

Contribución al estudio de la renta del suelo en terrenos urbanos¹

François ALQUIER

Marx dedicó varios pasajes importantes a los problemas de la tierra en la segunda parte del Tomo III de El Capital.

El núcleo de su análisis se centra en los terrenos agrícolas; los terrenos urbanos solo son objeto de algunas reflexiones complementarias en el capítulo 46. Sin embargo, para Marx, los mecanismos que había estudiado en los terrenos agrícolas eran, en general, válidos para los urbanos. Por ejemplo, más adelante veremos el papel fundamental de la renta del suelo en la agricultura, especialmente una de sus formas: la renta diferencial. Al respecto, Marx afirma en sus páginas sobre terrenos urbanos: «Allí donde existe renta, la renta diferencial obedece a las mismas leyes que la renta diferencial agrícola».

Una doble tarea se impone claramente a los marxistas:

- Continuar el trabajo apenas esbozado por Marx, introduciendo las adaptaciones o correcciones necesarias para el estudio de los terrenos urbanos en comparación con los agrícolas.
- Investigar lo que la transformación del capitalismo contemporáneo haya podido introducir como elementos y fenómenos nuevos

Para ello, es indispensable conocer previamente los mecanismos y procesos descritos por Marx, al menos recordar sus elementos principales y el marco que los sustenta.

* * *

En la agricultura, la renta del suelo está en el centro de todos los problemas importantes: relaciones sociales de producción, la producción misma, organización del mercado. Por ello, Marx dedica sus análisis a ella.

1. La renta del suelo tiene una historia. Su forma actual deriva de una larga evolución (capítulo 47) que parte:

- De la renta en trabajo, donde el campesino trabaja parte de la semana en su propio terreno con sus herramientas, y el resto en tierras del señor feudal, en forma de corveas, es decir gratuitamente. «La renta es la forma en que se expresa entonces el sobretrabajo no pagado».

¹Versión recuperada de "Espace et Sociétés, Revue scientifique internationale, N° 2, marzo de 1971 Editions L'Harmattan. Paris

– Hacia la renta en productos, donde el sobretrabajo se convierte en entrega de productos. En este caso, ya no hay distinción entre el trabajo que el campesino realiza para sí y el que ejecuta para el terrateniente. Este último ya no recibe el trabajo directo, sino su producto. Sin embargo, estas modificaciones no alteran la esencia de la renta.

– Finalmente, a la renta en dinero, donde el campesino no paga al terrateniente en producto, sino el precio de ese producto.

El paso de la renta en productos a la renta en dinero implicó modificaciones profundas que deben examinarse.

2. La renta en dinero implica que existe un mercado de productos y “un precio común de productos en el mercado”; Ella supone entonces “un desarrollo considerable del comercio, de la industria urbana, de la producción general de mercancías y, por consecuencia, de la circulación monetaria”

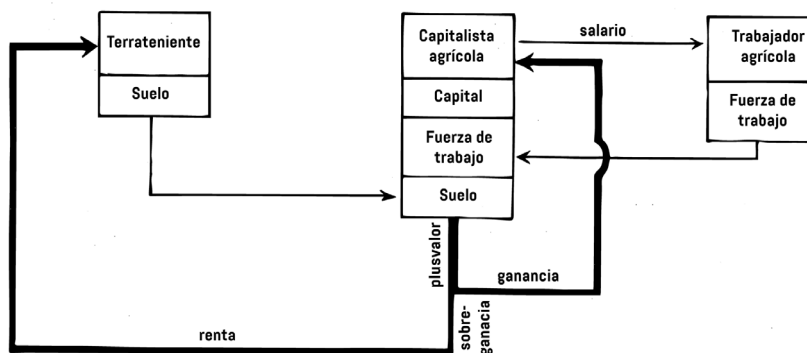
La renta en dinero modifica las relaciones entre el propietario terrateniente y el campesino, que se convierten en relaciones contractuales «basadas en las reglas fijas de la ley positiva, puras relaciones monetarias». Esta renta favorece, en consecuencia, la intervención del modo de explotación capitalista en el campo y en la agricultura, al transformar el producto agrícola en mercancía y el cultivo en un medio para apropiarse de la plusvalía. El cultivador, por su parte, se convierte en un capitalista que dispone de medios financieros y de trabajadores agrícolas de los que extrae la plusvalía. El propietario terrateniente ya solo mantiene relaciones directas con este capitalista agrícola², relaciones que son meramente monetarias y contractuales.

En estas condiciones, la renta pierde su forma anterior de expresión del sobretrabajo no pagado; se convierte en una parte de la ganancia que el capital del “capitalista agrícola” le ha permitido obtener mediante la explotación de los trabajadores agrícolas.

Marx señala (capítulo 37) que «uno de los grandes resultados aportados por el modo de producción capitalista fue... establecer una distinción muy clara entre la tierra, como condición del trabajo, y la propiedad terrateniente o el propietario del suelo».

Los teóricos actuales del «suelo-soporte» no han, como se ve, innovado nada en esta materia.

3. Entonces, el esquema de formación de la renta es el siguiente:



² En el texto original figura la expresión *exploitant capitaliste* o *capitaliste exploitant*. Por las connotaciones de la palabra explotación, hemos preferido utilizar el término *Capitalista agrícola*.

Cabe destacar que la renta aparece como sobreproducto, una vez que el “capitalista agrícola” ha deducido la ganancia: la renta, afirma Marx, es una forma especial de un «injerto» de la plusvalía, la sobreganancia.

Pero, ¿cómo se forma el precio del suelo?

Marx explica que la renta se presenta como un ingreso en dinero que puede considerarse como «el interés de un capital imaginario». La capitalización de la renta del suelo «constituye el precio de compra o el valor de la tierra». Agrega que «esta capitalización de la renta presupone la existencia de la renta misma».

Por tanto, no es el valor de la tierra lo que determina el monto de la renta, sino, al contrario, el monto de esta renta el que determina el precio del suelo.

Para ello, sin embargo, es necesario establecer una tasa de interés. Ahora bien, el nivel de esta tasa no es arbitrario: al vender su terreno, el propietario terrateniente se refiere primero a la tasa de interés promedio vigente en el mercado, la cual está regulada a su vez por la tasa de ganancia.

Este hecho tiene dos consecuencias:

a) El precio de la tierra aumenta o disminuye en razón inversa a la tasa de interés;

Ejemplo: Renta de 200 francos

Si la tasa de interés es del 5% → precio del terreno: 4.000 francos.

Si la tasa de interés es del 4% → precio del terreno: 5.000 francos.

b) La caída tendencial de la tasa de ganancia provoca una disminución correlativa de la tasa de interés y, en consecuencia, un aumento tendencial de los precios del suelo. «Se deduce, escribe Marx, que el precio de la tierra tiene una tendencia al alza, incluso sin considerar el movimiento de la renta del suelo ni el precio de los productos agrícolas, de los cuales la renta forma parte».

4. Sin embargo, «el capital» puede fijarse e incorporarse al suelo, ya sea de manera temporal (mejoras, fertilizantes...) o permanente (canales de drenaje o riego, obras de nivelación, edificaciones...). Estos gastos modifican la naturaleza del suelo, que se transforma de «suelo-materia» en «suelo-capital». Las inversiones realizadas de este modo son apropiadas por el propietario terrateniente al finalizar el contrato de arrendamiento y, en el nuevo contrato, «el propietario agrega el interés (de ese capital) a la renta del suelo propiamente dicha». Así, la nueva renta pagada por el capitalista agrícola al propietario es mayor que antes.

En cuanto a la tierra, si el propietario desea venderla, su valor ha aumentado. «No vende simplemente tierra; vende tierra mejorada, el capital incorporado al suelo que no le costó nada».

Como se observa, Marx no se limitaba a denunciar el «enriquecimiento sin causa» del que tanto se habla, sino que explicaba cómo se produce este enriquecimiento, el cual –conviene señalarlo– no tiene relación con la especulación inmobiliaria en sí, sino que es resultado de los mecanismos económicos.

Marx añade además estas frases cruciales:

«Este es uno de los secretos del enriquecimiento creciente de los terratenientes, del aumento constante de sus ingresos y del valor monetario cada vez mayor de sus propiedades a medida que

avanza el desarrollo económico. Así, se embolsan, sin haber contribuido en nada, el fruto del desarrollo social» (capítulo 37).

En estas condiciones, dos fenómenos adicionales contribuyen al aumento de la renta y, por tanto, al precio de un terreno determinado:

- La incorporación de capital en el terreno mismo;
- La incorporación de capital en el conjunto de terrenos pertenecientes a propietarios.

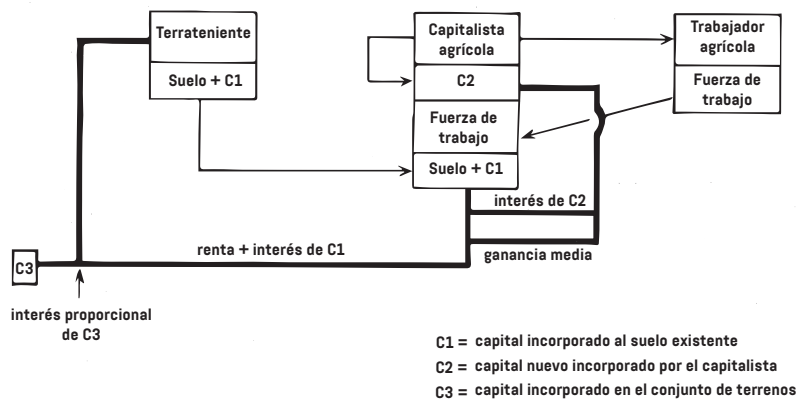
Esto significa que, independientemente de toda incorporación específica de capital, el precio de los terrenos crece con el desarrollo general de la economía en su conjunto. Los movimientos alcistas de los precios del suelo están vinculados, en esencia, al crecimiento económico (como ocurrió en Francia a finales del siglo XIX y desde la década de 1950).

El análisis de Marx nos lleva, desde ya, a realizar dos observaciones:

a) Los estancamientos temporales de los precios de los terrenos provienen menos de las medidas adoptadas por los gobiernos que de las ralentizaciones del desarrollo económico.

b) Puede esperarse, independientemente de las medidas tomadas o por tomar, un aumento del precio de los terrenos a medida que se da el crecimiento económico³, mientras estemos bajo un régimen capitalista.

El conjunto de los elementos que acabamos de mencionar conduce a completar el esquema de formación de la renta de la siguiente manera:



* * *

Hasta ahora solo se ha hablado de la renta en general. Sin embargo, Marx menciona dos tipos de rentas: la renta diferencial y la renta absoluta.

5. «La renta diferencial resulta de la captación de la sobreganancia por parte de la propiedad terrateniente» (capítulo 39).

³ De manera más precisa, Marx habla del "desarrollo social" que abarca el conjunto de fenómenos ligados al crecimiento económico (aumento de los medios de producción, disminución de la población agrícola y aumento de la población no agrícola, etc.). El escribe: «El monto de la renta del suelo (y con él el valor de la tierra) se desarrolla en el curso del desarrollo social, de manera que llega a ser el resultado del trabajo social total».

Pero, ¿de dónde proviene esta sobreganancia? «La sobreganancia, afirma Marx, resulta siempre de la diferencia entre el producto de dos cantidades de trabajo y de capital, y esa sobreganancia se transforma en renta del suelo una vez que cantidades iguales de capital y de trabajo son aplicadas sobre superficies iguales, pero con resultados diferentes.

Dado que estos resultados son diferentes y que esta diferencia no proviene ni del capital fijo invertido por el capitalista ni de la fuerza de trabajo que este ha adquirido, la diferencia surge de los terrenos mismos, específicamente de sus características, las cuales son precisamente la «propiedad» del propietario terrateniente.

Marx señala que la sobreganancia relativa de un terreno frente a otro –la renta diferencial– que surge así «existiría incluso si no hubiera propiedad terrateniente... La propiedad del suelo no crea la parte del valor que se transforma en sobreganancia; simplemente permite al propietario terrateniente transferir esta sobreganancia del bolsillo del capitalista agrícola al suyo propio».

Sin embargo, existe una forma más general de renta diferencial, no aquella que surge de la diferencia entre los costos de producción de un producto en dos terrenos distintos, sino la que se deriva de la diferencia entre el costo de producción de un producto en un terreno determinado y el costo de producción general del producto que determina su precio de venta en el mercado. Marx insiste en que la renta es diferencial en cuanto «no entra en la determinación del precio de producción general del producto; por el contrario, presupone dicho precio».

Aparte de causas particulares, como la desigual distribución de los impuestos sobre los suelos o el desarrollo desigual de la agricultura según las regiones, existen dos series de causas generales que generan los resultados diferenciados de los cuales nace la renta diferencial:

- La primera incluye causas independientes del capital: fertilidad del suelo, ubicación de las tierras (capítulo 39);

- La segunda proviene de la desigual distribución del capital entre los capitalistas agrícolas (capítulo 40).

En el primer caso, Marx utiliza la expresión renta diferencial 1; en el segundo, renta diferencial 2.

Por supuesto, la renta diferencial 2 presupone la renta diferencial 1, lo que Marx expresa al afirmar que «la renta diferencial 1 es la base histórica que sirve como punto de partida».

En efecto, la renta diferencial 2 tiene «por base y punto de partida... el cultivo simultáneo de terrenos que difieren en ubicación y fertilidad». Sin embargo, «a la diferencia de fertilidad se suman, en la renta diferencial 2, las diferencias en la distribución del capital (y de la capacidad crediticia) entre los capitalistas agrícolas».

6. Además de la renta diferencial, Marx destaca la existencia de una renta absoluta.

Denomina así a la diferencia existente entre el precio de producción de un producto agrícola y su valor.

El precio de producción de un producto se compone, en efecto, del costo de producción (valor del capital consumido para su producción, incluido el salario) y de la ganancia media

4 «En la manufactura, para cada rama de la industria, se constituye pronto un mínimo de operaciones con un mínimo de capital, por debajo del cual ninguna empresa podría generar un rendimiento. Asimismo, se establece en cada rama de la industria un capital normal promedio superior a ese mínimo, el cual debe estar y está realmente a disposición de los productores. Todo lo que exceda este capital puede generar una ganancia suplementaria; todo lo que es inferior no llega a la ganancia media»

(resultado de la aplicación de la tasa media de ganancia sobre el costo de producción). Mientras que el valor de un producto se compone del valor del capital consumido para su producción y de la plusvalía.

Ahora bien, «la relación entre el precio de producción de un producto y su valor está exclusivamente determinada por la composición orgánica del capital que sirve para producirlo, es decir, por la relación existente entre la parte constante y la parte variable de dicho capital⁵».

Pero no basta con que el valor de un producto sea superior a su precio de producción «para explicar la existencia de una renta absoluta del suelo». Normalmente, la libre circulación de capitales entre las diversas ramas de la producción conduce a la formación de una tasa media de ganancia; las sobreganancias son solo temporales, y una especie de regulación tiende a eliminarlos. Muy distinta es la situación en el ámbito inmobiliario. El capital, en efecto, «se topa con una fuerza ajena que limita su inversión en esferas de producción particulares... Esta fuerza y este límite, el capital los encuentra en la propiedad terrateniente».

La propiedad del suelo solo permite la incorporación de capital en el terreno por parte de un capitalista a cambio del pago de una renta. Por tanto, dicha incorporación solo es posible si el precio de mercado permite obtener un excedente respecto al precio de producción, excedente que constituye la renta. «La mera propiedad jurídica del suelo no le procura renta al propietario. Pero le otorga la facultad de sustraer su tierra a la explotación hasta que la situación económica le permita ponerla en valor, de manera que obtenga un beneficio».

Esta situación económica se crea, en particular, cuando es necesario «satisfacer la demanda», la demanda de productos.

En definitiva, la renta absoluta, que no es más que una parte de la plusvalía, resulta de «la captación de dicha parte por el propietario terrateniente; al igual que la renta diferencial resulta de la captación de la sobreganancia por el propietario del suelo».

Y Marx agrega: «Estas dos formas de renta son las únicas normales. Fuera de ellas la renta no puede fundamentarse más que en el precio de monopolio propiamente dicho».

7. Finalmente, se constata que la renta puede provenir de tres fuentes:

- Del terreno mismo (ubicación, fertilidad), que permite al propietario terrateniente apropiarse de la renta diferencial 1;
- De la intervención del capitalista agrícola, quien, al invertir, incrementa su ganancia, pero también la renta bajo la forma de renta diferencial 2;
- De la acción del propietario terrateniente que, mediante su derecho de retención sobre el terreno, da origen a la renta absoluta.

Este esquema es particularmente importante de recordar, ya que toda política de suelo se traduce en una acción sobre una o varias de estas fuentes de renta. El significado de las medidas adoptadas por un gobierno en materia de tierras se concreta en los resultados que estas tienen respecto a la renta diferencial 1, la renta diferencial 2 o la renta absoluta.

⁵ Como recordatorio: capital constante=materias primas tratadas, productos auxiliares de funcionamiento, herramientas, máquinas, capital variable=fuerza de trabajo (trabajadores)

Por ejemplo, una política que se limitara a impulsar la movilización voluntaria de terrenos por parte de los propietarios (por ejemplo, mediante incentivos fiscales) implicaría que no se afecta ni la renta diferencial 1 ni la renta diferencial 2, y que se favorece la realización de la renta absoluta, financiada, además, por el Estado. Esta sería una política reaccionaria.

Otro ejemplo, toda política que limite los derechos o el alcance de la propiedad del suelo (expropiación, reservas de tierras no enajenables, derecho de prelación...) reduce el ámbito de acción de la renta y, por tanto, debe fomentarse.

Toda política que aumente la fertilidad o mejore la ubicación de un suelo sin adoptar medidas compensatorias de control favorece el desarrollo de la renta diferencial 1.

Una política que condujera al debilitamiento o desaparición de la renta diferencial 2 (asumiendo el Estado las obras de infraestructura en los terrenos expropiados) no podría considerarse satisfactoria si se tradujera en un aumento de la renta diferencial 1 en los terrenos circundantes.

Ciertamente, tal o cual política no se evalúa únicamente por sus efectos sobre la renta. Razones de oportunidad o imperativos sociales pueden llevar a adoptar, pese a sus inconvenientes, una política que no se desea. Pero al menos los efectos sobre la renta permiten juzgar intrínsecamente dicha política, así como sus consecuencias en un plano más general, pudiendo así reducir o compensar por otro lado tales consecuencias.

Naturalmente, ya no hay problema con la expropiación total o la adquisición completa de los terrenos.

* * *

8. Marx estudió extensamente la renta del suelo agrícola. Solo mencionó brevemente la renta del suelo de terrenos edificables (capítulo 46). Sin embargo, dio varias indicaciones interesantes al respecto:

- La renta de los terrenos edificables, «al igual que la de todos los suelos no agrícolas, está regulada por la renta agrícola propiamente dicha». En otras palabras y por consiguiente, en las aglomeraciones urbanas los precios del suelo se forman desde la periferia agrícola hacia el centro. Marx, por cierto, se refiere en este punto a Adam Smith y su obra «La riqueza de las naciones», ¡publicada por primera vez en 1776!
- La renta de los terrenos en las ciudades se distingue por «la influencia preponderante que ejerce la ubicación sobre la renta diferencial». Influencia preponderante en comparación con la fertilidad de los suelos: volveremos también sobre este punto.
- En las aglomeraciones aparece con particular agudez «la evidente y absoluta pasividad del propietario, cuya única actividad se limita a explotar el desarrollo del progreso social al que no contribuye en nada y respecto al cual no asume ningún riesgo, cosa que sí hace el capitalista industrial».
- El precio monopolístico adquiere una preponderancia casi general. «Por precio monopolístico entendemos el precio determinado por el deseo de comprar y la capacidad de pago de los compradores».
- Señala «el enorme poder que otorga la propiedad del suelo cuando se concentra en las mismas manos que el capital industrial». Lo mismo ocurre cuando se trata de capital financiero.

– La renta, es decir, la apropiación de una parte del sobretrabajo, ya no aparece por sí misma. Esta apropiación queda oculta porque la renta se presenta bajo su forma capitalizada: el precio del suelo. De modo que, a ojos del comprador, «la renta no es más que el interés del capital con el que compró el suelo y su derecho sobre la renta». El suelo perdió la forma concreta que tenía en la agricultura, adoptó una forma abstracta: la renta ya no tiene un vínculo aparente con los productos del suelo, solo se presenta como el interés de un capital invertido.

Este camuflaje –esta mistificación– es desvelado por algunos autores⁶, cuando incluyen en el precio de un terreno edificable, situado en los límites de expansión de la aglomeración, el precio de las tierras de cultivo con referencia al valor de su producción, y cuando declaran que los precios del suelo se forman progresivamente partiendo de la periferia de la aglomeración (y no a la inversa).

Los marxistas podrían y deberían haber recordado estos hechos.

9. El conjunto de los análisis de Marx permite responder a numerosas cuestiones. Por ejemplo:

a) ¿Qué es la especulación inmobiliaria?

Hemos visto (§ 4) que no puede llamarse especulación inmobiliaria al mero aumento del precio del suelo per se. En efecto, el precio de un terreno puede aumentar:

– Con renta constante, debido a la tendencia a la baja de la tasa de ganancia (largo plazo) o de la caída coyuntural de la tasa de interés.

– Por aumento de la renta misma, ya sea por la Inversión de capital en el terreno generador de renta, o bien por la inversión de capital en el conjunto de terrenos.

Es aquí donde interviene otro fenómeno.

Supongamos tres terrenos, A, B, C, que asumimos de igual superficie y fertilidad (por ejemplo, todos dedicados al trigo). La renta que generan es r^* . Pero un día se encuentran en la situación siguiente: A es edificado, B no lo es, pero podría serlo, C se mantiene como terreno agrícola.

B genera una renta como C, pero A (edificado) tiene ahora un precio P, terreno urbanizado. Tras deducir los costos de urbanización, el precio real de A es P'. El propietario o comprador de B toma P' como referencia. P' representa la capitalización de una renta futura r' .

B genera actualmente una renta r^* a su dueño, pero podría generar r'^* si se transforma en terreno edificable.

La especulación inmobiliaria consiste entonces en anticipar el valor de B, asignándole artificialmente una renta diferencial respecto a C, y apropiarse de su capitalización.

b) ¿Por qué el capital privado invierte preferentemente a largo plazo en los centros urbanos que en las periferias?

6 René Mayer, "Precio del suelo, precio del tiempo". Ministerio de la construcción, 1965.

En las zonas urbanas, la renta del suelo no es visible directamente. Ella se incluye en los alquileres de oficinas, viviendas, etc.

Cuando una persona o empresa compra un terreno en el centro urbano, ciertamente paga más que en otras zonas porque la renta es más elevada allí. Pero, el alquiler también aumenta constantemente y a un ritmo más acelerado que en otros lugares.

El incremento del alquiler está directamente ligado al aumento de la renta del suelo. En efecto, el alquiler se compone de:

- Amortización de la construcción
- La tasa de interés del capital invertido en la construcción
- Renta del suelo

Los dos primeros componentes varían poco o nada, pero la renta del suelo se incrementa más rápidamente en el centro, ya que los aumentos de renta en la periferia convergen hacia él.

Por el contrario, en la periferia, el aumento del alquiler de un inmueble es más lento y el mayor beneficio proviene de la especulación inmobiliaria, que se materializa, como lo hemos visto, cuando el capitalista, al revender, se apropia de la renta diferencial capitalizada. Si el capitalista conservara la propiedad, solo recibiría anualmente la renta diferencial, la cual aumenta lentamente en la periferia urbana y más lentamente que aquella que podría obtener al capitalizar terrenos fuera de la aglomeración destinados a ser urbanizables. En definitiva:

- En el centro, la relación $\frac{\text{Alquiler}}{\text{Capital invertido}}$ es decir $\frac{\text{Renta}}{\text{Capital invertido}}$ es más importante que en la periferia y su incremento es más rápido;
- En la periferia, la relación $\frac{\text{Renta}}{\text{Capital invertido}}$ para un terreno edificado, es menos elevada que la relación $\frac{\text{Renta diferencial}}{\text{Renta de terreno comprado fuera de la aglomeración}}$

Supongamos, en efecto, un terreno fuera del casco urbano con una renta r^* , y r'^* la renta de ese terreno una vez construido. El capitalista ha comprado el terreno

$$P = \frac{100 r}{x} \text{ si } \frac{x}{100} \text{ es la tasa de interés del dinero}$$

$$\text{El vende su terreno } P' = \frac{100 r'}{x} \text{ . La ganancia que obtiene de la venta es:}$$

$$\frac{P' - P}{P} = \frac{r' - r}{r}$$

donde $r' - r$ representa la renta diferencial

Estas consideraciones no son los únicos factores de las decisiones tomadas por los capitalistas. Sin embargo, permiten desentrañar los mecanismos esenciales a partir de los cuales se toman dichas decisiones.

Lo mismo ocurre con toda cuestión relacionada con los problemas de suelo.

10. No obstante, convencidos de que los fenómenos descritos por Marx para las tierras agrícolas se reproducen respecto a los terrenos urbanos, debemos tomar la precaución de continuar nuestras reflexiones para determinar qué modificaciones se operan al pasar en el análisis de los primeros a los segundos.

Hemos visto que la renta del suelo agrícola puede derivar del terreno (localización, fertilidad). La localización de un terreno agrícola es distinta a la de un terreno urbano. Sin embargo, el concepto de «localización» es utilizable, a condición de atribuir a la renta diferencial I un significado diferente al traspasar el límite urbano. Podría hablarse, a este respecto, de una especie de «cambio de sistema de coordenadas», como en geometría. Por lo demás, la diferencia en el significado del concepto «localización» en un caso y en el otro aparece bastante reducida en la medida en que el desarrollo del capitalismo en la agricultura ha contribuido a unificar «los sistemas de coordenadas», los «valores» de referencia: existencia de medios de comunicación y conexión, rapidez de los transportes, proximidad al centro de negocios... entre el espacio agrícola y el espacio industrial-urbano.

Lo mismo ocurre con la fertilidad. Literalmente, no podría utilizarse el término fertilidad para un terreno urbano como se habla de la fertilidad de las llanuras de Beauce. Sin embargo, el concepto de fertilidad, con un contenido distinto, sigue siendo válido. Los coeficientes de ocupación del suelo, por ejemplo, confieren a los terrenos cierta fertilidad intrínseca; el término más apropiado sería entonces el de constructibilidad.

Al pasar de terrenos agrícolas a urbanos, las nociones de fertilidad y localización, debidamente transpuestas, son utilizables sin necesidad de modificar el mecanismo de formación de la renta diferencial I. En ambos casos, la renta es claramente diferencial; al pasar de la agricultura a la urbanización, esta traspasa un umbral, pero conserva su carácter diferencial.

11. También hemos visto que la renta diferencial II resultaba de la intervención del capitalista agrícola en la tierra del propietario del suelo. Pero, ¿qué es un capitalista en referencia a un terreno urbano?

Aquí el cambio es notable. El capitalista inmobiliario, en el sentido más próximo al dado por Marx, es el constructor-promotor (es decir, la empresa constructora que actúa también como promotora, no debe confundirse con el mero promotor) en un terreno arrendado por un propietario mediante un contrato de arriendo para construcción. Este caso, como vemos, es poco frecuente.

En las aglomeraciones urbanas encontramos las siguientes situaciones:

- El propietario del suelo que habita su vivienda, construida en su terreno (ya sea una casa individual o un edificio colectivo). No percibe renta, pero puede apropiársela en su forma capitalizada al vender su vivienda y el terreno que la sustenta;
- El propietario del suelo, dueño de una o varias viviendas que alquila. Como propietario de la vivienda, percibe el interés del capital invertido, así como el capital consumido por el inquilino (amortización); como terrateniente, percibe efectivamente una renta del suelo que prácticamente nada debe a la plusvalía creada por la fuerza de trabajo utilizada en su terreno (exceptuando ciertos trabajos de reparación). El suelo urbano perteneciente a los propietarios es un suelo en barbecho: esto se observa claramente en los solares vacíos;

– El propietario del suelo que hace construir un inmueble en su terreno para alquilarlo. La única diferencia con el caso anterior radica en que, como propietario, pone su terreno a disposición de la empresa constructora durante la obra, la cual le compensa con una renta del suelo durante ese período –es decir, una fracción de la plusvalía por el derecho de utilización del terreno.

Como señaló Marx, el propietario urbano muestra una gran pasividad, y se comprende bien la razón. El incremento de la renta del suelo que percibe proviene del crecimiento económico y de la intervención pública, que generan el rápido aumento de la renta diferencial I, mientras que la renta diferencial II tiende a desaparecer.

12. Aún queda el derecho de retención –generador de renta absoluta– conferida por la propiedad jurídica del suelo.

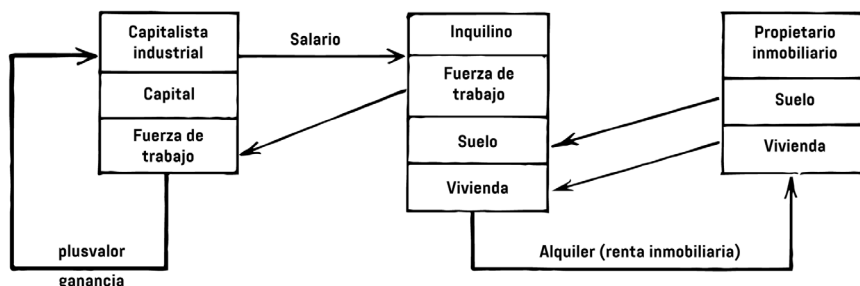
En las aglomeraciones urbanas, este derecho perdura, pero su ejercicio se transforma sustancialmente.

El capitalista inmobiliario desempeña, como hemos visto, un papel episódico en las ciudades (solo durante la construcción). En cuanto al terrateniente, es simultáneamente propietario de un capital: la(s) vivienda(s) construida(s) en su suelo. Sin embargo, el propietario ya no concede el uso de su tierra a un capitalista para extraer plusvalía de fuerza de trabajo ajena –como ocurre en agricultura o durante la construcción–, sino a un inquilino que, mediante un alquiler que incluye específicamente la renta del suelo, paga el derecho a habitar.

El inquilino no paga al terrateniente una renta del suelo por usar la tierra, sino por usar la vivienda. Aquí surge una forma desviada de la renta del suelo.

Pero este alquiler –y por tanto dicha renta del suelo– es pagado por un inquilino que, siendo trabajador, vende su fuerza de trabajo a un capitalista cuyo capital está invertido en producción (industrial o agrícola), pero no en el suelo del propietario del suelo.

El esquema se presenta en las condiciones siguientes:



Por tanto, el capitalista no tiene interés directo en el uso del suelo. No mantiene, como en la agricultura, relaciones jurídicas y monetarias con el propietario del suelo. Así pues, entre ambos no puede existir antagonismo fundamental, excepto quizás respecto al monto de los alquileres, y solo en la medida en que dicho monto repercuta en el precio de la fuerza de trabajo que compra (salario); pero en este punto, las relaciones entre capitalistas y propietarios del suelo

se establecen mediante los inquilinos. Estos quedan así atrapados entre dos fuerzas contradictorias: los capitalistas no aceptan voluntariamente aumentar salarios, mientras que los propietarios del suelo no admiten el estancamiento de los alquileres y, por consiguiente, de su renta del suelo.

En estas condiciones, se comprende que los capitalistas hayan podido aceptar en ciertas circunstancias el congelamiento de los alquileres, cuyo peso recae naturalmente sobre los propietarios del suelo. También se entienden los límites de la lucha corporativa de los inquilinos: los capitalistas (o el Estado empleador) solo los reconocen como trabajadores y los remiten a los propietarios del suelo (dueños de la vivienda) para resolver sus problemas de alquiler. Los propietarios del suelo se niegan a reconocer sus dificultades para pagar el alquiler –deducido de su salario como trabajadores– y los remiten a los capitalistas (o al Estado empleador) para resolver sus problemas salariales.

La renta absoluta del suelo que el propietario obliga a pagar al capitalista en el sector agrícola no desaparece en el sector urbano: representa el gravamen pagado por el inquilino por el derecho a la vivienda.

Los monopolios generalmente no entran en conflicto con los propietarios del suelo; delegan al Estado la solución del problema de la vivienda, evitando que el clima social se degrade excesivamente y que este obstaculice el funcionamiento económico.

Sin embargo, están dispuestos a sobreponer sus intereses a los de los propietarios del suelo para hacer valer los suyos. Las luchas sociales de los trabajadores a veces les llevan a «sacrificar» aumentos salariales significativos que, por razones políticas, no quieren ver absorbidos por los propietarios del suelo. Este es un ejemplo. En otros casos, las presiones de la competencia internacional o la situación económica global les impiden aumentar sus ganancias excepto mediante la reducción artificial de la renta del suelo (límites a subidas de alquiler, regulación de rentas, etc.).

Cuando las luchas sociales se intensifican y amplían, aumenta la probabilidad de conflictos entre capitalistas industriales y propietarios de suelo urbano.

13. La transformación del esquema de producción de renta del suelo del campo a la ciudad conduce a otra conclusión crucial:

El capitalista agrícola, al invertir su capital, genera renta diferencial. El propietario del suelo tiene tanto interés como él en que se invierta capital en la tierra: su renta aumenta como renta diferencial II, mientras que, con una tasa de ganancia constante, crece el beneficio del capitalista. Este mecanismo impulsa el desarrollo capitalista en la agricultura y conduce a la concentración de tierras y capitales. La ausencia de capitalistas agrícolas en suelos urbanos –al menos en el sentido del esquema marxista– impide dicha concentración.

Además, la magnitud del capital invertido –no en el suelo sino en edificios– dificulta las transacciones inmobiliarias y la recuperación de la renta en su forma capitalizada, especialmente cuando la densidad constructiva es alta.

No obstante, la congelación y regulación de alquileres han impulsado a los propietarios del suelo a vender parte de sus propiedades, al mismo tiempo que una parte de su patrimonio inmobiliario, para recuperar su renta del suelo inmovilizada o que crece a un ritmo insuficiente comparado con las ganancias posibles en otros sectores o en la especulación inmobiliaria.

La venta parcial de sus propiedades fue posible por la existencia de múltiples viviendas o locales comerciales que pueden ser vendidas de manera separada, algo característico de las edificaciones en áreas urbanas.

De esto resulta:

- Por un lado, cierta proliferación de la propiedad del suelo y su difusión en nuevos estratos sociales;
- Por otro, un mayor enmascaramiento de la propiedad del suelo: el comprador adquiere una vivienda, oficina o local comercial totalmente individualizado y concreto, junto con una fracción abstracta del suelo (milésima de copropiedad); el suelo aparece como apéndice del inmueble, cuando en realidad la esencia del precio representa la renta del suelo capitalizada.

Contrariamente al proceso de concentración agrícola, las condiciones urbanas dispersan y atomizan la propiedad del suelo. Este fenómeno socio-político crucial fue posible por el escaso interés del capitalista en el suelo urbano como medio para explotar fuerza de trabajo y extraer plusvalía.

14. Esta situación permite al promotor inmobiliario aparecer y desarrollar sus operaciones.

La desaparición del capitalista agrario en entornos urbanos elimina la renta diferencial II. Más precisamente: el propietario del suelo ya no la recupera (ver § 5 y 11). Pero –Marx enfatizó esto– ninguna renta preexiste al mecanismo que la genera; no es una categoría autónoma. Surge entonces la cuestión: ¿qué mecanismo crea renta diferencial II en las ciudades?

Los propietarios del suelo carecen generalmente de capacidad financiera/jurídica para movilizar capitales que adapten el suelo a nuevas condiciones de constructibilidad. A lo sumo pueden, según sus capacidades, recuperar una parte de la renta diferencial I capitalizada.

El promotor, con sus grandes capitales, adquiere el suelo, paga arquitectos y constructores, y edifica inmuebles con mayor densidad de viviendas que las existentes previamente.

Consideremos el ejemplo siguiente: Dos terrenos (A y B) de la misma superficie y ocupados por una vivienda.

El dueño de A vende su terreno y vivienda a otra persona, que no tiene los medios para construir como sería posible un inmueble de cuatro viviendas. El precio de venta es de 10 millones de francos antiguos. Suponiendo un coste de construcción de 5 millones, el valor del suelo del terreno A, como del B, es de 5 millones. Constatemos que, al venderlo en 5 millones, el propietario de A ya recuperó la renta diferencial I capitalizada de su terreno, cuya constructibilidad ha pasado de 1 a 4 viviendas en nuestro caso.

La propiedad B es adquirida por un promotor que construye un edificio de 4 viviendas. El costo de la construcción es de 5 millones por vivienda, es decir 20 millones. El promotor incurre en gastos generales y gastos financieros que alcanzan los 4 millones. El vende cada vivienda en 9 millones, dando un total de 36 millones. La cuenta es entonces la siguiente:

- Terreno.....5 millones
- Construcción.....20 millones
- Gastos.....4 millones

29 millones

La diferencia de 7 millones no justifica únicamente el «beneficio» del promotor. Corresponde a la renta absoluta capitalizada que el promotor genera mediante su intervención y que se apropia en su calidad de propietario del suelo.

Como se observa, esto no constituye propiamente especulación inmobiliaria. Ciertamente, si esto es posible, los promotores intentan apropiarse también de la renta diferencial I especulando con el valor del suelo; pero la existencia de la especulación no determina la existencia del promotor. La razón de ser del promotor no es la renta diferencial I, sino la renta absoluta.

* * *

Con frecuencia encontramos en informes administrativos o artículos sobre vivienda y urbanismo expresiones como «renta de situación», «renta de escasez», «renta especulativa», etc.

En realidad, estas no son más que expresiones deformadas y empobrecidas de la realidad concreta. Estas expresiones crean imágenes, pero también ilusiones. Por ejemplo, «renta de situación» y «renta de escasez» pueden presentarse como formas conjuntas: un terreno bien ubicado aparece como escaso en un contexto espacial dado. Del mismo modo, asociar «renta de situación» y «renta especulativa» sugiere que un terreno céntrico puede ser objeto de especulación sobre su precio —y se habla erróneamente, en este sentido, de «valor del suelo».

Ciertamente, el lenguaje de Marx es más austero, pero también más científico: menos «descriptivo» y más explicativo. Lo crucial en un concepto no es el estado que describe, sino los mecanismos cuyo funcionamiento es develado.

Por ejemplo, la renta absoluta engloba una realidad más amplia que la «renta de escasez». El propietario del suelo puede percibir la renta absoluta incluso si el suelo no es escaso. Lo que revela la renta absoluta no es la escasez en sí, sino la escasez artificial creada por el propietario mediante el derecho de retención y la propiedad jurídica de la tierra.

Igualmente, lo relevante no es la ubicación factual de un terreno, sino quién se apropia de la renta que genera dicha ubicación y bajo qué condiciones: el análisis de los mecanismos de aparición de la renta diferencial I y II es indispensable para evaluar el comportamiento de los agentes económicos y, por ende, comprender el funcionamiento de las relaciones sociales en el proceso de desarrollo de la sociedad.

En la sociedad urbana, estos fenómenos adoptan una forma abstracta y rasgos nuevos. El movimiento revolucionario no puede desinteresarse de estos problemas cuando los lugares de confrontación de clases se concentran cada vez más en el ámbito urbano, mientras que el espacio urbano se convierte en el campo de batalla decisivo de la sociedad, el espacio donde se decidirá *volens nolens* el socialismo. La clase obrera no se equivoca al vincular rápidamente las condiciones laborales y las condiciones habitacionales, el poder en la empresa y el poder urbano.

Formas abstractas y rasgos nuevos que deben revelarse y analizarse para permitir que el movimiento revolucionario asiente su estrategia y afine su táctica, sin caer en el dogmatismo pedante ni en el municipalismo trivial.