banc se toma solo la aportación de Blackstone (3.615 millones); con la del FROB, el precio fue de 4.187 millones y el descuento, del 34,5 %.

El caso de Catalunya Banc, nacionalizada con dinero público, es el más revelador. En julio de 2014 el Fondo de Reestructuración Ordenada Bancaria (FROB) vendió a Blackstone una cartera de préstamos hipotecarios con un valor nominal de 6.392 millones de euros, el 59 % de ellos morosos. La cartera se transfirió a un fondo de titulización: Blackstone aportó 3.615 millones y el FROB, es decir, el Estado, 572 millones en bonos subordinados, que absorberían las primeras pérdidas y que solo cobrarían después de que Blackstone obtuviera una rentabilidad del 13 %. Una investigación periodística posterior reconstruyó la financiación de la operación a partir de los registros mercantiles: según *El Salto*, Blackstone apenas puso unos pocos millones de capital propio; el resto procedía de préstamos de sus propios fondos a través de una sociedad luxemburguesa y de un crédito

de Credit Suisse.² Las hipotecas de familias catalanas arruinadas por la crisis, rescatadas con dinero público, pasaron a manos de un fondo estadounidense, cuyas sociedades instrumentales aparecieron después como demandantes en desahucios en Barcelona, según el Observatori DESC.

El Estado creó además su propio vertedero de activos tóxicos. La Sociedad de Gestión de Activos Procedentes de la Reestructuración Bancaria (Sareb), el llamado «banco malo», nació en 2012 en el marco del rescate bancario europeo. Recibió de las cajas rescatadas activos con un valor bruto de 107.121 millones de euros, por los que pagó 50.781 millones en bonos avalados por el Estado. Durante años vendió carteras a los fondos a precios que no publicaba. En 2021 Eurostat obligó a contabilizarla como parte del sector público, con lo que su deuda pasó a engrosar la deuda pública, y en 2022 el Estado asumió su control con el 50,14 % del capital. Sus pérdidas siguen creciendo —3.140 millones en 2025— y el Estado tiene provisionados más de 20.000 millones para cubrir el agujero. En 2025 el Gobierno anunció que traspasaría hasta 40.000 viviendas de la Sareb a la nueva empresa pública de vivienda, Casa 47; en todo ese año entregó 201.

2. Comprar vivienda pública a administraciones «en apuros»

El segundo mecanismo fue la compra directa de vivienda pública a administraciones que alegaban necesidad de liquidez. En 2013 lo hicieron, en Madrid, el Ayuntamiento y la Comunidad, ambos gobernados por el Partido Popular.

Tabla 4. La venta de vivienda pública madrileña a fondos de inversión en 2013. Fuentes: *El País* (17 de julio de 2019, 12 de diciembre de 2019, 11 de marzo de 2020, 8 de febrero de 2022); *El Confidencial* (28 de diciembre de 2018); *idealista/news* (18 de febrero de 2022); *eldiario.es* (5 de diciembre de 2024); *Europa Press* (23 de octubre de 2025).

	EMVS (Ayuntamiento de Madrid)	IVIMA (Comunidad de Madrid)
Fecha	31 de octubre de 2013	Agosto de 2013
Viviendas	1.860 (18 promociones)	2.935 (32 promociones)
Precio	128,5 millones de euros	201 millones de euros
Comprador	Blackstone (Fidere)	Encasa Cibeles (Goldman Sachs), adjudicataria Azora

²*El Salto*, «Blackstone: un imperio sin fronteras», 15 de noviembre de 2023, investigación conjunta con *Der Tagesspiegel*. Las cifras proceden de esa investigación y no las hemos contrastado con los registros.

	EMVS (Ayuntamiento de Madrid)	IVIMA (Comunidad de Madrid)
Vía judicial	Tribunal de Cuentas condena (2018) y revoca la condena por 2 votos a 1 (2019); la Audiencia Provincial absuelve en la vía penal (2022)	Nulidad declarada por el Juzgado (2018), confirmada por el TSJ de Madrid (2019) y firme tras el Supremo (2019-2020)
Desenlace	El Supremo reconoce en 2024 el derecho de cuatro inquilinas a comprar al precio del fondo; las viviendas pasan a Brookfield en 2026	1.721 viviendas devueltas en 2021; la Comunidad paga al fondo unos 111 millones de euros

La Cámara de Cuentas municipal concluyó en 2017 que la venta de la EMVS se hizo «sin la elaboración de los oportunos pliegos administrativos, sin la preceptiva publicidad y concurrencia y, sobre todo, sin la previa fijación de un precio inicial de referencia». El Tribunal de Cuentas condenó en primera instancia a Ana Botella y a siete miembros de su equipo a reintegrar 22,7 millones de euros, pero su Sala de Enjuiciamiento revocó la condena en 2019 por dos votos contra uno: los dos consejeros que votaron por la absolución habían sido propuestos por el Partido Popular. En el caso del IVIMA, los tribunales declararon nula la venta. Pero cuando la sentencia fue firme, el fondo ya había vendido más de un millar de viviendas a terceros; la Comunidad recuperó 1.721 y tuvo que pagar al fondo unos 111 millones de euros por la devolución. En los dos casos, el patrimonio público se entregó a precio de saldo, y quienes lo entregaron no han respondido por ello.

3. Esperar al fin de la protección y subir el alquiler

Comprar vivienda protegida tenía una ventaja: sus alquileres estaban limitados durante el periodo de protección, de modo que el precio de compra era bajo, pero esa limitación tenía fecha de caducidad. Cuando terminaba, el nuevo propietario podía actualizar las rentas al precio de mercado. Según el Sindicato de Inquilinas de Madrid, más de 300 inquilinos de Blackstone en Alcorcón, Torrejón, Aranjuez, Vallecas, Carabanchel y Getafe recibieron en 2022 subidas de entre el 38 % y el 70 % al terminar la protección de sus viviendas. La propia carta de los relatores de Naciones Unidas a Blackstone en 2019 recogía el patrón: en Madrid, Blackstone había comprado más de 1.800 viviendas sociales al Gobierno local y, «una vez que expiraron los contratos de los inquilinos, subió los alquileres a niveles que eran inasequibles para quienes vivían allí, obligando a muchos de ellos a abandonar sus hogares».

La reforma de la Ley de Arrendamientos Urbanos de 2013 (Ley 4/2013), aprobada el mismo año en que llegaron los fondos, redujo la duración mínima de los contratos de alquiler de cinco a tres años. Cuanto más cortos son los contratos, más a menudo puede el propietario actualizar la renta.

4. No pagar impuestos: SOCIMI, Luxemburgo y Caimán

Las sociedades anónimas cotizadas de inversión en el mercado inmobiliario (SOCIMI) se crearon en 2009, bajo el Gobierno del PSOE, como versión española de los REIT estadounidenses. Al principio casi nadie las utilizó; el propio legislador reconoció en 2012 que el régimen era «totalmente inoperativo». La Ley 16/2012, aprobada por el Gobierno del PP en pleno rescate bancario, lo transformó: las SOCIMI pasaron a tributar a un tipo del **cero por ciento** en el impuesto de sociedades por las rentas de su actividad, a cambio de repartir la mayor parte de sus beneficios como dividendos y de cotizar en algún mercado, aunque fuera uno alternativo con requisitos mínimos. A mediados de 2026 había 169 SOCIMI cotizadas.

Tabla 5. El régimen de las SOCIMI. Fuentes: BOE (Leyes 11/2009, 16/2012 y 11/2021; Real Decreto-ley 26/2026); ArmanexT, *Estudio SOCIMI 1S 2026*.

Elemento	Régimen
Creación	Ley 11/2009 (Gobierno del PSOE)
Reforma decisiva	Ley 16/2012 (Gobierno del PP): tipo del 0 % en el impuesto de sociedades
Obligación de reparto	Al menos el 80 % de las rentas de alquiler y el 50 % de las plusvalías por venta
Gravamen especial	19 % sobre dividendos a socios con al menos el 5 % que tributen a menos del 10 %; desde 2021, 15 % sobre beneficios no distribuidos
Intento de reforma	El decreto de septiembre de 2026 elevaba al 25 % el gravamen sobre beneficios no distribuidos del alquiler residencial; fue derogado por el Congreso el 2 de octubre
Número	169 SOCIMI cotizadas a 30 de junio de 2026

El tipo cero en España se combina con la residencia de los accionistas en jurisdicciones de baja tributación. Fidere estaba participada en un 98,96 % por una sociedad luxemburguesa, Spanish Residential (REIT) Holdco; Testa, por otra sociedad luxemburguesa con sede en la misma dirección. Según una investigación de Civio y *El Salto*, en la Comunidad de Madrid 47 empresas con más de 19.000

inmuebles alquilados dependían en 2023 de una filial en Luxemburgo, y 19 de ellas eran de Blackstone. Detrás de las sociedades luxemburguesas aparecen, en algunos casos documentados, sociedades en las Islas Caimán. Los préstamos entre sociedades del mismo grupo permiten además que los intereses pagados a las matrices reduzcan los beneficios declarados en cada país. Blackstone sostiene que paga impuestos en España; nadie ha publicado una cifra verificada de cuánto.

5. Endeudarse

Los fondos compran con poco capital propio y mucha deuda. La sociedad conjunta de Blackstone y Santander que compró los activos del Popular se financió con un préstamo de 7.332 millones de euros; Testa refinanció en 2025 más de 1.600 millones de deuda con otros fondos. El endeudamiento multiplica la rentabilidad del capital propio cuando los precios suben, y traslada el riesgo a los acreedores y, en última instancia, a los inquilinos, que soportan la presión para subir las rentas y pagar la deuda.

6. Rotar el parque: temporada, habitaciones y «coliving»

La Ley de Vivienda de 2023 permitió limitar los alquileres en las zonas declaradas tensionadas, pero solo para los contratos de vivienda habitual. La respuesta del mercado fue desplazarse hacia los contratos de temporada, que quedaban fuera de la limitación. Según los datos del portal idealista, en el segundo trimestre de 2026 los alquileres de temporada representaban el 29 % de la oferta de alquiler en España y más de la mitad en Barcelona. Hay que ser preciso: los datos disponibles no permiten saber qué parte de ese desplazamiento corresponde a los fondos y qué parte a los particulares, y una cosa es la oferta anunciada y otra los contratos firmados. Pero el fenómeno muestra hasta qué punto el mercado se adapta para esquivar cualquier regulación que deje intacta la propiedad. Al mismo tiempo, la inversión institucional se ha volcado en nuevos productos —residencias de estudiantes, *coliving*, edificios contruidos para alquilar— que permiten cobrar por metro cuadrado mucho más que en un alquiler convencional.

7. Salir: vender piso a piso y repartir el botín

El fondo oportunista no viene para quedarse. Su horizonte es de cinco a diez años, al cabo de los cuales debe devolver el capital y los beneficios a sus inversores. La salida puede adoptar dos formas: la venta de la cartera entera a otro inversor, como hizo Blackstone con Fidere, o la venta de las viviendas una a una, lo que el sector llama «privatización». Brookfield anunció que tiene la intención de vender una a una las viviendas que compró a Blackstone. Para los inquilinos, ambas formas significan lo mismo: la amenaza de no renovación del contrato, de una subida brutal o de tener que comprar a precio de mercado la vivienda en la que viven. Antes de

vender, el fondo suele extraer todo el efectivo posible: Fidere repartió a su accionista 492 millones de euros, casi la mitad del precio de venta.

8. Comprar con inquilino dentro

El último mecanismo es el de los pequeños especuladores, y es el que desató las grandes manifestaciones de septiembre de 2026. María del Carmen Abascal vivía desde 1956 en un piso de alquiler del barrio de Retiro, con un contrato de renta antigua firmado por su padre y subrogado después a su madre y a ella. La Ley de Arrendamientos Urbanos de 1994 limitaba esa segunda subrogación a dos años, salvo que el heredero tuviera una discapacidad de al menos el 65 %; ella tenía reconocido el 50 %. Según *El Mundo* y la BBC, el edificio fue comprado en 2018 por una inmobiliaria, Renta Corporación, que le ofreció venderle el piso por unos 247.000 euros, que no podía pagar. El piso acabó en manos de Urbagestión; las fuentes discrepan sobre la fecha de la compra y su importe. Tras un pleito que ella ganó en primera instancia y perdió en la Audiencia Provincial, fue desahuciada el 23 de septiembre de 2026, a los ochenta y siete años, al cuarto intento y con un amplio despliegue policial. Una semana después, tras la mediación municipal, alcanzó un acuerdo para volver a su casa con un contrato de ocho años.

El caso muestra el mecanismo en estado puro. Un piso con un inquilino de renta antigua vale en el mercado mucho menos que un piso vacío. Quien lo compra apuesta por la diferencia: si consigue extinguir el contrato, puede revender o alquilar al precio de mercado y embolsarse la renta del suelo acumulada durante décadas, que el inquilino de renta antigua no pagaba. No hace falta ser un gran fondo para hacer ese negocio. Basta con un capital modesto, un buen abogado y una ley que permita expulsar a la inquilina.

Lo que no son los fondos

Los fondos de inversión no son una anomalía del mercado de la vivienda ni una perversión introducida desde fuera en un sistema que funcionaría bien sin ellos. Son su forma más concentrada y más desarrollada. Hacen a gran escala, con abogados, ingenieros fiscales y acceso privilegiado al crédito, lo mismo que hace cualquier propietario que sube el alquiler al renovar el contrato: cobrar la renta del suelo que produce el desarrollo de la ciudad. Su peso en el conjunto del alquiler es todavía minoritario, aunque decisivo en los barrios donde se concentran y en la fijación de los precios.

Tampoco actúan solos. En cada paso de su ciclo aparece el Estado. Fue el Estado el que rescató a los bancos y les permitió vender sus carteras con descuento; el que creó la Sareb y le dio un aval público; el que vendió vivienda pública; el que dio a las SOCIMI tributación cero; el que acortó los contratos de alquiler; el que tolera los

paraísos fiscales dentro de la propia Unión Europea; el que, a través de la policía y los juzgados, ejecuta los desahucios. Cuando el Gobierno intentó en septiembre de 2026 poner algunos límites, la mayoría del Congreso los derogó tres días después. Por eso la lucha contra los fondos no puede reducirse a una demanda de regulación. Plantea inevitablemente la cuestión de quién controla el Estado y al servicio de quién actúa.

CAPÍTULO 7

España, 1959-2026: de la «España de propietarios» a la generación sin casa

La construcción de una sociedad de propietarios

A mediados del siglo XX, la mayoría de las familias españolas vivía de alquiler. Según el censo de 1950, en torno a la mitad de las viviendas principales estaban arrendadas, y en las grandes ciudades la proporción era mucho mayor. Setenta años después, el Estado español es uno de los países de Europa con mayor proporción de propietarios. Ese cambio no fue espontáneo. Fue el resultado de una política deliberada, iniciada por el franquismo y continuada por la democracia, que hizo de la vivienda en propiedad el eje de la integración social de la clase trabajadora y del modelo de acumulación del capitalismo español.

El punto de partida ideológico está en una frase que ya hemos citado. En un discurso ante los presidentes de los Colegios de Agentes de la Propiedad Inmobiliaria, el ministro de la Vivienda, José Luis de Arrese, explicó el sentido de su política; *ABC* lo publicó el 2 de mayo de 1959. Rechazó «una doctrina que llamó proletaria a la masa» y proclamó: «no queremos una España de proletarios, sino una España de propietarios», porque solo así podría decirse que el régimen había venido «a torcer el rumbo que nos empujaba al abismo comunista». En el mismo discurso resumió el programa: «Aspiramos a que la vivienda sea del que la vive», y propuso pasar de la «renta limitada» a la «venta limitada».¹

El instrumento fue el Plan Nacional de la Vivienda 1961-1976, aprobado por la Ley 84/1961, que se propuso construir 3.713.900 viviendas en dieciséis años. El plan se cumplió con creces en su conjunto, pero no en su parte pública. Según los datos recopilados por Fernández Carbajal, entre 1961 y 1975 se construyeron 4,07 millones de viviendas, un 112 % de lo previsto; pero las viviendas protegidas de promoción oficial se quedaron en el 44 % del objetivo, mientras que las libres casi

¹*ABC*, 2 de mayo de 1959, pp. 41-42. Recorte conservado en el Archivo Linz de la Fundación Juan March. Véase también Emmanuel Rodríguez López, *El efecto clase media*, 2022, nota 1.

lo triplicaban y las protegidas de promoción privada lo cumplían al cien por cien. El Estado franquista apenas construyó vivienda pública en alquiler: subvencionó, sobre todo, a los promotores privados para que construyeran viviendas que los trabajadores emigrados del campo a las ciudades compraban con créditos a largo plazo. Así nacieron los grandes barrios obreros de la periferia de Madrid, Barcelona, Bilbao o Valencia, muchas veces sin equipamientos, sin transporte y sin urbanizar, que los propios vecinos tuvieron que conquistar con sus luchas en los años setenta.

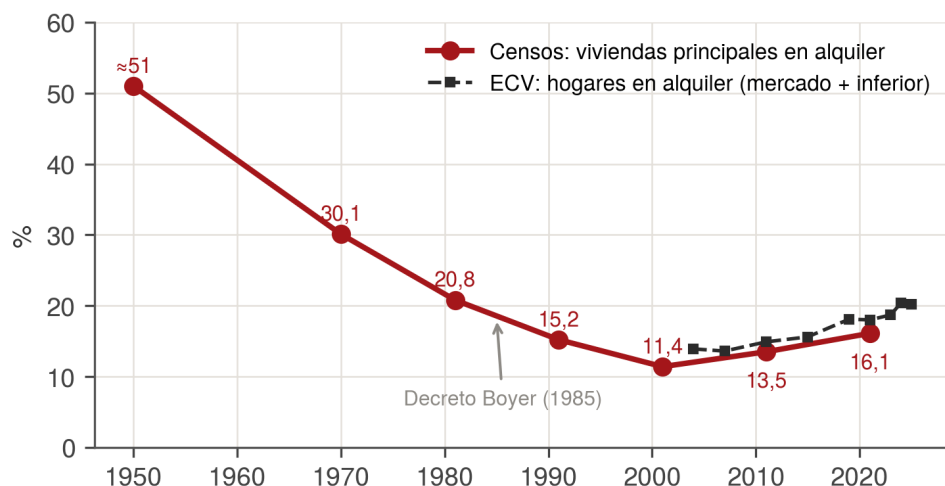


Figura 11. Del alquiler a la propiedad. Viviendas principales en alquiler, porcentaje del total, según los censos de población y viviendas, y hogares en alquiler (a precio de mercado y por debajo del mercado) según la Encuesta de Condiciones de Vida. Fuentes: INE, censos de 1950 a 2021; INE, Encuesta de Condiciones de Vida, tabla 9996. El dato de 1950 es aproximado y las fuentes secundarias discrepan.

La figura 11 muestra el resultado. La proporción de viviendas principales en alquiler pasó de alrededor del 51 % en 1950 al 30,1 % en 1970, al 20,8 % en 1981, al 15,2 % en 1991 y al 11,4 % en 2001, su mínimo histórico. La «España de propietarios» de Arrese se había hecho realidad.

La democracia continúa la obra: Boyer y la ley del suelo

La democracia no cambió esta orientación; la profundizó. El 30 de abril de 1985 el Gobierno de Felipe González aprobó el Real Decreto-ley 2/1985, conocido como «decreto Boyer» por el nombre del ministro de Economía, Miguel Boyer. Su artículo 9 suprimió la prórroga forzosa de los contratos de alquiler: a partir de entonces, los nuevos contratos tendrían «la duración que libremente estipulen las partes». La exposición de motivos justificaba la medida con un argumento que se repite todavía hoy: liberalizar el alquiler «sin duda estimulará la construcción de viviendas

y locales destinados a alquiler» y, «al aumentar la oferta, reducirá la presión al alza de los alquileres». El resultado fue el contrario. Entre los censos de 1981 y 1991, la proporción de viviendas en alquiler cayó del 20,8 % al 15,2 %. Con contratos de un año y sin protección frente a las subidas, alquilar se convirtió en una opción precaria, y quien podía, compraba. La Ley de Arrendamientos Urbanos de 1994 estableció una duración mínima de cinco años para los nuevos contratos y puso fecha de caducidad a las subrogaciones de los antiguos contratos de renta antigua.

El segundo paso decisivo lo dio el Gobierno de José María Aznar. La Ley 6/1998, sobre régimen del suelo y valoraciones, estableció en su artículo 10 que todo el suelo que no fuera urbano ni estuviera expresamente protegido como no urbanizable tendría la consideración de suelo urbanizable. La etiqueta popular, «ley del todo urbanizable», no aparece en el texto, pero describe bien su efecto: el suelo rústico pasaba a ser, por defecto, suelo edificable a la espera de un plan. Con la entrada en el euro y unos tipos de interés en mínimos históricos, el escenario de la mayor burbuja inmobiliaria de Europa estaba preparado.

La burbuja, 1997-2007

Entre 1999 y 2007 se iniciaron en el Estado español más de 5,5 millones de viviendas, según la serie revisada del Ministerio de Vivienda. El máximo se alcanzó en 2006, con 762.540 viviendas iniciadas y 865.561 visados de obra nueva. Según la consultora DBK, en 2006 el Estado español concentró en torno a una cuarta parte de todas las viviendas terminadas en la Unión Europea.

La figura 12 muestra dos rasgos de este periodo que conviene subrayar. El primero es la escala: en 2006 se iniciaron más de veinte veces más viviendas que en 2013. El segundo es la composición: la vivienda protegida nunca superó las 100.000 iniciadas al año. La burbuja fue, sobre todo, una burbuja de vivienda libre, construida para venderse y en buena parte para ser comprada como inversión o como segunda residencia. Y, sin embargo, mientras se construían cientos de miles de viviendas al año, los precios no bajaban: subían. Entre 2000 y 2007 el precio real de la vivienda en España casi se duplicó (figura 4). Es el desmentido más rotundo del argumento según el cual la crisis de la vivienda se resuelve «construyendo más»: la mayor oleada de construcción de la historia de España coincidió con la mayor subida de precios.

La explicación está en la renta del suelo y en el crédito. La subida de precios no reflejaba un aumento del coste de construir, sino un aumento de la renta capitalizada del suelo, alimentado por la caída de los tipos de interés y por la expansión ilimitada del crédito hipotecario. Las cajas de ahorros, controladas por los partidos y los poderes autonómicos, y los bancos competían por conceder hipotecas a cuarenta años por el cien por cien del valor de tasación. El sector

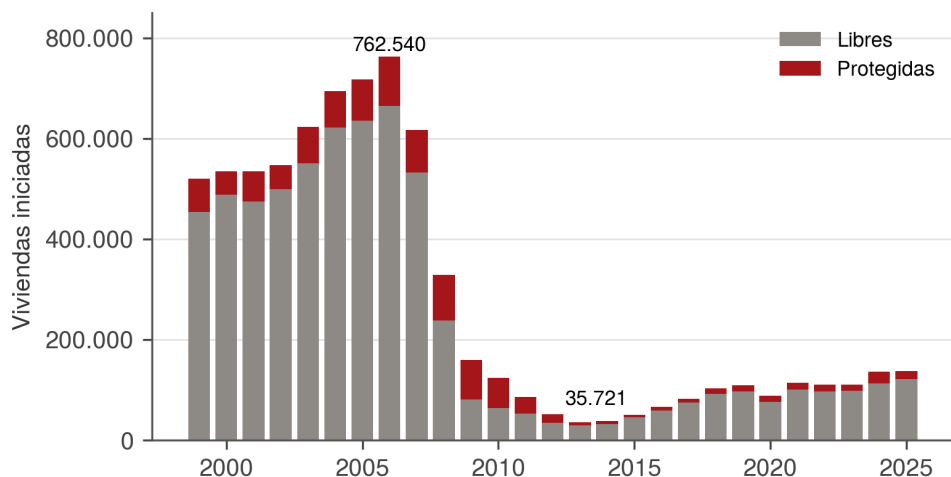


Figura 12. La burbuja y su estallido. Viviendas iniciadas en España, libres y protegidas, 1999-2025. Fuente: Ministerio de Vivienda y Agenda Urbana, *Estadística de vivienda libre y protegida* (serie revisada, datos provisionales de 2025). Las viviendas libres son estimaciones a partir de visados; las protegidas, calificaciones provisionales.

de la construcción llegó a emplear a más de dos millones y medio de personas, y una parte decisiva de los beneficios empresariales y de los ingresos de los ayuntamientos procedía de la recalificación y la venta de suelo. Isidro López y Emmanuel Rodríguez lo llamaron con acierto un modelo de crecimiento basado en el «efecto riqueza»: las familias se sentían más ricas porque el precio de su vivienda subía, y se endeudaban más para consumir.²

El estallido, 2008-2013

La crisis financiera internacional pinchó la burbuja en 2008. Entre 2006 y 2013, el número de viviendas iniciadas cayó de 762.540 a 35.721. El índice de precios de vivienda del INE cayó un 35,6 % entre 2007 y 2013, y el precio real, según el Banco de Pagos Internacionales, un 44,5 % desde su máximo. El paro superó el 26 % de la población activa en 2013. Cientos de miles de familias que habían comprado en la cima de la burbuja se encontraron sin trabajo y con una deuda superior al valor de su vivienda.

Lo que vino después fue la mayor ola de desahucios de la historia del país. Entre 2007 y 2012 se iniciaron en los juzgados 441.046 ejecuciones hipotecarias, según el Consejo General del Poder Judicial. La legislación hipotecaria española, una de las más duras de Europa, permitía al banco adjudicarse la vivienda por una fracción de

²López y Rodríguez, *Fin de ciclo*, cit.

su valor de tasación y seguir reclamando al deudor la diferencia. Miles de familias perdieron la casa y siguieron debiendo al banco. Engels había descrito en 1872 al campesino propietario cuya casa y cuyos campos estaban «cargados de hipotecas de arriba abajo» y sobre cuyo territorio no mandaba él, sino «el usurero, el abogado y el alguacil». La «España de propietarios» terminó así para muchos.

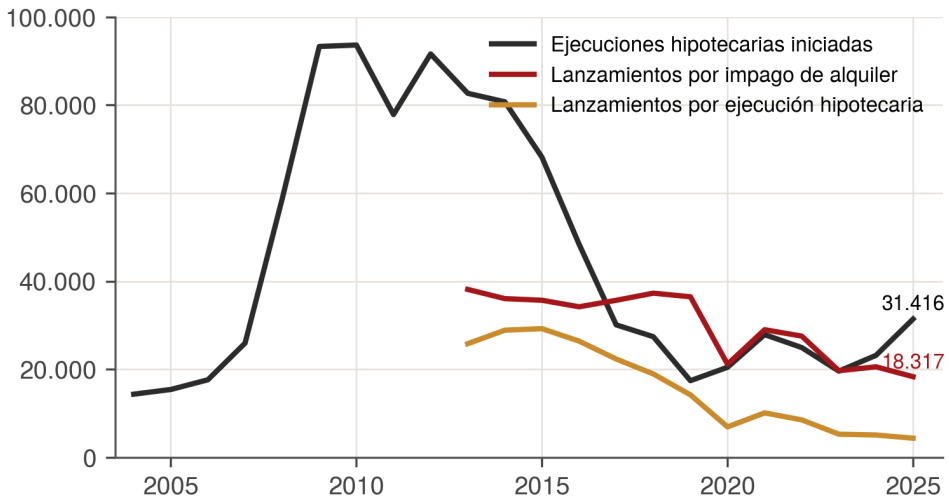


Figura 13. Ejecuciones hipotecarias y lanzamientos, 2004-2025. Ejecuciones hipotecarias iniciadas (todo tipo de fincas) y lanzamientos practicados, desglosados en los derivados de impago de alquiler (Ley de Arrendamientos Urbanos) y de ejecuciones hipotecarias. La serie de lanzamientos de los juzgados de primera instancia empieza en 2013. Fuente: Consejo General del Poder Judicial, *Efectos de la crisis en los órganos judiciales*, notas anuales; el dato de 2022 es provisional.

Mientras tanto, el Estado rescató a la banca. Las cajas de ahorros, hundidas por sus créditos a promotores, fueron nacionalizadas, fusionadas o absorbidas por los grandes bancos. En 2012 el Gobierno de Mariano Rajoy solicitó a las instituciones europeas un préstamo para recapitalizar el sistema bancario, y el memorándum de entendimiento que lo acompañaba incluía la creación de la Sareb. Como vimos en el capítulo anterior, fue en ese contexto cuando se aprobó la tributación cero de las SOCIMI y cuando las administraciones madrileñas vendieron vivienda pública a los fondos. El rescate de los bancos y la llegada de los fondos fueron dos caras de la misma operación.

El segundo ciclo, 2014-2026

A partir de 2014 los precios volvieron a subir. Pero este segundo ciclo es distinto del primero. No lo impulsa una oleada de construcción —en 2025 se iniciaron 137.330 viviendas, menos de la quinta parte que en 2006—, sino la compra de

vivienda existente por inversores, la expansión del alquiler turístico y la presión de la demanda sobre un parque que apenas crece en las grandes ciudades. Es, en el sentido de Marx, un ciclo de renta pura: los precios suben porque sube la renta que se puede cobrar por ocupar un lugar en la ciudad, no porque se produzca más.

El índice de precios de vivienda del INE subió un 79,9 % entre 2015 y 2025, y en 2025 superó en un 20 % su nivel nominal de 2007. En el segundo trimestre de 2026 seguía creciendo a un ritmo del 12,2 % anual, tras cuarenta y cinco trimestres consecutivos de subidas. El valor tasado medio de la vivienda libre alcanzó en el segundo trimestre de 2026 los 2.355 euros por metro cuadrado, el máximo de la serie histórica, por encima de los 2.101 euros del máximo de la burbuja en 2008. El alquiler de oferta, según el portal Fotocasa, pasó de 6,97 euros por metro cuadrado en febrero de 2015 a 13,54 en febrero de 2025: un 94 % más en diez años. En septiembre de 2026, según idealista, el precio medio de oferta era de 15,1 euros por metro cuadrado en España, 23,4 en la ciudad de Madrid y 20,1 en la de Barcelona.

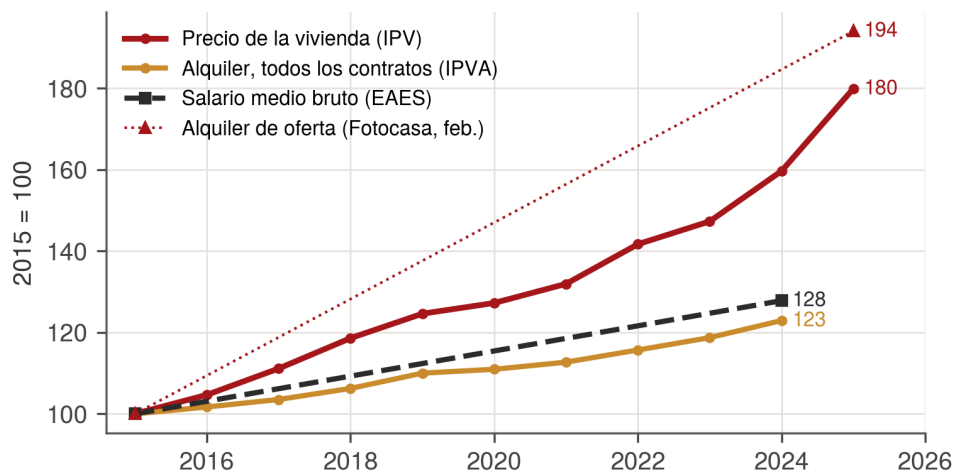


Figura 14. Precios, alquileres y salarios, 2015 = 100. Índice de precios de vivienda (INE, IPV), índice de precios de la vivienda en alquiler (INE, IPVA, todos los contratos vigentes, experimental) y salario bruto anual medio (INE, Encuesta Anual de Estructura Salarial). Los precios de oferta de los portales, que miden solo los nuevos contratos, han subido mucho más que el IPVA. Elaboración propia.

Los salarios no han seguido ese ritmo. Según la Encuesta Anual de Estructura Salarial, el salario bruto medio subió un 27,8 % entre 2015 y 2024, hasta 29.540 euros, y el mediano, un 25,8 %, hasta 24.497 euros. En el mismo periodo, el precio de la vivienda subió un 59,7 %. La figura 14 compara estas magnitudes. Hay que precisar que el índice de alquiler del INE mide todos los contratos vigentes, incluidos los antiguos, y por eso sube mucho menos que los precios de oferta: en 2024 los contratos nuevos subieron un 8,8 %, frente al 2,8 % de los existentes. Quien

firma un contrato nuevo —el joven que se emancipa, el trabajador que cambia de ciudad, la familia que no ha podido renovar— paga los precios de los portales.

Un cálculo sencillo da la medida del problema. Un piso de 80 metros cuadrados al precio medio de oferta de septiembre de 2026 costaría 1.208 euros al mes, el 59 % del salario bruto mediano de 2024. En la ciudad de Madrid, el mismo piso costaría el 92 % de ese salario; en Barcelona, el 79 %. Son cifras aproximadas, que mezclan años y conceptos distintos, pero ilustran una realidad: con un salario normal es imposible alquilar solo un piso en las grandes ciudades.

El Banco de España ha cuantificado la tendencia de largo plazo. Desde 1980, la renta disponible real de los hogares españoles se ha multiplicado por 1,8 y el precio real de la vivienda por 3,5. Comprar una vivienda exigía en el tercer trimestre de 2025 el equivalente a 7,7 años de renta bruta de un hogar mediano, el máximo desde 2011, y las cuotas del primer año de hipoteca absorbían en torno al 34,6 % de esa renta. Para los hogares que viven de alquiler en las grandes ciudades, la cifra sube a diez años de renta neta.³ Según Eurostat, el 26,8 % de los inquilinos a precio de mercado dedicaba en 2025 más del 40 % de su renta a la vivienda, frente al 18,6 % de media en la UE.

Viviendas sin gente y gente sin vivienda

La contradicción más llamativa del caso español es la coexistencia de una grave escasez de vivienda asequible con un enorme parque vacío. El censo de 2021, que midió por primera vez la ocupación a partir del consumo eléctrico, contó 3.837.328 viviendas vacías, el 14,4 % del parque total, y otras 943.924 con un consumo muy bajo. No todas están disponibles: muchas están en pueblos que se despueblan, otras en mal estado, otras en herencias sin resolver. Pero una parte considerable está en las zonas donde se necesita vivienda y en manos de propietarios que prefieren esperar.

Tabla 6. El parque de viviendas y los desahucios en cifras. Fuentes indicadas en la tabla.

Indicador	Dato	Año	Fuente
Viviendas totales	26.623.708	2021	INE, Censo
Viviendas vacías (consumo eléctrico mínimo)	3.837.328 (14,4 %)	2021	INE, Censo
Hogares en alquiler (ECV)	20,2 % (16,7 % a precio de mercado)	2025	INE, ECV

³Banco de España, Informe Anual 2025, presentación del 18 de junio de 2026, e indicadores de accesibilidad recogidos por EFE el 23 de noviembre de 2025.

Indicador	Dato	Año	Fuente
Vivienda pública de alquiler social	≈318.000 (1,72 % de los hogares)	2023	Ministerio de Vivienda, Observatorio de Vivienda y Suelo
Viviendas turísticas	341.001 (1,28 % del parque)	mayo de 2026	INE, estadística experimental
Lanzamientos practicados	24.540 (18.317 por impago de alquiler)	2025	CGPJ
Ejecuciones hipotecarias iniciadas	31.416 (+35,6 %)	2025	CGPJ

Frente a esos casi cuatro millones de viviendas vacías, el parque público de alquiler social se reduce a unas 318.000 viviendas, el 1,72 % de los hogares, según el Observatorio de Vivienda y Suelo del propio Ministerio. Es una consecuencia directa de la política iniciada en 1959: durante sesenta años se construyó vivienda protegida para venderla, y la que se alquilaba perdía su protección al cabo de unos años o se vendía a los fondos, como en Madrid en 2013. Las viviendas turísticas, por su parte, sumaban en mayo de 2026 unas 341.000, el 1,28 % del parque, pero su peso es mucho mayor donde se concentran: en la provincia de Las Palmas superan el 4,9 % de las viviendas y en la de Málaga el 4,5 %, y en los barrios céntricos de las ciudades turísticas alcanzan proporciones muy superiores.

Los desahucios no han desaparecido. Han cambiado de forma. En 2013, de los 67.189 lanzamientos practicados, 38.141 se debían a impagos de alquiler y 25.811 a ejecuciones hipotecarias. En 2025, de los 24.540 lanzamientos, 18.317, tres de cada cuatro, se debían a impagos de alquiler. El desahucio típico ya no es el de la familia hipotecada que pierde la casa que compró, sino el de la familia inquilina que no puede pagar una renta que sube más que su salario. Y las ejecuciones hipotecarias vuelven a crecer: en 2025 aumentaron un 35,6 %, hasta 31.416, y las certificaciones de ejecución sobre vivienda habitual registradas en el segundo trimestre de 2026 alcanzaron su máximo desde 2017.

La política de vivienda, 2023-2026: reformas que no llegan

La respuesta del Gobierno de coalición del PSOE y Unidas Podemos fue la Ley 12/2023, por el derecho a la vivienda, la primera ley estatal de vivienda de la democracia. Definió a los «grandes tenedores» como los titulares de más de diez viviendas o más de 1.500 metros cuadrados de uso residencial, y permitió a las comunidades autónomas declarar «zonas de mercado residencial tensionado» en las que los alquileres de los nuevos contratos quedan limitados por el contrato

anterior o, si el propietario es un gran tenedor, por un índice de referencia. Pero dejó la aplicación en manos de las comunidades autónomas, y a mediados de 2026 solo la habían aplicado Cataluña, Navarra, el País Vasco, Galicia en dos ciudades y Asturias en algunos ámbitos: en torno a trescientos municipios. La mayor parte del territorio, incluida la Comunidad de Madrid, quedó fuera. Y la limitación no alcanzaba a los contratos de temporada, que se multiplicaron.

En 2025 el Gobierno suprimió la llamada «golden visa», que concedía la residencia a los extranjeros no comunitarios que compraran inmuebles por valor de al menos 500.000 euros, y creó una empresa pública estatal de vivienda, Casa 47. Pero arrancó con unas ochocientas viviendas disponibles, y el traspaso prometido de viviendas de la Sareb avanzaba con extrema lentitud.

En 2026 la ofensiva de la mayoría conservadora del Congreso bloqueó cualquier avance. El 28 de abril, el Congreso derogó por 177 votos contra 166 el Real Decreto-ley 8/2026, que prorrogaba hasta dos años los contratos de alquiler que vencían y limitaba al 2 % la actualización anual de las rentas. Votaron en contra el PP, Vox, Junts y UPN. El 29 de septiembre, tras el desahucio de Retiro y la manifestación del 26, el Consejo de Ministros aprobó dos nuevos decretos. El primero, el Real Decreto-ley 26/2026, limitaba la compra de viviendas por entidades cuyo objeto social fuera adquirir inmuebles por debajo del 70 % de su valor de tasación, suspendía hasta 2030 los desahucios de personas vulnerables cuando el demandante fuera una de esas entidades, regulaba el alquiler de temporada y por habitaciones y elevaba la tributación de las SOCIMI. El segundo, el Real Decreto-ley 27/2026, establecía la renovación automática de los contratos de alquiler por periodos de cinco o siete años, salvo causa justificada, con una indemnización para el inquilino si el propietario no renovaba. El 2 de octubre el Congreso derogó los dos: el primero por 178 votos contra 172, el segundo por 184 contra 166. En contra votaron el PP, Vox, Junts y UPN, a los que se sumaron en el segundo el PNV y Coalición Canaria.

El balance de estos tres años es claro. Las medidas que podían afectar a los intereses de los propietarios no han salido adelante o se han quedado a medio camino. Las que han salido adelante dependen de la voluntad de gobiernos autonómicos que, en buena parte del territorio, no tienen ninguna intención de aplicarlas. Y mientras tanto los precios han seguido subiendo a un ritmo de dos dígitos. No es una cuestión de técnica legislativa. Es, como diría Engels, la expresión de quién manda en el Estado.

CAPÍTULO 8

El movimiento: de la PAH a la acampada de Sol

Una tradición

Las luchas por la vivienda no empezaron con la crisis de 2008. Tienen una larga tradición en el movimiento obrero. En 1915, en plena guerra mundial, las mujeres de los barrios obreros de Glasgow organizaron una huelga de alquileres contra las subidas impuestas por los caseros aprovechando la llegada masiva de trabajadores a la industria de guerra. Cuando los propietarios intentaron desahuciar a los huelguistas, los obreros de los astilleros y las fábricas de municiones del Clyde amenazaron con parar. En pocas semanas, el Gobierno británico aprobó una ley que congelaba los alquileres en sus niveles de antes de la guerra. Es uno de los ejemplos más claros de lo que puede conseguir la unión de la lucha de los inquilinos con la fuerza de los trabajadores en los centros de producción.

En Barcelona, en 1931, en los primeros meses de la República, los sindicatos de la CNT impulsaron una huelga de alquileres que exigía una rebaja del 40 % y que se extendió por los barrios obreros de la ciudad durante meses, hasta ser derrotada por la represión. En los años setenta, el movimiento vecinal de las periferias de Madrid, Barcelona o Bilbao arrancó equipamientos, transporte, urbanización y, en algunos casos, la remodelación de barrios enteros de infravivienda, como la Operación de Remodelación de Barrios de Madrid, que realojó a decenas de miles de familias de los barrios de chabolas en viviendas públicas en los años ochenta. Cada una de estas experiencias muestra la misma regla: los avances se consiguieron cuando la movilización fue masiva y se apoyó en la fuerza organizada de la clase trabajadora.

La PAH y la crisis hipotecaria

La crisis de 2008 dio lugar a un movimiento nuevo. En febrero de 2009 se fundó en Barcelona la Plataforma de Afectados por la Hipoteca (PAH), que se extendió en pocos años a cientos de ciudades. La PAH organizó a las familias que no podían pagar su hipoteca, paralizó desahucios mediante concentraciones a la puerta de las viviendas, negoció con los bancos la dación en pago y el alquiler social,

ocupó edificios vacíos propiedad de los bancos rescatados para realojar a familias desahuciadas y llevó al Congreso una iniciativa legislativa popular, avalada por cerca de un millón y medio de firmas, que exigía la dación en pago retroactiva, la paralización de los desahucios y un parque de alquiler social. La mayoría absoluta del Partido Popular la desnaturalizó en 2013.

La PAH aportó al movimiento tres cosas que siguen siendo valiosas. La primera, el método de la acción directa colectiva: frente al desahucio, no la súplica individual, sino la presencia de decenas o cientos de vecinos que impiden físicamente el lanzamiento. La segunda, la transformación de la vergüenza en organización: miles de personas que se sentían culpables de no poder pagar descubrieron en las asambleas que su problema era colectivo y tenía responsables. La tercera, la demostración de que se podía ganar: miles de desahucios paralizados y miles de daciones en pago y alquileres sociales arrancados a los bancos.

Los sindicatos de inquilinas

El segundo ciclo de la crisis, el de los alquileres, produjo una nueva forma de organización. En 2017 se fundaron el Sindicat de Llogateres en Barcelona y el Sindicato de Inquilinas de Madrid, a los que siguieron organizaciones en muchas otras ciudades. Su nombre es una declaración de intenciones: se conciben como sindicatos, es decir, como organizaciones de clase de los inquilinos frente a los caseros, por analogía con los sindicatos obreros frente a los patronos. Han organizado a los vecinos de edificios enteros frente a los grandes propietarios, han negociado colectivamente con los fondos y han introducido en el debate público la idea de la huelga de alquileres.

Su primera gran victoria frente a un fondo fue la campaña contra Blackstone en Madrid. Cuando a partir de 2019 los inquilinos de las viviendas compradas a la EMVS y de otras promociones empezaron a recibir burofaxes con subidas de entre el 60 % y el 100 % al renovar el contrato, el Sindicato organizó a los vecinos, impulsó el impago colectivo de las subidas y forzó en 2021 un acuerdo que garantizó a 84 familias contratos de siete años prorrogables por otros tres sin subidas abusivas. Después vinieron las huelgas de alquileres contra Nestar-Azora en Madrid, con más de novecientas familias en una decena de bloques, y contra la inmobiliaria de CaixaBank en Cataluña, y la campaña anunciada en 2026 contra la gestora Alquiler Seguro.

La marea de 2024-2026

A partir de 2024 la lucha por la vivienda se convirtió en un movimiento de masas. La tabla 7 recoge las principales manifestaciones de este periodo con las dos cifras

de asistencia disponibles, la de la Delegación del Gobierno o la policía y la de los convocantes.

Tabla 7. Las grandes manifestaciones por la vivienda, 2024-2026. Fuentes: EFE, Europa Press, *El País*, RTVE, eldiario.es, *El Debate*. En Barcelona, la manifestación del 3 de octubre se aplazó al 5 de octubre por el temporal. Para el 13 de octubre de 2024, *El País* atribuye 100.000 asistentes al Sindicato y 400.000 a la FRAVM. La enorme diferencia entre las cifras oficiales y las de los convocantes es habitual; damos ambas para que el lector juzgue.

Fecha	Convocatoria	Delegación del Gobierno o policía	Convocantes
13 de octubre de 2024	Madrid. Sindicato de Inquilinas, unos cuarenta colectivos, CCOO y UGT. «La vivienda es un derecho, no un negocio»	22.000	150.000
23 de noviembre de 2024	Barcelona. Sindicat de Llogateres	22.000	170.000
5 de abril de 2025	Primera manifestación estatal, en unas cuarenta ciudades. «Acabemos con el negocio de la vivienda»	Madrid 15.000; Barcelona 12.000	Madrid 100.000-150.000; Barcelona más de 100.000
26 de septiembre de 2026	«Ni una Maricarmen más», en cuarenta ciudades	Madrid 25.000	Madrid 300.000
3 de octubre de 2026	«Hacia la huelga general», más de cincuenta manifestaciones	Madrid 70.000	Madrid 500.000

El 13 de octubre de 2024, la primera gran manifestación de Madrid, apoyada por CCOO y UGT, sorprendió por su tamaño y por su composición: la protesta la encabezaban los jóvenes, la generación que no puede emanciparse. Allí la portavoz del Sindicato de Inquilinas, Valeria Racu, planteó por primera vez ante una gran multitud la perspectiva de una huelga de alquileres: «no hay policías, juzgados ni matones suficientes» para desahuciar a todos si dejan de pagar. El 5 de abril de 2025 la movilización se extendió por primera vez a todo el Estado.

Septiembre de 2026

El salto cualitativo se produjo en septiembre de 2026. El desahucio de María del Carmen Abascal, una vecina de ochenta y siete años que llevaba setenta viviendo en su piso de Retiro, el 23 de septiembre, con un despliegue de unos doscientos policías para vencer la resistencia de los vecinos que lo habían impedido tres veces, se convirtió en un símbolo. Esa misma tarde miles de personas se manifestaron en Madrid. El sábado 26, bajo el lema «Ni una Maricarmen más», hubo manifestaciones en cuarenta ciudades.

Esa noche, tras la manifestación, un grupo de jóvenes se quedó en la Puerta del Sol. A la mañana siguiente había unas quinientas personas y un centenar de tiendas de campaña. El 2 de octubre había más de un millar de tiendas, según unos medios, o más de mil ochocientas, según otros, y en la madrugada del 3, la séptima noche, cerca de dos mil personas. La asamblea de la acampada, en la que participan más de treinta colectivos —entre ellos el Sindicato de Inquilinas, la CGT, plataformas juveniles, la PAH de Vallecas, colectivos ecologistas y LGTBI y organizaciones de izquierda revolucionaria—, votó el 2 de octubre continuar de forma indefinida y extenderse hacia Callao, organizándose por comités de barrio. El Sindicato de Inquilinas anunció que reduciría su presencia en Sol para concentrarse en los barrios y en la preparación de la huelga general. Al cerrar esta edición, la acampada seguía en pie y el Gobierno de la Comunidad de Madrid presionaba para desalojarla.

Entre una manifestación y otra, la política institucional mostró sus límites con una crudeza difícil de superar. El 29 de septiembre el Gobierno aprobó los dos decretos de vivienda que hemos descrito en el capítulo anterior. El 2 de octubre el Congreso los derogó. La respuesta de la calle fue la manifestación del 3 de octubre, convocada ya con un lema que indica el cambio de etapa: «Hacia la huelga general». Según la Delegación del Gobierno, 70.000 personas se manifestaron en Madrid; según los convocantes, 500.000.

La huelga general: quién ha dicho qué

La huelga general es hoy el objetivo declarado del movimiento. Pero a la fecha de cierre de esta edición no tiene fecha ni convocatoria formal. Las posiciones de las distintas organizaciones, tal como se habían expresado públicamente hasta el 3 de octubre de 2026, eran las siguientes:

- **El Sindicato de Inquilinas de Madrid** y la Confederación de Sindicatos de Inquilinas la han planteado como objetivo. «La huelga general todavía no tiene fecha [...] tiene que ser un consenso entre todos los sindicatos laborales», explicaba Valeria Racu el 3 de octubre. Otra portavoz, Alicia del Río, precisaba: «No queremos que sea simbólica: queremos que se paralice

el país entero, desde el primer metro que salga y hasta la medianoche». El Sindicat de Llogateres de Catalunya ya había llamado a una huelga general por la vivienda en abril de 2026, tras la derogación del primer decreto.

- **CCOO**, por boca de su secretario general, Unai Sordo, quería hablar con UGT, con otros sindicatos y con los movimientos sociales para «promover jornadas de movilización y jornadas de lucha» con «una dimensión laboral», sin descartar ningún escenario.
- **UGT**, por boca de Pepe Álvarez, advertía que «las huelgas es fácil anunciarlas y registrarlas, pero no tanto hacerlas», y hablaba también de una «jornada de lucha». El 2 de octubre, CCOO y UGT emitieron un comunicado conjunto: la derogación de los decretos «instala al país en una situación de bloqueo político y alimenta una indignación social de enorme magnitud. Ante ello, la respuesta que procede es la movilización». Entre los formatos que se barajaban, según la prensa, estaban los paros parciales de algunas horas.
- La **CGT** se declaró «preparada para convocar» una huelga general de veinticuatro horas, «como pide el Sindicato de Inquilinas»; su plenaria confederal ya había aprobado convocarla «cuando se considerase oportuno».
- La **CNT**, según la prensa, estaba valorando respaldar la huelga.
- En Euskal Herria, **LAB** convocó movilizaciones por la vivienda los días 3 y 4 de octubre. No hemos encontrado una posición explícita de LAB, de ELA, de la CIG ni de USO sobre una huelga general estatal por la vivienda.

Hay que recordar un dato legal: en el Estado español, la huelga laboral solo pueden convocarla los sindicatos o los representantes de los trabajadores. El Sindicato de Inquilinas no puede convocarla por sí mismo. Basta, sin embargo, con que la convoque un sindicato de ámbito estatal para que todos los trabajadores del país tengan cobertura legal para secundarla.

La huelga de alquileres

Junto a la huelga general, el movimiento ha puesto sobre la mesa la huelga de alquileres. El Sindicato de Inquilinas la define como «desobediencia civil organizada» a varios niveles: por bloque, por empresa y, como horizonte, una «huelga general de alquileres». Las experiencias concretas —contra Blackstone, contra Nestar— han demostrado que el impago colectivo y organizado de las subidas, en edificios con un único propietario, puede forzar la negociación.

Hay que valorar esta herramienta con realismo. La huelga de alquileres es eficaz allí donde hay un gran propietario, una comunidad de inquilinos organizada y una red de apoyo capaz de resistir los desahucios. Generalizarla es mucho más difícil: la mayoría de los inquilinos tienen caseros distintos, contratos distintos y situaciones distintas, y quien deja de pagar se expone a un procedimiento judicial que, al final,

termina con la intervención de la policía. Como explicaba Engels, el casero no depende del inquilino como el patrono depende del obrero: el impago no paraliza ninguna producción. Por eso la huelga de alquileres, por sí sola, difícilmente puede doblegar a la clase propietaria y al Estado que la protege. Unida a la huelga general, en cambio, puede convertirse en un instrumento formidable: si los trabajadores paran el país y, al mismo tiempo, los inquilinos organizados dejan de pagar las subidas, la clase dominante se enfrenta a una presión en los dos frentes a la vez.

Fuerza y límites del movimiento

El movimiento por la vivienda de 2011-2012 es el movimiento social más importante del Estado español desde el 15 de mayo de 2011, y en algunos aspectos lo supera. Tiene una base de masas, sobre todo entre la juventud; tiene organizaciones estables, implantadas en los barrios; ha ganado la batalla de la opinión pública, hasta el punto de que la vivienda se ha situado entre las principales preocupaciones de la población en las encuestas; y ha comprendido, mucho antes que los partidos parlamentarios de izquierda, que el problema no se resolverá en el Congreso.

Sus límites son también claros. El primero es su relación con el movimiento obrero organizado. Las grandes centrales sindicales han apoyado las manifestaciones, pero hasta ahora no han puesto en juego su arma principal, la huelga. El segundo es la ausencia de un programa común que vaya más allá de la denuncia y de las reivindicaciones inmediatas y que plantee quién debe controlar la vivienda. El tercero es la tentación de buscar atajos institucionales, de confiar en que el próximo decreto, la próxima ley o el próximo gobierno resolverán lo que la movilización no ha conseguido imponer. Los dos capítulos siguientes intentan responder a estos límites.

CAPÍTULO 9

Un programa para la vivienda

Criterios

Un programa no es una lista de deseos. Es una guía para la acción, y debe cumplir tres condiciones. La primera, partir de las necesidades reales y de las reivindicaciones que el propio movimiento ha levantado, y no de esquemas elaborados al margen de él. La segunda, ser capaz de unir a todos los afectados—inquilinos e hipotecados, jóvenes y pensionistas, trabajadores nativos e inmigrantes— en lugar de enfrentarlos entre sí. La tercera, apuntar a la raíz del problema. Como vimos en los capítulos anteriores, la raíz es la propiedad privada del suelo y la conversión de la vivienda en mercancía y en activo financiero. Ninguna medida que deje intactos esos fundamentos puede resolver la crisis, aunque pueda aliviarla.

La tradición marxista ha formulado esta relación entre las reivindicaciones inmediatas y la transformación de la sociedad con la idea de un programa de transición. Trotsky la expresaba en 1938 así: se trata de «ayudar a la masa, en el proceso de la lucha, a encontrar el puente entre sus reivindicaciones actuales y el programa de la revolución socialista», mediante un sistema de reivindicaciones que parta «de las condiciones actuales y de la conciencia actual de amplias capas de la clase obrera».¹ Las reivindicaciones que siguen tienen ese carácter. Cada una responde a una necesidad que millones de personas sienten hoy. Pero, tomadas en conjunto, plantean una cuestión que va más allá de la vivienda: quién controla la riqueza de la sociedad y al servicio de quién se usa.

Tampoco pretendemos haber dicho la última palabra. Engels advertía contra los «sistemas utópicos» y recordaba que las medidas de transición dependerán siempre de las condiciones concretas. Este programa es una propuesta para el debate en el

¹León Trotsky, *La agonía mortal del capitalismo y las tareas de la IV Internacional (Programa de transición)*, 1938. Citamos por la versión castellana del Marxists Internet Archive (marxists.org/espanol/trotsky/1938/prog-trans.htm).

movimiento, en las asambleas de los barrios, en los sindicatos de inquilinas y en los sindicatos obreros.

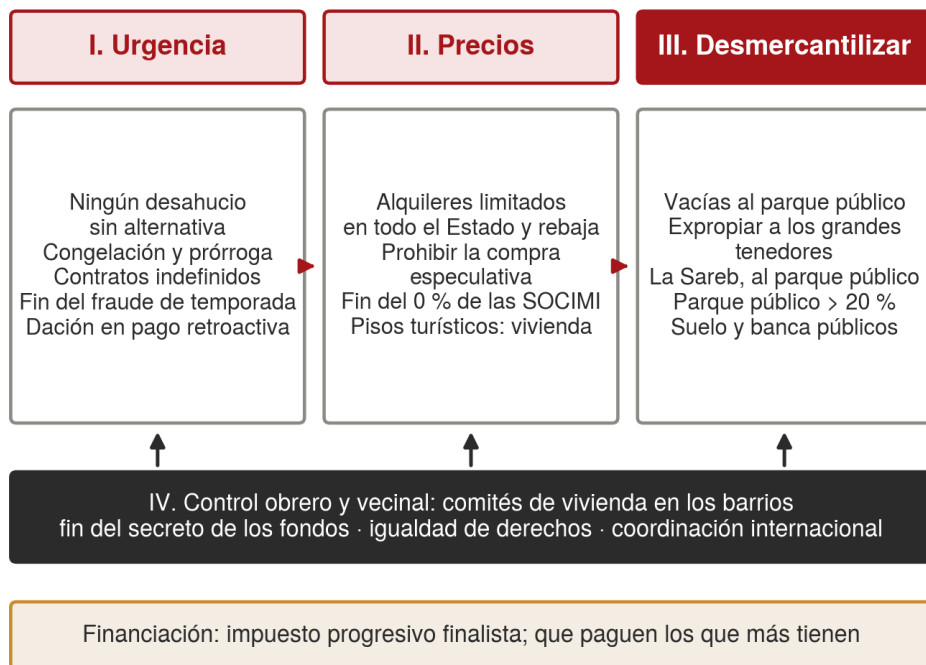


Figura 15. El programa en un esquema. Las medidas de urgencia protegen a quienes hoy están amenazados; las medidas estructurales sacan la vivienda del mercado; el control obrero y vecinal garantiza que se apliquen. Elaboración propia.

I. Medidas de urgencia: que nadie más pierda su casa

1. Ningún desahucio sin alternativa. Prohibición de todos los desahucios de vivienda habitual de personas y familias sin una alternativa habitacional digna y estable en su mismo barrio, sea cual sea la causa: impago de alquiler, ejecución hipotecaria u ocupación por necesidad. Prohibición de los cortes de suministros básicos a los hogares vulnerables. Mientras no exista esa alternativa, la carga de la prueba y el coste deben recaer sobre el propietario y sobre la administración, no sobre la familia.

2. Congelación inmediata de los alquileres y prórroga de todos los contratos. Congelación de todas las rentas en sus niveles actuales y prórroga obligatoria de todos los contratos de alquiler de vivienda habitual a petición del inquilino. Los

decretos derogados en abril y en octubre de 2026 contenían ya la prórroga de los contratos y una limitación de las subidas; la congelación debe imponerse por la movilización.

3. Contratos indefinidos. El contrato de alquiler de vivienda habitual debe ser indefinido, como lo era antes del decreto Boyer de 1985 y como lo es hoy en buena parte de Europa. El propietario solo podrá recuperar la vivienda por causas tasadas, como la necesidad de habitarla él mismo o un familiar directo, y nunca para volver a alquilarla más cara.

4. Fin del fraude de la temporada y de las habitaciones. Todo contrato que cubra una necesidad de vivienda permanente se considerará contrato de vivienda habitual, sea cual sea su denominación. El alquiler por habitaciones quedará sometido a las mismas reglas y a los mismos límites que el de la vivienda completa.

5. Fin de la deuda de las familias desahuciadas. Dación en pago retroactiva y condonación de la deuda hipotecaria pendiente de las familias que perdieron su vivienda habitual en ejecuciones hipotecarias.

II. Bajar los alquileres y los precios

6. Alquileres limitados en todo el Estado. Un sistema de precios máximos obligatorio en todo el territorio, no dependiente de la voluntad de cada comunidad autónoma, que fije las rentas en función de la calidad de la vivienda y de los ingresos de la población del barrio, con el objetivo de que ningún hogar trabajador dedique más del 30 % de sus ingresos a la vivienda. Y no solo limitarlos: bajarlos. Allí donde los alquileres han subido muy por encima de los salarios en la última década, deben reducirse.

7. Prohibición de la compra especulativa. Prohibición de que los fondos de inversión, las SOCIMI y las sociedades cuyo objeto sea la compraventa o el alquiler de inmuebles adquieran nuevas viviendas residenciales. La vivienda no puede ser objeto de inversión financiera.

8. Supresión del régimen fiscal de las SOCIMI y fin de la elusión. Derogación del tipo cero del impuesto de sociedades para las SOCIMI. Registro público de los titulares reales de todos los inmuebles, que impida esconder la propiedad detrás de cadenas de sociedades en Luxemburgo, en las Islas Caimán o en cualquier otra jurisdicción opaca. Recuperación, mediante inspección, de los impuestos eludidos.

9. Pisos turísticos: la vivienda para vivir. Prohibición de nuevas licencias de vivienda turística en las zonas tensionadas, cierre inmediato de las ilegales y retorno progresivo de las existentes al uso residencial en las zonas donde el turismo ha expulsado a los vecinos.

III. Sacar la vivienda del mercado

10. Movilización de las viviendas vacías. Elaboración de un censo público de viviendas vacías con la participación de las organizaciones de vecinos e inquilinos. Las viviendas vacías de bancos, fondos, SOCIMI, la Sareb y grandes propietarios que lleven más de un año desocupadas pasarán a formar parte, por expropiación de su uso, del parque público de alquiler. Es, adaptada a nuestro tiempo, la medida que Engels proponía en 1872: hay viviendas suficientes para remediar inmediatamente la penuria más grave si se les da un uso racional.

11. Expropiación de los grandes tenedores. Expropiación de las viviendas de los fondos de inversión, los bancos, las SOCIMI y los grandes propietarios con más de diez viviendas, para integrarlas en un parque público de alquiler. Lo que se ha comprado a precio de saldo gracias al rescate bancario, a la venta de vivienda pública y a la tributación cero no debe recomprarse a precio de mercado. Por eso la expropiación debe hacerse sin indemnización para los fondos, los bancos y las grandes fortunas, con la única excepción de los pequeños ahorradores y de los fondos de pensiones de los trabajadores, cuyos derechos deben garantizarse. La experiencia de Berlín, donde un millón de personas votó expropiar a los caseros con más de 3.000 viviendas, muestra que es una reivindicación capaz de ganar a la mayoría.

12. La Sareb, al servicio de la vivienda. Todo el patrimonio residencial de la Sareb, que ya es mayoritariamente pública y cuyas pérdidas paga el Estado, debe pasar de inmediato al parque público de alquiler, sin ventas a fondos ni a particulares.

13. Un parque público masivo, en propiedad pública y para siempre. El objetivo debe ser alcanzar en una década un parque público de alquiler equivalente al de los países europeos más avanzados, por encima del 20 % de las viviendas principales, a partir de las expropiaciones, de las viviendas vacías, de la Sareb y de un gran plan de construcción y rehabilitación públicas. Ese parque debe ser inalienable: nunca más podrá venderse, como se vendió en Madrid en 2013 o como se vendió en Gran Bretaña con el *Right to Buy*. Su construcción y gestión deben hacerse con empresas públicas y empleo público, no mediante concesiones del suelo público a empresas privadas por décadas, que solo trasladan la renta a otras manos.

14. El suelo, propiedad pública. Prohibición de vender suelo público. Derecho de adquisición preferente de la administración en todas las transmisiones de suelo urbano y de edificios residenciales completos. Recuperación por la sociedad de todo el aumento de valor del suelo que produzcan las decisiones urbanísticas y las inversiones públicas. El objetivo, a medio plazo, debe ser la municipalización del suelo urbano: la conclusión lógica de la teoría de la renta de Marx, para quien la propiedad privada del planeta llegaría a parecer «tan absurda como la propiedad privada de un hombre en manos de otro hombre».

15. Una banca pública. Nacionalización de la banca, empezando por las entidades rescatadas con dinero público, para poner el crédito al servicio de la construcción y la rehabilitación de vivienda pública, de la reestructuración de las hipotecas de las familias trabajadoras y de las necesidades de la sociedad, y no de la especulación inmobiliaria.

16. Financiación: que paguen los que más tienen. La Viena Roja financió su programa de vivienda con un impuesto finalista en el que el 0,5 % de los inmuebles más caros aportaba casi la mitad de la recaudación. Proponemos un impuesto fuertemente progresivo sobre las grandes fortunas, sobre la propiedad de múltiples viviendas y sobre las viviendas vacías de los grandes propietarios, destinado íntegramente al parque público.

IV. Control obrero y vecinal

17. Comités de vivienda en los barrios. Ninguna de estas medidas se aplicará si su ejecución queda en manos de las mismas administraciones que vendieron la vivienda pública, que no aplican la ley de 2023 o que envían a la policía a desahuciar. Engels lo vio en 1872: las leyes inglesas de salubridad se quedaron en papel mojado porque su aplicación dependía de ayuntamientos dominados por los propietarios. Por eso proponemos que en cada barrio se constituyan comités de vivienda elegidos en asambleas abiertas, con participación de los sindicatos de inquilinas, de las asociaciones vecinales y de los sindicatos obreros, con capacidad para elaborar el censo de viviendas vacías, vigilar la aplicación de los límites de precios, intervenir en la adjudicación de la vivienda pública y paralizar los desahucios.

18. Fin del secreto de los fondos. Las cuentas de los fondos, las SOCIMI, los bancos y las grandes inmobiliarias deben ser públicas y accesibles a las organizaciones de inquilinos y a los trabajadores, incluidas las cadenas de propiedad, los préstamos entre sociedades del grupo y los impuestos pagados en cada país. Sin conocer cómo funciona el negocio no se puede controlar.

19. Igualdad de derechos. Ninguna discriminación en el acceso a la vivienda por origen, nacionalidad o situación administrativa. La extrema derecha intenta convertir la crisis de la vivienda en una guerra entre pobres, culpando a los inmigrantes o a las familias que ocupan por necesidad. Como dice Robinson, la guerra contra los migrantes «es un ataque contra toda la clase obrera». Los trabajadores inmigrantes son los que sufren con más dureza la explotación de la miseria por parte de los caseros, y su lugar está en el movimiento, no enfrente.

20. Coordinación internacional. El capital que compra viviendas en Madrid, en Berlín, en Dublín y en Toronto es el mismo, y se coordina a escala mundial. Los movimientos de inquilinos y los sindicatos obreros deben coordinarse también, para

imponer en toda Europa el fin de los privilegios fiscales de la inversión inmobiliaria y de los paraísos fiscales dentro de la propia Unión.

Tabla 8. El programa en resumen.

Bloque	Medidas
I. Urgencia	Ningún desahucio sin alternativa · Congelación de alquileres y prórroga de contratos · Contratos indefinidos · Fin del fraude de temporada y habitaciones · Dación en pago retroactiva
II. Precios	Alquileres limitados en todo el Estado y rebaja donde han subido por encima de los salarios · Prohibición de la compra especulativa · Fin del tipo cero de las SOCIMI y registro de titulares reales · Pisos turísticos: la vivienda para vivir
III. Desmercantilizar	Viviendas vacías al parque público · Expropiación de los grandes tenedores · La Sareb, al parque público · Parque público inalienable de más del 20 % · Suelo público · Banca pública · Impuesto progresivo finalista
IV. Control	Comités de vivienda en los barrios · Fin del secreto de los fondos · Igualdad de derechos · Coordinación internacional

Lo que no proponemos

Conviene también decir con claridad qué medidas no resuelven el problema, aunque se presenten como progresistas.

Las **ayudas al alquiler** en forma de dinero entregado a los inquilinos, como el bono de alquiler joven, alivian situaciones individuales, pero en un mercado donde la oferta es rígida terminan en buena parte en el bolsillo del casero, que puede subir la renta sabiendo que el inquilino recibe una ayuda. Son una subvención pública a la renta del suelo.

Los **avales públicos para la entrada de la hipoteca** y las demás ayudas a la compra repiten el error de la «España de propietarios»: aumentan la capacidad de endeudamiento de las familias, empujan los precios hacia arriba y atan a una generación a una deuda de treinta o cuarenta años.

Los **incentivos fiscales a los propietarios** para que alquilen más barato pagan con dinero público lo que debería imponerse por ley.

La **colaboración público-privada**, que cede suelo público durante décadas a empresas privadas para que construyan vivienda «asequible», privatiza el patrimonio público y garantiza al capital una renta sin riesgo.

Y la idea de que basta con **construir más** ignora lo que muestra toda la historia reciente del Estado español: la mayor oleada de construcción de su historia coincidió con la mayor subida de precios. Hace falta construir, pero vivienda pública, en alquiler y fuera del mercado.

¿Es realista?

La objeción que se hará a este programa es conocida: es irrealista, es imposible, ahuyentaría la inversión, chocaría con la Constitución y con las normas europeas. Merece tres respuestas.

La primera es que casi todas estas medidas existen o han existido en algún lugar. Los contratos de alquiler indefinidos existieron en España hasta 1985. La congelación de alquileres se aplicó en Viena en 1917 y en Gran Bretaña en 1915. El parque público de más del 20 % existe en Viena, en los Países Bajos y en Dinamarca. La expropiación de los grandes caseros la votó la mayoría de Berlín. Lo que es irrealista es pretender que el mercado, que ha creado el problema, lo resuelva.

La segunda es que la propia Constitución de 1978 dice en su artículo 47 que «todos los españoles tienen derecho a disfrutar de una vivienda digna y adecuada» y encarga a los poderes públicos regular «la utilización del suelo de acuerdo con el interés general para impedir la especulación». Y en su artículo 33 establece que la «función social» de la propiedad privada «delimitará su contenido». Si esos artículos se toman en serio, mucho de lo que aquí se propone es perfectamente constitucional. Si no se toman en serio, es porque la Constitución, como todas las constituciones burguesas, protege antes la propiedad que el derecho a la vivienda.

La tercera respuesta es la decisiva. Este programa no se aplicará porque se convenza a los diputados de su racionalidad. El Congreso derogó en octubre de 2026 medidas mucho más moderadas tres días después de su aprobación. Se aplicará si una movilización de masas lo impone, y solo se aplicará hasta el final si esa movilización conduce a un gobierno de los trabajadores dispuesto a enfrentarse a los intereses de los propietarios, de los bancos y de los fondos. Esa es la cuestión que plantea el capítulo siguiente.

Por la huelga general

Por qué una huelga general

La consigna de la huelga general por la vivienda puede parecer, a primera vista, desproporcionada. La huelga es el arma de los trabajadores contra los patronos, y la vivienda parece un asunto entre inquilinos y caseros. Sin embargo, si se analiza el problema con las herramientas que hemos desarrollado en este estudio, la huelga general aparece como la respuesta lógica. Por cuatro razones.

La primera razón es que la vivienda es una cuestión salarial. Como vimos en el capítulo 1, la vivienda forma parte del coste de reproducción de la fuerza de trabajo. Cuando el alquiler sube mucho más deprisa que el salario, como ha ocurrido en la última década —el de oferta casi se duplicó entre 2015 y 2025, mientras el salario medio subía un 27,8 % entre 2015 y 2024—, el trabajador sufre una rebaja salarial tan real como si el patrono le recortara la nómina. La Confederación de Sindicatos de Inquilinas lo resumió en mayo de 2026 en una consigna que merece convertirse en la de todo el movimiento obrero: «Ni alquileres por las nubes, ni salarios por los suelos». La lucha por la vivienda y la lucha por el salario son la misma lucha, vista desde dos lados.

La segunda razón es que el inquilino, solo, es débil. Engels lo explicó en 1872: el casero no depende del inquilino como el patrono depende del obrero. El impago de un alquiler no detiene la producción de plusvalía; el desahucio, con la ayuda de la policía y los juzgados, resuelve el conflicto a favor del propietario. Los sindicatos de inquilinas han demostrado que la organización colectiva puede arrancar victorias frente a un gran propietario concreto. Pero para imponer un cambio general —la congelación de los alquileres en todo el Estado, la expropiación de los fondos, un parque público masivo— hace falta una fuerza mayor. Esa fuerza solo la tienen los trabajadores organizados en los centros de trabajo, porque son ellos quienes hacen funcionar el país. Una huelga general es el momento en que esa fuerza se manifiesta.

La tercera razón es que la vía institucional ha mostrado sus límites. En 2026 el Congreso derogó en abril un decreto que prorrogaba los alquileres y en

octubre otros dos que limitaban la compra especulativa y establecían la renovación automática de los contratos. La mayoría parlamentaria que los tumbó —PP, Vox, Junts, UPN y, en un caso, el PNV y Coalición Canaria— representa los intereses de los propietarios, de los fondos y de los bancos, y no cambiará de posición por argumentos. Pero tampoco el Gobierno que aprobó los decretos ha estado dispuesto a ir más allá de medidas parciales, y llegó a ellas solo cuando la calle se lo impuso. La experiencia de Berlín, donde una mayoría votó la expropiación y cinco años después no se ha expropiado ninguna vivienda, confirma la misma lección: la propiedad no cede ante los votos si no se siente amenazada por una fuerza superior.

La cuarta razón es que el movimiento ya lo ha entendido. La consigna de la huelga general no la ha inventado ningún partido. Ha surgido de las asambleas, de la acampada de Sol, de las manifestaciones del 26 de septiembre y del 3 de octubre. Decenas de miles de personas, según la Delegación del Gobierno, y cientos de miles, según los convocantes, la han coreado en las calles. Cuando una consigna nace así, la tarea de las organizaciones obreras no es frenarla ni sustituirla por fórmulas más cómodas, sino darle forma y garantizar que se lleve a cabo con éxito.

Una tradición que hay que recuperar

El movimiento obrero español tiene una experiencia rica de huelgas generales. La del 14 de diciembre de 1988, convocada conjuntamente por CCOO y UGT contra el plan de empleo juvenil del Gobierno de Felipe González, paralizó el país y obligó al Gobierno a retirar el plan. Las del 29 de marzo y el 14 de noviembre de 2012, contra la reforma laboral y los recortes del Gobierno de Mariano Rajoy, fueron masivas, aunque no lograron sus objetivos, en buena medida porque no tuvieron continuidad. La lección de estas experiencias es que una huelga general tiene éxito cuando se prepara a fondo, cuando tiene objetivos claros y comprensibles para la mayoría y cuando forma parte de un plan de lucha que no termina al día siguiente.

La historia internacional ofrece también precedentes directos de huelgas obreras por la vivienda. El más claro es el de Glasgow en 1915: la huelga de alquileres de las mujeres de los barrios obreros solo obligó al Gobierno británico a congelar los alquileres cuando los obreros de los astilleros y las fábricas de municiones amenazaron con parar. La unión de la lucha de los inquilinos y la de los trabajadores en la producción fue la que decidió.

Qué huelga general

No toda huelga general es igual. La experiencia enseña que hay que evitar dos errores. El primero es la huelga simbólica, convocada para desahogar la presión y sin intención de continuidad, o sustituida por «paros parciales» de unas horas que

no paralizan nada y que dejan a los trabajadores la sensación de que la movilización no sirve. El segundo es la convocatoria aislada, lanzada por una minoría sin haber ganado previamente a la mayoría de los trabajadores, que termina en un fracaso que desmoraliza al movimiento. Lo que hace falta es una huelga general de veinticuatro horas, convocada por todas las organizaciones sindicales y preparada desde abajo, como primer paso de un plan de lucha.

Para que tenga éxito, proponemos:

1. **Una convocatoria unitaria.** CCOO y UGT, como sindicatos mayoritarios, tienen la responsabilidad de convocarla, junto a la CGT, la CNT y los demás sindicatos de clase de ámbito estatal y de las nacionalidades. Recordemos que el Sindicato de Inquilinas no puede convocar legalmente una huelga laboral: necesita que la convoquen los sindicatos obreros. La CGT ha declarado que está preparada para hacerlo; las centrales mayoritarias deben dejar de hablar de «jornadas de lucha» y fijar una fecha. Si no lo hacen, las organizaciones dispuestas a convocar deben coordinarse para que la huelga tenga la máxima cobertura legal y la máxima fuerza.
2. **Una tabla reivindicativa clara.** La huelga debe tener objetivos concretos, que cualquier trabajador pueda entender y defender en su centro de trabajo: ningún desahucio sin alternativa, congelación y bajada de los alquileres, contratos indefinidos, expropiación de las viviendas vacías y de los grandes tenedores para crear un parque público, subida de los salarios. Son las reivindicaciones que resume el programa del capítulo anterior.
3. **Asambleas en los centros de trabajo.** La huelga no puede decidirse solo en las direcciones sindicales. Hay que organizar asambleas en las empresas, en los polígonos, en los hospitales, en los centros educativos, para explicar sus motivos, votar la participación y elegir comités de huelga. Ningún trabajador debe sentirse solo frente a la presión del patrono el día de la huelga.
4. **Unir el centro de trabajo y el barrio.** Los comités de huelga deben coordinarse con las asambleas de vivienda de los barrios, con los sindicatos de inquilinas, con la acampada de Sol y las que puedan surgir en otras ciudades, con las asociaciones vecinales. La huelga debe ser también una jornada de movilización en los barrios, con piquetes informativos, manifestaciones y la paralización de los desahucios previstos.
5. **La juventud.** La juventud es la principal víctima de la crisis de la vivienda y la protagonista de las movilizaciones. Los estudiantes de los institutos y las universidades deben sumarse con una huelga estudiantil el mismo día.
6. **Un plan de lucha.** La huelga de veinticuatro horas debe anunciarse como el comienzo, no como el final. Si el Gobierno y el Congreso no responden a las reivindicaciones, el movimiento debe estar preparado para una nueva huelga

general más larga y para extender las huelgas de alquileres organizadas contra los grandes propietarios.

Respuesta a las objeciones

Contra la huelga general se están oyendo ya varias objeciones. Conviene responderlas.

«*No todo el país tiene los mismos problemas de vivienda*». Es cierto que la crisis es más aguda en Madrid, Barcelona, las Baleares, Canarias o la costa mediterránea que en otras zonas. Pero la subida de los precios afecta ya a casi todas las capitales de provincia, y la caída del salario real afecta a todos. Además, una huelga general no es la suma de los problemas locales: es la expresión de la fuerza colectiva de la clase trabajadora de todo el Estado. Los trabajadores de Teruel o de Zamora tienen tanto interés como los de Madrid en que sus hijos puedan vivir en la ciudad donde estudian o trabajan, y en que se ponga freno a un modelo que expulsa a la población de los centros de las ciudades.

«*Las huelgas es fácil anunciarlas y registrarlas, pero no tanto hacerlas*». También es cierto, y es precisamente la razón para prepararla en serio, con asambleas y comités, y no para renunciar a ella. Lo que hace difícil una huelga general no es la falta de motivos ni de disposición: las manifestaciones de septiembre y octubre lo han demostrado. Lo que la hace difícil es la falta de voluntad de quienes tienen la capacidad de convocarla.

«*No se puede hacer una huelga en plena campaña electoral*». Si el Gobierno convoca elecciones anticipadas, el movimiento no debe desmovilizarse a la espera de lo que digan las urnas. Al contrario: la mejor manera de que la vivienda esté en el centro de la campaña, y de que cualquier gobierno futuro sepa a qué atenerse, es una huelga general que demuestre la fuerza del movimiento. Las elecciones no sustituyen a la movilización. Y los partidos que dicen defender el derecho a la vivienda deben comprometerse públicamente con las reivindicaciones del movimiento, no con fórmulas vagas.

«*Es una huelga política, y las huelgas políticas no son legales*». Las huelgas generales de 1988 y de 2012 se convocaron contra políticas del Gobierno y fueron plenamente legales, porque se dirigían a defender los intereses laborales y sociales de los trabajadores. La vivienda, que se lleva una parte creciente del salario, es un interés laboral y social de primer orden. En todo caso, el derecho de huelga no lo garantizan las sentencias, sino la fuerza de quienes lo ejercen.

«*Una huelga general no puede cambiar las leyes del mercado*». Es cierto que una huelga de un día no puede abolir la propiedad privada del suelo. Pero puede imponer medidas inmediatas, como lo hicieron los obreros de Glasgow en 1915 o los de 1988 en España. Y puede cambiar la relación de fuerzas entre las clases, que es lo que en

última instancia decide si las leyes se aprueban, se aplican o se derogan. Cada gran conquista social de la historia —la jornada de ocho horas, la sanidad pública, las pensiones, la vivienda pública de Viena o de Gran Bretaña— se arrancó así.

La huelga general y la cuestión del poder

Una huelga general es algo más que una protesta muy grande. Durante unas horas, los trabajadores muestran que son ellos quienes hacen funcionar la sociedad, y que sin ellos no hay transporte, ni producción, ni comercio, ni servicios. Esa demostración plantea, aunque sea de forma embrionaria, la pregunta de quién debe decidir sobre la riqueza que ellos producen. Si la huelga se prepara con comités elegidos en los centros de trabajo y en los barrios, esos comités pueden convertirse en algo más que órganos de la jornada de lucha: en los órganos a través de los cuales los trabajadores y los vecinos organizados controlen la aplicación de las medidas que se arranquen, como proponíamos en el capítulo anterior.

No se trata de jugar con las palabras ni de anunciar revoluciones que no están en el orden del día. Se trata de comprender la lógica de la situación. El problema de la vivienda no tiene solución dentro de los límites del mercado. Las reformas que lo aliviarían chocan con los intereses de una minoría poderosa que controla el Congreso, los grandes medios de comunicación y los resortes del Estado. Solo una movilización que ponga en juego la fuerza decisiva de la clase trabajadora puede vencer esa resistencia. Y una movilización de esa magnitud plantea, inevitablemente, la cuestión de quién gobierna y para quién. Ese es el sentido profundo de la consigna que ha surgido de la Puerta del Sol: «Hacia la huelga general».

Conclusión: el derecho a habitar la tierra

Hemos recorrido un largo camino, desde la renta del suelo en los manuscritos de Marx hasta la acampada de la Puerta del Sol. Conviene recoger, para terminar, las ideas principales.

La crisis de la vivienda no es un accidente ni el resultado de errores de gestión. Es la consecuencia normal del funcionamiento de una sociedad en la que el suelo es propiedad privada y la vivienda una mercancía. En una ciudad que crece, la renta del suelo aumenta sin que el propietario haga nada, por el simple desarrollo de la sociedad. Ese aumento se lo apropia quien tiene el título de propiedad, y lo paga quien necesita un lugar donde vivir. Marx lo llamó, con exactitud, un tributo a cambio del derecho de habitar la tierra.

En las últimas décadas, ese tributo se ha convertido en uno de los negocios más lucrativos del capitalismo mundial. El capital financiero, sobreacumulado y sin salidas suficientes en la producción, ha encontrado en la vivienda un refugio y una fuente de rentas. Los bancos centrales lo han alimentado con tipos de interés cercanos a cero, que multiplicaron el precio de todas las rentas capitalizadas. Los Estados lo han facilitado con rescates bancarios, ventas de patrimonio público, privilegios fiscales y leyes que acortan los contratos y aceleran los desahucios. Y los fondos de inversión, con dinero de fondos de pensiones de trabajadores de medio mundo, han comprado miles de viviendas a precio de saldo para explotarlas y revenderlas.

En el Estado español esta tendencia general se ha combinado con una historia particular: la de un país convertido deliberadamente, desde el franquismo, en una «España de propietarios», con un parque público de alquiler casi inexistente y una economía que hizo de la construcción y de la renta del suelo su motor. El resultado, tras el estallido de la burbuja y el rescate bancario, es una generación que no puede ni comprar ni alquilar, casi cuatro millones de viviendas vacías, desahucios que se cuentan por decenas de miles cada año y un mercado del alquiler que se lleva más de la mitad del salario de un joven trabajador en las grandes ciudades.

Las soluciones que se ofrecen desde el poder —construir más, ayudar a comprar, incentivar a los propietarios, regular con excepciones— son las mismas que Engels desmontó en 1872. Reproducen el problema, porque dejan intacto su fundamento.

La única solución real pasa por sacar la vivienda del mercado: expropiar a los grandes tenedores, poner las viviendas vacías al servicio de quienes las necesitan, construir un gran parque público e inalienable y avanzar hacia la propiedad pública del suelo urbano. Son medidas que chocan frontalmente con los intereses de una minoría poderosa, y que por eso solo pueden imponerse con una movilización que ponga en juego la fuerza decisiva de la clase trabajadora.

Esa movilización ha comenzado. Lo que empezó como una protesta por el desahucio de una anciana en Retiro se ha convertido en un movimiento que reclama una huelga general. Es la primera vez en décadas que una reivindicación social de esta naturaleza plantea en el Estado español la necesidad de paralizar el país. No sabemos todavía cómo terminará. Pero sí sabemos que la vivienda ha dejado de ser un problema individual para convertirse en un terreno central de la lucha de clases, y que en esa lucha se decidirá algo más que el precio de los alquileres.

Engels terminaba su polémica con Mülberger con una frase que puede servir también para cerrar este estudio. Una clase obrera que conozca a fondo el modo de producción capitalista, escribía, «nunca estará en apuros, llegado el caso, para saber contra qué instituciones sociales y de qué modo ha de dirigir sus ataques principales». A ese conocimiento hemos querido contribuir. El resto corresponde a la lucha.

PARTE II

Friedrich Engels

*Contribución al problema de la
vivienda*

Presentación de esta edición

En la primavera de 1872 Alemania vivía la euforia de los *Gründerjahre*, los «años de los fundadores». Los cinco mil millones de francos de la indemnización de guerra francesa inundaban los bancos, las sociedades anónimas brotaban por centenares y la especulación con el suelo urbano alcanzaba en Berlín, Leipzig o Múnich un ritmo desconocido. La población de las ciudades crecía mucho más deprisa que las viviendas, los alquileres se disparaban y en el verano de 1872 familias berlinesas desahuciadas acamparon en barracas a las puertas de la ciudad. La «penuria de vivienda» (*Wohnungsnot*) se convirtió en tema de la prensa, de los congresos de reformadores sociales y de los periódicos obreros.

En ese contexto, el *Volksstaat* de Leipzig, órgano del Partido Obrero Socialdemócrata dirigido por Wilhelm Liebknecht, publicó entre febrero y marzo de 1872 seis artículos anónimos sobre la cuestión de la vivienda. Su autor, como se supo más tarde, era Arthur Mülberger, un médico de Wurtemberg discípulo de Proudhon. Su propuesta era sencilla y atractiva: el alquiler es un tributo injusto que el inquilino paga al «derecho eterno del capital»; basta una ley que convierta los alquileres en plazos de compra para que, en pocos años, cada inquilino sea propietario de su vivienda y la «vivienda de alquiler» quede abolida.

Engels, que vivía en Londres desde 1870 y trabajaba en el Consejo General de la Asociación Internacional de los Trabajadores, respondió desde las mismas páginas en tres series de artículos, publicadas entre junio de 1872 y febrero de 1873. La primera critica la solución proudhoniana; la segunda, a propósito del libro del economista austriaco Emil Sax, examina las soluciones burguesas —la casa en propiedad para el obrero, las colonias fabriles, las cooperativas de construcción inglesas, la intervención del Estado prusiano— y termina con el análisis del «método Haussmann»; la tercera contesta a la réplica de Mülberger. Los artículos se reunieron en tres folletos editados en Leipzig en 1872 y 1873. En 1887, en plena vigencia de la Ley de Excepción contra los socialistas, Engels preparó en Hottingen-Zúrich una segunda edición revisada, con un nuevo prefacio fechado en Londres el 10 de enero de 1887 y varias notas añadidas. Es la edición que se ha tomado como base de esta traducción.

Por qué volver a este texto

Contribución al problema de la vivienda no es un tratado de economía urbana ni un programa de vivienda. Engels lo dice expresamente al final: no pretende «resolver la llamada cuestión de la vivienda», como tampoco se ocupa «de los detalles de la solución de la todavía más importante cuestión de la comida». Lo que hace es algo más útil y más duradero: desmonta, una por una, las falsas soluciones que la pequeña burguesía y la gran burguesía ofrecían, y siguen ofreciendo, a la clase obrera. Leído hoy, siglo y medio después, el texto sorprende por la cantidad de debates actuales que anticipa.

Primero, la **naturaleza del alquiler**. Contra la idea de que el alquiler es un abuso arbitrario o un «robo», Engels explica qué contiene: renta del suelo, interés del capital invertido en el edificio, gastos de reparación y amortización. Y muestra que los grandes aumentos de los alquileres en las ciudades que crecen deprisa no proceden del edificio, sino del aumento de la renta del suelo. Es la clave que Marx desarrollaría en el libro tercero de *El capital* y que permite entender hoy por qué un piso de Lavapiés o de Ciutat Vella vale el triple que hace diez años sin que nadie haya puesto en él un ladrillo.

Segundo, la **ilusión de la casa en propiedad**. Engels demuestra que convertir al obrero en propietario de su vivienda no le convierte en capitalista y que, si se generalizara, presionaría los salarios a la baja; que la vivienda en propiedad ata al trabajador a un lugar y debilita su capacidad de resistencia; y que el «crédito hipotecario» que los reformadores le ofrecían como garantía de independencia era, en realidad, el camino para ponerle bajo la «soberanía del usurero». Cualquiera que haya vivido en España el ciclo 1997-2013 —la «sociedad de propietarios» construida a base de hipotecas a cuarenta años y desmontada a golpe de ejecución hipotecaria— reconocerá el diagnóstico.

Tercero, el **método Haussmann**. La burguesía, dice Engels, solo tiene un método para resolver la cuestión de la vivienda: abrir brecha en los barrios obreros céntricos, sea por motivos de higiene, de embellecimiento, de demanda de locales comerciales o de tráfico, y expulsar a sus habitantes. Los callejones «desaparecen» entre autoalabanzas, pero «vuelven a surgir enseguida en otra parte». Hoy lo llamamos gentrificación, turistificación o «regeneración urbana», pero el mecanismo es el mismo.

Cuarto, el **Estado**. Ante quienes esperaban del Estado prusiano —supuestamente situado por encima de las clases— la solución de la penuria de vivienda, Engels responde que el Estado es «el poder organizado del conjunto de las clases poseedoras» y que lo que no quieren los capitalistas individuales tampoco lo quiere «el capitalista colectivo». Al mismo tiempo, señala que una ley de expropiación de viviendas insalubres, «en manos de un gobierno dominado o presionado por los obreros», puede convertirse en un arma poderosa. La lección no es el

abstencionismo, sino la claridad sobre quién manda y sobre la relación entre la reforma y la lucha.

Quinto, y quizá lo más actual: la **medida inmediata**. Engels afirma, dos veces, que la penuria de vivienda puede remediarse de inmediato mediante la expropiación de una parte de las viviendas de lujo y el alojamiento forzoso de inquilinos en la parte restante, y que una revolución social tendrá que empezar por ahí, tomando «las cosas tal como las encuentre». En un país con casi cuatro millones de viviendas vacías según el último censo, la frase no ha perdido un ápice de fuerza.

El texto tiene también los límites de su tiempo. La polémica con Mülberger y con Sax obliga a Engels a detenerse en detalles hoy olvidados; algunas de sus previsiones —la desaparición de las grandes ciudades, el hundimiento inminente del Estado prusiano— no se cumplieron en los términos que esperaba; y en un pasaje de la segunda parte emplea una expresión de la época, «judíos de la Bolsa», que hemos traducido literalmente y comentado en nota. Ninguno de estos límites resta valor a lo esencial: el método. Engels no opone a las recetas de Proudhon y de Sax otra receta, sino el análisis de las relaciones económicas reales y la conclusión de que «el socialismo práctico consiste en un conocimiento correcto del modo de producción capitalista en sus distintos aspectos».

El texto de esta edición

La traducción se ha hecho directamente del alemán, sobre el texto de la segunda edición revisada de 1887 tal como lo reproducen las *Marx-Engels-Werke* (Berlín, Dietz, 1962): el prefacio, en el tomo 21, pp. 325-334, y las tres partes en el tomo 18, pp. 209-287. Hemos tenido en cuenta el aparato crítico de esa edición, que registra las variantes respecto de la primera publicación en el *Volksstaat*; cuando una variante tiene interés para la comprensión del texto, la indicamos en nota.

Las notas son de dos tipos:

- Las notas de Engels se señalan como «(Nota de Engels.)»; las que añadió en la edición de 1887, como «(Nota de Engels a la edición de 1887.)». En la edición alemana van al final de cada parte; aquí las hemos colocado a pie de página, en el lugar de la llamada.
- Las notas de esta edición se señalan como «(N. de la E.)». Las hemos reducido al mínimo: identifican personas, periódicos y acontecimientos que el lector actual no tiene por qué conocer, señalan las variantes significativas entre 1872 y 1887 y, en algún caso, aclaran juegos de palabras intraducibles.

Nota sobre la traducción

El título alemán es *Zur Wohnungsfrage*, literalmente «Sobre la cuestión de la vivienda». En castellano se ha difundido desde las ediciones de Progreso (Moscú)

como *Contribución al problema de la vivienda*, y con ese título lo conocen generaciones de militantes; lo hemos conservado en la portada. En el cuerpo del texto, en cambio, traducimos *Wohnungsfrage* como «cuestión de la vivienda», que es la expresión que usa Engels y la que corresponde al vocabulario de la época («la cuestión social», «la cuestión agraria»).

Algunas decisiones terminológicas merecen explicación:

- *Wohnungsnot* se traduce como «penuria de vivienda». No es simplemente «escasez»: designa la situación de necesidad, de falta de vivienda adecuada, que sufren los obreros.
- *Miete* y *Mietzins* se traducen como «alquiler». *Hausbesitzer* y *Hauseigentümer*, como «propietario de la casa» o «casero», según el contexto; *Mieter*, como «inquilino».
- *Grundrente* es siempre «renta del suelo», y *Grundeigentum*, «propiedad de la tierra» o «propiedad del suelo». Mantenemos la distinción entre renta (*Rente*), interés (*Zins*) y ganancia (*Profit*), que Engels precisó en la revisión de 1887 y que es decisiva para su argumento.
- *Ablösung*, término clave de Mülberger, se traduce como «redención»: en el lenguaje jurídico alemán del siglo XIX designaba la extinción de una carga (los censos feudales, por ejemplo) mediante pagos. La «redención de la vivienda de alquiler» es la conversión de los alquileres en plazos de compra.
- *Kleinbürger* y *Kleinbürgertum* se traducen como «pequeño burgués» y «pequeña burguesía»; *Bourgeoisozialismus*, como «socialismo burgués».
- Las citas que Engels hace de Mülberger, Sax, Proudhon o la prensa inglesa se traducen a partir del alemán de Engels, que a veces resume o traduce libremente a sus adversarios. No las hemos cotejado con los originales.
- Hemos conservado las cifras, monedas (táleros, francos, libras) y referencias de página tal como las da Engels. Las páginas de *La situación de la clase obrera en Inglaterra* corresponden a la primera edición alemana de 1845.

El castellano de esta versión busca la claridad del original. Engels escribe con ironía, con frases largas pero bien articuladas y con una gran economía de conceptos; hemos intentado no aplanar la ironía ni convertir sus razonamientos en jerga. Allí donde una construcción alemana resultaba demasiado pesada, hemos preferido la naturalidad castellana a la literalidad, sin alterar el sentido.

Las traducciones castellanas existentes —la de Editorial Progreso, reproducida en el archivo marxista de internet y en la edición de la Fundación Federico Engels (Madrid, 2006)— han prestado un gran servicio durante décadas. La presente versión no pretende sustituirlas, sino ofrecer un texto revisado sobre la edición crítica alemana, con un aparato de notas pensado para el lector de hoy.

Prefacio a la segunda edición revisada (1887)

El escrito que sigue es la reimpresión de tres series de artículos que redacté en 1872 para el *Volksstaat* de Leipzig.¹ Por entonces caía precisamente sobre Alemania la lluvia de miles de millones franceses:² se amortizaban deudas del Estado, se construían fortalezas y cuarteles, se renovaban las existencias de armas y de material militar; el capital disponible, no menos que la masa de dinero en circulación, aumentó de golpe de manera enorme, y todo ello justamente en el momento en que Alemania aparecía en la escena mundial no solo como «Imperio unificado», sino también como gran país industrial. Aquellos miles de millones dieron un poderoso impulso a la joven gran industria; fueron ellos, sobre todo, los que provocaron el breve período de prosperidad, rico en ilusiones, que siguió a la guerra, e inmediatamente después, en 1873-1874, el gran *crac*, con el que Alemania se acreditó como país industrial capaz de competir en el mercado mundial.

La época en que un viejo país civilizado realiza semejante tránsito de la manufactura y la pequeña empresa a la gran industria, tránsito acelerado además por circunstancias tan favorables, es también, de modo preponderante, la época de la «penuria de vivienda». Por un lado, masas de obreros del campo son atraídas de repente a las grandes ciudades, que se transforman en centros industriales; por otro, el trazado de esas ciudades antiguas ya no responde a las condiciones de la nueva gran industria y del tráfico que le corresponde: se ensanchan calles y se abren otras nuevas, se tienden ferrocarriles que las atraviesan por el medio. En el mismo momento en que los obreros afluyen en tropel, las viviendas obreras se derriban en masa. De ahí la súbita penuria de vivienda de los obreros y del pequeño comercio y la pequeña industria que dependen de la clientela obrera. En las ciudades que nacieron desde el principio como centros industriales, esta penuria de vivienda es prácticamente desconocida: así ocurre en Manchester,

¹El periódico *Der Volksstaat* era el órgano central del Partido Obrero Socialdemócrata alemán (los «eisenachianos»), dirigido por Wilhelm Liebknecht; se publicó en Leipzig entre 1869 y 1876. Los artículos de Engels aparecieron en él entre junio de 1872 y febrero de 1873. (N. de la E.)

²Alusión a los cinco mil millones de francos de indemnización de guerra que Francia hubo de pagar a Alemania tras su derrota en 1871. (N. de la E.)

Leeds, Bradford o Barmen-Elberfeld. En cambio, en Londres, París, Berlín y Viena adoptó en su momento una forma aguda y persiste, por lo general, de manera crónica.

Fue, pues, precisamente esta penuria aguda de vivienda, este síntoma de la revolución industrial que se estaba operando en Alemania, la que llenó por entonces la prensa de disertaciones sobre la «cuestión de la vivienda» y dio pie a toda clase de curanderismo social. Una serie de artículos de este tipo fue a parar también al *Volksstaat*. Su autor anónimo, que más tarde se dio a conocer como el señor doctor en medicina A. Mülberger, de Wurtemberg, creyó llegada la ocasión de hacer comprender a los obreros alemanes, a propósito de esta cuestión, los efectos milagrosos de la panacea social universal de Proudhon. Cuando manifesté a la redacción mi extrañeza por la publicación de aquellos curiosos artículos, se me invitó a responderlos, y así lo hice. (Véase la primera parte: «Cómo resuelve Proudhon la cuestión de la vivienda».) A esta serie de artículos uní poco después una segunda, en la que, a partir de un escrito del doctor Emil Sax, se examinaba la concepción filantrópico-burguesa del problema. (Segunda parte: «Cómo resuelve la burguesía la cuestión de la vivienda».) Tras una pausa bastante larga, el señor doctor Mülberger me honró con una respuesta a mis artículos, que me obligó a replicar (tercera parte: «Apéndice sobre Proudhon y la cuestión de la vivienda»), con lo cual concluyeron tanto la polémica como mi ocupación particular con esta cuestión. Tal es la historia de estas tres series de artículos, que aparecieron también en forma de folleto como tiradas aparte. Si ahora se hace necesaria una nueva edición, lo debo sin duda, una vez más, a la benévola solicitud del Gobierno imperial alemán, que, como siempre, ha fomentado poderosamente la venta con una prohibición,³ y al que expreso aquí mi más rendido agradecimiento.

Para la nueva edición he revisado el texto, he insertado algunas adiciones y notas y he corregido un pequeño error económico de la primera parte, ya que mi adversario, el doctor Mülberger, lamentablemente no lo descubrió.

Con esta revisión tomo plena conciencia de los gigantescos progresos que ha hecho el movimiento obrero internacional en los últimos catorce años. Entonces todavía era un hecho que «los obreros de lengua románica no habían tenido durante veinte años otro alimento espiritual que las obras de Proudhon», y, a lo sumo, la unilateralización aún mayor del proudhonismo a cargo del padre del «anarquismo», Bakunin, que veía en Proudhon a «nuestro maestro de todos», *notre maître à nous tous*. Aunque en Francia los proudhonianos no eran más que una pequeña secta entre los obreros, eran los únicos que tenían un programa claramente formulado y los que pudieron asumir durante la Comuna la dirección en el terreno económico. En Bélgica, el proudhonismo reinaba indiscutido entre los

³Las tiradas aparte habían sido prohibidas en virtud de la Ley de excepción contra los socialistas, vigente en Alemania de 1878 a 1890. (N. de la E.)

obreros valones, y en España e Italia, con muy pocas excepciones, todo lo que en el movimiento obrero no era anarquista era decididamente proudhoniano. ¿Y hoy? En Francia, Proudhon ha quedado completamente liquidado entre los obreros y solo conserva partidarios entre los burgueses y pequeñoburgueses radicales que, como proudhonianos, se llaman también «socialistas», pero que son combatidos del modo más enérgico por los obreros socialistas. En Bélgica, los flamencos han desplazado a los valones de la dirección del movimiento, han destronado al proudhonismo y han dado un poderoso impulso al movimiento. En España, como en Italia, la gran marea anarquista de los años setenta se ha retirado y ha arrastrado consigo los restos del proudhonismo; si en Italia el nuevo partido está todavía en proceso de clarificación y formación, en España el pequeño núcleo que, como Nueva Federación Madrileña, permaneció fiel al Consejo General de la Internacional se ha convertido en un partido vigoroso⁴ que —como puede verse por la propia prensa republicana— destruye la influencia de los republicanos burgueses sobre los obreros con mucha mayor eficacia de lo que jamás pudieron hacerlo sus ruidosos predecesores anarquistas. En lugar de las olvidadas obras de Proudhon, entre los obreros de los países románicos han entrado *El capital*, el *Manifiesto comunista* y una serie de otros escritos de la escuela de Marx, y la reivindicación principal de Marx —la toma de posesión de todos los medios de producción, en nombre de la sociedad, por el proletariado elevado al poder político exclusivo— es hoy la reivindicación de toda la clase obrera revolucionaria también en los países románicos.

Si, en consecuencia, el proudhonismo ha sido desplazado definitivamente de entre los obreros también en los países románicos, si ya solo sirve —conforme a su verdadero destino— a los radicales burgueses franceses, españoles, italianos y belgas como expresión de sus apetitos burgueses y pequeñoburgueses, ¿por qué volver hoy sobre él? ¿Por qué combatir de nuevo a un adversario difunto reimprimiendo estos artículos?

En primer lugar, porque estos artículos no se limitan a la mera polémica contra Proudhon y su representante alemán. Como consecuencia de la división del trabajo que existía entre Marx y yo, me correspondió a mí defender nuestras opiniones en la prensa periódica, es decir, sobre todo en lucha con opiniones adversas, a fin de que Marx conservara tiempo para la elaboración de su gran obra principal. De ese modo me vi en la situación de exponer nuestra concepción, casi siempre, en forma polémica, en contraposición a otras concepciones. Así ocurre también aquí. Las partes primera y tercera no contienen solo una crítica de la

⁴Se trata del núcleo madrileño que, tras la escisión de la Federación Regional Española de la Internacional en 1872, se mantuvo fiel al Consejo General y del que nació en 1879 el Partido Socialista Obrero Español, con Pablo Iglesias, José Mesa y otros. (N. de la E.)

concepción proudhoniana del problema, sino también la exposición de nuestra propia concepción.

En segundo lugar, Proudhon desempeñó en la historia del movimiento obrero europeo un papel demasiado importante como para que pueda caer en el olvido sin más. Liquidado en la teoría, dejado de lado en la práctica, conserva su interés histórico. Quien se ocupe con alguna profundidad del socialismo moderno debe conocer también los «puntos de vista superados» del movimiento. *Miseria de la filosofía*, de Marx, apareció varios años antes de que Proudhon formulara sus propuestas prácticas de reforma social; Marx solo pudo descubrir y criticar allí, en germen, el banco de cambio de Proudhon. Su escrito queda así completado en este aspecto por el presente, por desgracia de forma bastante imperfecta. Marx lo habría resuelto todo mucho mejor y de manera más contundente.

Por último, el socialismo burgués y pequeñoburgués está todavía fuertemente representado en Alemania hasta el día de hoy. Lo está, por una parte, por los socialistas de cátedra y los filántropos de toda laya, entre quienes el deseo de convertir a los obreros en propietarios de su vivienda sigue desempeñando un gran papel, y frente a los cuales mi trabajo sigue siendo, por tanto, oportuno. Pero, por otra parte, en el propio partido socialdemócrata, hasta en su grupo parlamentario del Reichstag, encuentra su representación cierto socialismo pequeñoburgués. Y lo hace del modo siguiente: se reconocen como justificadas las concepciones fundamentales del socialismo moderno y la reivindicación de la transformación de todos los medios de producción en propiedad social, pero se declara que su realización solo es posible en un tiempo lejano, prácticamente imprevisible. Con ello, para el presente se queda uno reducido a meros remiendos sociales y puede, según las circunstancias, simpatizar incluso con las tendencias más reaccionarias en favor de la llamada «elevación de la clase trabajadora». La existencia de una tendencia así es completamente inevitable en Alemania, el país del filisteísmo por excelencia, y en una época en que el desarrollo industrial desarraiga violentamente y en masa ese filisteísmo inveterado. Para el movimiento es también por completo inofensiva, dado el sentido maravillosamente sano de nuestros obreros, que se ha acreditado de manera tan brillante precisamente en los últimos ocho años de lucha contra la Ley de excepción, la policía y los jueces. Pero es necesario tener claro que esa tendencia existe. Y si, como es necesario e incluso deseable, esa tendencia adopta más adelante una forma más firme y contornos más precisos, tendrá que remontarse a sus predecesores para formular su programa, y difícilmente podrá pasar por alto a Proudhon.

El núcleo de la solución tanto gran burguesa como pequeñoburguesa de la «cuestión de la vivienda» es la propiedad del obrero sobre su vivienda. Pero este es un punto que el desarrollo industrial de Alemania en los últimos veinte años ha iluminado de una manera muy peculiar. En ningún otro país existen tantos

asalariados que sean propietarios no solo de su vivienda, sino además de un huerto o de un campo; y junto a ellos, muchos otros que poseen casa y huerto o campo como arrendatarios, con una posesión de hecho bastante asegurada. La industria doméstica rural, practicada en combinación con la horticultura o con una pequeña explotación agrícola, constituye la amplia base de la joven gran industria de Alemania; en el oeste, los obreros son predominantemente propietarios de sus hogares; en el este, predominantemente arrendatarios. Esta combinación de la industria doméstica con la horticultura y la agricultura, y por tanto con una vivienda asegurada, no la encontramos solo dondequiera que el telar manual lucha todavía contra el telar mecánico —en el Bajo Rin y en Westfalia, en los Montes Metálicos de Sajonia y en Silesia—; la encontramos en todas partes donde cualquier clase de industria doméstica se ha introducido como actividad rural, por ejemplo en el Bosque de Turingia y en el Rhön. Con ocasión de los debates sobre el monopolio del tabaco se puso de manifiesto hasta qué punto también la fabricación de cigarros se practica ya como trabajo doméstico rural; y dondequiera que sobreviene alguna penuria entre los pequeños campesinos, como hace algunos años en el Eifel, la prensa burguesa clama de inmediato por la introducción de una industria doméstica adecuada como único remedio. En efecto, tanto la creciente penuria de los campesinos parcelarios alemanes como la situación general de la industria alemana empujan a una extensión cada vez mayor de la industria doméstica rural. Es este un fenómeno peculiar de Alemania. Algo parecido solo lo encontramos en Francia de manera del todo excepcional, por ejemplo en las comarcas sederas; en Inglaterra, donde no hay pequeños campesinos, la industria doméstica rural descansa en el trabajo de las mujeres y los hijos de los jornaleros agrícolas; solo en Irlanda vemos la industria doméstica de la confección practicada, como en Alemania, por verdaderas familias campesinas. De Rusia y de otros países que no están representados en el mercado mundial industrial no hablamos aquí, naturalmente.

Existe, pues, hoy en extensas regiones de Alemania una situación industrial que, a primera vista, se parece a la que dominaba en general antes de la introducción de la maquinaria. Pero solo a primera vista. La industria doméstica rural de épocas anteriores, combinada con la horticultura y la agricultura, era, al menos en los países industrialmente avanzados, la base de una situación material soportable y, en algunos lugares, desahogada de la clase trabajadora, pero también de su nulidad intelectual y política. El producto artesanal y sus costes determinaban el precio de mercado, y con la productividad del trabajo, ínfima en comparación con la de hoy, los mercados de venta crecían por lo general más deprisa que la oferta. Esto vale, hacia mediados del siglo pasado, para Inglaterra y en parte para Francia, y sobre todo para la industria textil. En Alemania, que por entonces apenas empezaba a levantarse de la devastación de la guerra de los Treinta Años y en las

circunstancias más desfavorables, las cosas eran sin duda muy distintas; la única industria doméstica que trabajaba aquí para el mercado mundial, el tejido del lino, estaba tan oprimida por los impuestos y las cargas feudales que no elevaba al campesino tejedor por encima del muy bajo nivel del resto del campesinado. Pero, con todo, el obrero industrial rural tenía entonces cierta seguridad de existencia.

Con la introducción de la maquinaria todo esto cambió. El precio pasó a ser determinado por el producto de la máquina, y el salario del obrero de la industria doméstica cayó con ese precio. Pero el obrero tenía que aceptarlo o buscar otro trabajo, y no podía hacerlo sin convertirse en proletario, es decir, sin abandonar su casita, su huertecito y su campito, propios o arrendados. Y eso solo lo quería en rarísimos casos. Así, el huerto y el campo de los antiguos tejedores manuales rurales se convirtieron en la causa por la cual la lucha del telar manual contra el telar mecánico se prolongó tanto en todas partes, y en Alemania no ha terminado todavía. En esta lucha se mostró por primera vez, sobre todo en Inglaterra, que la misma circunstancia que antes había fundado un bienestar relativo de los obreros — la posesión por el obrero de sus medios de producción — se había convertido ahora para ellos en un obstáculo y en una desgracia. En la industria, el telar mecánico desalojó a su telar manual; en la agricultura, la gran explotación desalojó a su pequeña explotación. Pero mientras en ambos campos de la producción el trabajo combinado de muchos y la aplicación de la maquinaria y de la ciencia se convertían en regla social, su casita, su huertecito, su campito y su telar lo encadenaban al método anticuado de la producción individual y del trabajo manual. La posesión de casa y huerto valía ahora mucho menos que la libertad de movimiento del proscrito. Ningún obrero de fábrica se habría cambiado por el tejedor manual rural que se moría de hambre lenta pero seguramente.

Alemania apareció tarde en el mercado mundial; nuestra gran industria data de los años cuarenta, recibió su primer impulso de la revolución de 1848 y solo pudo desarrollarse plenamente cuando las revoluciones de 1866 y 1870 le quitaron de en medio al menos los peores obstáculos políticos. Pero encontró el mercado mundial ocupado en gran parte. Los artículos de masas los suministraba Inglaterra; los artículos de lujo de buen gusto, Francia. Alemania no podía batir a los primeros en el precio ni a los segundos en la calidad. No quedó, pues, más remedio que introducirse primero en el mercado mundial, siguiendo la vía de la producción alemana tradicional, con artículos demasiado mezquinos para los ingleses y demasiado ruines para los franceses. La querida práctica alemana del engaño, consistente en enviar primero buenas muestras y después mala mercancía, se castigó ciertamente pronto y con bastante dureza en el mercado mundial y cayó en bastante desuso; por otra parte, la competencia de la sobreproducción empujó poco a poco incluso a los formales ingleses a la pendiente del empeoramiento de la calidad y favoreció así a los alemanes, que en este terreno son insuperables. Y así

hemos llegado finalmente a poseer una gran industria y a desempeñar un papel en el mercado mundial. Pero nuestra gran industria trabaja casi exclusivamente para el mercado interior (con excepción de la industria del hierro, que produce muy por encima de la demanda interior), y nuestra exportación masiva se compone de una infinidad de pequeños artículos para los que la gran industria suministra, a lo sumo, los productos semielaborados necesarios, pero que, a su vez, son suministrados en gran parte por la industria doméstica rural.

Y aquí se muestra en todo su esplendor la «bendición» de la propiedad de la casa y la tierra para el obrero moderno. En ninguna parte —apenas con la excepción de la industria doméstica irlandesa— se pagan salarios tan infamemente bajos como en la industria doméstica alemana. Lo que la familia produce en su propio huertecito y su campito permite al capitalista, gracias a la competencia, descontarlo del precio de la fuerza de trabajo; los obreros tienen que aceptar cualquier salario a destajo, porque de lo contrario no reciben nada y no pueden vivir solo del producto de su cultivo; y porque, por otro lado, ese mismo cultivo y esa misma propiedad de la tierra los encadenan al lugar y les impiden buscar otra ocupación. Y en esto reside la razón que mantiene a Alemania en condiciones de competir en el mercado mundial en toda una serie de pequeños artículos. Se obtiene toda la ganancia del capital de una deducción del salario normal y se puede regalar al comprador toda la plusvalía. Ese es el secreto de la asombrosa baratura de la mayoría de los artículos de exportación alemanes.

Es esta circunstancia la que, más que ninguna otra, mantiene también en otras ramas industriales los salarios y el nivel de vida de los obreros en Alemania por debajo de los de los países de Europa occidental. El peso de plomo de estos precios del trabajo, mantenidos tradicionalmente muy por debajo del valor de la fuerza de trabajo, empuja también los salarios de los obreros de las ciudades, e incluso de las grandes ciudades, por debajo del valor de la fuerza de trabajo; y tanto más cuanto que también en las ciudades la industria doméstica mal pagada ha sustituido al antiguo oficio artesanal y deprime también allí el nivel general del salario.

Aquí lo vemos con claridad: lo que en una etapa histórica anterior era la base de un bienestar relativo de los obreros —la combinación de agricultura e industria, la posesión de casa, huerto y campo, la seguridad de la vivienda— se convierte hoy, bajo el dominio de la gran industria, no solo en la peor cadena para el obrero, sino en la mayor desgracia para toda la clase obrera, en la base de una depresión sin precedentes del salario por debajo de su nivel normal, y no solo para ramas o comarcas aisladas, sino para todo el territorio nacional. ¡No es de extrañar que la gran y la pequeña burguesía, que viven y se enriquecen de estas deducciones anormales del salario, se entusiasmen con la industria rural y con los obreros propietarios de su casa, y vean en la introducción de nuevas industrias domésticas el único remedio para todas las penurias del campo!

Esta es una cara de la cuestión; pero tiene también su reverso. La industria doméstica se ha convertido en la amplia base del comercio de exportación alemán y, con ello, de toda la gran industria. Por eso se ha extendido por amplias zonas de Alemania y se extiende cada día más. La ruina del pequeño campesino, inevitable desde el momento en que su trabajo industrial doméstico para el propio consumo fue aniquilado por los baratos productos de la confección y de la máquina, y su ganado —y con él su producción de abono— por la destrucción de la constitución de la marca, de la marca común y de la rotación obligatoria de cultivos, empuja violentamente a los pequeños campesinos, caídos en manos del usurero, hacia la moderna industria doméstica. Como en Irlanda la renta del suelo del terrateniente, en Alemania los intereses del usurero hipotecario no pueden pagarse con el producto del suelo, sino solo con el salario industrial del campesino. Pero con la expansión de la industria doméstica, una comarca campesina tras otra es arrastrada al movimiento industrial de nuestro tiempo. Es esta revolución de los distritos rurales por obra de la industria doméstica la que extiende la revolución industrial en Alemania sobre un territorio mucho más amplio que en Inglaterra y Francia; es el nivel relativamente bajo de nuestra industria el que hace tanto más necesaria su expansión en extensión. Esto explica por qué en Alemania, a diferencia de Inglaterra y Francia, el movimiento obrero revolucionario ha alcanzado una difusión tan enorme por la mayor parte del país, en lugar de estar ligado exclusivamente a los centros urbanos. Y esto explica, a su vez, el avance tranquilo, seguro e incontenible del movimiento. En Alemania es evidente por sí mismo que un levantamiento victorioso en la capital y en las demás grandes ciudades solo será posible cuando también la mayoría de las pequeñas ciudades y gran parte de los distritos rurales estén maduros para el cambio. Con un desarrollo medianamente normal, nunca podremos llegar a obtener victorias obreras como las parisinas de 1848 y 1871, pero precisamente por eso tampoco sufriremos derrotas de la capital revolucionaria a manos de la provincia reaccionaria, como las que París sufrió en ambos casos. En Francia el movimiento partió siempre de la capital; en Alemania, de los distritos de la gran industria, de la manufactura y de la industria doméstica; la capital solo fue conquistada después. Por eso quizá también en el futuro el papel de la iniciativa quede reservado a los franceses; pero la decisión solo podrá librarse en Alemania.

Ahora bien, esta industria doméstica rural y esta manufactura, que por su extensión se han convertido en la rama de producción decisiva de Alemania y que con ello revolucionan cada vez más al campesinado alemán, no son a su vez más que la fase previa de una transformación ulterior. Como ya demostró Marx (*El capital*, I, 3.^a ed., pp. 484-495), también para ellas suena, en cierto grado de desarrollo, la hora de su ruina a manos de la maquinaria y de la fábrica. Y esa hora parece estar próxima. Pero la destrucción de la industria doméstica rural y de la

manufactura por la maquinaria y la fábrica significa en Alemania la destrucción de la existencia de millones de productores rurales, la expropiación de casi la mitad del pequeño campesinado alemán, la transformación no solo de la industria doméstica en industria fabril, sino también de la economía campesina en gran agricultura capitalista y de la pequeña propiedad territorial en grandes latifundios: revolución industrial y agrícola en favor del capital y de la gran propiedad territorial a costa de los campesinos. Si a Alemania le estuviera reservado atravesar también esta transformación bajo las viejas condiciones sociales, esta constituirá sin duda el punto de inflexión. Si hasta entonces la clase obrera de ningún otro país ha tomado la iniciativa, Alemania se lanzará entonces sin duda al ataque, y los hijos de campesinos del «glorioso ejército» ayudarán con valentía.

Y ahora la utopía burguesa y pequeñoburguesa que quiere dar a cada obrero una casita en propiedad, para encadenarlo así a su capitalista de manera semifeudal, adopta una forma completamente distinta. Su realización aparece como la transformación de todos los pequeños propietarios rurales de casas en obreros de la industria doméstica; como la destrucción del antiguo aislamiento y, con él, de la nulidad política de los pequeños campesinos, que son arrastrados al «torbellino social»; como la extensión de la revolución industrial al campo llano y, con ello, la transformación de la clase más estable y conservadora de la población en un semillero revolucionario; y, como culminación de todo, la expropiación de los campesinos de la industria doméstica por la maquinaria, que los empuja violentamente a la insurrección.

De buena gana podemos conceder a los filántropos socialistas burgueses el disfrute privado de su ideal, mientras en su función pública de capitalistas sigan realizándolo de esta manera invertida, para provecho y beneficio de la revolución social.

Londres, 10 de enero de 1887

Friedrich Engels

Primera parte. Cómo resuelve Proudhon la cuestión de la vivienda

En el número 10 y siguientes del *Volksstaat* se encuentra una serie de seis artículos sobre la cuestión de la vivienda que merecen atención por una sola razón: porque —dejando aparte algunas obras de literatura amena de los años cuarenta, olvidadas hace tiempo— son el primer intento de trasplantar a Alemania la escuela de Proudhon. Esto supone un retroceso tan enorme respecto de toda la trayectoria del socialismo alemán, que precisamente a las ideas de Proudhon asestó ya hace veinticinco años el golpe decisivo,⁵ que vale la pena salir de inmediato al paso de este intento.

La llamada penuria de vivienda, que hoy desempeña un papel tan importante en la prensa, no consiste en que la clase obrera viva en general en viviendas malas, hacinadas e insalubres. Esta penuria de vivienda no es algo peculiar de nuestra época; ni siquiera es uno de los sufrimientos peculiares del proletariado moderno frente a todas las clases oprimidas anteriores; al contrario, ha afectado de un modo bastante uniforme a todas las clases oprimidas de todos los tiempos. Para acabar con esta penuria de vivienda solo hay un medio: suprimir en general la explotación y la opresión de la clase trabajadora por la clase dominante. Lo que hoy se entiende por penuria de vivienda es el agravamiento particular que han sufrido las malas condiciones de vivienda de los obreros como consecuencia de la súbita afluencia de población a las grandes ciudades: una subida colosal de los alquileres, un hacinamiento todavía mayor de los habitantes en cada casa y, para algunos, la imposibilidad de encontrar alojamiento alguno. Y esta penuria de vivienda solo da tanto que hablar porque no se limita a la clase obrera, sino que afecta también a la pequeña burguesía.

La penuria de vivienda de los obreros y de una parte de los pequeños burgueses de nuestras grandes ciudades modernas es uno de los innumerables males menores y secundarios que se derivan del actual modo de producción capitalista. No es en absoluto una consecuencia directa de la explotación del obrero, en cuanto obrero,

⁵En Marx, *Misère de la Philosophie etc.*, Bruselas y París, 1847. (Nota de Engels.)

por el capitalista. Esa explotación es el mal fundamental que la revolución social quiere abolir aboliendo el modo de producción capitalista. Pero la piedra angular del modo de producción capitalista es el hecho de que nuestro orden social actual permite al capitalista comprar la fuerza de trabajo del obrero por su valor, pero extraer de ella mucho más que su valor, haciendo trabajar al obrero más tiempo del necesario para reproducir el precio pagado por la fuerza de trabajo. La plusvalía producida de este modo se reparte entre el conjunto de la clase de los capitalistas y de los propietarios de la tierra, junto con sus servidores a sueldo, desde el papa y el emperador hasta el sereno, y por debajo de él. Cómo se efectúa este reparto no nos interesa aquí; lo que es seguro es que todos los que no trabajan solo pueden vivir de las migajas de esta plusvalía que de un modo u otro les llegan. (Compárese Marx, *El capital*, donde esto se desarrolla por primera vez.)

El reparto entre las clases que no trabajan de la plusvalía producida por la clase obrera y sustraída a ella sin pago se lleva a cabo en medio de riñas sumamente edificantes y de engaños mutuos; en la medida en que este reparto se realiza por la vía de la compra y la venta, una de sus palancas principales es el engaño del comprador por el vendedor, y este se ha convertido hoy, en el comercio al por menor, sobre todo en las grandes ciudades, en una condición de vida absoluta para el vendedor. Pero cuando el obrero es engañado por su tendero o por su panadero en el precio o en la calidad de la mercancía, no lo es en su condición específica de obrero. Al contrario, en cuanto cierta medida media de engaño se convierte en regla social en un lugar cualquiera, a la larga tiene que encontrar su compensación en un aumento correspondiente del salario. El obrero se presenta ante el tendero como comprador, es decir, como poseedor de dinero o de crédito, y por tanto no en su condición de obrero, esto es, de vendedor de fuerza de trabajo. El engaño puede golpearle más duramente a él, como en general a la clase más pobre, que a las clases sociales más ricas, pero no es un mal que le afecte exclusivamente a él, que sea peculiar de su clase.

Exactamente lo mismo ocurre con la penuria de vivienda. La expansión de las grandes ciudades modernas confiere al suelo, en ciertas zonas, y sobre todo en las de situación céntrica, un valor artificial que a menudo aumenta de manera colosal; los edificios levantados en ellas, en lugar de elevar ese valor, lo deprimen más bien, porque ya no responden a las nuevas condiciones; se los derriba y se los sustituye por otros. Esto ocurre sobre todo con las viviendas obreras de situación céntrica, cuyo alquiler, incluso con el mayor hacinamiento, nunca puede rebasar cierto máximo, o solo puede hacerlo con extrema lentitud. Se las derriba y en su lugar se construyen tiendas, almacenes, edificios públicos. El bonapartismo, por medio de su Haussmann en París, explotó esta tendencia de la manera más colosal para

la estafa y el enriquecimiento privado;⁶ pero el espíritu de Haussmann ha pasado también por Londres, Manchester y Liverpool, y parece sentirse igualmente en su casa en Berlín y en Viena. El resultado es que los obreros son desplazados del centro de las ciudades hacia la periferia, que las viviendas obreras, y en general las viviendas pequeñas, se vuelven escasas y caras y a menudo no se encuentran en absoluto; pues en estas condiciones la industria de la construcción, a la que las viviendas más caras ofrecen un campo de especulación mucho mejor, solo construirá viviendas obreras de manera excepcional.

Esta penuria de alquileres golpea sin duda al obrero más duramente que a cualquier clase más acomodada; pero, al igual que el engaño del tendero, no constituye un mal que pese exclusivamente sobre la clase obrera; y, en la medida en que afecta a la clase obrera, tiene que encontrar igualmente, cuando alcanza cierto grado y cierta duración, cierta compensación económica.

Son preferentemente estos sufrimientos, comunes a la clase obrera y a otras clases, en especial a la pequeña burguesía, aquellos de que se ocupa con predilección el socialismo pequeñoburgués, al que también pertenece Proudhon. Y así no es en absoluto casual que nuestro proudhoniano alemán se apodere ante todo de la cuestión de la vivienda, que, como hemos visto, no es en modo alguno una cuestión exclusivamente obrera, y que, por el contrario, la declare una verdadera cuestión obrera, exclusiva de los obreros.

«Lo que el asalariado es frente al capitalista, eso es el inquilino frente al propietario de la casa.»

Esto es totalmente falso.

En la cuestión de la vivienda tenemos dos partes enfrentadas: el inquilino y el arrendador o propietario de la casa. El primero quiere comprar al segundo el uso temporal de una vivienda; tiene dinero o crédito, aunque ese crédito tenga que comprárselo a su vez al propio propietario a un precio usurario, con un recargo en el alquiler. Se trata de una simple venta de mercancías; no es un negocio entre proletario y burgués, entre obrero y capitalista; el inquilino, aunque sea obrero, se presenta como persona con medios: tiene que haber vendido ya la mercancía que le es propia, la fuerza de trabajo, para poder presentarse con su producto como comprador del usufructo de una vivienda, o tiene que poder dar garantías de la venta próxima de esa fuerza de trabajo. Los resultados peculiares que tiene la venta de la fuerza de trabajo al capitalista faltan aquí por completo. El capitalista hace que la fuerza de trabajo comprada reproduzca, en primer lugar, su valor, pero en

⁶Georges-Eugène Haussmann (1809-1891), prefecto del departamento del Sena entre 1853 y 1870, dirigió bajo Napoleón III la gran reconstrucción de París: apertura de bulevares a través de los barrios populares, expropiaciones y reventa de los terrenos revalorizados. Su nombre se convirtió en sinónimo de la remodelación urbana que expulsa a los pobres del centro. (N. de la E.)

segundo lugar una plusvalía que, provisionalmente y a reserva de su reparto entre la clase capitalista, queda en sus manos. Aquí se produce, pues, un valor excedente; la suma total del valor existente aumenta. Con el negocio del alquiler ocurre algo muy distinto. Por mucho que el arrendador estafe al inquilino, se trata siempre únicamente de una transferencia de valor ya existente, producido con anterioridad, y la suma total de los valores que poseen conjuntamente inquilino y arrendador sigue siendo la misma. El obrero, tanto si el capitalista le paga su trabajo por debajo, por encima o por su valor, es siempre estafado en una parte del producto de su trabajo; el inquilino, solo cuando tiene que pagar la vivienda por encima de su valor. Es, pues, una tergiversación total de la relación entre inquilino y arrendador querer equipararla a la relación entre obrero y capitalista. Al contrario, tenemos que habérmolas con un negocio mercantil completamente ordinario entre dos ciudadanos, y este negocio se desarrolla según las leyes económicas que regulan la venta de mercancías en general y, en especial, la venta de la mercancía *propiedad del suelo*. Se computan en primer lugar los costes de construcción y de conservación de la casa o de la parte correspondiente de la casa; en segundo lugar, el valor del suelo, condicionado por la situación más o menos favorable de la casa; decide por último la situación momentánea de la relación entre la oferta y la demanda. Esta simple relación económica se expresa en la cabeza de nuestro proudhoniano del modo siguiente:

«La casa, una vez construida, sirve como título jurídico eterno sobre una fracción determinada del trabajo social, aunque el valor real de la casa haya sido pagado ya hace tiempo, y con creces, al propietario en forma de alquiler. Así ocurre que una casa construida, por ejemplo, hace cincuenta años ha cubierto durante ese tiempo, con el producto de su alquiler, dos, tres, cinco, diez veces, etc., el precio de coste original.»

Aquí tenemos ya a todo Proudhon. En primer lugar, se olvida que el alquiler no solo tiene que pagar el interés de los costes de construcción de la casa, sino también cubrir las reparaciones y el importe medio de las deudas incobrables, de los alquileres impagados y de los períodos ocasionales en que la vivienda queda desocupada, y, por último, amortizar en plazos anuales el capital de construcción invertido en una casa perecedera, que con el tiempo se vuelve inhabitable y sin valor. En segundo lugar, se olvida que el alquiler tiene que pagar también el interés del aumento de valor del terreno sobre el que se levanta la casa, es decir, que una parte de él consiste en renta del suelo. Es cierto que nuestro proudhoniano declara inmediatamente que ese aumento de valor, puesto que se ha producido sin intervención del propietario del suelo, no le pertenece en justicia a él, sino a la sociedad; pero pasa por alto que con ello lo que exige en realidad es la abolición de la propiedad del suelo, punto en el que no podemos entrar aquí sin ir demasiado lejos. Pasa por alto, por último, que en todo el negocio no se trata en absoluto

de comprar la casa al propietario, sino solo de comprar su usufructo por un tiempo determinado. Proudhon, que nunca se preocupó de las condiciones reales y efectivas en que se produce un fenómeno económico cualquiera, tampoco puede explicarse, naturalmente, cómo el precio de coste original de una casa puede, en ciertas circunstancias, ser pagado diez veces en cincuenta años en forma de alquiler. En lugar de investigar económicamente esta cuestión, que no tiene nada de difícil, y de establecer si realmente está en contradicción con las leyes económicas, y por qué, se saca de apuros con un audaz salto de la economía a la jurisprudencia: «la casa, una vez construida, sirve como título jurídico eterno» sobre un pago anual determinado. Cómo sucede esto, cómo la casa se convierte en título jurídico, es algo sobre lo que Proudhon guarda silencio. Y, sin embargo, es precisamente lo que habría tenido que aclarar. Si lo hubiera investigado, habría encontrado que todos los títulos jurídicos del mundo, por eternos que sean, no confieren a una casa el poder de que se le pague diez veces en cincuenta años su precio de coste en forma de alquiler, sino que solo condiciones económicas (que pueden estar socialmente reconocidas en forma de títulos jurídicos) pueden lograrlo. Y con eso estaría otra vez en el punto de partida.

Toda la doctrina proudhoniana descansa en este salto salvador desde la realidad económica a la fraseología jurídica. Siempre que el bueno de Proudhon pierde el hilo de la conexión económica —y eso le ocurre en cada cuestión seria—, se refugia en el terreno del derecho y apela a la justicia eterna.

«Proudhon extrae primero su ideal de la justicia eterna de las relaciones jurídicas que corresponden a la producción mercantil, con lo cual, dicho sea de paso, se suministra también la prueba, tan consoladora para todos los filisteos, de que la forma de la producción mercantil es tan necesaria como la justicia. Luego, a la inversa, quiere remodelar la producción mercantil real y el derecho real que le corresponde con arreglo a ese ideal. ¿Qué se pensaría de un químico que, en lugar de estudiar las leyes reales del metabolismo y de resolver determinados problemas sobre la base de esas leyes, quisiera remodelar el metabolismo con arreglo a las “ideas eternas” de la “naturalidad” y de la “afinidad”? ¿Acaso se sabe más sobre la usura cuando se dice que contradice la “justicia eterna”, la “equidad eterna”, la “reciprocidad eterna” y otras “verdades eternas”, de lo que sabían los Padres de la Iglesia cuando decían que contradecía la “gracia eterna”, la “fe eterna” y la “voluntad eterna de Dios”?» (Marx, *El capital*, p. 45.)⁷

A nuestro proudhoniano no le va mejor que a su señor y maestro:

«El contrato de alquiler es una de las mil transacciones que en la vida de la sociedad moderna son tan necesarias como la circulación de la sangre en el cuerpo de los animales. Naturalmente, sería del interés de esta sociedad que todas estas transacciones estuvieran impregnadas de una idea jurídica, es decir,

⁷Engels cita por la primera edición alemana de *El capital*. El pasaje figura en una nota del capítulo II del libro primero, «El proceso de intercambio». (N. de la E.)

que se realizaran en todas partes con arreglo a las estrictas exigencias de la justicia. En una palabra, la vida económica de la sociedad tiene que elevarse, como dice Proudhon, a la altura de un derecho económico. En realidad, como es sabido, ocurre exactamente lo contrario.»

¿Quién creería que, cinco años después de que Marx caracterizara al proudhonismo de manera tan breve y contundente precisamente en este aspecto decisivo, todavía fuera posible hacer imprimir en lengua alemana semejantes confusiones? ¿Qué significa este galimatías? Nada más que esto: que los efectos prácticos de las leyes económicas que rigen la sociedad actual dan de bofetadas al sentimiento jurídico del autor, y que este abriga el piadoso deseo de que las cosas pudieran arreglarse de modo que se pusiera remedio a ello. ¡Sí, si los sapos tuvieran cola, ya no serían sapos! ¿Y acaso no está el modo de producción capitalista «impregnado de una idea jurídica», a saber, de la de su propio derecho a explotar a los obreros? Y si el autor nos dice que esa no es su idea jurídica, ¿hemos avanzado un solo paso?

Pero volvamos a la cuestión de la vivienda. Nuestro proudhoniano da ahora rienda suelta a su «idea jurídica» y nos obsequia con la siguiente conmovedora declamación:

«No vacilamos en afirmar que no hay escarnio más terrible de toda la cultura de nuestro siglo tan alabado que el hecho de que en las grandes ciudades el 90 por ciento de la población, y más, no tenga un lugar que pueda llamar suyo. El verdadero punto nodal de la existencia moral y familiar, la casa y el hogar, es arrastrado por el torbellino social... En este aspecto estamos muy por debajo de los salvajes. El troglodita tiene su cueva, el australiano tiene su choza de barro, el indio su propio hogar; el proletario moderno está de hecho suspendido en el aire», etc.

En esta jeremiada tenemos al proudhonismo en toda su figura reaccionaria. Para crear la moderna clase revolucionaria del proletariado era absolutamente necesario cortar el cordón umbilical que todavía ataba al obrero del pasado al suelo. El tejedor manual que, junto a su telar, tenía su casita, su huertecito y su campito era, con toda su miseria y bajo toda la opresión política, un hombre tranquilo y contento, «en toda piedad y honradez», que se quitaba el sombrero ante los ricos, los curas y los funcionarios del Estado y que en su fuero interno era un esclavo de pies a cabeza. Es precisamente la moderna gran industria, que ha hecho del obrero atado al suelo un proletario completamente desposeído, libre y suelto de todas las cadenas heredadas, un proscrito, es precisamente esta revolución económica la que ha creado las condiciones únicas en las que puede ser derribada la explotación de la clase trabajadora en su última forma, la producción capitalista. Y ahora viene este lloroso proudhoniano y se lamenta, como de un gran retroceso, de la expulsión de los obreros de su casa y su hogar, que fue precisamente la condición primerísima de su emancipación intelectual.

Hace veintisiete años describí en sus rasgos principales (*La situación de la clase obrera en Inglaterra*) precisamente este proceso de expulsión de los obreros de su casa y su hogar tal como se desarrolló en Inglaterra en el siglo XVIII. Las infamias de que se hicieron culpables con ese motivo los terratenientes y los fabricantes, los efectos material y moralmente perjudiciales que esta expulsión tuvo que tener en un primer momento sobre los obreros afectados, se exponen allí igualmente como se merecen. Pero ¿podía ocurrírseme ver en este proceso de desarrollo histórico, absolutamente necesario dadas las circunstancias, un retroceso «por detrás de los salvajes»? Imposible. El proletario inglés de 1872 está infinitamente por encima del tejedor rural con «casa y hogar» de 1772. ¿Y acaso el troglodita con su cueva, el australiano con su choza de barro, el indio con su propio hogar llevarán nunca a cabo una insurrección de junio o una Comuna de París?

Que la situación de los obreros, desde la implantación de la producción capitalista en gran escala, ha empeorado en conjunto materialmente, solo lo pone en duda el burgués. Pero ¿debemos por ello mirar con nostalgia hacia atrás, hacia las ollas de Egipto (también muy magras), hacia la pequeña industria rural que solo educaba almas serviles, o hacia los «salvajes»? Al contrario. Solo el proletariado creado por la moderna gran industria, liberado de todas las cadenas heredadas, también de las que lo ataban al suelo, y concentrado en las grandes ciudades, está en condiciones de llevar a cabo la gran transformación social que pondrá fin a toda explotación de clase y a toda dominación de clase. Los antiguos tejedores manuales rurales, con casa y hogar, nunca habrían sido capaces de ello; nunca habrían podido concebir semejante idea, y menos aún querer realizarla.

Para Proudhon, en cambio, toda la revolución industrial de los últimos cien años, la fuerza del vapor, la gran fabricación que sustituye el trabajo manual por máquinas y multiplica por mil la fuerza productiva del trabajo, es un acontecimiento sumamente repugnante, algo que en realidad no habría debido ocurrir. El pequeño burgués Proudhon reclama un mundo en el que cada uno fabrique un producto aparte e independiente, inmediatamente consumible e intercambiable en el mercado; con tal de que luego cada uno reciba el valor íntegro de su trabajo en otro producto, se habrá dado satisfacción a la «justicia eterna» y se habrá establecido el mejor de los mundos. Pero este mejor de los mundos proudhoniano ha sido aplastado ya en capullo por el pie del desarrollo industrial en marcha, que hace mucho tiempo aniquiló el trabajo individual en todas las grandes ramas de la industria y lo aniquila cada día más en las ramas menores y más pequeñas; que pone en su lugar el trabajo social, apoyado por máquinas y por fuerzas naturales puestas a su servicio, cuyo producto acabado, inmediatamente intercambiable o consumible, es la obra común de muchos individuos por cuyas manos ha tenido que pasar. Y precisamente gracias a esta revolución industrial, la fuerza productiva del trabajo humano ha alcanzado un nivel tal que existe la

posibilidad —por primera vez desde que existen los hombres— de producir, con un reparto racional del trabajo entre todos, no solo lo suficiente para el consumo abundante de todos los miembros de la sociedad y para un amplio fondo de reserva, sino también de dejar a cada individuo suficiente ocio para que aquello que de la cultura históricamente heredada —ciencia, arte, formas de trato, etc.— merece realmente conservarse no solo se conserve, sino que se transforme de monopolio de la clase dominante en patrimonio común de toda la sociedad y se siga desarrollando. Y aquí está el punto decisivo. En cuanto la fuerza productiva del trabajo humano se ha desarrollado hasta ese nivel, desaparece todo pretexto para la existencia de una clase dominante. El último argumento con que se defendía la diferencia de clases era siempre este: tiene que haber una clase que no se vea obligada a afanarse en producir su sustento diario, para que le quede tiempo de ocuparse del trabajo intelectual de la sociedad. A esta cantinela, que hasta ahora tenía su gran justificación histórica, la revolución industrial de los últimos cien años le ha cortado la raíz de una vez para siempre. La existencia de una clase dominante se convierte cada día más en un obstáculo para el desarrollo de la fuerza productiva industrial, e igualmente para el de la ciencia, el arte y, sobre todo, las formas de trato cultivadas. Nunca ha habido patanes mayores que nuestros burgueses modernos.

Nada de esto le importa al amigo Proudhon. Él quiere la «justicia eterna» y nada más. Cada uno debe recibir, a cambio de su producto, el producto íntegro de su trabajo, el valor íntegro de su trabajo. Pero calcular eso en un producto de la industria moderna es asunto complicado. La industria moderna oscurece precisamente la parte particular del individuo en el producto total, que en el antiguo trabajo manual individual se presentaba por sí sola en el producto elaborado. La industria moderna elimina además cada vez más el intercambio individual sobre el que está construido todo el sistema de Proudhon, es decir, el intercambio directo entre dos productores, cada uno de los cuales cambia el producto del otro para consumirlo. Por eso recorre todo el proudhonismo un rasgo reaccionario, una aversión a la revolución industrial y el deseo, expresado unas veces más abiertamente y otras de modo más encubierto, de echar del templo a toda la industria moderna, las máquinas de vapor, las hiladoras mecánicas y demás engañifas, y de volver al viejo y sólido trabajo manual. Que entonces perdamos novecientas noventa y nueve milésimas partes de la fuerza productiva, que la humanidad entera quede condenada a la peor esclavitud del trabajo, que el hambre se convierta en regla general, ¿qué importa todo eso con tal de que consigamos organizar el intercambio de modo que cada uno reciba el «producto íntegro de su trabajo» y que se realice la «justicia eterna»? *Fiat justitia, pereat mundus!*

¡Ha de imperar la justicia, aunque el mundo entero se hunda en la ruina!

Y el mundo se hundiría, en efecto, con esta contrarrevolución proudhoniana, si es que fuera realizable.

Por lo demás, se sobreentiende que también con la producción social condicionada por la moderna gran industria puede asegurarse a cada uno el «producto íntegro de su trabajo», en la medida en que esta frase tenga algún sentido. Y solo lo tiene si se amplía en el sentido de que no cada obrero individual, sino toda la sociedad, compuesta exclusivamente de trabajadores, se convierte en poseedora del producto total de su trabajo, que en parte reparte entre sus miembros para el consumo, en parte emplea para reponer y aumentar sus medios de producción y en parte acumula como fondo de reserva de la producción y del consumo.

Por lo que precede podemos saber ya de antemano cómo resolverá nuestro proudhoniano la gran cuestión de la vivienda. Por un lado tenemos la exigencia de que cada obrero tenga su propia vivienda, que le pertenezca, para que no sigamos estando por debajo de los salvajes. Por otro, tenemos la afirmación de que el pago, dos, tres, cinco o diez veces, del precio de coste original de una casa en forma de alquiler, tal como efectivamente tiene lugar, descansa en un título jurídico, y que este título jurídico está en contradicción con la «justicia eterna». La solución es sencilla: abolimos el título jurídico y, en virtud de la justicia eterna, declaramos que el alquiler pagado es un pago a cuenta del precio de la vivienda misma. Cuando uno ha dispuesto sus premisas de manera que contengan ya la conclusión, no hace falta, naturalmente, más habilidad de la que posee cualquier charlatán para sacar del saco el resultado preparado de antemano y presumir de la lógica inquebrantable de la que es producto.

Y así ocurre aquí. Se proclama como una necesidad la abolición de la vivienda de alquiler, y precisamente en la forma de exigir la transformación de cada inquilino en propietario de su vivienda. ¿Cómo lo hacemos? Muy sencillo:

«Se redime la vivienda de alquiler... Al anterior propietario de la casa se le paga el valor de su casa hasta el último céntimo. En lugar de que, como hasta ahora, el alquiler pagado represente el tributo que el inquilino paga al derecho eterno del capital, a partir del día en que se proclame la redención de la vivienda de alquiler, la suma exactamente regulada que pague el inquilino se convertirá en el pago anual a cuenta de la vivienda que ha pasado a su posesión... La sociedad... se transforma por esta vía en un conjunto de poseedores de viviendas libres e independientes.»

El proudhoniano ve un crimen contra la justicia eterna en el hecho de que el propietario de la casa pueda obtener sin trabajo renta del suelo e interés del capital que ha invertido en la casa. Declara que esto tiene que acabar; que el capital invertido en casas ya no debe rendir interés, ni tampoco renta del suelo en la medida en que represente propiedad territorial comprada. Ahora bien, hemos visto que con ello no se toca en absoluto el modo de producción capitalista, base de la sociedad actual.

El eje en torno al cual gira la explotación del obrero es la venta de la fuerza de trabajo al capitalista y el uso que el capitalista hace de este negocio, obligando al obrero a producir mucho más de lo que importa el valor pagado de la fuerza de trabajo. Es este negocio entre capitalista y obrero el que produce toda la plusvalía que después se reparte, en forma de renta del suelo, ganancia comercial, interés del capital, impuestos, etc., entre las diferentes subespecies de capitalistas y sus servidores. ¡Y ahora viene nuestro proudhoniano y cree que, si se prohibiera a una sola subespecie de capitalistas —y precisamente a capitalistas que directamente no compran fuerza de trabajo alguna y que, por tanto, tampoco hacen producir plusvalía— obtener ganancia o interés, se habría dado un paso adelante! La masa de trabajo no pagado sustraída a la clase obrera seguiría siendo exactamente la misma aunque mañana se quitara a los propietarios de casas la posibilidad de hacerse pagar renta del suelo e interés,⁸ lo que no impide a nuestro proudhoniano declarar:

«La abolición de la vivienda de alquiler es, por tanto, una de las aspiraciones más fecundas y grandiosas que han nacido del seno de la idea revolucionaria, y tiene que convertirse en una reivindicación de primer orden de la democracia social.»

Es exactamente el charlatanismo del propio maestro Proudhon, en quien el cacareo está siempre en proporción inversa al tamaño de los huevos puestos.

¡Pero imaginaos ahora la bella situación, si cada obrero, cada pequeñoburgués y cada burgués se viera obligado a convertirse, mediante pagos anuales a plazos, primero en propietario parcial y luego en propietario total de su vivienda! En los distritos industriales de Inglaterra, donde existe la gran industria pero las casas obreras son pequeñas y cada obrero casado habita una casita para él solo, la cosa podría tener todavía algún sentido. Pero la pequeña industria de París, así como la de la mayoría de las grandes ciudades del continente, se complementa con grandes casas en las que conviven diez, veinte o treinta familias. El día del decreto liberador del mundo que proclama la redención de la vivienda de alquiler, Pedro trabaja en una fábrica de maquinaria en Berlín. Al cabo de un año es propietario, pongamos, de la quinceava parte de su vivienda, consistente en un cuarto de un quinto piso en algún lugar cerca de la Puerta de Hamburgo. Pierde su trabajo y al poco tiempo se encuentra en una vivienda parecida, con una vista espléndida al patio, en un tercer piso del Pothof de Hannover, donde, tras cinco meses de estancia, acaba de adquirir 1/36 de la propiedad, cuando una huelga lo arroja a Múnich y lo obliga a cargarse, con once meses de estancia, exactamente 11/180 del derecho de propiedad sobre una vivienda bastante oscura a ras del suelo, detrás de

⁸En la versión del *Volksstaat* se leía aquí, y en las frases inmediatamente anteriores, «ganancia» donde ahora dice «interés». El propietario de una casa de alquiler no obtiene, en cuanto tal, ganancia industrial, sino interés del capital invertido y renta del suelo. La corrección forma parte de la revisión de 1887; según el aparato de la edición alemana de referencia (MEW), el «pequeño error económico» que Engels menciona en el prefacio se sitúa en el pasaje, algo posterior, sobre la composición del alquiler. (N. de la E.)

la Oberangergasse. Otras mudanzas, como las que hoy les ocurren tan a menudo a los obreros, le cuelgan además: 7/360 de una vivienda no menos recomendable en Sankt Gallen, 23/180 de otra en Leeds y 347/56.223, calculados con exactitud para que la «justicia eterna» no pueda quejarse, de una tercera en Seraing. ¿Qué saca ahora nuestro Pedro de todas estas participaciones en viviendas? ¿Quién le da por ellas su verdadero valor? ¿Dónde va a encontrar al propietario o a los propietarios de las demás participaciones en sus diversas viviendas anteriores? ¿Y qué decir de las relaciones de propiedad de una casa grande cualquiera cuyos pisos contengan, digamos, veinte viviendas y que, una vez transcurrido el plazo de redención y abolida la vivienda de alquiler, pertenezca quizá a trescientos copropietarios dispersos por todos los rincones del mundo? Nuestro proudhoniano responderá que para entonces existirá el banco de cambio de Proudhon, que pagará en todo momento a cualquiera, por cualquier producto del trabajo, el producto íntegro del trabajo, y por tanto también el valor íntegro por una participación en una vivienda. Pero el banco de cambio de Proudhon, en primer lugar, no nos interesa aquí, puesto que ni siquiera se lo menciona en los artículos sobre la cuestión de la vivienda; en segundo lugar, descansa en el curioso error de que, cuando alguien quiere vender una mercancía, siempre encuentra necesariamente un comprador por su valor íntegro; y, en tercer lugar, antes de que Proudhon lo inventara, ya había quebrado en Inglaterra más de una vez con el nombre de *Labour Exchange Bazaar*.

Toda la idea de que el obrero debe comprarse su vivienda descansa, una vez más, en la concepción fundamental reaccionaria de Proudhon, ya señalada, según la cual las situaciones creadas por la moderna gran industria son excrescencias morbosas y la sociedad debe ser conducida por la fuerza —es decir, contra la corriente que sigue desde hace cien años— hacia un estado en el que el viejo y estable trabajo manual del individuo sea la regla, y que no es en general otra cosa que una restauración idealizada de la pequeña industria artesanal hundida y que sigue hundiéndose. Una vez que los obreros hayan sido arrojados de nuevo a esas situaciones estables, una vez felizmente eliminado el «torbellino social», el obrero puede naturalmente volver a necesitar la propiedad de «casa y hogar», y la teoría de la redención antes expuesta parece menos disparatada. Solo que Proudhon olvida que, para conseguirlo, tendría que atrasar primero cien años el reloj de la historia universal, y que con ello volvería a convertir a los obreros de hoy en almas de esclavo tan limitadas, rastreras y mojigatas como lo fueron sus bisabuelos.

Pero en la medida en que esta solución proudhoniana de la cuestión de la vivienda contiene un contenido racional y prácticamente aprovechable, en esa medida se está llevando ya a la práctica hoy, y esa realización no procede del «seno de la idea revolucionaria», sino... de los propios grandes burgueses. Escuchemos

al respecto a un excelente periódico español, *La Emancipación*, de Madrid, del 16 de marzo de 1872:⁹

«Hay todavía otro medio de resolver la cuestión de la vivienda, propuesto por Proudhon, que a primera vista deslumbra, pero que examinado de cerca revela su total impotencia. Proudhon proponía convertir a los inquilinos en compradores a plazos, de modo que el alquiler pagado cada año se imputara como cuota de amortización del valor de la vivienda y el inquilino, al cabo de cierto tiempo, se convirtiera en propietario de ella. Este medio, que Proudhon consideraba muy revolucionario, lo ponen hoy en práctica en todos los países sociedades de especuladores que, subiendo el precio del alquiler, se hacen pagar así dos o tres veces el valor de las casas. El señor Dollfus y otros grandes fabricantes del nordeste de Francia han realizado este sistema, no solo para sacar dinero, sino además con una segunda intención política.

»Los dirigentes más inteligentes de las clases dominantes han dirigido siempre sus esfuerzos a aumentar el número de los pequeños propietarios, para criarse un ejército contra el proletariado. Las revoluciones burguesas del siglo pasado dividieron la gran propiedad territorial de la nobleza y de la Iglesia en pequeña propiedad parcelaria, como hoy quieren hacer los republicanos españoles con la gran propiedad territorial todavía existente, y crearon así una clase de pequeños propietarios de la tierra que desde entonces se ha convertido en el elemento más reaccionario de la sociedad y en el obstáculo permanente frente al movimiento revolucionario del proletariado urbano. Napoleón III se propuso crear en las ciudades una clase semejante mediante el fraccionamiento de los títulos de la deuda pública, y el señor Dollfus y sus colegas, vendiendo a sus obreros pequeñas viviendas pagaderas mediante amortizaciones anuales, trataban de ahogar todo espíritu revolucionario en los obreros y, al mismo tiempo, de encadenarlos mediante su propiedad a la fábrica en la que trabajaban una vez; de modo que el plan de Proudhon no solo no trajo alivio alguno a la clase obrera, sino que se volvió directamente contra ella.»¹⁰

⁹*La Emancipación* (1871-1873) era el semanario madrileño de la Federación Regional Española de la Internacional, en el que escribían Paul Lafargue, José Mesa y Pablo Iglesias, entre otros; se alineó con el Consejo General frente a los bakuninistas. No hemos podido cotejar el original castellano del pasaje, por lo que lo traducimos aquí de la versión alemana que da Engels. (N. de la E.)

¹⁰De qué manera esta solución de la cuestión de la vivienda, mediante el encadenamiento de los obreros a un «hogar» propio, se produce de modo espontáneo en las cercanías de las grandes ciudades norteamericanas o de las que están en auge, lo muestra el siguiente pasaje de una carta de Eleanor Marx-Aveling, Indianápolis, 28 de noviembre de 1886: «En Kansas City, o más bien en sus alrededores, vimos míseros cobertizos de madera de unas tres habitaciones, todavía en plena naturaleza salvaje; el terreno costaba 600 dólares y era justo lo bastante grande para colocar encima la casita; esta costaba otros 600 dólares, en total 4.800 marcos por una cosita miserable, a una hora de camino de la ciudad, en un yermo cenagoso». Así, los obreros tienen que contraer pesadas deudas hipotecarias solo para obtener estas viviendas, y ahora sí que son esclavos de sus patronos; están atados a sus casas, no

¿Cómo resolver entonces la cuestión de la vivienda? En la sociedad actual, exactamente como se resuelve cualquier otra cuestión social: mediante la nivelación económica gradual de la oferta y la demanda, una solución que reproduce una y otra vez la propia cuestión y que, por tanto, no es una solución. Cómo resolvería esta cuestión una revolución social no depende solo de las circunstancias de cada momento, sino que guarda relación también con cuestiones de mucho mayor alcance, entre las cuales la supresión de la oposición entre la ciudad y el campo es una de las más esenciales. Como no nos corresponde elaborar sistemas utópicos para la organización de la sociedad futura, sería más que ocioso entrar en ello. Pero una cosa es segura: ya hoy existen en las grandes ciudades edificios de vivienda suficientes para remediar inmediatamente toda verdadera «penuria de vivienda», si se les diera un uso racional. Esto solo puede ocurrir, naturalmente, mediante la expropiación de los actuales poseedores, o alojando en sus casas a obreros sin techo o hacinados en exceso en sus viviendas actuales; y en cuanto el proletariado haya conquistado el poder político, una medida de este tipo, impuesta por el bien público, será tan fácil de ejecutar como lo son otras expropiaciones y alojamientos forzosos por parte del Estado actual.

Pero nuestro proudhoniano no está satisfecho con sus logros anteriores en la cuestión de la vivienda. Tiene que elevarla de la tierra llana a la esfera del socialismo superior, para que también allí se acredite como una «fracción» esencial «de la cuestión social».

«Supongamos ahora que la productividad del capital sea realmente agarrada por los cuernos, como tiene que ocurrir tarde o temprano, por ejemplo mediante una ley transitoria que fije el interés de todos los capitales en el uno por ciento, con la tendencia, bien entendido, a acercar también este porcentaje cada vez más al punto cero, de modo que finalmente no se pague nada más que el trabajo necesario para la rotación del capital. Como todos los demás productos, también la casa y la vivienda quedan comprendidas, naturalmente, en el marco de esta ley... El propio poseedor será el primero en tender la mano para vender, pues de lo contrario su casa quedaría sin usar y el capital invertido en ella sería sencillamente inútil.»

Esta frase contiene uno de los principales artículos de fe del catecismo proudhoniano y da un ejemplo palmario de la confusión que reina en él.

La «productividad del capital» es un absurdo que Proudhon toma sin examen de los economistas burgueses. Es cierto que también los economistas burgueses empiezan por la tesis de que el trabajo es la fuente de toda riqueza y la medida del valor de todas las mercancías; pero tienen que explicar asimismo cómo es que el capitalista que adelanta capital para un negocio industrial o artesanal no solo recupera al final del negocio el capital adelantado, sino además una ganancia.

pueden irse y tienen que tragar todas las condiciones de trabajo que se les ofrezcan. (Nota de Engels a la edición de 1887.)

Por eso tienen que enredarse en toda clase de contradicciones y atribuir también al capital cierta productividad. Nada prueba mejor hasta qué punto está todavía Proudhon prisionero del modo de pensar burgués que el hecho de que se haya apropiado de esta manera de hablar sobre la productividad del capital. Hemos visto ya al principio que la llamada «productividad del capital» no es otra cosa que la cualidad que le es inherente (en las actuales relaciones sociales, sin las cuales no sería precisamente capital) de poder apropiarse el trabajo no pagado de obreros asalariados.

Pero Proudhon se diferencia de los economistas burgueses en que no aprueba esa «productividad del capital», sino que, al contrario, descubre en ella una violación de la «justicia eterna». Es ella la que impide que el obrero reciba el producto íntegro de su trabajo. Tiene, pues, que ser abolida. ¿Y cómo? Rebajando el tipo de interés mediante leyes coactivas y reduciéndolo finalmente a cero. Entonces, según nuestro proudhoniano, el capital deja de ser productivo.

El interés del capital monetario prestado no es más que una parte de la ganancia; la ganancia, sea del capital industrial o del comercial, no es más que una parte de la plusvalía sustraída a la clase obrera por la clase capitalista en forma de trabajo no pagado. Las leyes económicas que regulan el tipo de interés son tan independientes de las que regulan la tasa de plusvalía como puedan serlo en general unas leyes respecto de otras dentro de una misma forma social. Pero en lo que atañe al reparto de esta plusvalía entre los capitalistas individuales, está claro que, para los industriales y comerciantes que tienen en su negocio mucho capital adelantado por otros capitalistas, la tasa de su ganancia tiene que subir en la misma medida en que —permaneciendo iguales todas las demás circunstancias— baje el tipo de interés. La reducción y la abolición final del tipo de interés no «agarraría por los cuernos», pues, en absoluto, la llamada «productividad del capital», sino que se limitaría a regular de otro modo el reparto de la plusvalía no pagada sustraída a la clase obrera entre los capitalistas individuales, y no aseguraría una ventaja al obrero frente al capitalista industrial, sino al capitalista industrial frente al rentista.

Proudhon, desde su punto de vista jurídico, explica el tipo de interés, como todos los hechos económicos, no por las condiciones de la producción social, sino por las leyes del Estado en las que esas condiciones reciben una expresión general. Desde este punto de vista, al que le falta toda noción de la conexión entre las leyes del Estado y las condiciones de producción de la sociedad, esas leyes aparecen necesariamente como órdenes puramente arbitrarias que en cualquier momento pueden sustituirse igualmente por su contrario directo. Nada más fácil, pues, para Proudhon que promulgar un decreto —en cuanto tenga el poder para ello— por el que el tipo de interés quede reducido al uno por ciento. Y si todas las demás circunstancias sociales siguen como estaban, este decreto proudhoniano existirá únicamente sobre el papel. El tipo de interés seguirá regulándose, igual

que antes, por las leyes económicas a que hoy está sometido, a pesar de todos los decretos; las personas solventes tomarán dinero prestado, según las circunstancias, al 2, al 3, al 4 por ciento o más, igual que antes, y la única diferencia será que los rentistas se guardarán muy bien de adelantar dinero a otros que no sean personas de las que no quepa esperar pleitos. Además, este gran plan de quitar al capital su «productividad» es viejísimo, tan viejo como las leyes contra la usura, que no tenían otro objeto que limitar el tipo de interés y que hoy están abolidas en todas partes porque en la práctica siempre se infringían o se eludían, y el Estado tuvo que confesar su impotencia ante las leyes de la producción social. ¿Y la reintroducción de esas leyes medievales e impracticables habrá de «agarrar por los cuernos la productividad del capital»? Ya se ve: cuanto más se examina el proudhonismo, más reaccionario aparece.

Y cuando el tipo de interés haya sido reducido de este modo a cero y, por tanto, el interés del capital haya sido abolido, entonces «ya no se pagará nada más que el trabajo necesario para la rotación del capital». Esto quiere decir que la abolición del tipo de interés equivale a la abolición de la ganancia e incluso de la plusvalía. Pero si fuera posible abolir realmente el interés por decreto, ¿cuál sería la consecuencia? Que la clase de los rentistas ya no tendría motivo para prestar su capital en forma de adelantos, sino para invertirlo industrialmente por cuenta propia, directamente o en sociedades anónimas. La masa de la plusvalía sustraída a la clase obrera por la clase capitalista seguiría siendo la misma; solo cambiaría su reparto, y ni siquiera de manera importante.

En efecto, nuestro proudhoniano pasa por alto que ya hoy, en la compra de mercancías de la sociedad burguesa, no se paga por término medio más que «el trabajo necesario para la rotación del capital» (quiere decir: para la producción de la mercancía de que se trate). El trabajo es la medida del valor de todas las mercancías, y en la sociedad actual —prescindiendo de las oscilaciones del mercado— es absolutamente imposible que, en el promedio total, se pague por las mercancías más que el trabajo necesario para producirlas. No, no, querido proudhoniano, el problema está en otra parte: está en que «el trabajo necesario para la rotación del capital» (por emplear su confusa manera de expresarse) ¡no se paga íntegramente! Cómo ocurre esto, puede leerlo en Marx (*El capital*, pp. 128-160).¹¹

Y no acaba ahí la cosa. Si se abole el interés del capital, con ello queda abolido también el alquiler. Pues, «como todos los demás productos, también la casa y la vivienda quedan comprendidas, naturalmente, en el marco de esta ley». Esto está completamente en el espíritu de aquel viejo comandante que mandó llamar a su voluntario de un año: «Oiga usted, me he enterado de que es usted doctor; venga

¹¹En la primera edición alemana. Corresponde a los capítulos IV y V del libro primero: la transformación del dinero en capital y el proceso de trabajo y de valorización. (N. de la E.)

usted a verme de vez en cuando; cuando uno tiene mujer y siete hijos, siempre hay algo que remendar».

El voluntario: «Pero perdone usted, mi comandante, soy doctor en filosofía».

El comandante: «Eso me da igual: matasanos es matasanos».

Lo mismo le ocurre a nuestro proudhoniano: alquiler o interés del capital, le da igual; interés es interés, matasanos es matasanos.¹² Hemos visto más arriba que el precio del alquiler, vulgo «interés del alquiler», se compone: 1) de una parte de renta del suelo; 2) de una parte de interés del capital de construcción, incluida la ganancia del contratista de obras; 3) de una parte para los costes de reparación y de seguro; 4) de una parte que amortiza el capital de construcción, incluida la ganancia, en pagos anuales a plazos, en la proporción en que la casa se va desgastando.

Y ahora tiene que haber quedado claro hasta para el más ciego:

«El propio poseedor será el primero en tender la mano para vender, pues de lo contrario su casa quedaría sin usar y el capital invertido en ella sería sencillamente inútil.»

Naturalmente. Si se abole el interés del capital adelantado, ningún propietario de casa podrá ya cobrar un céntimo de alquiler por su casa, solo porque al alquiler se le puede llamar también interés del alquiler y porque el alquiler incluye una parte que es verdadero interés del capital. Matasanos sigue siendo matasanos. Si las leyes contra la usura, en lo que se refiere al interés corriente del capital, solo podían quedar sin efecto mediante subterfugios, en cambio nunca afectaron, ni de lejos, al nivel de los alquileres de las casas. Solo a Proudhon le estaba reservado imaginarse que su nueva ley contra la usura regularía y aboliría gradualmente, sin más, no solo el simple interés del capital, sino también el complicado alquiler de las viviendas. Por qué entonces habría que seguir comprándole al propietario, a precio caro, la casa «sencillamente inútil», y cómo en estas circunstancias el propietario no pondría encima dinero de su bolsillo para librarse de esa casa «sencillamente inútil» y no tener que gastar más en repararla, es algo sobre lo que se nos deja a oscuras.

Tras esta hazaña triunfal en el terreno del socialismo superior (el maestro Proudhon lo llamaba suprasocialismo), nuestro proudhoniano se cree con derecho a volar todavía un poco más alto.

«Ya solo se trata de extraer algunas conclusiones más, para hacer caer desde todos los lados plena luz sobre nuestro tan importante objeto.»

¿Y cuáles son esas conclusiones? Cosas que se siguen de lo anterior tan poco como la falta de valor de las casas de vivienda se sigue de la abolición del tipo de

¹²En alemán, el alquiler se llama también *Mietzins*, literalmente «interés del alquiler», mientras que el interés del capital es *Kapitalzins*. El juego de palabras sobre el que se apoya toda la argumentación de Mülberger, y del que Engels se burla aquí, no puede reproducirse en castellano. El original dice *Pflasterkasten ist Pflasterkasten*, «caja de emplastos es caja de emplastos», expresión de la jerga militar para referirse al practicante. (N. de la E.)

interés, y que, despojadas de las frases pomposas y solemnes de nuestro autor, no significan otra cosa sino que, para la mejor tramitación del negocio de la redención de las viviendas de alquiler, es deseable: 1) una estadística exacta sobre la materia; 2) una buena policía sanitaria, y 3) cooperativas de obreros de la construcción que puedan encargarse de la construcción de casas nuevas; todas ellas cosas sin duda muy buenas y bonitas, pero que, a pesar de todo el envoltorio de frases charlatanescas, no aportan en absoluto «plena luz» a la oscuridad de la confusión mental proudhoniana.

Quien ha realizado cosas tan grandes tiene también derecho a dirigir a los obreros alemanes una seria advertencia:

«Cuestiones como esta y otras semejantes son, a nuestro juicio, bien dignas de la atención de la democracia social... Que procure aclararse, como aquí sobre la cuestión de la vivienda, también sobre las otras cuestiones igualmente importantes, como el crédito, la deuda pública, las deudas privadas, los impuestos, etc.», etc.

Aquí nuestro proudhoniano nos anuncia, pues, toda una serie de artículos sobre «cuestiones semejantes», y si las trata todas con la misma extensión que el presente «objeto tan importante», el *Volksstaat* tendrá manuscritos para un año. Podemos, sin embargo, adelantarnos: todo viene a parar en lo ya dicho. Se abole el interés del capital; con ello desaparece el interés que hay que pagar por las deudas públicas y privadas; el crédito se vuelve gratuito, etc. La misma palabra mágica se aplica a cualquier objeto, y en cada caso particular sale con lógica inexorable el asombroso resultado de que, cuando el interés del capital ha sido abolido, ya no hay que pagar intereses por el dinero tomado en préstamo.

Por lo demás, ¡bonitas cuestiones son esas con que nos amenaza nuestro proudhoniano! ¡El crédito! ¿Qué crédito necesita el obrero, salvo el de semana en semana o el del monte de piedad? Que se le dé gratis o con intereses, incluso con los intereses usurarios del monte de piedad, ¿qué diferencia supone para él? Y si en términos generales obtuviera de ello una ventaja, es decir, si los costes de producción de la fuerza de trabajo se abarataran, ¿no tendría que bajar el precio de la fuerza de trabajo? Pero para el burgués, y en especial para el pequeñoburgués, el crédito sí es una cuestión importante, y para el pequeñoburgués en particular sería una cosa magnífica poder obtener crédito en cualquier momento y además sin pagar intereses. ¡«Deudas públicas»! La clase obrera sabe que no las ha contraído ella, y cuando llegue al poder dejará su pago a quienes las contrajeron. ¡«Deudas privadas»! Véase el crédito. ¡«Impuestos»! Cosas que interesan mucho a la burguesía, pero muy poco a los obreros: lo que el obrero paga en impuestos entra a la larga en los costes de producción de la fuerza de trabajo y, por tanto, tiene que serle compensado por el capitalista. Todos estos puntos, que se nos presentan aquí como cuestiones importantísimas para la clase obrera, solo tienen en realidad un

interés esencial para el burgués, y más todavía para el pequeñoburgués, y nosotros afirmamos, pese a Proudhon, que la clase obrera no tiene la misión de velar por los intereses de esas clases.

De la gran cuestión que verdaderamente concierne a los obreros, de la relación entre el capitalista y el obrero asalariado, de la cuestión de cómo es que el capitalista puede enriquecerse con el trabajo de sus obreros, nuestro proudhoniano no dice una palabra. Es cierto que su señor y maestro se ocupó de ella, pero sin aportar la menor claridad, y en sus últimos escritos no ha ido esencialmente más allá que en la *Philosophie de la misère* (*Filosofía de la miseria*), que Marx disolvió ya en 1847 de manera tan contundente en toda su nada.

Ya es bastante malo que los obreros de lengua románica no hayan tenido durante veinticinco años casi ningún otro alimento espiritual socialista que los escritos de este «socialista del Segundo Imperio»; sería una doble desgracia que la teoría proudhoniana inundara ahora también Alemania. Pero de eso ya se ha cuidado. El punto de vista teórico de los obreros alemanes lleva cincuenta años de ventaja al proudhoniano, y bastará con dar un escarmiento en esta sola cuestión de la vivienda para ahorrarse más esfuerzos en este terreno.

Segunda parte. Cómo resuelve la burguesía la cuestión de la vivienda

I

En el capítulo dedicado a la solución proudhoniana de la cuestión de la vivienda se mostró hasta qué punto la pequeña burguesía está directamente interesada en esta cuestión. Pero también la gran burguesía tiene en ella un interés muy importante, aunque indirecto. La ciencia natural moderna ha demostrado que los llamados «barrios malos», en los que se hacían los obreros, son los focos de todas esas epidemias que de tiempo en tiempo asolan nuestras ciudades. El cólera, el tifus y las fiebres tifoideas, la viruela y otras enfermedades devastadoras propagan sus gérmenes en el aire apestando y en el agua envenenada de estos barrios obreros; allí casi nunca se extinguen, se desarrollan en cuanto las circunstancias lo permiten hasta convertirse en epidemias y entonces desbordan sus focos y penetran también en los barrios más aireados y más sanos que habitan los señores capitalistas. La dominación capitalista no puede permitirse impunemente el placer de engendrar enfermedades epidémicas entre la clase obrera; las consecuencias recaen sobre ella misma, y el ángel exterminador hace estragos entre los capitalistas con tan poca consideración como entre los obreros.

En cuanto esto quedó establecido científicamente, los burgueses filántropos se inflamaron en noble emulación por la salud de sus obreros. Se fundaron sociedades, se escribieron libros, se esbozaron propuestas, se debatieron y decretaron leyes para cegar las fuentes de las epidemias siempre recurrentes. Se investigaron las condiciones de vivienda de los obreros y se intentó remediar los males más clamorosos. Sobre todo en Inglaterra, donde se encontraban la mayoría de las grandes ciudades y donde, por tanto, el fuego quemaba con más fuerza los dedos de los grandes burgueses, se desplegó una gran actividad; se nombraron comisiones gubernamentales para investigar las condiciones sanitarias de la clase obrera; sus informes, que por su exactitud, su exhaustividad y su imparcialidad se distinguen honrosamente de todas las fuentes continentales, sirvieron de base a leyes nuevas, de alcance más o menos enérgico. Por imperfectas que sean estas leyes, superan

infinitamente todo lo hecho hasta ahora en el continente en esta dirección. Y, sin embargo, el orden social capitalista reproduce los males cuya curación se pretende con una necesidad tal que, incluso en Inglaterra, la cura apenas ha avanzado un solo paso.

Alemania necesitó, como de costumbre, mucho más tiempo para que los focos de epidemias, que también aquí existían de forma crónica, alcanzaran el grado agudo necesario para despertar a la adormilada gran burguesía. No obstante, quien va despacio va seguro, y así surgió también entre nosotros, finalmente, una literatura burguesa sobre la salud pública y la cuestión de la vivienda: un extracto aguado de sus precursoras extranjeras, sobre todo inglesas, al que, a fuerza de frases altisonantes y solemnes, se le da fraudulentamente la apariencia de una concepción más elevada. A esta literatura pertenece: Dr. Emil Sax, *Die Wohnungszustände der arbeitenden Classen und ihre Reform* [Las condiciones de vivienda de las clases trabajadoras y su reforma], Viena, 1869.¹³

Si escojo este libro para exponer el tratamiento burgués de la cuestión de la vivienda es solo porque intenta resumir en lo posible la literatura burguesa sobre la materia. ¡Y bonita literatura es la que sirve de «fuente» a nuestro autor! De los informes parlamentarios ingleses, que son las verdaderas fuentes principales, solo se nombran tres, los más antiguos de todos; el libro entero demuestra que el autor no ha mirado jamás ni uno solo. En cambio, se nos presenta toda una serie de escritos burgueses llenos de lugares comunes, filisteos bienintencionados y filantrópicos hipócritas: Ducpétiaux, Roberts, Hole, Huber, las actas de los congresos ingleses de ciencia social (o más bien de ciencia de la col),¹⁴ la revista de la Asociación para el Bienestar de las Clases Trabajadoras en Prusia, el informe oficial austriaco sobre la Exposición Universal de París, los informes oficiales bonapartistas sobre la misma, la *Illustrated London News*, *Über Land und Meer* y, por último, «una autoridad reconocida», un hombre de «concepción aguda y práctica», de «convinciente fuerza expresiva», a saber... ¡Julius Faucher! A esta lista de fuentes solo le faltan la *Gartenlaube*, el *Kladderadatsch* y el fusilero Kutschke.¹⁵

Para que no pueda haber malentendido alguno sobre el punto de vista del señor Sax, este declara en la página 22:

¹³Emil Sax (1845-1927), economista austriaco, más tarde profesor en Praga y uno de los representantes de la escuela austriaca en el terreno de la hacienda pública. (N. de la E.)

¹⁴Juego de palabras intraducible: *Sozialwissenschafts-* (de ciencia social) y *Kohl* (col), que en alemán coloquial significa también «disparate, palabrería». Se refiere a la National Association for the Promotion of Social Science, fundada en 1857. (N. de la E.)

¹⁵*Die Gartenlaube*, semanario familiar ilustrado de gran tirada; *Kladderadatsch*, semanario satírico berlinés; el «fusilero Kutschke», autor ficticio de una canción patriotería muy popular durante la guerra franco-prusiana. Julius Faucher (1820-1878) era un economista librecambista, partidario de Manchester, que había escrito sobre la cuestión de la vivienda en Berlín. (N. de la E.)

«Llamamos economía social a la ciencia de la economía nacional en su aplicación a las cuestiones sociales o, dicho con más precisión, al conjunto de los medios y caminos que esta ciencia nos ofrece para elevar, sobre la base de sus leyes “de bronce” y dentro del marco del orden social actualmente imperante, a las llamadas (!) clases desposeídas al nivel de las poseedoras».

No vamos a entrar en la idea confusa de que la «ciencia de la economía nacional» o economía política se ocupe en general de otras cuestiones que no sean «sociales». Vamos directamente al punto principal. El doctor Sax exige que las «leyes de bronce» de la economía burguesa, el «marco del orden social actualmente imperante» —en otras palabras, el modo de producción capitalista— sigan existiendo sin cambios, y que, a pesar de ello, las «llamadas clases desposeídas» sean elevadas «al nivel de las poseedoras». Ahora bien, es una premisa ineludible del modo de producción capitalista que exista una clase desposeída, no llamada así, sino real, que no tenga nada que vender salvo su fuerza de trabajo y que, por tanto, esté obligada a vender esa fuerza de trabajo a los capitalistas industriales. La tarea de la nueva ciencia de la economía social inventada por el señor Sax consiste, por tanto, en lo siguiente: encontrar los medios y caminos por los cuales, dentro de un estado social basado en la oposición entre los capitalistas, poseedores de todas las materias primas, instrumentos de producción y medios de vida, por una parte, y los asalariados desposeídos, que no pueden llamar suyo más que su fuerza de trabajo y nada más, por la otra; por los cuales, digo, dentro de este estado social, todos los asalariados puedan transformarse en capitalistas sin dejar de ser asalariados. El señor Sax cree haber resuelto este problema. Quizá tenga la bondad de enseñarnos cómo se puede transformar a todos los soldados del ejército francés —cada uno de los cuales, desde los tiempos del viejo Napoleón, lleva en la mochila su bastón de mariscal— en mariscales de campo sin que dejen de ser soldados rasos. O cómo se consigue convertir a los 40 millones de súbditos del Imperio alemán en emperadores alemanes.

La esencia del socialismo burgués consiste en querer mantener la base de todos los males de la sociedad actual y, al mismo tiempo, querer abolir esos males. Los socialistas burgueses quieren, como dice ya el *Manifiesto comunista*, «remediar los males sociales para asegurar la existencia de la sociedad burguesa»; quieren «la burguesía sin el proletariado».¹⁶ Hemos visto que el señor Sax plantea la cuestión exactamente del mismo modo. Su solución la encuentra en la solución de la cuestión de la vivienda; es de la opinión de que

«mejorando las viviendas de las clases trabajadoras se podría remediar con éxito la miseria física y espiritual descrita y, con ello —solo mediante una mejora general de las condiciones de vivienda—, elevar a la parte predominante de estas

¹⁶*Manifiesto del Partido Comunista*, apartado III, 2, «El socialismo conservador o burgués». (N. de la E.)

clases desde el pantano de su existencia, a menudo apenas digna del ser humano, a las puras alturas del bienestar material y espiritual» (p. 14).

Dicho sea de paso, a la burguesía le interesa encubrir la existencia de un proletariado creado por las relaciones burguesas de producción y que condiciona su continuidad. Por eso nos cuenta el señor Sax, en la página 21, que por clases trabajadoras deben entenderse, junto a los obreros propiamente dichos, todas las «clases sociales sin recursos», «la gente modesta en general, como artesanos, viudas, pensionistas (!), funcionarios subalternos, etc.». El socialismo burgués tiende la mano al pequeñoburgués.

¿De dónde procede, pues, la penuria de vivienda? ¿Cómo ha surgido? El señor Sax, como buen burgués, no puede saber que es un producto necesario de la forma burguesa de la sociedad; que no puede existir sin penuria de vivienda una sociedad en la que la gran masa trabajadora depende exclusivamente del salario, es decir, de la suma de medios de vida necesaria para su existencia y su reproducción; en la que los continuos perfeccionamientos de la maquinaria, etc., dejan sin trabajo a masas de obreros; en la que violentas oscilaciones industriales, que se repiten regularmente, condicionan, por una parte, la existencia de un numeroso ejército de reserva de obreros desocupados y, por otra, arrojan periódicamente a la calle, sin trabajo, a la gran masa de los obreros; en la que los obreros se amontonan en masa en las grandes ciudades, y además más deprisa de lo que, en las condiciones existentes, se construyen viviendas para ellos; en la que, por tanto, siempre ha de haber inquilinos para las pocilgas más infames; en la que, finalmente, el propietario de la casa, en su condición de capitalista, no solo tiene el derecho, sino también, en virtud de la competencia, en cierto modo el deber de arrancar sin miramientos de su propiedad los alquileres más altos. En una sociedad así, la penuria de vivienda no es un azar; es una institución necesaria, y solo puede eliminarse, junto con todas sus repercusiones sobre la salud, etc., cuando se transforme de raíz todo el orden social del que brota. Pero eso es algo que el socialismo burgués no puede saber. No puede explicarse la penuria de vivienda a partir de las relaciones existentes. No le queda, pues, otro recurso que explicarla con frases morales a partir de la maldad de los hombres; por así decirlo, a partir del pecado original.

«Y no se puede dejar de reconocer —y, por consiguiente, no se puede negar» (jaudaz conclusión!) «— que la culpa... recae en parte sobre los propios obreros, los que demandan vivienda, pero en otra parte, y mucho mayor, sobre aquellos que asumen la satisfacción de esa necesidad o que, aun disponiendo de los medios necesarios, no la asumen: sobre las clases sociales superiores, poseedoras. La culpa de estas últimas... consiste en que no se preocupan de procurar una oferta suficiente de buenas viviendas».

Así como Proudhon nos trasladaba de la economía a la jurisprudencia, nuestro socialista burgués nos traslada aquí de la economía a la moral. Y nada más natural.

Quien declara intangibles el modo de producción capitalista, las «leyes de bronce» de la sociedad burguesa actual, y quiere, no obstante, abolir sus consecuencias desagradables pero necesarias, no tiene otro remedio que predicar moral a los capitalistas: sermones cuyo efecto conmovedor se disuelve enseguida en humo por obra del interés privado y, si hace falta, de la competencia. Estos sermones se parecen exactamente a los de la gallina a la orilla del estanque en el que nadan alegremente los patitos que ella ha incubado. Los patitos se meten en el agua aunque el agua no tenga vigas que los sostengan, y los capitalistas se lanzan sobre la ganancia aunque la ganancia no tenga corazón. «En cuestiones de dinero se acaba la cordialidad», decía ya el viejo Hansemann, que de eso sabía más que el señor Sax.¹⁷

«Las buenas viviendas tienen un precio tan elevado que a la mayor parte de los obreros les resulta absolutamente imposible hacer uso de ellas. El gran capital... se mantiene esquivo y apartado de las viviendas para las clases trabajadoras... Así, estas clases, con su necesidad de vivienda, caen en su mayor parte en manos de la especulación».

¡Abominable especulación! ¡El gran capital, naturalmente, no especula nunca! Pero no es la mala voluntad, es solo la ignorancia lo que impide al gran capital especular con casas obreras:

«Los propietarios de casas no saben en absoluto qué papel tan grande e importante desempeña una satisfacción normal de la necesidad de vivienda...; no saben lo que hacen a la gente cuando, como es la regla, le ofrecen viviendas tan irresponsablemente malas y nocivas, y no saben, por último, cuánto se perjudican a sí mismos con ello» (p. 27).

Pero la ignorancia de los capitalistas necesita de la ignorancia de los obreros para producir junto con ella la penuria de vivienda. Después de admitir que las «capas más bajas de todas» de los obreros, «para no quedarse del todo sin techo, se ven obligadas (!) a buscar alojamiento para la noche dondequiera y comoquiera, y en este aspecto están completamente indefensas y desamparadas», el señor Sax nos cuenta:

«Pues es un hecho de todos conocido cuántos de ellos» (de los obreros) «privan a su cuerpo, por ligereza, pero sobre todo por ignorancia, de las condiciones de un desarrollo natural y de una existencia sana —casi diríamos que con virtuosismo—, al no tener la menor idea de una higiene racional y, en particular, de la enorme importancia que en ella corresponde a la vivienda» (p. 27).

Y ahora asoman las orejas del asno burgués. Mientras que en los capitalistas la «culpa» se volatiliza en ignorancia, en los obreros la ignorancia no es más que la ocasión de la culpa. Escuchemos:

¹⁷David Hansemann (1790-1864), gran banquero y político liberal renano, ministro de Hacienda de Prusia en 1848. (N. de la E.)

«Así sucede» (a saber, por la ignorancia) «que, con tal de ahorrar algo en el alquiler, se mudan a viviendas oscuras, húmedas, insuficientes, en una palabra, que hacen escarnio de todas las exigencias de la higiene...; que a menudo varias familias alquilan juntas una sola vivienda, e incluso una sola habitación; todo para gastar lo menos posible en vivienda, mientras derrochan sus ingresos de manera verdaderamente pecaminosa en la bebida y en toda clase de vanos placeres».

El dinero que los obreros «despilfarran en aguardiente y tabaco» (p. 28), la «vida de taberna, con todas sus lamentables consecuencias, que como un peso de plomo arrastra una y otra vez al estamento obrero al fango», le pesa de hecho al señor Sax en el estómago como plomo. Que, en las condiciones dadas, el alcoholismo entre los obreros es un producto necesario de su situación vital, tan necesario como el tifus, el delito, los parásitos, el alguacil y otras enfermedades sociales, tan necesario que se puede calcular de antemano la cifra media de los que caerán en él, eso tampoco puede saberlo el señor Sax. Por lo demás, ya decía mi viejo maestro de escuela: «La gente vulgar va a la taberna y la gente distinguida va al club»; y como yo he estado en ambos, puedo dar fe de que es verdad.

Toda esta palabrería sobre la «ignorancia» de ambas partes desemboca en las viejas frases sobre la armonía de intereses entre el capital y el trabajo. Si los capitalistas conocieran su verdadero interés, proporcionarían a los obreros buenas viviendas y mejorarían en general su situación; y si los obreros comprendieran su verdadero interés, no harían huelgas, no harían socialdemocracia, no harían política, sino que seguirían obedientemente a sus superiores, los capitalistas. Por desgracia, ambas partes encuentran sus intereses en un lugar muy distinto de los sermones del señor Sax y de sus innumerables predecesores. El evangelio de la armonía entre el capital y el trabajo se viene predicando desde hace ya cerca de cincuenta años; la filantropía burguesa ha gastado mucho dinero en demostrar esa armonía mediante instituciones modelo; y, como veremos más adelante, hoy estamos exactamente igual que hace cincuenta años.

Nuestro autor pasa ahora a la solución práctica de la cuestión. Lo poco revolucionaria que era la propuesta de Proudhon de convertir a los obreros en propietarios de sus viviendas se ve ya por el hecho de que el socialismo burgués había intentado ponerla en práctica antes que él, y lo sigue intentando. También el señor Sax declara que la cuestión de la vivienda solo puede resolverse por completo transfiriendo a los obreros la propiedad de la vivienda (pp. 58 y 59). Más aún: ante esta idea cae en éxtasis poético y prorrumpe en el siguiente arrebatado de entusiasmo:

«Hay algo peculiar en el anhelo de propiedad de la tierra que anida en el ser humano, un impulso que ni siquiera la vida económica de nuestro tiempo, de pulso febril, ha logrado debilitar. Es el sentimiento inconsciente de la importancia de la conquista económica que representa la propiedad de la tierra. Con ella el hombre adquiere un apoyo seguro; echa, por así decirlo, raíces

firmes en el suelo, y toda economía (!) tiene en él su base más duradera. Pero la fuerza bienhechora de la propiedad de la tierra va mucho más allá de estas ventajas materiales. Quien tiene la dicha de poder llamarla suya ha alcanzado el grado más alto imaginable de independencia económica; tiene un territorio en el que puede disponer y mandar soberanamente, es su propio dueño, tiene cierto poder y un respaldo seguro para los tiempos de necesidad; crece su conciencia de sí y, con ella, su fuerza moral. De ahí la profunda importancia de la propiedad en la cuestión que nos ocupa... El obrero, hoy expuesto sin defensa a las vicisitudes de la coyuntura, en dependencia constante del patrono, quedaría así sustraído hasta cierto punto a esta situación precaria; se convertiría en capitalista y estaría asegurado contra los peligros del paro o de la incapacidad para el trabajo gracias al crédito hipotecario que, en consecuencia, se le abriría. Sería elevado así de la clase desposeída a la clase de los poseedores» (p. 63).

El señor Sax parece presuponer que el hombre es esencialmente campesino; de lo contrario, no atribuiría a los obreros de nuestras grandes ciudades un anhelo de propiedad de la tierra que nadie más ha descubierto en ellos. Para nuestros obreros de las grandes ciudades, la libertad de movimiento es la primera condición de vida, y la propiedad de la tierra solo puede ser para ellos una cadena. Dadles casas propias, encadenadlos de nuevo a la gleba, y quebraréis su capacidad de resistencia frente a la rebaja de salarios por parte de los fabricantes. El obrero individual quizá pueda vender su casita en alguna ocasión, pero en caso de una huelga seria o de una crisis industrial general¹⁸ todas las casas pertenecientes a los obreros afectados tendrían que salir a la venta en el mercado y, por tanto, o no encontrarían comprador o se malvenderían muy por debajo de su coste. Y si encontraran todas comprador, toda la gran reforma de la vivienda del señor Sax quedaría reducida otra vez a nada y él podría empezar de nuevo desde el principio. Sin embargo, los poetas viven en un mundo imaginario, y así también el señor Sax, que se imagina que el propietario de la tierra ha «alcanzado el grado más alto de independencia económica», que tiene «un respaldo seguro», que «se convertiría en capitalista y estaría asegurado contra los peligros del paro o de la incapacidad para el trabajo gracias al crédito hipotecario que, en consecuencia, se le abriría», etc. Que el señor Sax eche una mirada a los pequeños campesinos franceses y a los de nuestra Renania: sus casas y sus campos están cargados de hipotecas de arriba abajo, su cosecha pertenece a sus acreedores antes de segarla, y en su «territorio» no disponen ni mandan soberanamente ellos, sino el usurero, el abogado y el alguacil. ¡Ese es, en efecto, el grado más alto imaginable de independencia económica... para el usurero! Y para que los obreros pongan lo más rápidamente posible su casita bajo la misma soberanía del usurero, el benévolo señor Sax les señala previsoramente el

¹⁸«o de una crisis industrial general» falta en la versión del *Volksstaat* de 1872; es un añadido de 1887. (N. de la E.)

crédito hipotecario que se les abre, y del que pueden servirse en caso de paro o de incapacidad para el trabajo en lugar de ser una carga para la beneficencia pública.

En cualquier caso, el señor Sax ha resuelto ya el problema planteado al principio: el obrero «se convierte en capitalista» adquiriendo una casita propia.

El capital es el mando sobre el trabajo no pagado de otros. La casita del obrero, por tanto, solo se convierte en capital en cuanto él la alquila a un tercero y se apropia, bajo la forma de alquiler, de una parte del producto del trabajo de ese tercero. Por el hecho de que la habita él mismo, la casa queda precisamente impedida de convertirse en capital, del mismo modo que la levita deja de ser capital en el mismo instante en que se la compro al sastre y me la pongo. El obrero que posee una casita por valor de mil táleros ya no es, desde luego, un proletario, pero hay que ser el señor Sax para llamarle capitalista.

Pero la condición capitalista de nuestro obrero tiene todavía otra cara. Supongamos que en una determinada región industrial se ha convertido en regla que cada obrero posea su propia casita. En este caso, la clase obrera de esa región vive sin pagar alquiler; los gastos de vivienda ya no entran en el valor de su fuerza de trabajo. Ahora bien, toda reducción de los costes de producción de la fuerza de trabajo, es decir, todo abaratamiento duradero de los medios de vida del obrero, equivale, «sobre la base de las leyes de bronce de la ciencia de la economía nacional», a una reducción del valor de la fuerza de trabajo y acaba trayendo consigo, por tanto, una caída correspondiente del salario. El salario bajaría, pues, por término medio, en la cuantía media del alquiler ahorrado; es decir, el obrero pagaría el alquiler de su propia casa, pero no, como antes, en dinero al casero, sino en trabajo no pagado al fabricante para el que trabaja. De este modo, los ahorros del obrero invertidos en la casita se convertirían, en efecto, en cierto modo en capital, pero en capital no para él, sino para el capitalista que le da empleo.

El señor Sax no consigue, pues, ni siquiera sobre el papel, transformar a su obrero en capitalista.

Dicho sea de paso, lo anterior vale para todas las llamadas reformas sociales que se reducen al ahorro o al abaratamiento de los medios de vida del obrero. O bien se generalizan, y entonces les sigue una rebaja salarial correspondiente, o bien siguen siendo experimentos completamente aislados, y entonces su mera existencia como excepción aislada demuestra que su aplicación a gran escala es incompatible con el modo de producción capitalista existente. Supongamos que en una región se consigue, mediante la implantación general de cooperativas de consumo, abaratar en un 20 % los medios de vida de los obreros; a la larga, el salario tendría que bajar allí aproximadamente un 20 %, es decir, en la misma proporción en que los medios de vida en cuestión entran en el sustento de los obreros. Si el obrero, por ejemplo, gasta por término medio tres cuartas partes de su salario semanal en estos medios de vida, el salario acabará bajando en $\frac{3}{4} \times 20 = 15$ %. En una palabra: en cuanto

una de estas reformas de ahorro se ha generalizado, el obrero recibe menos salario en la misma proporción en que sus ahorros le permiten vivir más barato. Dad a cada obrero un ingreso independiente, ahorrado, de 52 táleros, y su salario semanal acabará bajando un tálero. Por tanto: cuanto más ahorra, menos salario recibe. No ahorra, pues, en interés propio, sino en el del capitalista. ¿Qué más hace falta para «estimular en él del modo más poderoso... la primera virtud económica, el espíritu de ahorro»? (p. 64).

Por lo demás, el señor Sax nos dice también enseguida que los obreros deben hacerse propietarios de casas no tanto en su propio interés como en el de los capitalistas:

«Pero no solo el estamento obrero, también la sociedad en su conjunto tiene el máximo interés en ver al mayor número posible de sus miembros ligados (!) al suelo» (me gustaría ver alguna vez al señor Sax en esa postura) «...¹⁹ Todas las fuerzas secretas que inflaman el volcán llamado cuestión social, que arde bajo nuestros pies, la amargura proletaria, el odio..., las peligrosas confusiones de conceptos..., tienen que disiparse como la niebla ante el sol de la mañana cuando... los propios obreros pasen por ese camino a la clase de los poseedores» (p. 65).

En otras palabras: el señor Sax espera que los obreros, mediante un desplazamiento de su posición proletaria como el que tendría que traer consigo la adquisición de una casa, pierdan también su carácter proletario y vuelvan a ser sumisos y apocados como sus antepasados, que también eran propietarios de sus casas. Que los proudhonianos tomen buena nota.

Con esto cree el señor Sax haber resuelto la cuestión social:

«La distribución más justa de los bienes, el enigma de la esfinge cuya solución tantos han intentado en vano, ¿no está así ante nosotros como un hecho tangible?, ¿no ha quedado sustraída a las regiones de los ideales para entrar en el dominio de la realidad? Y una vez realizada, ¿no se ha alcanzado una de las metas más elevadas, que incluso los socialistas de la tendencia más extrema presentan como el punto culminante de sus teorías?» (p. 66).

Es una verdadera suerte que hayamos llegado hasta aquí. Este grito de júbilo constituye, en efecto, el «punto culminante» del libro de Sax, y a partir de ahora el camino vuelve a descender suavemente, de «las regiones de los ideales» a la llana realidad; y cuando lleguemos abajo comprobaremos que nada, absolutamente nada, ha cambiado durante nuestra ausencia.

Nuestro guía nos hace dar el primer paso cuesta abajo al enseñarnos que hay dos sistemas de viviendas obreras: el sistema de *cottages*, en el que cada familia obrera

¹⁹En la versión del *Volksstaat* se intercalaba aquí este fragmento de la cita de Sax: «la propiedad de la tierra... disminuye el número de quienes luchan contra la dominación de la clase poseedora...». (N. de la E.)

tiene su propia casita y, a ser posible, su pequeño jardín, como en Inglaterra, y el sistema de cuarteles, de grandes edificios que contienen muchas viviendas obreras, como en París, Viena, etc. Entre ambos estaría el sistema habitual en el norte de Alemania. Ahora bien, el sistema de *cottages* sería el único correcto y el único con el que el obrero podría adquirir la propiedad de su casa; además, el sistema de cuarteles tendría grandísimos inconvenientes para la salud, la moralidad y la paz doméstica; pero, por desgracia, por desgracia, el sistema de *cottages* es irrealizable justamente en los centros de la penuria de vivienda, en las grandes ciudades, a causa de la carestía del suelo, y habría que darse por contentos si allí, en lugar de grandes cuarteles, se construyeran casas de cuatro a seis viviendas o se remediaran los principales defectos del sistema de cuarteles mediante toda clase de artificios constructivos (pp. 71-92).

¿Verdad que ya hemos bajado un buen trecho? La transformación de los obreros en capitalistas, la solución de la cuestión social, la casa en propiedad de cada obrero: todo eso se ha quedado arriba, en «las regiones de los ideales»; ya solo tenemos que ocuparnos de introducir el sistema de *cottages* en el campo y de hacer lo más soportables posible los cuarteles obreros en las ciudades.

La solución burguesa de la cuestión de la vivienda ha fracasado, pues, según propia confesión: ha fracasado ante la oposición entre la ciudad y el campo. Y con esto hemos llegado al núcleo de la cuestión. La cuestión de la vivienda solo podrá resolverse cuando la sociedad se haya transformado lo bastante como para emprender la supresión de la oposición entre la ciudad y el campo, llevada al extremo por la sociedad capitalista actual. La sociedad capitalista, lejos de poder suprimir esta oposición, tiene, por el contrario, que agudizarla cada día más. En cambio, ya los primeros socialistas utópicos modernos, Owen y Fourier, lo reconocieron con acierto. En sus edificios modelo ya no existe la oposición entre la ciudad y el campo. Ocurre, pues, lo contrario de lo que afirma el señor Sax: no es la solución de la cuestión de la vivienda la que resuelve al mismo tiempo la cuestión social, sino que solo mediante la solución de la cuestión social, es decir, mediante la abolición del modo de producción capitalista, se hace posible al mismo tiempo la solución de la cuestión de la vivienda. Querer resolver la cuestión de la vivienda y querer conservar las grandes ciudades modernas es un contrasentido. Pero las grandes ciudades modernas solo se eliminarán mediante la abolición del modo de producción capitalista, y cuando esta se haya puesto en marcha se tratará de cosas muy distintas que de procurar a cada obrero una casita en propiedad.

Ahora bien, en un primer momento toda revolución social tendrá que tomar las cosas tal como las encuentre y remediar los males más clamorosos con los medios existentes. Y ya hemos visto que a la penuria de vivienda se le puede poner remedio inmediato mediante la expropiación de una parte de las viviendas de

lujo pertenecientes a las clases poseedoras y mediante el alojamiento forzoso de inquilinos en la parte restante.

Si el señor Sax, a continuación, vuelve a salir de las grandes ciudades y habla largo y tendido de colonias obreras que habrían de establecerse junto a las ciudades; si describe todas las bellezas de tales colonias, con su «conducción de agua, alumbrado de gas, calefacción por aire o por agua caliente, lavaderos, secaderos, cuartos de baño y cosas semejantes» comunes, con «guardería, escuela, oratorio (!), sala de lectura, biblioteca... taberna de vino y cerveza, salón de baile y de música, todo muy decoroso», con fuerza de vapor conducida a todas las casas para que así pueda «devolver la producción, en cierta medida, de las fábricas al taller doméstico», eso no cambia nada. La colonia, tal como él la describe, la ha tomado prestada directamente el señor Huber de los socialistas Owen y Fourier, y la ha aburguesado por completo simplemente despojándola de todo lo socialista.²⁰ Pero con ello se vuelve verdaderamente utópica. Ningún capitalista tiene interés en establecer tales colonias, como tampoco existe en ninguna parte del mundo una sola, salvo la de Guise, en Francia; y esa la construyó un fourierista, no como especulación rentable, sino como experimento socialista.²¹ Igual de bien habría podido el señor Sax citar en favor de sus proyectos burgueses la colonia comunista de Harmony Hall, fundada por Owen en Hampshire a comienzos de los años cuarenta y desaparecida hace mucho.

Sin embargo, toda esta palabrería sobre la colonización no es más que un intento renqueante de remontar de nuevo el vuelo hacia «las regiones de los ideales», que enseguida se abandona otra vez. Ahora volvemos a bajar a buen paso. La solución más sencilla es entonces

«que los patronos, los fabricantes, ayuden a los obreros a obtener viviendas adecuadas, ya sea construyéndolas ellos mismos, ya sea animando y apoyando a los obreros a construir por su cuenta, poniendo a su disposición terrenos, adelantando el capital de construcción, etc.» (p. 106).

Con ello hemos salido de nuevo de las grandes ciudades, donde de nada de esto puede hablarse, y hemos vuelto al campo. El señor Sax demuestra ahora que aquí es interés de los propios fabricantes ayudar a sus obreros a obtener viviendas soportables, por un lado como buena inversión de capital y, por otro, porque la

«elevación de los obreros que de ello resulta infaliblemente... tiene que traer consigo un aumento de su fuerza de trabajo física y espiritual, lo que naturalmente... no redundará menos... en beneficio del patrono. Con ello queda

²⁰Victor Aimé Huber (1800-1869), publicista conservador alemán, promotor de cooperativas de vivienda de inspiración cristiana. (N. de la E.)

²¹Y también esta ha acabado convirtiéndose en un mero hogar de la explotación de los obreros. Véase el *Socialiste* de París, año 1886. (Nota de Engels a la edición de 1887.) — Se trata del Familisterio de Guise, fundado a partir de 1859 por el industrial fourierista Jean-Baptiste André Godin junto a su fábrica de estufas. (N. de la E.)

dado también el punto de vista correcto para la participación de estos últimos en la cuestión de la vivienda: aparece como emanación de la asociación latente, de la solicitud de los patronos, oculta casi siempre bajo el ropaje de aspiraciones humanitarias, por el bienestar corporal y económico, espiritual y moral de sus obreros, solicitud que se recompensa pecuniariamente por sí sola mediante sus éxitos: la atracción y el aseguramiento de una plantilla obrera competente, hábil, bien dispuesta, satisfecha y leal» (p. 108).

La frase de la «asociación latente», con la que Huber intentaba atribuir un «sentido superior» a la cháchara filantrópico-burguesa, no cambia nada. Incluso sin esta frase, los grandes fabricantes rurales, sobre todo en Inglaterra, comprendieron hace mucho que la construcción de viviendas obreras no solo es una necesidad, una parte de la propia instalación fabril, sino que además es muy rentable. En Inglaterra han surgido de este modo pueblos enteros, algunos de los cuales se han convertido después en ciudades. Pero los obreros, en lugar de mostrarse agradecidos a los capitalistas filántropos, han opuesto desde siempre objeciones muy serias a este «sistema de *cottages*». No solo tienen que pagar precios de monopolio por las casas, porque el fabricante no tiene competidores, sino que en cada huelga se quedan de inmediato sin techo, porque el fabricante los pone en la calle sin más trámite, lo que dificulta mucho toda resistencia. Los detalles pueden leerse en mi *Situación de la clase obrera en Inglaterra*, pp. 224 y 228.²² Pero el señor Sax opina que tales cosas «apenas merecen refutación» (p. 111). ¿Y no quiere él procurar al obrero la propiedad de su casita? Desde luego; pero como «los patronos tendrían que estar en condiciones de disponer siempre de la vivienda para tener sitio para el sustituto cuando despidan a un obrero», entonces... pues sí, entonces habría que «prever para esos casos, mediante pacto, la revocabilidad de la propiedad» (p. 113).²³

Esta vez hemos bajado inesperadamente deprisa. Primero se nos dijo: propiedad del obrero sobre su casita; luego nos enteramos de que eso es imposible en las ciudades y solo realizable en el campo; ahora se nos explica que esa propiedad, también en el campo, solo debe ser una propiedad «revocable mediante pacto». Con esta nueva clase de propiedad para los obreros, descubierta por el señor Sax, con esta

²²Engels cita por la primera edición alemana (Leipzig, 1845); los pasajes tratan del *cottage system* de los fabricantes rurales. (N. de la E.)

²³También en esto los capitalistas ingleses no solo han cumplido hace mucho todos los deseos del corazón del señor Sax, sino que los han superado con creces. El lunes 14 de octubre de 1872, en Morpeth, el tribunal encargado de fijar las listas electorales parlamentarias tuvo que resolver sobre la solicitud de 2.000 mineros de que se inscribieran sus nombres en ellas. Resultó que, según el reglamento de la mina en que trabajaban, a la mayor parte de estos hombres no se les consideraba inquilinos de las casitas que habitaban, sino solo tolerados en ellas, y podían ser puestos en la calle en cualquier momento sin aviso previo alguno. (El propietario de la mina y el propietario de las casas eran, naturalmente, una y la misma persona.) El juez resolvió que estos hombres no eran inquilinos, sino criados, y que como tales no tenían derecho a la inscripción. (*Daily News*, 15 de octubre de 1872.) (Nota de Engels.)

transformación de los obreros en capitalistas «revocables mediante pacto», hemos vuelto felizmente a tierra firme y tenemos que examinar aquí lo que los capitalistas y demás filántropos han hecho realmente para resolver la cuestión de la vivienda.

II

Si hemos de creer a nuestro doctor Sax, por parte de los señores capitalistas se ha hecho ya mucho para remediar la penuria de vivienda y se ha aportado la prueba de que la cuestión de la vivienda tiene solución sobre la base del modo de producción capitalista.

Ante todo, el señor Sax nos presenta... ¡la Francia bonapartista! Como es sabido, Luis Bonaparte nombró en tiempos de la Exposición Universal de París una comisión, en apariencia para informar sobre la situación de las clases trabajadoras de Francia, en realidad para describir esa situación, para mayor gloria del Imperio, como verdaderamente paradisíaca. Y en el informe de esta comisión, compuesta por los instrumentos más corruptos del bonapartismo, se apoya el señor Sax, sobre todo porque los resultados de su trabajo son, «según la propia declaración del comité encargado de ello, bastante completos para Francia». ¿Y cuáles son esos resultados? De 89 grandes industriales o sociedades anónimas que facilitaron información, 31 no habían construido viviendas obreras; las viviendas construidas albergan, según la propia estimación de Sax, a lo sumo de 50.000 a 60.000 personas, ¡y constan casi exclusivamente de dos habitaciones por familia!

Es evidente que todo capitalista al que las condiciones de su industria —la fuerza hidráulica, la situación de las minas de carbón, los yacimientos de mineral de hierro y otras minas, etc.— atan a una determinada localidad rural tiene que construir viviendas para sus obreros si no las hay. Ver en ello una prueba de la existencia de la «asociación latente», «un testimonio elocuente del aumento de la comprensión del asunto y de su gran alcance», un «comienzo muy prometedor» (p. 115), requiere una costumbre muy desarrollada de engañarse a uno mismo. Por lo demás, también en esto los industriales de los distintos países se diferencian según su respectivo carácter nacional. El señor Sax, por ejemplo, nos cuenta en la página 117:

«En Inglaterra solo en los últimos tiempos se hace notar una actividad creciente de los patronos en esta dirección. Se trata sobre todo de las aldeas apartadas en el campo... La circunstancia de que los obreros, de otro modo, tienen que recorrer a menudo un largo camino desde la localidad más próxima hasta la fábrica y, al llegar allí ya agotados, rinden un trabajo insuficiente, es la que proporciona principalmente a los patronos el motivo para construir viviendas para su mano de obra. No obstante, aumenta también el número de aquellos que, con una comprensión más profunda de las circunstancias, vinculan a la reforma de la vivienda, en mayor o menor medida, todos los demás elementos de la asociación latente, y a ellos deben su origen esas florecientes colonias... Los nombres de

un Ashton en Hyde, un Ashworth en Turton, un Grant en Bury, un Greg en Bollington, un Marshall en Leeds, un Strutt en Belper, un Salt en Saltaire, un Akroyd en Copley, entre otros, son bien conocidos por ello en el Reino Unido».

¡Santa simplicidad, y más santa ignorancia todavía! ¡Solo en los «últimos tiempos» han construido los fabricantes rurales ingleses viviendas obreras! No, querido señor Sax: los capitalistas ingleses son verdaderos grandes industriales, no solo por el bolsillo, sino también por la cabeza. Mucho antes de que en Alemania hubiera una gran industria digna de ese nombre, ellos habían comprendido que, en la producción fabril en el campo, el desembolso en viviendas obreras es una parte necesaria, y directa e indirectamente muy rentable, del capital total invertido. Mucho antes de que la lucha entre Bismarck y los burgueses alemanes regalara a los obreros alemanes la libertad de coalición, los fabricantes, propietarios de minas y de fundiciones ingleses habían aprendido en la práctica qué presión pueden ejercer sobre los obreros en huelga cuando son al mismo tiempo sus caseros. Las «florecientes colonias» de un Greg, un Ashton, un Ashworth pertenecen tan poco a los «últimos tiempos» que ya hace cuarenta años la burguesía las pregonaba como modelo, tal como yo mismo lo describí hace veintiocho años (*Situación de la clase obrera*, pp. 228-230, nota). Aproximadamente igual de antiguas son las de Marshall y Akroyd (así se escribe el nombre de este hombre), y mucho más antigua aún, pues sus comienzos se remontan al siglo pasado, es la de Strutt. Y como en Inglaterra la duración media de una vivienda obrera se calcula en cuarenta años, el señor Sax puede contar con los dedos en qué estado ruinoso se encuentran ahora esas «florecientes colonias». Además, la mayoría de estas colonias ya no están en el campo; la expansión colosal de la industria las ha rodeado de tal modo de fábricas y casas que se encuentran en medio de ciudades sucias y humeantes de 20.000 a 30.000 y más habitantes; lo cual no impide a la ciencia burguesa alemana, representada por el señor Sax, seguir repitiendo hoy con toda fidelidad los viejos himnos de alabanza ingleses de 1840, que ya no tienen aplicación alguna.

¡Y no digamos el viejo Akroyd!²⁴ Este buen hombre era, desde luego, un filántropo de la más pura agua. Amaba tanto a sus obreros, y en especial a sus obreras, que sus competidores de Yorkshire, menos filántropos que él, solían decir de él que hacía funcionar su fábrica exclusivamente con sus propios hijos. Es cierto que el señor Sax afirma que en estas florecientes colonias «los nacimientos ilegítimos son cada vez más raros» (p. 118). Sí, claro: los nacimientos ilegítimos fuera del matrimonio; porque en los distritos fabriles ingleses las muchachas guapas se casan muy jóvenes.

²⁴En la versión del *Volksstaat* se leía: «¡Y no digamos el viejo A...! No quiero decir el nombre; hace mucho que está muerto y enterrado». En 1887 Engels sustituyó la inicial por el nombre completo. (N. de la E.)

En Inglaterra, la construcción de viviendas obreras junto a cada gran fábrica rural, y al mismo tiempo que la fábrica, ha sido la regla desde hace sesenta años o más. Como ya se ha dicho, muchas de estas aldeas fabriles se han convertido en el núcleo en torno al cual se ha formado después toda una ciudad fabril, con todos los males que una ciudad fabril trae consigo. Estas colonias, por tanto, no han resuelto la cuestión de la vivienda: han sido ellas las que la han creado en su localidad.

En cambio, en los países que no han hecho más que ir a la zaga de Inglaterra en el terreno de la gran industria y que en realidad no han sabido lo que es una gran industria hasta después de 1848, en Francia y sobre todo en Alemania, la cosa es muy distinta. Aquí son solo fundiciones y fábricas colosales las que, tras largas vacilaciones, se deciden a construir algunas viviendas obreras, como la fábrica de Schneider en Le Creusot y la de Krupp en Essen. La gran mayoría de los industriales rurales deja que sus obreros caminen leguas bajo el calor, la nieve y la lluvia, por la mañana hasta la fábrica y por la tarde de vuelta a casa. Así ocurre sobre todo en las regiones montañosas: en los Vosgos franceses y alsacianos, lo mismo que a orillas del Wupper, el Sieg, el Agger, el Lenne y otros ríos de Renania y Westfalia. En los Montes Metálicos no ha de ser mejor. Es la misma mezquina tacañería entre los alemanes que entre los franceses.

El señor Sax sabe muy bien que tanto el comienzo prometedor como las colonias florecientes significan menos que nada. Intenta, pues, demostrar ahora a los capitalistas qué espléndidas rentas pueden sacar de la construcción de viviendas obreras. En otras palabras: intenta indicarles un nuevo camino para estafar a los obreros.

Primero les pone como ejemplo una serie de sociedades constructoras londinenses que, de carácter en parte filantrópico y en parte especulativo, han obtenido un rendimiento neto del 4 al 6 % y más. Que el capital invertido en viviendas obreras rinde bien es algo que el señor Sax no necesita demostrarnos. La razón de que no se invierta en ellas más de lo que se invierte es que las viviendas más caras rinden todavía más a su propietario. La exhortación del señor Sax a los capitalistas se reduce, pues, una vez más, a un mero sermón moral.

Por lo que se refiere a estas sociedades constructoras londinenses, cuyos brillantes éxitos pregona tan alto el señor Sax, según su propia enumeración —en la que figura cualquier especulación inmobiliaria— han proporcionado en total alojamiento a 2.132 familias y a 706 hombres solos, es decir, ¡a menos de 15.000 personas! ¿Y semejantes niñerías se atreve uno a presentar en serio en Alemania como grandes éxitos, mientras que solo en la parte este de Londres un millón de obreros vive en las condiciones de vivienda más miserables? Todos estos esfuerzos filantrópicos son, en realidad, de una nulidad tan lamentable que los informes parlamentarios ingleses que se ocupan de la situación de los obreros ni siquiera los mencionan.

No queremos hablar aquí de la ridícula ignorancia de Londres que se despliega en todo este capítulo. Solo una cosa. El señor Sax opina que la casa de huéspedes para hombres solos de Soho cerró porque en ese barrio «no se podía contar con una clientela numerosa». El señor Sax se imagina, en efecto, todo el West End de Londres como una única ciudad de lujo, y no sabe que justo detrás de las calles más elegantes se encuentran los barrios obreros más sucios, uno de los cuales es, por ejemplo, Soho. La casa de huéspedes modelo de Soho de la que habla, y que yo conocía ya hace veintitrés años, tuvo al principio clientela de sobra, pero cerró porque nadie podía aguantar allí. Y eso que era de las mejores.

Pero la ciudad obrera de Mulhouse, en Alsacia, ¿eso sí es un éxito?

La ciudad obrera de Mulhouse es el gran caballo de exhibición de los burgueses continentales, exactamente igual que las antaño florecientes colonias de Ashton, Ashworth, Greg y compañía lo son de los ingleses. Por desgracia, no es producto de la asociación «latente», sino de la asociación abierta entre el Segundo Imperio francés y los capitalistas alsacianos. Fue uno de los experimentos socialistas de Luis Bonaparte, para el que el Estado adelantó un tercio del capital.²⁵ En catorce años (hasta 1867) ha construido 800 casitas según un sistema defectuoso, que sería imposible en Inglaterra, donde se entiende mejor de esto, y se las cede a los obreros en propiedad al cabo de trece a quince años, a cambio del pago mensual de un alquiler incrementado. Este modo de adquirir la propiedad, implantado desde hace mucho, como veremos, en las sociedades constructoras cooperativas inglesas, no tuvieron que inventarlo los bonapartistas alsacianos. Los recargos sobre el alquiler para la compra de las casas son bastante fuertes en comparación con los ingleses; el obrero, por ejemplo, tras haber pagado poco a poco 4.500 francos en quince años, recibe una casa que hace quince años valía 3.300 francos. Si el obrero quiere marcharse, o se retrasa en un solo pago mensual (en cuyo caso puede ser desahuciado), se le cobra como alquiler anual el 6 % del valor original de la casa (por ejemplo, 17 francos al mes para un valor de 3.000 francos) y se le devuelve el resto, pero sin un céntimo de intereses. Se comprende que la sociedad, aun prescindiendo de la «ayuda del Estado», pueda engordar con ello; e igualmente se comprende que las viviendas suministradas en estas condiciones, aunque solo sea porque están situadas fuera de la ciudad, en un entorno semirrural, sean mejores que las viejas viviendas de cuartel de la ciudad misma.

De los pocos y miserables experimentos hechos en Alemania, cuya mezquindad reconoce incluso el señor Sax en la página 157, no decimos ni una palabra.

¿Qué prueban, pues, todos estos ejemplos? Sencillamente, que la construcción de viviendas obreras, incluso cuando no se pisotean todas las leyes de la higiene, es

²⁵La Société mulhousienne des cités ouvrières se constituyó en 1853 por iniciativa de un grupo de industriales encabezados por Jean Dollfus, con un subsidio del Estado imperial. (N. de la E.)

rentable en términos capitalistas. Pero eso nunca se ha discutido; todos lo sabíamos desde hace mucho. Toda inversión de capital que satisface una necesidad es rentable si se explota racionalmente. La cuestión es precisamente esta: ¿por qué, a pesar de ello, persiste la penuria de vivienda?, ¿por qué, a pesar de ello, los capitalistas no proporcionan viviendas sanas suficientes para los obreros? Y aquí el señor Sax vuelve a no tener más que exhortaciones dirigidas al capital, y nos queda debiendo la respuesta. La verdadera respuesta a esta pregunta ya la hemos dado más arriba.

El capital —esto queda ahora definitivamente establecido— no quiere abolir la penuria de vivienda, aunque pudiera. Quedan solo otros dos recursos: la autoayuda de los obreros y la ayuda del Estado.

El señor Sax, entusiasta admirador de la autoayuda, sabe contar maravillas de ella también en el terreno de la cuestión de la vivienda. Por desgracia, tiene que admitir desde el principio que solo puede dar algún resultado allí donde el sistema de *cottages* existe o, al menos, es realizable; es decir, de nuevo solo en el campo; en las grandes ciudades, también en Inglaterra, solo en una medida muy limitada. Entonces, suspira el señor Sax,

«la reforma mediante ella» (la autoayuda) «solo puede realizarse por un rodeo y, por tanto, siempre de modo imperfecto, es decir, solo en la medida en que al principio de la propiedad propia le corresponde una fuerza que repercute en la calidad de la vivienda».

También esto sería discutible; en todo caso, «el principio de la propiedad propia» no ha repercutido en absoluto de manera reformadora en la «calidad» del estilo de nuestro autor. A pesar de todo, la autoayuda ha hecho en Inglaterra tales prodigios

«que con ello queda ampliamente superado todo lo que se ha hecho allí en otras direcciones para resolver la cuestión de la vivienda. Se trata de las *building societies* inglesas», de las que el señor Sax se ocupa con más detenimiento, sobre todo porque «... sobre su naturaleza y su actividad se han difundido en general ideas muy insuficientes o erróneas. Las *building societies* inglesas no son en absoluto... sociedades constructoras ni cooperativas de construcción; son más bien... lo que en alemán podría designarse aproximadamente como “asociaciones para la adquisición de casas”; son asociaciones cuyo fin es reunir un fondo mediante aportaciones periódicas de sus miembros y, con cargo a él y según los medios disponibles, conceder préstamos a los miembros para la compra de una casa... La *building society* es, por tanto, para una parte de sus miembros, una caja de ahorros y, para la otra, una caja de préstamos. Las *building societies* son, pues, instituciones de crédito hipotecario adaptadas a las necesidades del obrero, que destinan principalmente... los ahorros de los obreros... a los compañeros de condición de los depositantes para la compra o construcción de una casa. Como cabe suponer, estos préstamos se conceden contra la hipoteca del inmueble correspondiente y de tal modo que su amortización se efectúa en pequeños plazos, que combinan intereses y amortización... Los intereses no se pagan a los depositantes, sino que se les

abonan siempre en cuenta con interés compuesto... La retirada de los depósitos junto con los intereses acumulados... puede hacerse en cualquier momento con un mes de preaviso» (pp. 170-172). «Existen en Inglaterra más de 2.000 asociaciones de este tipo...; el capital acumulado en ellas asciende a unos 15.000.000 de libras esterlinas, y unas 100.000 familias obreras han llegado ya por este camino a poseer su propio hogar: una conquista social a la que seguramente no se podrá poner pronto otra al lado» (p. 174).

Por desgracia, también aquí el «pero» llega cojeando inmediatamente detrás:

«Con ello, sin embargo, no se ha alcanzado ni mucho menos una solución completa de la cuestión. Ya por la sencilla razón de que la adquisición de una casa solo está al alcance de los obreros mejor situados... En particular, a menudo no se tienen suficientemente en cuenta las consideraciones sanitarias» (p. 176).

En el continente, «tales asociaciones... solo encuentran un terreno reducido para desarrollarse». Presuponen el sistema de *cottages*, que aquí solo existe en el campo; pero en el campo los obreros todavía no están suficientemente desarrollados para la autoayuda. Por otra parte, en las ciudades, donde podrían formarse verdaderas cooperativas de construcción, se les oponen «dificultades muy considerables y serias de diversa índole» (p. 179). Solo podrían construir *cottages*, y eso no es posible en las grandes ciudades. En una palabra, a «esta forma de autoayuda cooperativa» «no podrá corresponderle, en las condiciones actuales —y apenas en un futuro próximo—, el papel principal en la solución de la cuestión que nos ocupa». Estas cooperativas de construcción se encuentran, en efecto, todavía «en el estadio de los primeros comienzos, sin desarrollar». «Esto vale incluso para Inglaterra» (p. 181).

Así pues: los capitalistas no quieren y los obreros no pueden. Y con esto podríamos cerrar este capítulo si no fuera absolutamente necesario dar algunas aclaraciones sobre las *building societies* inglesas, que los burgueses del color de Schulze-Delitzsch presentan siempre como modelo a nuestros obreros.²⁶

Estas *building societies* no son sociedades obreras, ni su fin principal es procurar a los obreros casas propias. Veremos, por el contrario, que eso solo ocurre muy excepcionalmente. Las *building societies* son esencialmente de naturaleza especulativa, las pequeñas, que son las originales, no menos que sus grandes imitadoras. En una taberna, por lo general a instancias del tabernero, en cuyo local se celebran luego las reuniones semanales, un grupo de parroquianos habituales y sus amigos —tenderos, dependientes, viajeros de comercio, pequeños maestros artesanos y otra pequeña burguesía, y acá y allá también algún mecánico u otro obrero perteneciente a la aristocracia de su clase— se asocian en una sociedad constructora; el motivo inmediato suele ser que el tabernero ha descubierto un

²⁶Hermann Schulze-Delitzsch (1808-1883), político liberal alemán, promotor de las cooperativas de crédito y de consumo como alternativa a la organización política independiente de los obreros. (N. de la E.)

terreno que se puede conseguir relativamente barato en las inmediaciones o en otro lugar. La mayoría de los socios no están atados por su ocupación a un lugar determinado; incluso muchos de los tenderos y artesanos solo tienen en la ciudad un local de negocio, no vivienda; quien puede prefiere vivir fuera antes que en medio de la ciudad humeante. Se compra el solar y se construye en él el mayor número posible de *cottages*. El crédito de los más acomodados hace posible la compra; las cuotas semanales, junto con algunos pequeños préstamos, cubren los gastos semanales de la construcción. Los socios que especulan con una casa propia reciben por sorteo los *cottages* a medida que se terminan, y el correspondiente recargo sobre el alquiler amortiza el precio de compra. Los *cottages* restantes se alquilan o se venden. Y la sociedad constructora, si hace buenos negocios, acumula un patrimonio mayor o menor, que pertenece a los socios mientras pagan sus cuotas y que se reparte de tiempo en tiempo o al disolverse la sociedad. Esa es la trayectoria de nueve de cada diez sociedades constructoras inglesas. Las demás son sociedades más grandes, constituidas a veces con pretextos políticos o filantrópicos, pero cuyo fin principal es siempre, a fin de cuentas, proporcionar a los ahorros de la pequeña burguesía una colocación hipotecaria más alta, con buen interés y perspectivas de dividendo, mediante la especulación con la propiedad inmobiliaria.

Sobre qué clase de clientes especulan estas sociedades, que lo pruebe el prospecto de una de las mayores, si no la mayor de todas. La Birkbeck Building Society, 29 y 30, Southampton Buildings, Chancery Lane, Londres, cuyos ingresos desde su fundación ascienden a más de 10 ½ millones de libras esterlinas (70 millones de táleros), que tiene invertidas más de 416.000 libras en el banco y en títulos del Estado y que cuenta actualmente con 21.441 socios y depositantes, se anuncia al público del modo siguiente:

«La mayoría de la gente conoce el llamado sistema de los tres años de los fabricantes de pianos, según el cual todo el que alquila un piano durante tres años se convierte, transcurrido ese plazo, en su propietario. Antes de la introducción de este sistema, a la gente de ingresos limitados le resultaba casi tan difícil adquirir un buen piano como una casa propia; se pagaba año tras año el alquiler del piano y se gastaba dos o tres veces más dinero de lo que el piano valía. Pero lo que es factible con un piano lo es también con una casa... Ahora bien, como una casa cuesta más que un piano..., hace falta un plazo más largo para pagar el precio de compra mediante el alquiler. En consecuencia, los directores han llegado a acuerdos con propietarios de casas de distintas partes de Londres y de sus suburbios que les permiten ofrecer a los socios de la Birkbeck Building Society y a otras personas un gran surtido de casas en los barrios más diversos. El sistema que los directores se proponen seguir es alquilar las casas por 12 ½ años, al cabo de los cuales, si el alquiler se ha pagado con regularidad, la casa pasa a ser propiedad absoluta del inquilino, sin ningún otro pago de ninguna clase... El inquilino también puede contratar un plazo

más corto con un alquiler más alto, o un plazo más largo con un alquiler más bajo... La gente de ingresos limitados, los empleados de comercio y de tienda y otros pueden independizarse inmediatamente de cualquier casero haciéndose socios de la Birkbeck Building Society».

Esto habla bien claro. Ni una palabra de obreros, pero sí de gente con ingresos limitados, empleados de tienda y de comercio, etc.; y además se presupone que los solicitantes poseen ya, por regla general, un piano. En realidad, aquí no se trata en absoluto de obreros, sino de pequeños burgueses y de quienes quieren y pueden llegar a serlo; gente cuyos ingresos, aunque dentro de ciertos límites, suelen aumentar poco a poco, como los de los dependientes de comercio y ramos semejantes, mientras que los del obrero, que en el mejor de los casos se mantienen iguales en su cuantía, en realidad disminuyen en proporción al crecimiento de su familia y de sus necesidades crecientes. En realidad, solo unos pocos obreros pueden participar excepcionalmente en estas sociedades. Por un lado, sus ingresos son demasiado bajos y, por otro, de naturaleza demasiado insegura como para que puedan asumir obligaciones a doce años y medio vista. Las pocas excepciones a las que esto no se aplica son, o bien los obreros mejor pagados, o bien capataces de fábrica.²⁷

Por lo demás, cualquiera ve que los bonapartistas de la ciudad obrera de Mulhouse no son más que miserables imitadores de estas sociedades constructoras pequeñoburguesas inglesas. Solo que aquellos, pese a la ayuda estatal que se les concede, estafan a sus clientes mucho más que las sociedades constructoras. Sus condiciones son, en conjunto, menos liberales que las que rigen por término medio en Inglaterra; y mientras que en Inglaterra se calculan siempre interés e interés compuesto sobre cada pago y se devuelven con un mes de preaviso, los

²⁷He aquí todavía una pequeña aportación sobre el modo de hacer negocios, en particular, de las sociedades constructoras londinenses. Como es sabido, el suelo de casi todo Londres pertenece a una docena de aristócratas, entre los cuales los más distinguidos son los duques de Westminster, de Bedford, de Portland, etc. Estos arrendaron originalmente los distintos solares por 99 años y, al expirar ese plazo, entran en posesión del terreno con todo lo que hay construido en él. Alquilan ahora las casas por plazos más cortos, de 39 años por ejemplo, bajo un llamado *repairing lease*, en virtud del cual el inquilino tiene que poner la casa en buen estado y mantenerla así. En cuanto el contrato está así cerrado, el propietario del suelo envía a su arquitecto y al inspector de obras (*surveyor*) del distrito a inspeccionar la casa y determinar las reparaciones necesarias. Estas son a menudo muy amplias, hasta la renovación de toda la fachada, del tejado, etc. El inquilino deposita entonces el contrato de arrendamiento como garantía en una sociedad constructora y recibe de ella, adelantado, el dinero necesario —hasta 1.000 libras y más, para un alquiler anual de 130 a 150 libras— para la obra que ha de realizar a su costa. Estas sociedades constructoras se han convertido así en un eslabón intermedio importante de un sistema cuyo fin es reconstruir una y otra vez, sin esfuerzo y a costa del público, las casas londinenses pertenecientes a los grandes aristócratas propietarios del suelo, y mantenerlas habitables. ¡Y eso ha de ser una solución de la cuestión de la vivienda para los obreros! (Nota de Engels a la edición de 1887.)

fabricantes de Mulhouse se meten en el bolsillo el interés y el interés compuesto y solo devuelven la suma pagada en sonantes monedas de cinco francos. Y nadie se asombrará más de esta diferencia que el señor Sax, que tiene todo esto en su libro sin saberlo.

Tampoco la autoayuda de los obreros sirve, pues, de nada. Queda la ayuda del Estado. ¿Qué puede ofrecernos el señor Sax a este respecto? Tres cosas:

«Primero, el Estado ha de procurar eliminar o mejorar convenientemente en su legislación y su administración todo lo que, de un modo u otro, tenga por consecuencia el fomento de la penuria de vivienda de las clases trabajadoras» (p. 187).

Es decir: revisión de la legislación sobre construcción y libertad de los oficios de la construcción, para que se construya más barato. Pero en Inglaterra la legislación sobre construcción está reducida al mínimo, los oficios de la construcción son libres como el pájaro en el aire, y sin embargo existe la penuria de vivienda. Además, en Inglaterra se construye ahora tan barato que las casas tiemblan cuando pasa un carro y todos los días se derrumba alguna. Ayer mismo, 25 de octubre de 1872, se hundieron en Manchester seis a la vez, hiriendo gravemente a seis obreros. Tampoco sirve, pues, de nada.

«Segundo, el poder del Estado ha de impedir que el individuo, en su limitado individualismo, propague el mal o lo provoque de nuevo».

Es decir: inspección sanitaria y de policía de obras de las viviendas obreras; atribución a las autoridades de la facultad de clausurar las viviendas insalubres y ruinosas, como se ha hecho en Inglaterra desde 1857. Pero ¿cómo se ha hecho allí? La primera ley, de 1855 (*Nuisances Removal Act*), quedó, como admite el propio señor Sax, en «letra muerta», y lo mismo la segunda, de 1858 (*Local Government Act*) (p. 197). En cambio, el señor Sax cree que la tercera, la *Artisans' Dwellings Act*, que solo rige para ciudades de más de 10.000 habitantes, «da sin duda un testimonio favorable de la elevada comprensión del Parlamento británico en asuntos sociales» (p. 199), mientras que esta afirmación, a su vez, solo «da un testimonio favorable» del total desconocimiento del señor Sax de los «asuntos» ingleses. Que Inglaterra, «en asuntos sociales», va muy por delante del continente se entiende por sí mismo: es la patria de la gran industria moderna; en ella se ha desarrollado el modo de producción capitalista con más libertad y más lejos, sus consecuencias se manifiestan aquí con la mayor crudeza y, por eso, provocan también aquí antes que en ninguna parte una reacción en la legislación. La mejor prueba de ello es la legislación fabril. Pero si el señor Sax cree que basta con que una ley del Parlamento adquiera fuerza de ley para que se aplique enseguida en la práctica, se equivoca enormemente. Y esto no vale para ninguna ley del Parlamento (salvo, quizá, la *Workshops' Act*) tanto como precisamente para la *Local Government Act*. La ejecución de la ley se encomendó a las autoridades municipales, que en casi toda Inglaterra

son centros reconocidos de corrupción de toda clase, de nepotismo y de *jobbery*.²⁸ Los agentes de estas autoridades municipales, que deben sus puestos a toda clase de consideraciones familiares, o no son capaces o no están dispuestos a ejecutar leyes sociales de este tipo; mientras que precisamente en Inglaterra los funcionarios del Estado encargados de preparar y ejecutar la legislación social se distinguen en su mayoría por el estricto cumplimiento de su deber, aunque ahora en menor medida que hace veinte o treinta años. En los concejos municipales, los propietarios de viviendas insalubres y ruinosas están fuertemente representados, directa o indirectamente, en casi todas partes. La elección de los concejales por pequeños distritos hace que los elegidos dependan de los intereses e influencias locales más mezquinos; ningún concejal que quiera ser reelegido puede atreverse a votar por la aplicación de esta ley en su distrito electoral. Se comprende, pues, con qué repugnancia fue recibida esta ley por las autoridades locales en casi todas partes, y que hasta ahora solo se haya aplicado en los casos más escandalosos, y aun así casi siempre a raíz de una epidemia ya declarada, como el año pasado en Manchester y Salford con la epidemia de viruela. La apelación al ministro del Interior solo ha surtido efecto hasta ahora en casos semejantes, ya que el principio de todo gobierno liberal en Inglaterra es proponer leyes de reforma social solo cuando no hay más remedio y, si es posible, no aplicar en absoluto las ya existentes. La ley en cuestión, como tantas otras en Inglaterra, solo tiene la importancia de que, en manos de un gobierno dominado o presionado por los obreros, que por fin la aplique realmente, será un arma poderosa para abrir brecha en el estado social actual.

«Tercero», el poder del Estado debe, según el señor Sax, «aplicar en la medida más amplia todas las medidas positivas a su alcance para remediar la penuria de vivienda existente».

Es decir, debe construir cuarteles, «verdaderos edificios modelo», para sus «funcionarios subalternos y servidores» (¡pero esos no son obreros!) y «conceder préstamos... a las corporaciones municipales, a las sociedades y también a los particulares con el fin de mejorar las viviendas para las clases trabajadoras» (p. 203), como se hace en Inglaterra según la *Public Works Loan Act* y como hizo Luis Bonaparte en París y en Mulhouse. Pero la *Public Works Loan Act* también existe solo sobre el papel: el gobierno pone a disposición de los comisionados a lo sumo 50.000 libras esterlinas, es decir, los medios para construir a lo sumo 400 *cottages*; o sea, en

²⁸*Jobbery* significa la utilización de un cargo público para obtener ventajas privadas para el funcionario o su familia. Si, por ejemplo, el jefe de los telégrafos del Estado de un país se hace socio comanditario de una fábrica de papel, suministra a esa fábrica madera de sus bosques y luego le encarga los suministros de papel para las oficinas de telégrafos, eso es un *job* bastante pequeño, desde luego, pero bastante bonito en la medida en que demuestra una comprensión perfecta de los principios de la *jobbery*; como, por lo demás, era de suponer y de esperar en el caso de Bismarck. (Nota de Engels.) — En la versión del *Volkstaat* la nota terminaba en «*jobbery*»; la alusión a Bismarck se añadió en 1887. (N. de la E.)

cuarenta años, 16.000 *cottages* o viviendas para a lo sumo 80.000 personas: ¡una gota en el cubo! Aun suponiendo que al cabo de veinte años los medios de la comisión se dupliquen gracias a los reembolsos, y que, por tanto, en los últimos veinte años se construyan viviendas para otras 40.000 personas, seguirá siendo una gota en el cubo. Y como los *cottages* solo duran por término medio cuarenta años, al cabo de cuarenta años las 50.000 o 100.000 libras disponibles tendrán que emplearse cada año en sustituir los *cottages* más viejos, ya ruinosos. ¡A esto llama el señor Sax, en la página 203, aplicar el principio de manera prácticamente correcta y «también en medida ilimitada»! Y con esta confesión de que el Estado, incluso en Inglaterra, no ha hecho «en medida ilimitada» prácticamente nada, termina el señor Sax su libro, no sin soltar todavía un nuevo sermón moral a todos los interesados.²⁹

Que el Estado actual ni puede ni quiere remediar la plaga de la vivienda está más claro que el agua. El Estado no es otra cosa que el poder organizado del conjunto de las clases poseedoras, de los terratenientes y de los capitalistas, frente a las clases explotadas, los campesinos y los obreros. Lo que no quieren los capitalistas individuales (y aquí solo se trata de ellos, pues en este asunto también el terrateniente interesado actúa en primer lugar en su condición de capitalista), tampoco lo quiere su Estado. Así pues, si los capitalistas individuales lamentan, desde luego, la penuria de vivienda, pero apenas se dejan mover a encubrir superficialmente sus consecuencias más espantosas, el capitalista colectivo, el Estado, tampoco hará mucho más. A lo sumo se ocupará de que el grado de encubrimiento superficial que se ha hecho habitual se aplique por igual en todas partes. Y hemos visto que así ocurre.

Pero, puede objetarse, en Alemania todavía no gobiernan los burgueses; en Alemania el Estado es todavía un poder que flota, en cierto grado, independiente por encima de la sociedad, y que precisamente por eso representa los intereses generales de la sociedad y no los de una sola clase. Un Estado así puede, desde luego, hacer muchas cosas que un Estado burgués no puede; de él cabe esperar también, en el terreno social, cosas muy distintas.

Ese es el lenguaje de los reaccionarios. En realidad, también en Alemania el Estado, tal como existe, es el producto necesario de la base social de la que ha

²⁹ Recientemente, en las leyes del Parlamento inglés que conceden a las autoridades de obras de Londres el derecho de expropiación para trazar nuevas calles, se tiene en cierta consideración a los obreros que de este modo son puestos en la calle. Se inserta la disposición de que los nuevos edificios que se construyan han de ser adecuados para alojar a las clases de población que hasta entonces vivían en ese lugar. Se construyen, pues, grandes cuarteles de alquiler de cinco y seis pisos para obreros en los solares de menor valor, y así se cumple la letra de la ley. Está por ver cómo funcionará esta institución, completamente insólita para los obreros y del todo extraña en medio de las viejas condiciones londinenses. Pero en el mejor de los casos apenas se alojará aquí a una cuarta parte de los obreros realmente expulsados por las nuevas obras. (Nota de Engels a la edición de 1887.)

surgido. En Prusia —y Prusia es ahora la que marca la pauta— existe, junto a una nobleza de grandes terratenientes todavía fuerte, una burguesía relativamente joven y, sobre todo, muy cobarde, que hasta ahora no ha conquistado ni la dominación política directa, como en Francia, ni la más o menos indirecta, como en Inglaterra. Pero junto a ambas clases existe un proletariado que se multiplica rápidamente, intelectualmente muy desarrollado y que se organiza cada día más. Encontramos aquí, por tanto, junto a la condición fundamental de la vieja monarquía absoluta —el equilibrio entre la nobleza terrateniente y la burguesía—, la condición fundamental del bonapartismo moderno: el equilibrio entre la burguesía y el proletariado. Pero tanto en la vieja monarquía absoluta como en la moderna monarquía bonapartista, el verdadero poder de gobierno está en manos de una casta particular de oficiales y funcionarios que, en Prusia, se recluta en parte de sí misma, en parte de la pequeña nobleza de mayorazgo, más raramente de la gran nobleza y en la menor parte de la burguesía. La independencia de esta casta, que parece situarse fuera y, por así decirlo, por encima de la sociedad, da al Estado la apariencia de independencia frente a la sociedad.

La forma de Estado que, a partir de estas condiciones sociales contradictorias, se ha desarrollado con consecuencia necesaria en Prusia (y, siguiendo su ejemplo, en la nueva Constitución del Imperio alemán) es el pseudoconstitucionalismo: una forma que es a la vez la forma actual de descomposición de la vieja monarquía absoluta y la forma de existencia de la monarquía bonapartista. En Prusia, el pseudoconstitucionalismo de 1848 a 1866 no hizo más que encubrir y mediar la lenta putrefacción de la monarquía absoluta. Pero desde 1866, y sobre todo desde 1870, la transformación de las condiciones sociales y, con ella, la disolución del viejo Estado se producen a la vista de todos y en una escala colosalmente creciente. El rápido desarrollo de la industria y, sobre todo, de la estafa bursátil ha arrastrado a todas las clases dominantes al torbellino de la especulación. La corrupción a gran escala, importada de Francia en 1870, se desarrolla con inaudita rapidez. Strousberg y Péreire se quitan el sombrero el uno ante el otro.³⁰ Ministros, generales, príncipes y condes trafican con acciones pese a los más astutos judíos de la Bolsa, y el Estado reconoce su igualdad ennobleciendo en masa a los judíos de la Bolsa.³¹ La nobleza rural, industrial desde hace tiempo como fabricante de azúcar de remolacha y

³⁰Bethel Henry Strousberg (1823-1884), «rey de los ferrocarriles» prusiano, cuya quiebra en 1873-1875 fue uno de los grandes escándalos del *Gründerkrach*; Isaac Péreire (1806-1880), banquero francés, fundador con su hermano Émile del Crédit Mobilier, emblema de la especulación financiera del Segundo Imperio. (N. de la E.)

³¹Traducimos literalmente la expresión de Engels, *Börsenjuden*, corriente en el lenguaje de la época, también en la prensa obrera. Engels combatió explícitamente el antisemitismo político en su carta «Sobre el antisemitismo», publicada en el *Arbeiter-Zeitung* de Viena el 9 de mayo de 1890; la expresión se mantiene aquí como documento de su tiempo, no porque los editores la suscriban. (N. de la E.)

destiladora de aguardiente, ha dejado atrás hace mucho los viejos tiempos sólidos e infla con sus nombres las listas de consejeros de todas las sociedades anónimas, sólidas y no sólidas. La burocracia desprecia cada vez más el desfalco como único medio de mejorar su sueldo; deja plantado al Estado y va a la caza de los puestos, mucho más lucrativos, en la administración de empresas industriales; los que siguen en el cargo siguen el ejemplo de sus superiores, especulan en acciones o se hacen «dar participación» en ferrocarriles, etc. Hay incluso motivos para suponer que también los tenientes meten la mano en más de una especulación. En una palabra, la descomposición de todos los elementos del viejo Estado, el paso de la monarquía absoluta a la bonapartista, está en plena marcha, y con la próxima gran crisis comercial e industrial se hundirá no solo la estafa actual, sino también el viejo Estado prusiano.³²

¿Y este Estado, cuyos elementos no burgueses se aburguesan cada día más, ha de resolver «la cuestión social», o siquiera la cuestión de la vivienda? Al contrario. En todas las cuestiones económicas, el Estado prusiano cae cada vez más en manos de la burguesía; y si la legislación desde 1866 no se ha adaptado en el terreno económico a los intereses de la burguesía aún más de lo que lo ha hecho, ¿de quién es la culpa? Principalmente de la propia burguesía, que, en primer lugar, es demasiado cobarde para defender enérgicamente sus reivindicaciones y, en segundo lugar, se resiste a toda concesión en cuanto esa concesión pone al mismo tiempo nuevas armas en manos del proletariado amenazador. Y si el poder del Estado, es decir, Bismarck, intenta organizarse un proletariado propio, de guardia personal, para tener a raya con él la actividad política de la burguesía, ¿qué es eso sino un recurso bonapartista necesario y bien conocido, que frente a los obreros no compromete a nada más que a algunas frases benévolas y, a lo sumo, a un mínimo de ayuda estatal a sociedades constructoras a lo Luis Bonaparte?

La mejor prueba de lo que los obreros pueden esperar del Estado prusiano está en el empleo de los miles de millones franceses, que han dado a la independencia de la máquina estatal prusiana frente a la sociedad un nuevo y breve plazo de gracia. ¿Se ha empleado aunque sea un solo tálero de esos miles de millones en dar techo a las familias obreras berlinesas arrojadas a la calle? Al contrario. Cuando llegó el otoño, el propio Estado mandó derribar las pocas barracas miserables que les habían servido de techo provisional durante el verano. Los cinco mil millones siguen alegremente el camino de toda carne: en fortalezas, cañones y soldados; y a pesar de Wagner von Dummerwitz, a pesar de las conferencias de Stieber con Austria, a los obreros alemanes no se les destinará de esos miles de millones ni siquiera tanto

³²Lo que todavía hoy, en 1886, mantiene unidos al Estado prusiano y a su base —la alianza entre la gran propiedad territorial y el capital industrial, sellada en los aranceles proteccionistas— es únicamente el miedo al proletariado, que desde 1872 ha crecido enormemente en número y en conciencia de clase. (Nota de Engels a la edición de 1887.)

como Luis Bonaparte destinó a los franceses de los millones que había robado a Francia.³³

III

En realidad, la burguesía solo tiene un método para resolver a su manera la cuestión de la vivienda, es decir, para resolverla de tal modo que la solución reproduzca la cuestión una y otra vez. Ese método se llama «Hausmann».

Por «Hausmann» no entiendo aquí únicamente la manera específicamente bonapartista del Hausmann de París de abrir calles largas, rectas y anchas a través de los apretados barrios obreros y flanquearlas a ambos lados con grandes edificios de lujo; con lo cual se perseguía, además del fin estratégico de dificultar la lucha de barricadas, la formación de un proletariado de la construcción específicamente bonapartista, dependiente del gobierno, y la transformación de la ciudad en una pura ciudad de lujo. Entiendo por «Hausmann» la práctica, que se ha generalizado, de abrir brecha en los barrios obreros, sobre todo en los de situación céntrica de nuestras grandes ciudades, ya sea por consideraciones de salud pública y de embellecimiento, ya por la demanda de grandes locales comerciales céntricos, ya por necesidades del tráfico, como el tendido de ferrocarriles, calles, etc. El resultado es en todas partes el mismo, por distinto que sea el motivo: las callejas y callejones más escandalosos desaparecen entre grandes autoalabanzas de la burguesía por este éxito inmenso, pero... vuelven a surgir enseguida en otra parte, y a menudo en la vecindad inmediata.

En *La situación de la clase obrera en Inglaterra* di una descripción de Manchester tal como era en 1843 y 1844. Desde entonces, gracias a los ferrocarriles que atraviesan la ciudad, al trazado de nuevas calles y a la construcción de grandes edificios públicos y privados, algunos de los peores distritos allí descritos han sido abiertos, puestos al descubierto y mejorados, y otros han desaparecido por completo; aunque muchos —aparte de la vigilancia sanitaria, que desde entonces se ha hecho más estricta— se encuentran en el mismo estado de construcción que entonces, o incluso peor. A cambio, gracias a la enorme expansión de la ciudad, cuya población ha crecido desde entonces en más de la mitad, distritos que entonces eran todavía aireados y limpios están ahora tan edificadas, tan sucios y tan atestados de gente como lo estaban entonces los barrios de peor fama. Un solo ejemplo: en mi libro, en

³³Las «barracas» son el campamento de Barackia, levantado en el verano de 1872 por familias sin techo ante la Puerta de Cottbus de Berlín y derribado por las autoridades al llegar el otoño. «Wagner von Dummerwitz» es Hermann Wagener (1815-1889), consejero de Bismarck en política social, propietario de la finca pomerana de Dummerwitz; Engels juega además con *dumm* («tonto»); Wilhelm Stieber (1818-1882) fue jefe de la policía política prusiana, que en 1872 mantuvo conversaciones con la policía austriaca sobre la represión de la Internacional. (N. de la E.)

la página 80 y siguientes, describí un grupo de casas situado en el fondo del valle del río Medlock que, con el nombre de Pequeña Irlanda (*Little Ireland*), constituía desde hacía años la vergüenza de Manchester. La Pequeña Irlanda ha desaparecido hace tiempo; en su lugar se levanta ahora, sobre una alta subestructura, una estación de ferrocarril; la burguesía señalaba con orgullo la feliz y definitiva eliminación de la Pequeña Irlanda como un gran triunfo. Ahora bien, el verano pasado se produjo una inundación tremenda, como en general los ríos encauzados de nuestras grandes ciudades, por razones fácilmente explicables, provocan de año en año inundaciones mayores. Y entonces resulta que la Pequeña Irlanda no ha sido eliminada en absoluto, sino que simplemente se ha trasladado del lado sur de Oxford Road al lado norte, y sigue floreciendo. Escuchemos al *Manchester Weekly Times* del 20 de julio de 1872, órgano de los burgueses radicales de Manchester:

«La desgracia que cayó el sábado pasado sobre los habitantes de la hondonada del Medlock tendrá, esperamos, una buena consecuencia: que la atención pública se dirija hacia la burla palpable de todas las leyes de la higiene que desde hace tanto tiempo se tolera allí en las narices de los funcionarios municipales y del Comité Municipal de Salud. Un artículo contundente de nuestra edición diaria de ayer ha revelado, todavía con demasiada suavidad, el estado vergonzoso de algunas de las viviendas en sótanos cercanas a Charles Street y Brook Street que fueron alcanzadas por la inundación. Una investigación minuciosa de uno de los patios mencionados en aquel artículo nos permite confirmar todo lo que allí se dijo y declarar que las viviendas en sótanos de este patio deberían haberse clausurado hace mucho; o, mejor dicho, que nunca se debería haberlas tolerado como viviendas humanas. Squire's Court está formado por siete u ocho casas de vivienda situadas en la esquina de Charles Street y Brook Street, por encima de las cuales el caminante, incluso en el punto más bajo de Brook Street, bajo el arco del ferrocarril, puede pasar día tras día sin sospechar que hay seres humanos viviendo en cuevas en la profundidad que se abre bajo él. El patio está oculto a la vista del público, solo accesible para aquellos a quienes la miseria obliga a buscar alojamiento en su aislamiento sepulcral. Incluso cuando las aguas del Medlock, casi siempre estancadas y encerradas entre presas, no superan su nivel habitual, el suelo de estas viviendas solo puede estar unas pocas pulgadas por encima de su superficie; cualquier chaparrón un poco fuerte es capaz de hacer subir por los sumideros o los desagües un agua repugnantemente pútrida y de envenenar las viviendas con los gases pestilentes que toda inundación deja como recuerdo... Squire's Court está todavía más bajo que los sótanos deshabitados de las casas que dan a Brook Street..., veinte pies por debajo de la calle, y el aguaapestada que el sábado subió por los sumideros llegó hasta los tejados. Lo sabíamos y esperábamos, por tanto, encontrar el patio deshabitado u ocupado solo por los empleados del Comité de Salud, lavando y desinfectando las paredes hediondas. En cambio, vimos a un hombre ocupado, en la vivienda-sótano de un barbero..., en cargar con la pala en una carretilla un montón de inmundicia putrefacta que yacía en un rincón. El barbero, cuyo

sótano ya estaba bastante barrido, nos mandó todavía más abajo, a una hilera de viviendas de las que dijo que, si supiera escribir, escribiría a la prensa e insistiría en que las cerraran. Así llegamos por fin a Squire's Court, donde encontramos a una irlandesa guapa y de aspecto sano, atareadísima con la colada. Ella y su marido, vigilante nocturno particular, vivían en el patio desde hacía seis años y tenían una familia numerosa... En la casa que acababan de abandonar, el agua había subido hasta casi el tejado, las ventanas estaban rotas y los muebles eran un montón de escombros. El inquilino, dijo él, solo había podido mantener la casa con un olor soportable blanqueándola con cal cada dos meses... En el patio interior, al que nuestro reportero no llegó hasta entonces, encontró tres casas adosadas por su muro trasero a las que acabamos de describir, dos de ellas habitadas. El hedor era allí tan abominable que el hombre más sano se habría mareado como en alta mar al cabo de unos minutos... Este agujero repugnante estaba habitado por una familia de siete personas, que el jueves por la noche (el día de la primera inundación) habían dormido todas en la casa. O más bien, como se corrigió la mujer, no habían dormido, porque ella y su marido se habían pasado la mayor parte de la noche vomitando por el hedor. El sábado tuvieron que sacar a sus hijos en brazos, vadeando el agua hasta el pecho. También ella opinaba que el agujero era demasiado malo hasta para un cerdo, pero lo había cogido por el alquiler barato —1 *□* chelines (15 *Groschen*) a la semana—, porque su marido, por enfermedad, había estado a menudo sin ganar nada en los últimos tiempos. La impresión que producen este patio y sus habitantes, encerrados en él como en una tumba prematura, es la de un desamparo extremo. Por lo demás, debemos decir que, según las observaciones realizadas, Squire's Court no es más que una imagen —quizá exagerada— de muchas otras localidades de aquella zona, de cuya existencia nuestro Comité de Salud no puede responder. Y si se permite que estas localidades sigan estando habitadas, el Comité carga con una responsabilidad, y el vecindario con un peligro de epidemias contagiosas, cuyo peso no queremos examinar más aquí».

He aquí un ejemplo contundente de cómo resuelve la burguesía la cuestión de la vivienda en la práctica. Los focos de las epidemias, las cuevas y agujeros más infames en los que el modo de producción capitalista encierra noche tras noche a nuestros obreros, no se eliminan: ¡solo se... desplazan! La misma necesidad económica que los produjo en el primer lugar los produce también en el segundo. Y mientras exista el modo de producción capitalista, será una necedad querer resolver aisladamente la cuestión de la vivienda o cualquier otra cuestión social que afecte al destino de los obreros. La solución está en la abolición del modo de producción capitalista, en la apropiación de todos los medios de vida y de trabajo por la propia clase obrera.

Tercera parte. Apéndice sobre Proudhon y la cuestión de la vivienda

I

En el número 86 del *Volksstaat*, A. Mülberger se da a conocer como autor de los artículos que critiqué en el número 51 y siguientes de este periódico.³⁴ En su respuesta me colma de tal serie de reproches y desplaza hasta tal punto todos los puntos de vista de los que se trata, que, quiera o no, tengo que contestarle. Intentaré dar a mi réplica —que, para mi pesar, ha de moverse en gran parte en el terreno de la polémica personal que Mülberger me ha prescrito— un interés general, desarrollando una vez más, y si es posible con más claridad que antes, los puntos que principalmente importan, aun a riesgo de que Mülberger vuelva a advertirme que todo esto «no contiene en lo esencial nada nuevo, ni para él ni para los demás lectores del *Volksstaat*».

Mülberger se queja de la forma y del contenido de mi crítica. En cuanto a la forma, basta responder que en aquel momento yo no sabía en absoluto de quién eran los artículos en cuestión. No podía, pues, hablarse de «prevención» personal alguna contra el autor; contra la solución de la cuestión de la vivienda desarrollada en los artículos estaba, desde luego, «prevenido» en la medida en que la conocía desde hacía mucho por Proudhon y tenía formada mi opinión sobre ella.

No quiero discutir con el amigo Mülberger sobre el «tono» de mi crítica. Cuando uno lleva tanto tiempo en el movimiento como yo, se le forma una piel bastante dura contra los ataques y por eso la supone fácilmente también en los demás. Para compensar a Mülberger, esta vez intentaré poner mi «tono» en la proporción correcta con la sensibilidad de su epidermis.

Mülberger se queja con especial amargura de que le haya llamado proudhoniano, y asegura que no lo es. Naturalmente, tengo que creerle; pero aportaré la prueba de

³⁴Arthur Mülberger (1847-1907), médico de Wurtemberg y publicista proudhoniano. Su réplica, «Zur Wohnungsfrage (Antwort an Friedrich Engels)», apareció en el *Volksstaat* el 26 de octubre de 1872. (N. de la E.)

que los artículos en cuestión —y solo con ellos tenía yo que ver— no contienen otra cosa que proudhonismo puro.

Pero, según Mülberger, también critico a Proudhon «a la ligera» y le hago una grave injusticia:

«La doctrina del pequeñoburgués Proudhon se ha convertido entre nosotros, en Alemania, en un dogma establecido, que muchos proclaman incluso sin haber leído una sola línea suya».

Cuando yo lamento que los obreros de lengua románica no hayan tenido desde hace veinte años otro alimento espiritual que las obras de Proudhon, Mülberger responde que entre los obreros románicos «los principios tal como Proudhon los formuló constituyen casi en todas partes el alma motriz del movimiento». Esto tengo que negarlo. En primer lugar, el «alma motriz» del movimiento obrero no reside en ninguna parte en los «principios», sino en todas partes en el desarrollo de la gran industria y en sus efectos: la acumulación y la concentración del capital por un lado y del proletariado por el otro. En segundo lugar, no es cierto que los llamados «principios» de Proudhon desempeñen entre los pueblos románicos el papel decisivo que Mülberger les atribuye; que «los principios de la anarquía, de la *organisation des forces économiques*, de la *liquidation sociale*,³⁵ etc., se hayan convertido allí... en los verdaderos portadores del movimiento revolucionario». Por no hablar de España e Italia, donde las panaceas proudhonianas solo han ganado alguna influencia en la forma todavía más estropeada por Bakunin, para cualquiera que conozca el movimiento obrero internacional es un hecho notorio que en Francia los proudhonianos forman una secta poco numerosa, mientras que la masa de los obreros no quiere saber nada del plan de reforma social esbozado por Proudhon bajo el título de «*liquidation sociale y organisation des forces économiques*». Esto se ha visto, entre otras cosas, en la Comuna. Aunque los proudhonianos estaban fuertemente representados en ella, no se hizo ni el más mínimo intento de liquidar la vieja sociedad o de organizar las fuerzas económicas según las propuestas de Proudhon. Al contrario. Es el mayor honor de la Comuna que en todas sus medidas económicas no fueran unos principios cualesquiera su «alma motriz», sino la simple necesidad práctica. Y por eso estas medidas —la abolición del trabajo nocturno de los panaderos, la prohibición de las multas en las fábricas, la confiscación de las fábricas y talleres parados y su entrega a asociaciones obreras— no estaban en absoluto en el espíritu de Proudhon, sino en el del socialismo científico alemán. La única medida social que impusieron los proudhonianos fue... no incautarse del Banco de Francia, y en parte por eso sucumbió la Comuna. Del mismo modo, los llamados blanquistas, en cuanto intentaron transformarse de meros revolucionarios políticos en una fracción

³⁵«Organización de las fuerzas económicas», «liquidación social»: fórmulas de Proudhon en *Idée générale de la Révolution au XIXe siècle* (1851). (N. de la E.)

obrero socialista con un programa definido —como ocurrió en el manifiesto de los refugiados blanquistas en Londres, *Internationale et Révolution*—, no proclamaron los «principios» del plan proudhoniano de salvación de la sociedad, sino, y casi al pie de la letra, las concepciones del socialismo científico alemán sobre la necesidad de la acción política del proletariado y de su dictadura como transición hacia la abolición de las clases y, con ellas, del Estado, tal como ya se habían expresado en el *Manifiesto comunista* e innumerables veces desde entonces. Y si Mülberger llega a deducir del desprecio de los alemanes por Proudhon una falta de comprensión del movimiento románico «hasta la Comuna de París», que nombre, como prueba de esa falta, el escrito románico que haya comprendido y expuesto la Comuna siquiera aproximadamente tan bien como el *Manifiesto del Consejo General de la Internacional sobre la guerra civil en Francia*, escrito por el alemán Marx.

El único país donde el movimiento obrero está directamente bajo la influencia de los «principios» proudhonianos es Bélgica, y precisamente por eso el movimiento belga va, como dice Hegel, «de nada, por nada, a nada».

Si considero una desgracia que los obreros románicos, directa o indirectamente, se hayan alimentado espiritualmente durante veinte años solo de Proudhon, no la encuentro en el dominio, completamente mítico, de la receta reformista proudhoniana —lo que Mülberger llama los «principios»—, sino en que su crítica económica de la sociedad existente quedó infectada por los giros completamente falsos de Proudhon y su acción política quedó echada a perder por la influencia proudhoniana. Si, después de esto, los «obrerros románicos proudhonizados» o los alemanes —que en todo caso comprenden el socialismo científico alemán infinitamente mejor que los románicos a su Proudhon— «están más en la revolución», podremos contestarlo cuando sepamos qué significa «estar en la revolución». Se ha oído hablar de gente que «está en el cristianismo, en la verdadera fe, en la gracia de Dios», etc. Pero ¿«estar» en la revolución, en el movimiento más violento? ¿Es acaso «la revolución» una religión dogmática en la que hay que creer?

Mülberger me reprocha además haber afirmado, en contra de las palabras expresas de su trabajo, que él declara la cuestión de la vivienda una cuestión exclusivamente obrera.

Esta vez Mülberger tiene realmente razón. Se me había pasado el pasaje correspondiente. Se me había pasado de manera imperdonable, porque es uno de los más característicos de toda la tendencia de su trabajo. Mülberger dice, en efecto, con todas las letras:

«Como tan a menudo y tanto se nos hace el ridículo reproche de que hacemos política de clase, de que aspiramos a una dominación de clase y cosas semejantes, subrayamos en primer lugar y expresamente que la cuestión de la vivienda no afecta en modo alguno exclusivamente al proletariado, sino que, por el contrario, interesa de manera muy destacada a la clase media propiamente dicha, a la pequeña industria, a la pequeña burguesía, a toda la burocracia... la cuestión

de la vivienda es precisamente aquel punto de las reformas sociales que parece más apropiado que ningún otro para revelar la absoluta identidad interna de los intereses del proletariado, por una parte, y de las clases medias propiamente dichas de la sociedad, por otra. Las clases medias sufren tanto, quizá incluso más, que el proletariado bajo la cadena opresiva de la vivienda de alquiler... Las clases medias propiamente dichas de la sociedad se encuentran hoy ante la cuestión de si... encontrarán la fuerza... para intervenir, en alianza con el partido obrero, lleno de vigor juvenil y de energía, en el proceso de transformación de la sociedad, cuyas bendiciones les beneficiarán precisamente a ellas antes que a nadie».

El amigo Mülberger constata, pues, aquí lo siguiente:

1. «Nosotros» no hacemos «política de clase» ni aspiramos a una «dominación de clase». Pero el Partido Obrero Socialdemócrata alemán, precisamente porque es un partido obrero, hace necesariamente «política de clase», la política de la clase obrera. Como todo partido político aspira a conquistar el dominio en el Estado, el Partido Obrero Socialdemócrata alemán aspira necesariamente a su dominio, al dominio de la clase obrera, es decir, a una «dominación de clase». Por lo demás, todo verdadero partido proletario, desde los cartistas ingleses, ha presentado siempre la política de clase, la organización del proletariado como partido político independiente, como primera condición, y la dictadura del proletariado como objetivo inmediato de la lucha. Al declarar esto «ridículo», Mülberger se coloca fuera del movimiento proletario y dentro del socialismo pequeñoburgués.
2. La cuestión de la vivienda tiene la ventaja de que no es una cuestión exclusivamente obrera, sino que «interesa de manera muy destacada» a la pequeña burguesía, ya que las «clases medias propiamente dichas» sufren por ella «tanto, quizá incluso más» que el proletariado. Si alguien declara que la pequeña burguesía sufre, aunque sea en un solo aspecto, «quizá incluso más que el proletariado», no podrá quejarse, desde luego, si se le cuenta entre los socialistas pequeñoburgueses. ¿Tiene, pues, Mülberger motivo de descontento cuando digo:

«Son preferentemente estos sufrimientos, comunes a la clase obrera y a otras clases, en particular la pequeña burguesía, los que ocupan con predilección al socialismo pequeñoburgués, al que también pertenece Proudhon. Y así no es en absoluto casual que nuestro proudhoniano alemán se haya apoderado ante todo de la cuestión de la vivienda, que, como hemos visto, no es en modo alguno una cuestión exclusivamente obrera»?³⁶
3. Entre los intereses de las «clases medias propiamente dichas de la sociedad» y los del proletariado existe una «absoluta identidad interna», y no es al

³⁶Engels se cita a sí mismo: véase más arriba, primera parte. (N. de la E.)

proletariado, sino a estas clases medias propiamente dichas, a quienes las «bendiciones» del inminente proceso de transformación de la sociedad «beneficiarán precisamente antes que a nadie».

Los obreros harán, pues, la inminente revolución social «precisamente antes que nada» en interés de los pequeños burgueses. Y además existe una absoluta identidad interna entre los intereses de los pequeños burgueses y los del proletariado. Si los intereses de los pequeños burgueses son internamente idénticos a los de los obreros, también lo son los de los obreros a los de los pequeños burgueses. El punto de vista pequeñoburgués está, por tanto, tan justificado en el movimiento como el proletario. Y la afirmación de esta igualdad de derechos es precisamente lo que se llama socialismo pequeñoburgués.

Es, pues, plenamente consecuente que Mülberger, en la página 25 de la tirada aparte, celebre la «pequeña industria» como el «verdadero contrafuerte de la sociedad», «porque, por su propia naturaleza, reúne en sí los tres factores: trabajo, ganancia, propiedad, porque en la unión de estos tres factores no opone límite alguno a la capacidad de desarrollo del individuo»; y que reproche a la industria moderna sobre todo que haya destruido este semillero de hombres normales y haya hecho «de una clase llena de vitalidad, que se regeneraba siempre de nuevo, un montón inconsciente de seres humanos que no sabe adónde dirigir su mirada angustiada». El pequeño burgués es, pues, el hombre modelo de Mülberger, y la pequeña industria el modo de producción modelo de Mülberger. ¿Le he calumniado, entonces, al remitirle a los socialistas pequeñoburgueses?

Como Mülberger rechaza toda responsabilidad por Proudhon, sería superfluo explicar aquí con más detalle cómo los planes de reforma de Proudhon tienden a convertir a todos los miembros de la sociedad en pequeños burgueses y pequeños campesinos. Tampoco será necesario entrar en la supuesta identidad de los intereses de los pequeños burgueses con los de los obreros. Lo necesario se encuentra ya en el *Manifiesto comunista* (edición de Leipzig, 1872, pp. 12 y 21).

El resultado de nuestra investigación es, pues, que junto a la «leyenda del pequeñoburgués Proudhon» aparece la realidad del pequeñoburgués Mülberger.

II

Llegamos ahora a un punto principal. Reproché a los artículos de Mülberger que, a la manera proudhoniana, falsean las relaciones económicas traduciéndolas al lenguaje jurídico. Como ejemplo de ello destaqué la siguiente frase de Mülberger:

«La casa, una vez construida, sirve de título jurídico eterno sobre una determinada fracción del trabajo social, aunque el valor real de la casa haya sido pagado al propietario hace ya mucho, y con creces, en forma de alquiler. Así sucede que una casa construida, por ejemplo, hace cincuenta años ha cubierto

durante ese tiempo, con el producto de su alquiler, dos, tres, cinco, diez veces, etc., su precio de coste original».

Mülberger se queja ahora:

«Esta simple y sobria constatación de un hecho lleva a Engels a hacerme notar que yo habría debido explicar cómo se convierte la casa en “título jurídico”, cosa que estaba completamente fuera del ámbito de mi tarea... Una cosa es una descripción y otra una explicación. Cuando digo, siguiendo a Proudhon, que la vida económica de la sociedad debe estar impregnada de una idea del derecho, describo con ello la sociedad actual como una sociedad en la que falta, no toda idea del derecho, pero sí la idea del derecho de la revolución, un hecho que el propio Engels admitirá».

Quedémonos primero con la casa una vez construida. La casa, cuando se alquila, rinde a quien la construyó, en forma de alquiler, renta del suelo, gastos de reparación e interés sobre el capital de construcción desembolsado, incluida la ganancia obtenida sobre él;³⁷ y, según las circunstancias, la suma de los alquileres pagados poco a poco puede representar dos, tres, cinco, diez veces el precio de coste original. Esta es, amigo Mülberger, la «simple y sobria constatación» del «hecho», que es un hecho económico; y si queremos saber cómo es que «así sucede», tenemos que llevar la investigación al terreno económico. Examinemos, pues, el hecho un poco más de cerca, para que ningún niño pueda volver a entenderlo mal. La venta de una mercancía consiste, como es sabido, en que su poseedor entrega su valor de uso y se embolsa su valor de cambio. Los valores de uso de las mercancías se distinguen, entre otras cosas, también en que su consumo requiere periodos de tiempo distintos. Una hogaza de pan se consume en un día, un par de pantalones se gasta en un año, una casa, pongamos, en cien años. Con las mercancías de larga duración surge, pues, la posibilidad de vender su valor de uso por partes, cada vez por un tiempo determinado, es decir, de alquilarlo. La venta por partes solo realiza, pues, el valor de cambio poco a poco; por esta renuncia a la recuperación inmediata del capital adelantado y de la ganancia obtenida sobre él, el vendedor es indemnizado mediante un recargo sobre el precio, un interés, cuya cuantía está determinada por las leyes de la economía política, y en absoluto de forma arbitraria. Al cabo de los cien años la casa está consumida, gastada, se ha vuelto inhabitable. Si entonces descontamos de la suma total de alquileres pagados: 1) la renta del suelo, junto con el aumento que haya podido experimentar durante ese tiempo, y

³⁷En la versión del *Volksstaat* (1872) se leía «ganancia» donde ahora dice «interés», y faltaba el inciso «incluida la ganancia obtenida sobre él»; más abajo faltaba igualmente «y de la ganancia». Son las correcciones con las que Engels, en la edición de 1887, separó con más rigor el interés del capital de la ganancia del capitalista constructor: el casero, en cuanto tal, percibe interés y renta del suelo; la ganancia corresponde al capital que construye la casa. Son correcciones del mismo tipo que la del «pequeño error económico» de la primera parte mencionado en el prefacio de 1887. (N. de la E.)

2) los gastos corrientes de reparación desembolsados, encontraremos que el resto se compone por término medio: 1) del capital original de construcción de la casa, 2) de la ganancia sobre él, y 3) del interés del capital y de la ganancia que han ido venciendo poco a poco. Ahora bien, al final de este periodo es verdad que el inquilino no tiene casa, pero el propietario tampoco. Este solo tiene el terreno (si es que le pertenece) y los materiales de construcción que hay en él, que ya no son una casa. Y si entretanto la casa «ha cubierto cinco o diez veces el precio de coste original», veremos que esto se debe exclusivamente a un aumento de la renta del suelo; como no es un secreto para nadie en lugares como Londres, donde el propietario del suelo y el propietario de la casa son casi siempre dos personas distintas. Tales aumentos colosales de los alquileres se dan en ciudades que crecen rápidamente, pero no en un pueblo agrícola, donde la renta del suelo para solares permanece casi invariable. Es un hecho notorio que, prescindiendo de los aumentos de la renta del suelo, el alquiler de la casa no rinde al propietario por término medio más del 7 % anual del capital invertido (ganancia incluida), del que todavía hay que pagar los gastos de reparación, etc. En una palabra, el contrato de alquiler es un negocio mercantil completamente ordinario que, en teoría, no tiene para el obrero ni más ni menos interés que cualquier otro negocio mercantil, con excepción de aquel en que se trata de la compra y venta de la fuerza de trabajo; mientras que en la práctica se le presenta como una de las mil formas de la estafa burguesa de las que hablo en la página 4 de la tirada aparte, pero que también, como allí demostré, están sometidas a una regulación económica.

Mülberger, en cambio, no ve en el contrato de alquiler más que pura «arbitrariedad» (p. 19 de la tirada aparte), y cuando le demuestro lo contrario se queja de que le digo «cosas que, por desgracia, él ya sabía».

Pero con todas las investigaciones económicas sobre el alquiler no conseguimos convertir la abolición de la vivienda de alquiler en «una de las aspiraciones más fecundas y grandiosas surgidas del seno de la idea revolucionaria». Para lograrlo tenemos que traducir el simple hecho de la sobria economía a la jurisprudencia, ya mucho más ideológica. «La casa sirve de título jurídico eterno» sobre el alquiler: «así sucede» que el valor de la casa pueda pagarse dos, tres, cinco, diez veces en alquiler. Para saber cómo es que «así sucede», el «título jurídico» no nos hace avanzar ni una pulgada; y por eso dije que Mülberger solo habría podido saber cómo «así sucede» investigando primero cómo se convierte la casa en título jurídico. Esto solo lo sabemos si, como hice yo, investigamos la naturaleza económica del alquiler, en lugar de enfadarnos con la expresión jurídica bajo la cual la clase dominante lo sanciona. Quien propone medidas económicas para abolir el alquiler está obligado, sin duda, a saber del alquiler algo más que el hecho de que «representa el tributo que el inquilino paga al derecho eterno del capital». A esto responde Mülberger: «Una cosa es una descripción y otra una explicación».

Hemos convertido, pues, la casa, aunque no es en modo alguno eterna, en un título jurídico eterno sobre el alquiler. Encontramos, sea como sea que «así suceda», que en virtud de este título jurídico la casa rinde varias veces su valor en forma de alquiler. Gracias a la traducción a lo jurídico, nos hemos alejado felizmente tanto de la economía que ya solo vemos el fenómeno de que una casa puede llegar a pagarse varias veces en alquileres brutos. Como pensamos y hablamos jurídicamente, aplicamos a este fenómeno la medida del derecho, de la justicia, y encontramos que es injusto, que no corresponde a la «idea del derecho de la revolución», sea eso lo que sea, y que, por tanto, el título jurídico no vale nada. Encontramos además que lo mismo vale para el capital que rinde interés y para la tierra de labor arrendada, y tenemos ahora el pretexto para separar estas clases de propiedad de las demás y someterlas a un trato excepcional. Este consiste en la exigencia: 1) de quitar al propietario el derecho de desahucio, el derecho a reclamar la devolución de su propiedad; 2) de dejar al inquilino, al prestatario o al arrendatario el usufructo gratuito del objeto que se le ha cedido pero que no le pertenece; y 3) de pagar al propietario en plazos largos sin intereses. Y con esto hemos agotado los «principios» proudhonianos por este lado. Esta es la «liquidación social» de Proudhon.

Dicho sea de paso: salta a la vista que todo este plan de reforma ha de beneficiar casi exclusivamente a los pequeños burgueses y a los pequeños campesinos, de tal modo que los afiance en su posición de pequeños burgueses y pequeños campesinos. La figura, legendaria según Mülberger, del «pequeñoburgués Proudhon» adquiere aquí, pues, de repente, una existencia histórica muy palpable.

Mülberger continúa:

«Cuando digo, siguiendo a Proudhon, que la vida económica de la sociedad debe estar impregnada de una idea del derecho, describo con ello la sociedad actual como una sociedad en la que falta, no toda idea del derecho, pero sí la idea del derecho de la revolución, un hecho que incluso Engels admitirá».

Por desgracia, no estoy en condiciones de hacerle este favor a Mülberger. Mülberger exige que la sociedad esté impregnada de una idea del derecho, y a eso lo llama una descripción. Si un tribunal me hace llegar por medio de un alguacil un requerimiento para que pague una deuda, según Mülberger no hace otra cosa que describirme como un hombre que no paga sus deudas. Una cosa es una descripción y otra una exigencia. Y precisamente aquí reside la diferencia esencial entre el socialismo científico alemán y Proudhon. Nosotros describimos —y toda descripción real es, a pesar de Mülberger, al mismo tiempo la explicación de la cosa— las relaciones económicas tal como son y como se desarrollan, y aportamos, de forma estrictamente económica, la prueba de que ese desarrollo es al mismo tiempo el desarrollo de los elementos de una revolución social: el desarrollo, por una parte, de una clase cuya situación vital la empuja necesariamente a la revolución social, el proletariado; por otra, de unas fuerzas productivas que,

habiendo desbordado el marco de la sociedad capitalista, tienen necesariamente que hacerlo saltar, y que al mismo tiempo ofrecen los medios para eliminar de una vez para siempre las diferencias de clase en interés del propio progreso social. Proudhon, en cambio, plantea a la sociedad actual la exigencia de transformarse, no según las leyes de su propio desarrollo económico, sino según los preceptos de la justicia (la «idea del derecho» no es suya, sino de Mülberger). Donde nosotros demostramos, Proudhon predica y se lamenta, y con él Mülberger.

Qué cosa sea «la idea del derecho de la revolución», no lo puedo adivinar en absoluto. Proudhon, desde luego, hace de «la Revolución» una especie de diosa, portadora y ejecutora de su «justicia»; y cae entonces en el extraño error de confundir la revolución burguesa de 1789-1794 con la futura revolución proletaria. Lo hace en casi todas sus obras, sobre todo desde 1848; como ejemplo cito solo *Idée générale de la Révolution*, edición de 1868, pp. 39 y 40. Pero como Mülberger rechaza toda responsabilidad por Proudhon, me está vedado explicar «la idea del derecho de la revolución» a partir de Proudhon, y permanezco en las tinieblas de Egipto.

Sigue diciendo Mülberger:

«Pero ni Proudhon ni yo apelamos a una “justicia eterna” para explicar con ella las condiciones injustas existentes, ni mucho menos, como me imputa Engels, para esperar la mejora de esas condiciones de la apelación a esa justicia».

Mülberger tiene que confiar en que «a Proudhon en Alemania prácticamente no se le conoce». En todos sus escritos, Proudhon mide todos los principios sociales, jurídicos, políticos y religiosos³⁸ con la medida de la «justicia», y los rechaza o los acepta según concuerden o no con lo que él llama «justicia». En las *Contradictions économiques*, esta justicia se llama todavía «justicia eterna», *justice éternelle*. Más tarde se calla la eternidad, pero esta permanece en el fondo. Por ejemplo, en *De la Justice dans la Révolution et dans l'Église*, edición de 1858, el siguiente pasaje es el texto de todo el sermón en tres volúmenes (vol. I, p. 42):

«¿Cuál es el principio fundamental, el principio orgánico, regulador, soberano de las sociedades, el principio que, subordinando a todos los demás, gobierna, protege, reprime, castiga y, en caso necesario, incluso suprime todos los elementos rebeldes? ¿Es la religión, el ideal, el interés?... Este principio, en mi opinión, es la justicia. ¿Qué es la justicia? La esencia misma de la humanidad. ¿Qué ha sido desde el comienzo del mundo? Nada. ¿Qué debería ser? Todo».

Una justicia que es la esencia misma de la humanidad, ¿qué es sino la justicia eterna? Una justicia que es el principio fundamental orgánico, regulador, soberano de las sociedades, que hasta ahora, sin embargo, no ha sido nada, pero que debe serlo todo, ¿qué es sino la medida con la que hay que medir todas las cosas humanas, el juez decisivo al que hay que apelar en todo caso de conflicto? ¿Y he afirmado yo

³⁸En el *Volksstaat* se leía además: «todas las situaciones, todos los principios teóricos, filosóficos». (N. de la E.)

otra cosa sino que Proudhon encubre su ignorancia y su impotencia económicas juzgando todas las relaciones económicas, no según las leyes económicas, sino según concuerden o no con su idea de esa justicia eterna? ¿Y en qué se distingue Mülberger de Proudhon cuando exige que «todos los cambios en la vida de la sociedad moderna... estén impregnados de una idea del derecho, es decir, se lleven a cabo en todas partes según las estrictas exigencias de la justicia»? ¿Es que no sé leer, o es que Mülberger no sabe escribir?

Sigue diciendo Mülberger:

«Proudhon sabe tan bien como Marx y Engels que lo que realmente impulsa la sociedad humana son las relaciones económicas, no las jurídicas; también sabe que las ideas jurídicas de un pueblo en cada momento no son más que la expresión, la huella, el producto de las relaciones económicas, en particular de las de producción... El derecho es para Proudhon, en una palabra, un producto económico históricamente formado».

Si Proudhon sabe todo esto (dejaré pasar la expresión confusa de Mülberger y tomaré la buena voluntad por el hecho), si Proudhon sabe todo esto «tan bien como Marx y Engels», ¿cómo podemos seguir discutiendo? Pero con la ciencia de Proudhon las cosas son precisamente algo distintas. Las relaciones económicas de una sociedad dada se presentan ante todo como intereses. Ahora bien, Proudhon dice con todas las letras, en el pasaje recién citado de su obra principal, que el «principio fundamental regulador, orgánico, soberano de las sociedades, que subordina a todos los demás», no es el interés, sino la justicia. Y repite lo mismo en todos sus escritos, en todos los pasajes decisivos. Lo cual no impide a Mülberger continuar:

«...que la idea del derecho económico, tal como Proudhon la desarrolló con la mayor profundidad en *La Guerre et la Paix*, coincide por completo con aquellas ideas fundamentales de Lassalle expuestas tan bellamente en su prólogo al *Sistema de los derechos adquiridos*».

La Guerre et la Paix es quizá la más escolar de las muchas obras escolares de Proudhon; pero que se la presente como prueba de su supuesta comprensión de la concepción materialista alemana de la historia, que explica todos los acontecimientos e ideas históricos, toda la política, la filosofía y la religión, a partir de las condiciones de vida materiales, económicas, del periodo histórico en cuestión, eso no podía esperarlo. El libro es tan poco materialista que ni siquiera consigue completar su construcción de la guerra sin llamar en su ayuda al Creador:

«Sin embargo, el Creador, que eligió para nosotros este modo de vida, tenía sus fines» (vol. II, p. 100 de la edición de 1869).

Sobre qué conocimiento de la historia se basa, se ve por el hecho de que cree en la existencia histórica de la edad de oro:

«Al principio, cuando la humanidad estaba todavía escasamente sembrada sobre la faz de la Tierra, la naturaleza proveía sin esfuerzo a sus necesidades. Era la edad de oro, la edad de la abundancia y de la paz» (ibíd., p. 102).

Su punto de vista económico es el del malthusianismo más burdo:

«Si la producción se duplica, la población pronto lo estará también» (p. 106).

¿Y en qué consiste, pues, el materialismo del libro? En que afirma que la causa de la guerra ha sido desde siempre, y sigue siendo, «el pauperismo» (por ejemplo, p. 143). El tío Bräsig era un materialista igual de logrado cuando, en su discurso de 1848, pronunció con toda calma la gran sentencia: la causa de la gran pobreza es la gran *pauvreté*.³⁹

El *Sistema de los derechos adquiridos* de Lassalle no solo está preso de toda la ilusión del jurista, sino también de la del viejo hegeliano. Lassalle declara expresamente en la página VII que también «en lo económico el concepto de derecho adquirido es el manantial impulsor de todo desarrollo ulterior»; quiere demostrar «el derecho como un organismo racional que se desarrolla a partir de sí mismo» (p. XI) (y no, por tanto, a partir de condiciones económicas previas); para él se trata de derivar el derecho, no de las relaciones económicas, sino «del concepto mismo de voluntad, cuyo desarrollo y exposición no es otra cosa que la filosofía del derecho» (p. XII). ¿Qué pinta aquí, entonces, este libro? La diferencia entre Proudhon y Lassalle es solo que Lassalle era un verdadero jurista y hegeliano, y Proudhon, en jurisprudencia y en filosofía, como en todas las demás cosas, un puro diletante.

Sé muy bien que Proudhon, que como es sabido se contradice continuamente, hace también aquí y allá alguna afirmación que parece explicar las ideas a partir de los hechos. Pero tales afirmaciones carecen de toda importancia frente a la orientación general del pensamiento de este hombre, y allí donde aparecen son, además, extremadamente confusas e inconsecuentes en sí mismas.

En una determinada fase, muy primitiva, del desarrollo de la sociedad surge la necesidad de reunir bajo una regla común los actos de producción, distribución e intercambio de los productos que se repiten cada día, de procurar que el individuo se someta a las condiciones comunes de la producción y del intercambio. Esta regla, que primero es costumbre, pronto se convierte en ley. Con la ley surgen necesariamente órganos encargados de mantenerla: el poder público, el Estado. Con el desarrollo social ulterior, la ley se desarrolla hasta convertirse en una legislación más o menos amplia. Cuanto más complicada se vuelve esta legislación, más se aleja su modo de expresión de aquel en que se expresan las condiciones económicas ordinarias de vida de la sociedad. Aparece como un elemento independiente, que no extrae la justificación de su existencia y el fundamento de su desarrollo ulterior de las relaciones económicas, sino de razones propias, internas; si se quiere, del

³⁹Zacharias Bräsig, personaje cómico de las novelas en bajo alemán de Fritz Reuter. *Pauvreté*: «pobreza», en francés. (N. de la E.)

«concepto de voluntad». Los hombres olvidan que su derecho procede de sus condiciones económicas de vida, como han olvidado que ellos mismos proceden del reino animal. Con el desarrollo de la legislación hasta convertirse en un todo complicado y amplio, aparece la necesidad de una nueva división social del trabajo; se forma un estamento de juristas profesionales y con él nace la ciencia del derecho. Esta, en su desarrollo ulterior, compara entre sí los sistemas jurídicos de distintos pueblos y de distintas épocas, no como huellas de las respectivas relaciones económicas, sino como sistemas que encuentran su fundamento en sí mismos. La comparación presupone algo común; y esto se encuentra cuando los juristas reúnen lo más o menos común a todos estos sistemas jurídicos bajo el nombre de derecho natural. Pero la medida con la que se mide lo que es y lo que no es derecho natural es precisamente la expresión más abstracta del propio derecho: la justicia. A partir de ahora, pues, el desarrollo del derecho, para los juristas y para quienes les creen a pie juntillas, no es más que el esfuerzo por acercar una y otra vez la situación de los hombres, en la medida en que se expresa jurídicamente, al ideal de la justicia, de la justicia eterna. Y esta justicia no es nunca más que la expresión ideologizada, divinizada, de las relaciones económicas existentes, unas veces por su lado conservador, otras por su lado revolucionario. La justicia de los griegos y de los romanos encontraba justa la esclavitud; la justicia de los burgueses de 1789 exigía la abolición del feudalismo porque era injusto. Para los *junkers* prusianos, incluso la mísera ordenanza de distritos⁴⁰ es una violación de la justicia eterna. La idea de la justicia eterna cambia, pues, no solo con el tiempo y el lugar, sino incluso con las personas, y pertenece a las cosas por las que, como observa acertadamente Mülberger, «cada uno entiende algo distinto». Si en la vida corriente, dada la sencillez de las relaciones que allí se juzgan, expresiones como justo, injusto, justicia, sentimiento del derecho se aceptan sin malentendidos incluso referidas a cuestiones sociales, en las investigaciones científicas sobre relaciones económicas provocan, como hemos visto, la misma confusión sin remedio que se produciría, por ejemplo, en la química actual si se quisiera conservar el lenguaje de la teoría del flogisto. La confusión es todavía peor cuando, como Proudhon, se cree en el flogisto social, la «justicia», o cuando, como asegura Mülberger, se sostiene que el flogisto tiene tanta razón de ser como el oxígeno.⁴¹

⁴⁰ La *Kreisordnung* prusiana de diciembre de 1872, una reforma de la administración local que recortaba algunos privilegios policiales de los terratenientes. (N. de la E.)

⁴¹ Antes del descubrimiento del oxígeno, los químicos explicaban la combustión de los cuerpos en el aire atmosférico suponiendo la existencia de una sustancia combustible particular, el flogisto, que se desprendería en la combustión. Como encontraron que los cuerpos simples quemados pesaban más después de la combustión que antes, declararon que el flogisto tenía un peso negativo, de modo que un cuerpo sin su flogisto pesaría más que con él. De este modo se fueron atribuyendo poco a poco al flogisto las propiedades principales del oxígeno, pero todas al revés. El descubrimiento de que la combustión consiste

III

Mülberger se queja además de que yo califique de jeremiada reaccionaria su «enfática» declaración de

«que no hay escarnio más terrible de toda la cultura de nuestro celebrado siglo que el hecho de que en las grandes ciudades el 90 % y más de la población no tenga un lugar que pueda llamar suyo».

Desde luego que lo es. Si Mülberger se hubiera limitado, como pretende, a describir los «horrores del presente», yo, sin duda, no habría dicho una mala palabra «de él ni de sus modestas palabras». Pero hace algo muy distinto. Describe estos «horrores» como efecto de que los obreros «no tengan un lugar que puedan llamar suyo». Ya se lamenten «los horrores del presente» porque se ha abolido la propiedad de los obreros sobre su casa, o, como hacen los *junkers*, porque se han abolido el feudalismo y los gremios, en ambos casos no puede salir otra cosa que una jeremiada reaccionaria, un lamento por la irrupción de lo inevitable, de lo históricamente necesario. Lo reaccionario está precisamente en que Mülberger quiere restablecer la propiedad individual de los obreros sobre su casa, algo con lo que la historia acabó hace mucho; en que no puede imaginarse la emancipación de los obreros de otro modo que haciendo que cada uno vuelva a ser propietario de su casa.

Además:

«Lo digo de la manera más expresa: la verdadera lucha va dirigida contra el modo de producción capitalista, y solo de su transformación cabe esperar una mejora de las condiciones de vivienda. Engels no ve nada de esto... yo presupongo la solución completa de la cuestión social para poder proceder a la redención de la vivienda de alquiler».

Por desgracia, tampoco hoy veo nada de esto. No puedo saber de ningún modo lo que alguien cuyo nombre ni siquiera conocía presupone en la recámara silenciosa de su cerebro. Solo puedo atenerme a los artículos impresos de Mülberger. Y en ellos encuentro todavía hoy que Mülberger (pp. 15 y 16 de la tirada aparte), para poder proceder a la redención de la vivienda de alquiler, no presupone otra cosa que... la vivienda de alquiler. Solo en la página 17 coge «al toro de la productividad del capital por los cuernos», sobre lo que volveremos. Y él mismo lo confirma incluso en su respuesta, cuando dice:

«Se trataba más bien de mostrar cómo, a partir de las condiciones existentes, podría llevarse a cabo una transformación completa en la cuestión de la vivienda».

en la combinación de los cuerpos que arden con otro, el oxígeno, y la obtención de este oxígeno pusieron fin a esta hipótesis, aunque solo tras una larga resistencia de los químicos más viejos. (Nota de Engels.)

A partir de las condiciones existentes, y a partir de la transformación (léase abolición) del modo de producción capitalista: son, sin duda, cosas completamente opuestas.

No es de extrañar que Mülberger se queje cuando encuentro en los esfuerzos filantrópicos de los señores Dollfus y otros fabricantes por ayudar a los obreros a tener casas propias la única realización práctica posible de sus proyectos proudhonianos. Si comprendiera que el plan de Proudhon para salvar la sociedad es una fantasía que se mueve por entero en el terreno de la sociedad burguesa, naturalmente no creería en él. Nunca y en ninguna parte he puesto en duda su buena voluntad. Pero ¿por qué alaba entonces al doctor Reschauer por proponer al concejo municipal de Viena los proyectos de Dollfus como ejemplo a imitar?⁴²

Mülberger declara además:

«Por lo que se refiere en particular a la oposición entre la ciudad y el campo, pertenece al terreno de las utopías querer suprimirla. Esta oposición es natural, o, más exactamente, se ha formado históricamente... No se trata de suprimir esta oposición, sino de encontrar formas políticas y sociales en las que sea inofensiva, e incluso fecunda. De este modo cabe esperar una conciliación pacífica, un equilibrio gradual de los intereses».

Así pues, la supresión de la oposición entre la ciudad y el campo es una utopía porque esta oposición es natural o, más exactamente, se ha formado históricamente. Apliquemos esta lógica a otras oposiciones de la sociedad moderna y veamos adónde llegamos. Por ejemplo:

«Por lo que se refiere en particular a la oposición entre» capitalistas y asalariados, «pertenece al terreno de las utopías querer suprimirla. Esta oposición es natural, o, más exactamente, se ha formado históricamente. No se trata de suprimir esta oposición, sino de encontrar formas políticas y sociales en las que sea inofensiva, e incluso fecunda. De este modo cabe esperar una conciliación pacífica, un equilibrio gradual de los intereses».

Con lo cual hemos vuelto a llegar a Schulze-Delitzsch.

La supresión de la oposición entre la ciudad y el campo no es ni más ni menos utópica que la supresión de la oposición entre capitalistas y asalariados. Se convierte día a día en una exigencia práctica de la producción, tanto industrial como agrícola. Nadie la ha exigido con más fuerza que Liebig en sus escritos sobre la química de la agricultura, en los que su primera exigencia es siempre que el hombre devuelva a la tierra lo que recibe de ella, y en los que demuestra que solo la existencia de

⁴²Jean Dollfus (1800-1887), industrial textil de Mulhouse, promotor de la ciudad obrera de esa ciudad (véase la segunda parte). Heinrich Reschauer (1838-1888), publicista y político liberal vienés. (N. de la E.)

las ciudades, sobre todo de las grandes, lo impide.⁴³ Cuando se ve cómo aquí, solo en Londres, se vierte al mar día tras día, con un gasto enorme, una cantidad de abono mayor que la que produce todo el reino de Sajonia, y qué instalaciones colosales son necesarias para impedir que este abono envenene todo Londres, la utopía de la supresión de la oposición entre la ciudad y el campo adquiere una base práctica sorprendente. E incluso Berlín, relativamente insignificante, se asfixia en su propia inmundicia desde hace por lo menos treinta años. Por otra parte, es una pura utopía querer, como Proudhon, transformar la actual sociedad burguesa y conservar al campesino como tal. Solo una distribución lo más uniforme posible de la población por todo el país, solo una estrecha conexión de la producción industrial con la agrícola, junto con la extensión de los medios de comunicación que ello hace necesaria —presuponiendo, claro está, la abolición del modo de producción capitalista—, es capaz de arrancar a la población rural del aislamiento y del embrutecimiento en que vegeta casi sin cambios desde hace milenios. No es una utopía afirmar que la emancipación de los hombres de las cadenas forjadas por su pasado histórico solo será completa cuando se haya abolido la oposición entre la ciudad y el campo; la utopía solo surge cuando uno se atreve a prescribir, «a partir de las condiciones existentes», la forma en que ha de resolverse esta o cualquier otra oposición de la sociedad existente. Y eso es lo que hace Mülberger al apropiarse de la fórmula proudhoniana para la solución de la cuestión de la vivienda.

Luego Mülberger se queja de que yo le haga en cierto modo corresponsable de «las monstruosas concepciones de Proudhon sobre el capital y el interés», y dice:

«Yo presupongo como dado el cambio de las relaciones de producción, y la ley de transición que regula el tipo de interés no tiene por objeto las relaciones de producción, sino los intercambios sociales, las relaciones de circulación... El cambio de las relaciones de producción o, como dice con más precisión la escuela alemana, la abolición del modo de producción capitalista, no resulta ciertamente, como me atribuye Engels, de una ley de transición que suprima el interés, sino de la toma de posesión efectiva de todos los instrumentos de trabajo, de la apropiación de toda la industria por parte del pueblo trabajador. Si el pueblo trabajador rendirá (!) con ello más homenaje a la redención o a la expropiación inmediata, no nos corresponde decidirlo ni a Engels ni a mí».

Me froto los ojos asombrado. Vuelvo a leer el trabajo de Mülberger de principio a fin para encontrar el pasaje en el que declara que su redención de la vivienda de alquiler presupone ya realizadas «la toma de posesión efectiva de todos los instrumentos de trabajo, la apropiación de toda la industria por parte del pueblo trabajador». No encuentro el pasaje. No existe. En ninguna parte se habla de «toma de posesión efectiva», etc. Lo que sí dice, en la página 17, es:

⁴³Justus von Liebig (1803-1873), químico alemán, fundador de la química agrícola. Marx se apoyó en él para su análisis de la ruptura del metabolismo entre la sociedad y la tierra (*El capital*, libro I, cap. XIII, 10; libro III, cap. 47). (N. de la E.)

«Supongamos ahora que la productividad del capital se coge realmente por los cuernos, como tarde o temprano ha de ocurrir, por ejemplo mediante una ley de transición que fije el interés de todos los capitales en un uno por ciento, entiéndase bien, con la tendencia a acercar también este porcentaje cada vez más a cero... Como todos los demás productos, también la casa y la vivienda quedan comprendidas, naturalmente, en el marco de esta ley... Vemos, pues, por este lado, que la redención de la vivienda de alquiler resulta necesariamente como consecuencia de la abolición de la productividad del capital en general».

Aquí se dice, pues, con todas las letras, en completa contradicción con el último giro de Mülberger, que la productividad del capital —bajo cuya confusa frase entiende, según propia confesión, el modo de producción capitalista— se «coge por los cuernos» precisamente mediante la ley de abolición del interés, y que precisamente como consecuencia de esta ley «la redención de la vivienda de alquiler resulta necesariamente como consecuencia de la abolición de la productividad del capital en general». De ningún modo, dice ahora Mülberger. Aquella ley de transición «no tiene por objeto las relaciones de producción, sino las relaciones de circulación». Ante esta contradicción completa, que según Goethe es «igual de misteriosa para sabios que para necios», no me queda más que suponer que tengo que vérmelas con dos Mülberger completamente distintos, uno de los cuales se queja con razón de que yo le haya «atribuido» lo que el otro ha mandado imprimir.

Que el pueblo trabajador no nos preguntará ni a mí ni a Mülberger si, en la toma de posesión efectiva, «rendirá más homenaje a la redención o a la expropiación inmediata», es sin duda cierto. Lo más probable es que prefiera no «rendir homenaje» a nada. Pero no se trataba en absoluto de la toma de posesión efectiva de todos los instrumentos de trabajo por el pueblo trabajador, sino solo de la afirmación de Mülberger (p. 17) de que «todo el contenido de la solución de la cuestión de la vivienda está dado en la palabra: redención». Si ahora declara esta redención extremadamente dudosa, ¿para qué darnos a ambos, y a los lectores, todo este trabajo inútil?

Por lo demás, hay que hacer constar que la «toma de posesión efectiva» de todos los instrumentos de trabajo, la apropiación de toda la industria por parte del pueblo trabajador, es exactamente lo contrario de la «redención» proudhoniana. Con esta última, el obrero individual se convierte en propietario de la vivienda, de la granja, del instrumento de trabajo; con la primera, el «pueblo trabajador» sigue siendo propietario colectivo de las casas, las fábricas y los instrumentos de trabajo, y difícilmente cederá su usufructo a individuos o sociedades sin indemnización de los costes, al menos durante un periodo de transición. Del mismo modo que la abolición de la propiedad de la tierra no es la abolición de la renta del suelo, sino su transferencia, aunque de forma modificada, a la sociedad. La toma de posesión efectiva de todos los instrumentos de trabajo por el pueblo trabajador no excluye, pues, en modo alguno el mantenimiento de la relación de alquiler.

En general, no se trata de la cuestión de si el proletariado, cuando llegue al poder, se apoderará simplemente por la fuerza de los instrumentos de producción, las materias primas y los medios de vida, si pagará inmediatamente una indemnización por ellos o si redimirá la propiedad sobre ellos mediante lentos pagos a plazos. Querer contestar de antemano y para todos los casos a semejante pregunta sería fabricar utopías, y eso se lo dejo a otros.

IV

Ha hecho falta tanto escrito para llegar por fin, a través de los múltiples subterfugios y rodeos de Mülberger, a la cosa misma, que Mülberger evita cuidadosamente tocar en su respuesta.

¿Qué había dicho Mülberger de positivo en su trabajo?

Primero: que «la diferencia entre el precio de coste original de una casa, de un solar, etc., y su valor actual» pertenece en derecho a la sociedad. Esta diferencia se llama, en lenguaje económico, renta del suelo. También Proudhon quiere apropiársela para la sociedad, como puede leerse en *Idée générale de la Révolution*, edición de 1868, p. 219.

Segundo: que la solución de la cuestión de la vivienda consiste en que cada uno, en lugar de inquilino, se convierta en propietario de su vivienda.

Tercero: que esta solución se lleva a cabo convirtiendo por ley los pagos de alquiler en pagos a cuenta del precio de compra de la vivienda. Estos puntos 2 y 3 están tomados de Proudhon, como cualquiera puede ver en *Idée générale de la Révolution*, pp. 199 y siguientes, donde incluso, en la p. 203, se encuentra el correspondiente proyecto de ley ya redactado.

Cuarto: que la productividad del capital se coge por los cuernos mediante una ley de transición por la que el tipo de interés se rebaja provisionalmente al 1 %, a reserva de ulteriores rebajas. También esto está tomado de Proudhon, como puede leerse con detalle en la *Idée générale*, pp. 182-186.

En cada uno de estos puntos he citado el pasaje de Proudhon en el que se encuentra el original de la copia de Mülberger, y pregunto ahora si tenía o no derecho a llamar proudhoniano al autor de un artículo completamente proudhoniano y que no contiene más que concepciones proudhonianas. ¡Y sin embargo, de nada se queja Mülberger con más amargura que de que le llame así porque «tropecé con algunos giros propios de Proudhon»! Al contrario. Los «giros» son todos de Mülberger; el contenido es de Proudhon. ¡Y cuando completo el trabajo proudhoniano con Proudhon, Mülberger se queja de que le atribuyo las «monstruosas concepciones» de Proudhon!

¿Qué he contestado yo a este plan proudhoniano?

Primero: que la transferencia de la renta del suelo al Estado equivale a la abolición de la propiedad individual de la tierra.

Segundo: que la redención de la vivienda de alquiler y la transferencia de la propiedad de la vivienda al anterior inquilino no afectan en absoluto al modo de producción capitalista.

Tercero: que esta propuesta, en el actual desarrollo de la gran industria y de las ciudades, es tan absurda como reaccionaria, y que la reintroducción de la propiedad individual de cada uno sobre su vivienda sería un retroceso.

Cuarto: que la rebaja forzosa del interés del capital no ataca en absoluto al modo de producción capitalista⁴⁴ y que, por el contrario, como demuestran las leyes contra la usura, es tan antigua como imposible.

Quinto: que con la abolición del interés del capital no se abole en absoluto el alquiler de las casas.

Mülberger ha admitido ahora los puntos 2 y 4. A los demás no contesta ni una palabra. Y, sin embargo, son precisamente los puntos de los que se trata en el debate. Pero la respuesta de Mülberger no es una refutación; elude cuidadosamente todos los puntos económicos, que son sin embargo los decisivos; es un escrito de quejas personales, nada más. Así, se queja de que yo me adelanto a su anunciada solución de otras cuestiones, como la deuda pública, las deudas privadas, el crédito, y diga que la solución es en todas partes la misma que en la cuestión de la vivienda: abolir el interés, convertir los pagos de intereses en pagos a cuenta del capital y hacer gratuito el crédito. A pesar de ello, todavía hoy apostarí a que, cuando estos artículos de Mülberger vean la luz, su contenido esencial coincidirá con la *Idée générale* de Proudhon —crédito, p. 182; deuda pública, p. 186; deudas privadas, p. 196— tanto como el de los artículos sobre la cuestión de la vivienda coincide con los pasajes citados del mismo libro.

En esta ocasión, Mülberger me enseña que estas cuestiones —los impuestos, la deuda pública, las deudas privadas, el crédito, a las que ahora se añade la autonomía municipal— son de la máxima importancia para el campesino y para la propaganda en el campo. En gran parte de acuerdo; pero, 1) hasta ahora no se había hablado en absoluto de los campesinos, y 2) las «soluciones» proudhonianas de todas estas cuestiones son tan absurdas económicamente y tan esencialmente burguesas como su solución de la cuestión de la vivienda. No necesito defenderme de la insinuación de Mülberger de que desconozco la necesidad de atraer a los campesinos al movimiento. Pero sí considero una necedad recomendar con este fin a los campesinos la curandería milagrera de Proudhon. En Alemania existe todavía mucha gran propiedad de la tierra. Según la teoría de Proudhon, toda ella debería dividirse en pequeñas explotaciones campesinas, lo que, dado el estado actual de la ciencia agronómica y tras las experiencias hechas en Francia y en Alemania

⁴⁴En el *Volksstaat*: «a la producción capitalista». (N. de la E.)

occidental con la propiedad parcelaria, sería directamente reaccionario. La gran propiedad de la tierra que todavía existe nos ofrecerá, por el contrario, un asidero bienvenido para hacer que la agricultura en gran escala —la única que puede emplear todos los medios auxiliares modernos, las máquinas, etc.— la lleven a cabo obreros asociados, y para hacer así evidentes a los pequeños campesinos las ventajas de la gran explotación por medio de la asociación. Los socialistas daneses, que en este aspecto van por delante de todos los demás, lo han comprendido hace mucho.

Tampoco necesito defenderme de que las infames condiciones de vivienda actuales de los obreros me parezcan «una bagatela sin importancia». Que yo sepa, fui el primero que describió en lengua alemana estas condiciones en su forma clásicamente desarrollada, tal como existen en Inglaterra: no, como cree Mülberger, porque «ofendan a mi sentimiento del derecho» —quien quisiera convertir en libros todos los hechos que ofenden a su sentimiento del derecho tendría mucho trabajo—, sino, como puede leerse en el prólogo de mi libro, para dar una base de hechos al socialismo alemán que entonces surgía y que se perdía en frases huecas, mediante la descripción de las condiciones sociales creadas por la gran industria moderna. Pero querer resolver la llamada cuestión de la vivienda, eso, desde luego, no se me ocurre, como tampoco me ocupo de los detalles de la solución de la todavía más importante cuestión de la comida. Me doy por satisfecho si puedo demostrar que la producción de nuestra sociedad moderna basta para dar de comer suficientemente a todos los miembros de la sociedad, y que hay casas suficientes para ofrecer provisionalmente a las masas trabajadoras un alojamiento espacioso y sano. Especular sobre cómo regulará una sociedad futura la distribución de la comida y de las viviendas conduce directamente a la utopía. A lo sumo podemos establecer, a partir del conocimiento de las condiciones fundamentales de todos los modos de producción anteriores, que con la caída de la producción capitalista se harán imposibles ciertas formas de apropiación de la sociedad anterior. Incluso las medidas de transición tendrán que ajustarse en todas partes a las condiciones existentes en cada momento; en los países de pequeña propiedad de la tierra serán esencialmente distintas que en los países de gran propiedad, etc. Adónde se llega cuando se buscan soluciones particulares para estas llamadas cuestiones prácticas, como la cuestión de la vivienda, etc., nadie nos lo demuestra mejor que el propio Mülberger, que primero expone a lo largo de 28 páginas cómo «todo el contenido de la solución de la cuestión de la vivienda está dado en la palabra: redención», para después, en cuanto se le acorralla, balbucear confuso que en realidad es muy dudoso que, en la toma de posesión efectiva de las casas, «el pueblo trabajador rinda más homenaje a la redención» o a cualquier otra forma de expropiación.

Mülberger exige que seamos prácticos, que «frente a las condiciones prácticas reales» no nos limitemos a «esgrimir fórmulas abstractas y muertas», que salgamos

«del socialismo abstracto y nos acerquemos a las condiciones determinadas y concretas de la sociedad». Si Mülberger lo hubiera hecho, quizá habría prestado grandes servicios al movimiento. El primer paso para acercarse a las condiciones determinadas y concretas de la sociedad consiste, sin duda, en conocerlas, en investigarlas en su conexión económica existente. ¿Y qué encontramos en Mülberger? Dos frases enteras, a saber:

1. «Lo que el asalariado es frente al capitalista, eso es el inquilino frente al propietario de la casa».

En la página 6 de la tirada aparte demostré que esto es completamente falso, y Mülberger no tiene una palabra que replicar.

2. «Pero el toro que» (en la reforma social) «hay que coger por los cuernos es la productividad del capital, como la llama la escuela liberal de la economía política, que en verdad no existe, pero que en su existencia aparente sirve de manto a toda la desigualdad que pesa sobre la sociedad actual».

El toro que hay que coger por los cuernos, pues, «en verdad no existe», y por tanto tampoco tiene «cuernos». No él mismo, sino su existencia aparente, es el mal. Y, sin embargo, la «llamada productividad» (del capital) «es capaz de hacer brotar del suelo, como por arte de magia, casas y ciudades» cuya existencia es cualquier cosa menos «aparente» (p. 12). ¿Y un hombre que, aunque *El capital* de Marx le es «también bien conocido», chapurrea de esta manera desamparadamente confusa sobre la relación entre el capital y el trabajo, emprende la tarea de mostrar a los obreros alemanes un camino nuevo y mejor, y se presenta como el «arquitecto» que «tiene claro, al menos en líneas generales, el ensamblaje arquitectónico de la sociedad futura»?

Nadie se ha «acercado más a las condiciones determinadas y concretas de la sociedad» que Marx en *El capital*. Dedicó veinticinco años a investigarlas en todos sus aspectos, y los resultados de su crítica contienen también en todas partes los gérmenes de las llamadas soluciones, en la medida en que hoy son posibles. Pero eso no le basta al amigo Mülberger. Todo eso es socialismo abstracto, fórmulas abstractas y muertas. En lugar de estudiar las «condiciones determinadas y concretas de la sociedad», el amigo Mülberger se contenta con la lectura de algunos volúmenes de Proudhon, que no le ofrecen prácticamente nada sobre las condiciones determinadas y concretas de la sociedad, pero sí, en cambio, curas milagrosas muy determinadas y concretas para todos los males sociales; y presenta este plan acabado de salvación social, este sistema proudhoniano, a los obreros alemanes con el pretexto de que quiere «decir adiós a los sistemas», mientras que yo «elijo el camino contrario». Para comprender esto tengo que suponer que yo soy ciego y Mülberger sordo, de modo que todo entendimiento entre nosotros es puro y simplemente imposible.

Basta. Si esta polémica no sirve para nada más, tiene en todo caso la ventaja de haber aportado la prueba de lo que da de sí la práctica de estos socialistas que se llaman a sí mismos «prácticos». Estas propuestas prácticas para eliminar todos los males sociales, estas panaceas sociales universales, han sido siempre y en todas partes obra de fundadores de sectas que aparecieron en una época en que el movimiento proletario estaba todavía en su infancia. También Proudhon pertenece a ellos. El desarrollo del proletariado pronto arroja a un lado estos pañales y engendra en la propia clase obrera la comprensión de que nada es menos práctico que estas «soluciones prácticas» ideadas de antemano y aplicables a todos los casos, y de que el socialismo práctico consiste más bien en un conocimiento correcto del modo de producción capitalista en sus distintos aspectos. Una clase obrera que sabe a qué atenerse en esto nunca estará en apuros, llegado el caso, para saber contra qué instituciones sociales y de qué modo ha de dirigir sus ataques principales.

Bibliografía y fuentes

Obras citadas

Castells, Manuel. *La cuestión urbana*. Trad. de Irene C. Oliván. Madrid, Siglo XXI, 1974. (Orig.: *La question urbaine*, París, Maspero, 1972.)

Colau, Ada, y Adrià Alemany. *Vidas hipotecadas. De la burbuja inmobiliaria al derecho a la vivienda*. Cuadrilátero de Libros, 2012.

Davis, Mike. *Planeta de ciudades miseria*. Trad. de José María Amoroto Salido. Madrid, Foca, 2007 (reed. Madrid, Akal, 2014).

Engels, Friedrich. *Zur Wohnungsfrage*. 2.^a ed. revisada, Hottingen-Zúrich, 1887. Texto según *Marx-Engels-Werke*, Berlín, Dietz, 1962, t. 18, pp. 209-287, y t. 21, pp. 325-334. Traducción castellana en la segunda parte de este volumen.

Engels, Friedrich. *La situación de la clase obrera en Inglaterra*. Madrid, Akal, 2020.

Harvey, David. *Los límites del capitalismo y la teoría marxista*. Trad. de Mariluz Caso. México, Fondo de Cultura Económica, 1990.

Harvey, David. *Espacios del capital. Hacia una geografía crítica*. Trad. de Cristina Piña Aldao. Madrid, Akal, 2007.

Harvey, David. «El derecho a la ciudad». *New Left Review* (ed. en español), n.º 53, noviembre-diciembre de 2008, pp. 23-39.

Harvey, David. *Ciudades rebeldes. Del derecho de la ciudad a la revolución urbana*. Trad. de Juanmari Madariaga. Madrid, Akal, 2013.

Lefebvre, Henri. *El derecho a la ciudad*. Trad. de J. González-Pueyo. Barcelona, Península, 1969; nueva ed., Madrid, Capitán Swing, 2017.

López Hernández, Isidro, y Emmanuel Rodríguez López (Observatorio Metropolitano). *Fin de ciclo. Financiarización, territorio y sociedad de propietarios en la onda larga del capitalismo hispano (1959-2010)*. Madrid, Traficantes de Sueños, 2010.

Madden, David, y Peter Marcuse. *En defensa de la vivienda*. Trad. de Violeta Arranz, prólogo de Jaime Palomera. Madrid, Capitán Swing, 2018.

Marx, Karl. *El capital. Crítica de la economía política*. Libro tercero, vol. 8. Trad. de León Mames, revisión, notas y edición de Pedro Scaron. Madrid, Siglo XXI, 1981. Capítulos 37, 45 y 46. (Las citas de este estudio deben cotejarse con la paginación del ejemplar impreso.)

Palomera, Jaime. *El secuestro de la vivienda. Por qué es tan difícil tener casa y cómo esto puede romper la sociedad*. Barcelona, Península, 2025.

Robinson, William I. *Una teoría sobre el capitalismo global. Producción, clase y Estado en un mundo transnacional*. México, Siglo XXI, 2013.

Robinson, William I. *Mano dura. El estado policial global, los nuevos fascismos y el capitalismo del siglo XXI*. Trad. de Silvia Moreno Parrado. Madrid, Errata Naturae, 2023.

Robinson, William I. *¿Puede perdurar el capitalismo global?* Madrid, Traficantes de Sueños, 2025.

Robinson, William I. Entrevista de Pablo Elorduy, «La guerra contra los migrantes es un ataque contra toda la clase obrera». *El Salto*, 24 de febrero de 2026.

Rodríguez López, Emmanuel. *El efecto clase media*. 2022.

Rolnik, Raquel. *La guerra de los lugares. La colonización de la tierra y la vivienda en la era de las finanzas*. Santiago de Chile, LOM, 2017.

Trotsky, León. *La agonía mortal del capitalismo y las tareas de la IV Internacional (Programa de transición)*. 1938. Versión castellana del Marxists Internet Archive.

Informes y documentos oficiales

Banco de España. *Informe Anual 2023*, cap. 4 (2024); *Informe de Estabilidad Financiera*, primavera de 2026; presentación del *Informe Anual 2025* (18 de junio de 2026).

Blackstone Inc. Formulario 10-K, ejercicio 2025 (SEC, 2026); nota de resultados del segundo trimestre de 2026.

Consejo General del Poder Judicial. *Efectos de la crisis en los órganos judiciales*, notas anuales 2014-2026.

Eurostat. Tablas *tespm140 e ilc_1vho02*, EU-SILC (consulta de octubre de 2026).

Government Accountability Office (EE. UU.). GAO-24-106643 (2024) y GAO-26-108675 (2026).

Instituto Nacional de Estadística. Censos de Población y Viviendas (1950-2021); Índice de Precios de Vivienda; Índice de Precios de Vivienda en Alquiler; Encuesta de Condiciones de Vida; Encuesta Anual de Estructura Salarial; estadística experimental de viviendas turísticas.

Ministerio de Vivienda y Agenda Urbana. *Estadística de vivienda libre y protegida*; valor tasado de la vivienda; Observatorio de Vivienda y Suelo, *Boletín especial Vivienda Social* 2024.

Naciones Unidas. Consejo de Derechos Humanos, *Informe de la Relatora Especial sobre una vivienda adecuada*, A/HRC/34/51 (2017); ACNUDH, comunicado del 26 de marzo de 2019 y cartas a Blackstone y a los Gobiernos; UN DESA, *The Sustainable Development Goals Report* 2026.

OCDE. *Affordable Housing Database*, indicadores HC1.2 y PH4.2.

Savills. *How much is global real estate worth?* (2025).

UK Housing Review 2025 y 2026; Ministry of Housing, Communities and Local Government, *Right to Buy sales and replacements 2025-26*.

Wiener Wohnen. *Municipal Housing in Vienna. History, facts & figures* (2025).

Legislación

Ley 84/1961, de 23 de diciembre, sobre el Plan Nacional de la Vivienda. · Real Decreto-ley 2/1985, de 30 de abril. · Ley 29/1994, de 24 de noviembre, de Arrendamientos Urbanos. · Ley 6/1998, de 13 de abril, sobre régimen del suelo y valoraciones. · Ley 11/2009, de 26 de octubre (SOCIMI). · Ley 16/2012, de 27 de diciembre. · Ley 4/2013, de 4 de junio. · Ley 11/2021, de 9 de julio. · Ley 12/2023, de 24 de mayo, por el derecho a la vivienda. · Ley Orgánica 1/2025, de 2 de enero. · Real Decreto-ley 8/2026, de 20 de marzo. · Reales Decretos-leyes 26/2026 y 27/2026, de 29 de septiembre.

Periodismo de investigación

Civio. «CaixaBank y Blackstone, los dos mayores caseros del país, suman cerca de 41.400 viviendas alquiladas», 2 de abril de 2024; «¿Por qué nuestros datos sobre grandes tenedores de vivienda en alquiler difieren de los del Banco de España?», 1 de octubre de 2024.

El Salto. «Conoce a los megatenedores de la Comunidad de Madrid y cómo hacen para no pagar impuestos», 21 de junio de 2023; «Blackstone: un imperio sin fronteras», 15 de noviembre de 2023.

eldiario.es. «El Supremo obliga a Blackstone a vender viviendas que le adjudicó Ana Botella al precio de saldo por el que las compró», 5 de diciembre de 2024; «Compra, alquiler y venta: por qué fondos como Blackstone preparan la salida...», 13 de noviembre de 2025.

Observatori DESC (Manuel Gabarre). *El shock inmobiliario en Barcelona* (2022); «¿Quién desahucia en Barcelona?» (2023).

Las demás noticias de prensa se citan en notas y al pie de figuras y tablas.

