

Sección bibliográfica

Reseñas

CHRISTIAN TOPALOV. *Le logement en France. Histoire d'une marchandise impossible*, Presses de la Fondation Nationale des Sciences Politiques, París, 1987, 437 pp.

Entre los libros que han aparecido en los últimos años referidos a la cuestión inmobiliaria, destaca el presente volumen de Christian Topalov, autor ampliamente conocido en México por los especialistas en la problemática urbana, a través de varias de sus obras anteriores, pioneras en su género. Desde principios de los años setenta Topalov comenzó a desarrollar, a partir de la teoría marxista de la renta del suelo y de la lógica de acumulación del capital; análisis e interpretaciones relevantes con respecto a la problemática del suelo urbano, a la producción capitalista del marco construido y al problema de la vivienda en el capitalismo desarrollado. A ellos se agrega ahora una obra de carácter histórico, en la que se presentan los resultados de muchos años de investigación, nuevas reflexiones con respecto al sector inmobiliario en Francia y se recogen y responden, asimismo, algunas críticas a sus trabajos anteriores. En esta reseña, haremos una descripción general del contenido del libro para luego comentar y discutir algunos temas particulares que nos han llamado la atención y que, además, constituyen elementos importantes de la obra en la medida en que han servido de puntos de referencia para las investigaciones en México y otros países de América Latina.

El libro contiene, además de un largo prólogo donde se exponen aspectos teórico-metodológicos, cuatro partes y una conclusión. La primera parte, referida a "la transformación de la vivienda en capital" contiene dos capítulos en los que se desarrollan las características de la transformación de la vivienda, primero en mercancía y luego en capital, y en los que se considera el desmantelamiento de la propiedad señorial, el surgimiento de la tenencia libre de la tierra urbana, las relaciones jurídicas de propiedad en la transición al capitalismo, el desarrollo de las relaciones de producción capitalista y la emergencia de la vivienda en renta, la concentración del capital inmobiliario rentista, etc. En la segunda parte, referida al "sistema de la vivienda en renta de 1860 a 1914", se presenta en tres capítulos una descripción de las fluctuaciones cíclicas y de las grandes tendencias en París, tanto en lo que se

refiere a la producción de viviendas como al monto de los alquileres, a las grandes obras y fraccionamientos de la época, a los fraccionadores y promotores, para concentrarse luego en el análisis de la génesis de la crisis del sistema de renta de vivienda, que enfatiza la problemática del financiamiento y de la centralización del capital. En la tercera parte, se expone en dos capítulos el sistema de la promoción inmobiliaria de 1950 a 1980, y se muestra la evolución de la actividad de promoción tanto pública como privada (así como la de la construcción sin promotor) y las características del llamado sistema de la promoción inmobiliaria, incluyendo los tipos de capital involucrados y, sobre todo, el análisis de los precios de los edificios y las viviendas, la cuestión de las utilidades de los empresarios y de la renta del suelo en la promoción. La cuarta parte incluye cuatro capítulos referidos a "la propiedad de ocupación y las clases sociales en la Francia contemporánea"; en ellos se hace hincapié en las diferentes condiciones de la vivienda para los propietarios ocupantes de las mismas, en la forma como se accede a la propiedad y en la evolución del sistema de financiamiento y de las condiciones del crédito, en las relaciones entre formas de propiedad, formas de producción y financiamiento y modos de movilización de las familias. Esta parte culmina con un análisis de la dinámica estructural y la consideración del ciclo del capital en el sector inmobiliario, así como de los obstáculos que existen para la dominación capitalista. La conclusión del libro, que plantea la pregunta: la vivienda, ¿una mercancía imposible?, vuelve sobre ese aspecto de los planteamientos de la obra.

Es importante resaltar que en la introducción del libro Topalov comenta la metodología seguida en el análisis histórico y justifica la secuencia adoptada a lo largo de los capítulos, aclara, por ejemplo, que no estudiará el hábitat en la ciudad como un espacio concreto de prácticas sociales. Y, además, en qué consiste lo que él denomina el método de las contradicciones estructurales. Con respecto a ese método, los elementos de la estructura se definen por su lugar en el conjunto de relaciones y la naturaleza de cada uno depende de su articulación con otras relaciones constitutivas del sistema, el cual tiene una autonomía y antecede lógicamente a los elementos singulares incluidos. Se refiere, entonces, al sistema de lugares, caracterizados por una repartición particular del control sobre los elementos en la cual la combinación condiciona la construcción. Cada forma de producción de la vivienda y cada forma de propiedad está constituida por una serie elemental de relaciones e implica un sistema de lugares y de agentes; las contradicciones del sistema constituyen el principio de los cambios históricos. Cuando el desarrollo de las contradicciones

pone en entredicho la rentabilización requerida por las diferentes fracciones de capital, se presentan los elementos para una crisis estructural; la estructura puede comenzar a cambiar y las contradicciones se desplazan; sin embargo, en un determinado punto del proceso, este desplazamiento alcanza sus límites, el conjunto del sistema entra en crisis y se produce, entonces, una restructuración más profunda de las relaciones internas. Con este esquema se estudian los ciclos de la construcción, cuyos momentos de expansión y de crisis se suceden pero no se parecen. “La coyuntura expresa las contradicciones de la estructura y precipita sus transformaciones.” La imposibilidad de la reproducción estalla con la crisis, se da la restructuración y el nuevo estado del sistema que surge posibilita la siguiente fase de expansión en la que aparecen otras contradicciones. Sin embargo, Topalov aclara que ese sistema explicativo presenta dos problemas: por un lado, separa los fenómenos que se desarrollan fuera del sistema y que no resultan de su dinámica interna; por otro, la observación histórica nos pone frente a sujetos que actúan y hablan, desarrollan sus estrategias y a veces cambian las reglas del juego. Por lo tanto, él mismo reconoce que la dinámica ciega de la estructura no deja lugar a las iniciativas y a las elecciones de los sujetos de la historia (monismo y mecanicismo de la causalidad de contradicciones estructurales). Al discutir esas críticas trata de precisar la validez de su esquema, aclarando que ha evitado recurrir a la lógica de los factores explicativos, por ejemplo, para explicar los movimientos de la producción y de los precios, los cambios en los sistemas de agentes y las formas de propiedad. No se trata, según Topalov, de explicar que existen los factores sociales que complejizan los económicos, sino que el problema es diferente: la dinámica interna de la estructura determina en qué medida y a través de qué procesos los cambios externos producen un efecto en el campo que ella organiza. Entonces, la lógica de la causalidad estructural no implica la hipótesis de la cerrazón del sistema, sino que el análisis de la estructura es anterior a toda consideración causal particular. En cuanto a la cuestión de la “fatalidad de los procesos sin sujeto” el autor afirma que si bien el método usado no estudia las prácticas permite, sin embargo, establecer un umbral a partir del cual se puede analizarlas de manera diferente de la puramente historiográfica (“los actores improvisan su texto pero no deciden la pieza que van a actuar ni el papel que se les ha asignado”). La emergencia de una nueva categoría de actores implica un comportamiento innovador, pero ella presupone una evolución estructural que define las funciones de cada lugar, en un sistema que no depende de ellos. Luego, el sistema coopta sus elementos y fija las posibilidades y

los límites del juego alrededor de determinaciones estructurales. Las relaciones sociales que constituyen el sistema asignan a los agentes que ocupan cada lugar una lógica de acción específica. Se puede inferir de estas regularidades un modelo de acción racional en cada lugar y adjudicárselo a los caracteres de la estructura. A diferencia de los enfoques de la antropología económica y de la sociología culturalista los planteos de Topalov tratan de mostrar que la racionalidad capitalista varía de acuerdo con los estados singulares de la estructura. Este esquema general es el que el autor ha intentado aplicar al análisis de diferentes periodos históricos de la evolución del sector inmobiliario en Francia y los resultados del mismo nos permiten entender una lógica de acción que anteriormente parecía azarosa. En este sentido esta obra implica, a nuestro criterio, un importante avance en lo que se refiere a la explicación de una parte de los procesos urbanos.

Otro aspecto relevante que Topalov destaca y retoma en las conclusiones es el que tiene que ver con el hecho de que las relaciones de producción capitalistas no dominan totalmente en el sector inmobiliario y que sobre todo para los sectores sociales más pobres, una parte de los procesos de producción está al margen de las relaciones capitalistas. Esta conclusión es muy importante ya que invalida, en cierta medida, las afirmaciones que se manejan para los países subdesarrollados, en el sentido de que sólo en los mismos se dan procesos de producción habitacional que no son estrictamente capitalistas. La afirmación de Topalov estaría, entonces, relativizando las teorizaciones que para nuestros países se han realizado. Sin embargo, habría que aclarar cuáles serían las diferencias entre, por ejemplo, un país como Francia y los países latinoamericanos en lo que se refiere a la no dominación del capital en el sector inmobiliario.

Martha Schteingart