

Los edificios residenciales como estructuras de cooperación. Una forma provincial de comunes urbanos en Chile

Edifícios residenciais como estruturas cooperativas. Uma forma provincial de bens comuns urbanos en Chile

Residential buildings as cooperative structures. A provincial form of urban commons in Chile

Jorge Eduardo Vergara-Vidal ^[a] 

Santiago de Chile, Chile

^[a] Universidad Tecnológica Metropolitana, Departamento de Planificación y Ordenamiento Territorial

Cómo citar: Vergara-Vidal, J. E. (2025). Los edificios residenciales como estructuras de cooperación. Una forma provincial de comunes urbanos en Chile. *urbe. Revista Brasileira de Gestão Urbana*, v. 17, e20240154, 2025. <https://doi.org/10.1590/2175-3369.017.e20240154>

Resumen

Dentro de la diversidad de situaciones de las que pueden emergir bienes comunes urbanos, el presente trabajo aborda los que surgen de la estructura residencial de los edificios colectivos como una forma provincial de comunes, tanto porque están asociados a las adecuaciones locales de ideas metropolitanas sobre el habitar colectivo, como porque expresan y están acotados a los marcos tecnológicos de sociedades periféricas, como la chilena. Considerando que el uso y gestión de los bienes en común implica que los edificios también operan como estructuras de cooperación, se explora su institución normativa en el caso chileno, se discuten sus particularidades de implementación en relación con lo señalado en la literatura sobre el tema y se debate su incidencia en el estudio de los comunes urbanos en Chile.

Palavras clave: Bienes comunes. Comunes urbanos. Estructuras de cooperación. Edificios residenciales. Provincialización.

Resumo

Dentre as diversas situações em que os bens comuns urbanos podem emergir, este artigo aborda aqueles que surgem da estrutura residencial de edifícios coletivos, apresentando-os como uma forma provincial de bens comuns, tanto porque estão associados a adaptações locais de ideias metropolitanas sobre a vida coletiva, quanto porque expressam e estão confinados às estruturas tecnológicas de sociedades periféricas, como a chilena. Considerando que o uso e a gestão dos bens comuns implicam que os edifícios também operem como estruturas de cooperação, exploramos sua instituição normativa no caso chileno, discutimos suas particularidades de implementação em relação à literatura sobre o assunto e debatemos sua incidência no estudo dos bens comuns urbanos no Chile.

Palavras-chave: Bem comum. Bens comuns urbanos. Estruturas cooperativas. Edifícios residenciais. Provincialização.

Abstract

Within the diversity of situations from which urban commons can emerge, this paper addresses those that arise from the residential structure of collective buildings as a provincial form of commons, both because they are associated with local adaptations of metropolitan ideas about collective living, and because they express and are limited to the technological frameworks of peripheral societies, such as the Chilean one. Considering that the use and management of commons implies that buildings also operate as cooperative structures, we explore their normative institution in the Chilean case, discuss their particularities of implementation in relation to the literature on the subject, and debate their incidence in the study of urban commons in Chile.

Keywords: Commons. Urban Commons. Cooperation Structures. Residential Buildings. Provincialization.

Introducción

El presente trabajo se hace eco de la invitación, planteada por Cámara-Menoyo, Ribera-Fumaz y Vivas i Elias (2021), de provincializar el estudio de los comunes urbanos en la región de América Latina a partir del estudio de sus prácticas existentes, del proceso de comunalización que desarrollan, y del contexto en el que se producen. Esta invitación tiene sentido si se considera que tanto la formulación original del problema, como el grueso de la literatura derivada del mismo, han sido desarrolladas al amparo de la centralidad geopolítica y epistemológica del norte global, sin tomar en cuenta las particularidades de implementación que se han experimentado en las sociedades de su periferia.

Aun cuando la noción de bienes comunes, que aplica a un bien o a un recurso que es propiedad de una comunidad, y que por ello es diferente a un bien público o a un bien privado, tiene su origen en el derecho romano en el que se basan las legislaciones occidentales, su acepción puede variar entre los contextos coloniales (Gordillo, 2006). La Real Academia Española de la Lengua (RAE) define, por ejemplo, como bienes comunes a aquellos "bienes de que se benefician todos los ciudadanos" y los distingue de los "bienes comunales" o de los "bienes de aprovechamiento común" que consigna como aquellos que "que pertenecen a un municipio u otra entidad local y están destinados al aprovechamiento de sus vecinos" y que guardan mayor cercanía a la definición anterior. Esto es diferente en la acepción inglesa de "commons", que se refiere a los bienes que un grupo, comunidad o sociedad utiliza en común, y que, dado que es la que protagoniza el debate en el norte global, ha guiado las traducciones latinoamericanas hacia términos como comunes, bienes comunes o como procomunes.

Sin embargo, la noción de bienes comunes estaba presente en la legislación local mucho antes de que, a mediados de la década de 1950, comenzara a debatirse su gestión en el norte global. Por lo menos en las leyes que rigen la gobernanza urbana de la habitación colectiva, y que datan de 1937, es posible identificar en el caso chileno una noción provincial de bienes comunes, diferente a la de la RAE, atingente sólo a los espacios e instalaciones que permiten a los edificios residenciales funcionar como tales, y que reconoce en éstos una estructura de bienes en copropiedad que requieren de la coordinación colectiva para que cumplan su función de soporte residencial. Esta serie de hechos jurídicos que adecuan localmente la noción de bienes comunes y la acotan a los edificios residenciales han persistido, con variaciones hasta la actualidad, articulando una forma local de bienes comunes urbanos cuya particularidad puede ser contrastada con la literatura del norte global sobre el tema, y permite discutir si también se trata de una forma provincializada de éstos, en la medida que presenten diferencias con los usos de la noción de comunes urbanos en ella.

Parte de esta literatura ha considerado que los espacios e instalaciones que colaboran con el funcionamiento de los edificios residenciales constituyen recursos de uso común y estructuras de cooperación que pueden ser consideradas como comunes arquitecturales (Davidovici, 2022); que ostentan una condición híbrida donde lo público, lo colectivo y lo privado se sobreponen en los programas de las edificaciones (Dellenbaugh et. al, 2015); y que expresan un tipo de economía que emerge de la residencialidad colectiva (Bourdon, 2023). Sin embargo, se trata de perspectivas sincrónicas, que no consideran la serie de actos de institución que describen esta forma de comunalización de estos bienes como un proceso con características locales.

Para discutir este fenómeno, se ha dedicado la primera parte de este trabajo a exponer las perspectivas que, en el norte global, han protagonizado el debate sobre las formas de cooperación asociadas a los bienes comunes. Se ha puesto énfasis en el enfoque de la diversidad institucional, desarrollado en los estudios sobre la gestión de recursos de uso común de Elinor Ostrom (2015), y en el enfoque de racionalidad generalizada de lo Común propuesto, entre otros, por Antonio Negri (2023). Ambos enfoques han sido debatidos como visiones alternativas al fenómeno, pero tienen puntos en común, como se desarrolla en el segundo acápite sobre el sentido instituyente de estas estructuras de cooperación. Tomanado en cuenta este último aspecto, la tercera parte del trabajo explora los modos como la legislación chilena ha consignado los bienes comunes en los edificios residenciales y los recursos que ha considerado dentro de ellos; mientras el cuarto acápite discute si las diferencias entre los supuestos de la legislación local y los de la literatura sobre el tema permite hablar de un caso de provincialización de la noción de comunes urbanos. Finalmente, se evalúa la incidencia que esto puede tener para el estudio de los bienes comunes urbanos en el caso chileno.

Los comunes y lo Común como estructuras de cooperación

El debate contemporáneo sobre de los bienes comunes se ha extendido bastante desde la publicación, en 1990, de *Governing the Commons. The evolution of institutions for collective action*, texto donde Elinor Ostrom (2015) introduce la variable institucional para analizar diversos casos donde la acción colectiva ha obtenido resultados exitosos en la gestión de recursos de uso común, contraviniendo la hipótesis de la "tragedia de los comunes", que defendía su privatización ante el supuesto de que la libertad de explotación los llevaría a su extinción, dada la incapacidad de las personas individuales para lidiar con las controversias de su distribución y para reestructurar colectivamente esta situación (Hardin, 1968).

La literatura anterior al trabajo de Hardin discutía acerca la incidencia que las costumbres tenían sobre este tipo de propiedades (Kapp, 2006), y sobre la escasa eficiencia que suponía gestionarlas al ser propiedad de todos y, por defecto, propiedad de nadie (Gordon, 1954; Scott, 1955). La "tragedia", que enuncia Hardin (1968), tiene que ver con esta última perspectiva, que considera el libre acceso a un recurso como un problema asociado a la institución de la propiedad común y/o a la figura de la ausencia de propiedad; lo cual Ostrom (2014) discute aludiendo a que los arreglos que las comunidades elaboran para la gestión colectiva de un recurso apuntan a evitar su agotamiento, y son posibles debido a la existencia de la propiedad común como institución.

En términos generales, para Ostrom (2014), son los acuerdos sobre la gestión de recursos, asociados a un alta sustractibilidad de uso y una alta dificultad de exclusión de beneficiarios potenciales, lo que permite caracterizarlo como de uso común, independiente del tamaño de la comunidad que organiza estos acuerdos, y a diferencia de los bienes públicos y privados que presentan relaciones diferentes entre sustractibilidad y posibilidad de exclusión. La diversidad de respuestas o de arreglos institucionales depende de las contingencias, endógenas y exógenas, que enfrenta la acción colectiva y de su necesidad de orientar el comportamiento de las personas individuales hacia una conducta cooperativa.

Para describir este marco de interacciones y resultados Ostrom emplea la figura de "situación de acción", que puede ser analizada como una "estructura detrás de la estructura", útil tanto para organizar el mundo, como para intervenirlo (Crawford & Ostrom, 2005).

De esta manera, los arreglos institucionales son entendidos como una "clase de acciones planeadas que están supeditadas a las condiciones del mundo exterior" (Ostrom, 2015: 75) y que, a su vez, responden a las estrategias contingentes elaboradas por actores y comunidades frente a esto. Se trata de "partes clave de cadenas complejas de situaciones de acción" (2005: 34), que relacionan la agencia y estructura de los bienes comunes, y que pueden ser analizados a partir de los marcos ontológicos que emplean para definir qué tipo de cosa es, en cada caso, un bien común (Poteete, Janssen & Ostrom, 2010: 233-236). De esta forma, las leyes, normas y otros tipos de arreglos institucionales asociados a bienes comunes pueden ser observados en función de las competencias que atribuyen a las cosas consignadas como comunes y, a su vez, como componentes claves de las situaciones de acción que involucran bienes comunes.

En contraposición a esta perspectiva de ecológica de las instituciones, autores como Michael Hardt y Antonio Negri (2004; 2011; 2017) y David Harvey (2007, 2011), ha propuesto lo Común como una racionalidad generalizada, orientada tanto por subjetividad productiva, como por un principio de actividad del poder social que, en vez de limitarse a "un sistema de normas (...) para salvaguardar la accesibilidad y la preservación de los comunes del lado capitalista, como "bienes naturales" (o como) el producto de la actividad genérica (antropológica y sociológica)" (Negri, 2023: 129), proponen a lo Común como una estructura ontológica de la realidad social, un tipo de realización que deviene del ser de las cosas materiales y/o naturales. Para Negri, "cuando hoy hablamos de "lo común", no hablamos de una utopía por realizar, ni de un principio ético-político, ni de una verdad metafísica que pueda unir a la humanidad en un proyecto por venir. Hablamos más bien de un estar-juntos, ya poderosamente realizado en la vida cotidiana, y por tanto de una condición real (presupuesto, fundamento) en toda forma de vida contemporánea: lo común se ha convertido en la estructura ontológica del vivir" (2023: ix).

La noción de lo Común, que proponen Hardt y Negri, incluye tanto a "la riqueza común del mundo material -el aire, el agua, los frutos de la tierra y toda la munificencia de la naturaleza- que en los textos políticos clásicos europeos suele ser reivindicada como herencia de la humanidad en su conjunto que ha de ser compartida"; como "los resultados de la producción social que son necesarios para la interacción social y la producción ulterior, tales como saberes, lenguajes, códigos, información, afectos, etc." (2017: 10). Para Hardt y Negri, lo Común no es sinónimo de las nociiones tradicionales de comunidad o de lo público pues, no alude a "una unidad moral colocada por encima de la población y de sus interacciones, a modo de poder soberano"; por el contrario, "se basa en la comunicación entre singularidades, y emerge gracias a los procesos sociales colaborativos de la producción. El individuo se disuelve en el marco unitario de la comunidad. En cambio, en lo común, las singularidades no sufren merma alguna, sino que se expresan libremente a sí mismas" (2004: 241). La transformación de las formas singulares de trabajo en algo común permite que bienes, recursos o comunidades sean transformadas en algo común como condición biopolítica de la Multitud.

Representada por la imagen de una red distribuida, la Multitud requiere producir biopolíticamente lo común para comunicarse y actuar mancomunadamente. Se trata de "un sujeto social internamente diferente y múltiple, cuya constitución y cuya acción no se fundan en la identidad ni en la unidad (ni mucho menos en la indiferenciación), sino en lo que hay en común" (Hartd & Negri, 2004: 128), de manera que la transformación en común de las formas de trabajo y de las relaciones generales de producción e intercambio, "es la condición que hace posible la existencia de la multitud" (Ibid.:146) y "uno de los pilares fundamentales en que descansa la posibilidad de la democracia en la actualidad" (Ibid.: 18). Se trata de una concepción heredera de la noción spinoziana de potencia, y que busca resolver el problema de la desutopía de la relación multitud-potencia que planteaba la realización del poder constituyente.

De esta manera, no es un tipo de interés en particular, sino la participación común en la administración de bienes y servicios, la que se opone a los regímenes del interés privado y del interés público sobre éstos, de manera que la transformación de algo en común apela no solo a un cambio de régimen jurídico, sino, principalmente a la realización de un modo de producción (Negri, 2023) y de un principio constituyente que "inaugura posibilidades de relaciones sociales alternativas basadas en nuevas relaciones legales, en figuras múltiples de la producción normativa a nivel local y global, en una variedad de procedimientos legales en competencia" (Hartd & Negri 2004: 244).

El derecho de lo común como estructura de cooperación

Como es posible observar, las diferencias entre la perspectiva de los comunes y la de lo Común no se reduce al empleo del plural y del singular en el vocablo, sino a proyectos analíticos diferentes pues, mientras la primera se aboca al estudio de la diversidad institucional en la gestión de recursos de uso común (Ostrom, 2014), la segunda se define en función de un proyecto político postliberal (Harvey, 2011) y postsocialista (Negri, 2023). A pesar de estas diferencias, ambos modelos de análisis coinciden en reconocer la presencia de estructuras de cooperación que se expresan en marcos normativos, ya sean considerados como arreglos institucionales locales o como procedimientos legales generales producidos en función de la cooperación, que consolidan la propiedad colectiva de bienes y recursos, y la inapropiabilidad individual de éstos y de su usufructo.

Este aspecto es relevado por Laval y Dardot como una forma de derecho de lo común, no referida a las condiciones de uso o a las formas propiedad constituida de los bienes, sino a la institución de la inapropiabilidad de los mismos, basada en el derecho que surge del "principio de lo que nos hace vivir juntos, (que) es en cuanto tal inapropiable" (2015: 264). En concreto, proponen discutir lo común más allá de su uso y propiedad y abordar las formas como se instituye esta condición alternativa. Sostienen que "si lo común debe ser instituido, sólo puede serlo como inapropiable, en ningún caso como objeto de un derecho de propiedad" (Ibid.), de manera que su estudio requiere de la observación de las características distintivas de las prácticas que instituyen sus reglas, las que tienen una dimensión necesariamente local.

Tal opción, criticada por Negri (2023) porque evita la discusión general sobre las diferentes formas de apropiación privada del trabajo social implicado en lo común presenta, además, una fuerte similitud con las estrategias contingentes y los arreglos institucionales que en el modelo de Ostrom

(2014), organizan la gestión local de los recursos de uso común en cada situación de acción. Sin embargo, la propuesta instituyente de Laval y Dardot busca alejarse de las fórmulas sustanciales y envolventes, que tienen a la comunidad como protagonista de un proceso constituyente en el que es involucrado lo común; y colocar en su lugar a las prácticas que dan cuenta de "la institución como acto", evitando "privilegiar lo instituido a expensas de lo instituyente" pues consideran que, "el derecho de lo común debe proceder de una praxis como ésta" (2015: 262).

Los modos como estas prácticas están expuestas a epistemologías y a estructuras sociales locales es descrita, con detalle por Laval y Dardot (2015), cuando desarrollan una historia del derecho y de la institución de lo común. No se trata de una mera historia conceptual, sino también de un relato sobre los procesos de adecuaciones locales que han sufrido nociones que nacieron dentro de la centralidad epistémica y geopolítica del derecho romano, y que fueron adaptadas a las necesidades de gubernamentalidad de las nuevas centralidades que emergieron tras él. Estos procesos de adecuación local explican no sólo las diferencias de acepción que el término de bienes comunes presenta en las esferas de derecho inglés y español, sino también en los modos de implementación que tuvieron en los estados nacionales que surgieron de la independencia de sus colonias.

Tanto los estudios basados en la perspectiva de la diversidad institucional de Ostrom, como los que siguen la propuesta de la racionalidad generalizada de Negri y Hardt consideran modos de implementación local que corroboran el carácter general de sus propuestas en ejemplos variados, algunos de ellos ubicados en países latinoamericanos, pero no profundizan en los aprendizajes que pueden surgir de las asimetrías entre las diferentes formas de implementación local o de los diferentes modos de realización que emergen de diferentes contextos (Law & Lin, 2017).

Para caracterizar estas diferencias de implementación, que contravienen el supuesto kantiano de una cosmopolítica homogénea de la modernidad, el historiador Dipesh Chakrabarty (2000) propuso el término "provincialización", que enfatiza el carácter controversial de la implementación periférica de nociones elaboradas y debatidas en las centralidades globales. Cámara-Menoyo, Ribera-Fumaz y Vivas i Elias (2021) emplean el término para sugerir, dentro de los estudios de los bienes comunes urbanos en los países de América Latina, un enfoque que privilegie denotar las asimetrías de implementación de esta noción a partir de sus prácticas, de sus formas de comunalización y de sus contextos. Apelan a observar los diversos tipos de urbanismos desarrollados en la región, inspirados y producidos por sus diversas experiencias urbanas, y a considerar sus diferencias, lo que incluye las diferentes formas de derecho de lo común presentes en cada contexto nacional.

Por ello parece conveniente considerar la propuesta instituyente de Laval y Dardot (2015) para describir el proceso de implementación del derecho de lo común que afecta a los edificios residenciales en el caso chileno, y discutir si describe un tipo provincial de bienes comunes urbanos. Cabe considerar que estos actos de derecho son anteriores al debate contemporáneo sobre bienes comunes y sobre comunes urbanos. Son también anteriores al debate sobre el derecho a la ciudad, que integra a todos los espacios que colaboran en la producción de su habitar cotidiano. Sin embargo, han sufrido adecuaciones hasta la actualidad, lo que hace interesante el verificar si estos actos de derecho han recogido el debate del norte global sobre bienes comunes, si han variado sus formas de comunalización y qué prácticas de residencialidad han buscado normar.

El derecho de lo común en los edificios residenciales chilenos

Los edificios residenciales emergen en Chile como una forma de densificación de la vivienda a mediados de la década de 1930. Sus primeros casos son diversos, e incluyen edificios de renta, colectivos residenciales, edificios para administrativos y edificios para obreros de fábricas y de faenas mineras emplazados en diversas ciudades del país. En general, estos primeros casos tienen como referentes obras modernas ya existentes en Europa (Pérez Oyarzun, 2017), sin embargo, aun cuando buscaron seguir las líneas y los gestos estéticos de los grandes bloques europeos, los casos locales debieron adecuarse las restricciones económicas, tecnológicas y materiales propias de una economía periférica como la chilena, y resultaron ser más pequeños en altura, de menor densidad y de volúmenes adaptados a las manzanas del trazado hipodálmico colonial donde se emplazaban.

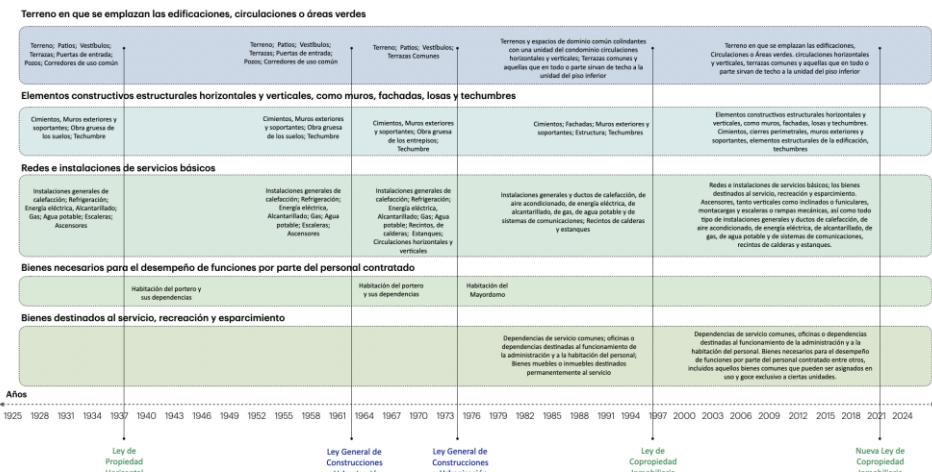
A estas adecuaciones de implementación cabe sumar las que han buscado regular las relaciones de copropiedad bajo un tipo de derecho de lo común que reconoce a estos edificios como una estructura de cooperación, cuyos elementos e instalaciones constituyen bienes comunes, y que obliga a un modo de gobernanza del edificio. Al respecto, el primer acto de institución conceptual que ocurre en la ley de Habitaciones Baratas (nº 308) de 1925, que describe edificios cooperativos-colectivos, de un solo cuerpo, para diez familias de ingresos medios y bajos, y que enuncia con ello una estructura de cooperación cuya función es residencial. La posterior ley de Venta de Pisos de 1937 (nº 6.071), establecerá una diferencia entre lo privado y lo común dentro de esta estructura que, básicamente, distingue entre el departamento como unidad privada y el piso, o el edificio, que contiene varias unidades privadas, como soporte común a éstas, o colectivo.

La ley de Venta de Pisos de 1937 instituye un régimen de copropiedad para el edificio, sus circulaciones e instalaciones, y consigna que los espacios e instalaciones que colaboran con la existencia, seguridad y conservación de estos edificios, son bienes de dominio común que no puede ser apropiados individualmente (Bustos, 2021). Establece que éstos deben permitir "a todos y a cada uno de los propietarios el uso y goce del piso o departamento de su exclusivo dominio", lo que incluye al "terreno, los cimientos, los muros exteriores y soportantes, la obra gruesa de los suelos, la techumbre, la habitación del portero y sus dependencias; las instalaciones generales de calefacción, refrigeración, energía eléctrica, alcantarillado, gas y agua potable; los vestíbulos, terrazas, puertas de entrada, escaleras, ascensores, patios, pozos y corredores de uso común, etc." (Art. 3, ley nº 6.071).

Asimismo, la ley consigna que "los propietarios de los diversos pisos o departamentos en que se divida un edificio podrán acordar reglamentos de copropiedad con el objeto de precisar sus derechos y obligaciones recíprocos, imponerse las limitaciones que estimen convenientes y, en general, proveer al buen régimen interno del edificio. El reglamento de copropiedad deberá ser acordado por la unanimidad de los interesados" (Art. 12, ley nº 6.071), de manera que las normas de cada copropiedad dan cuenta de los acuerdos a los que llegan quienes participan de cada comunidad, los obliga recíprocamente, y no se extiende a casos similares. Lo establecido por la ley de Venta de Pisos de 1937 respecto a la inapropiabilidad individual de los bienes necesarios para la existencia, seguridad, conservación y funcionamiento del edificio, es corroborado en la Ley General de Construcciones y Urbanización de 1963 (decreto 880) y, luego en las leyes sobre Copropiedad Inmobiliaria de 1997 (nº 19.537) y de 2022 (21.442). La estructura de

bienes comunes mantendrá una estabilidad conceptual en este tiempo, con cambios que expresan evoluciones técnicas y programáticas, pero dentro de un marco persistente (Imagen 1).

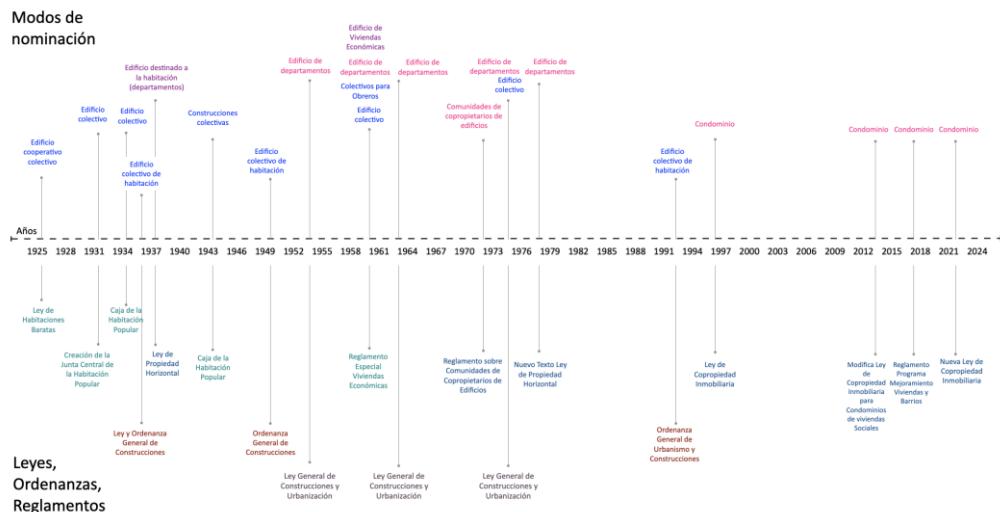
Imagen 1 – Estructura de bienes comunes en edificios residenciales. Chile 1937-2021



Fuente: Elaboración propia.

Distinto ocurre con la identidad del edificio en tanto estructura de cooperación, que experimenta desplazamientos conceptuales constantemente (Imagen 2). Por ejemplo, las leyes de 1937 y de 1953 se refieren a los edificios residenciales de una manera que coinciden con tipologías de arquitectura en altura que van desde el bloque aislado de tres pisos hasta la torre de más de quince pisos, los que operan como copropiedades; las leyes de 1997 y de 2022, dejan de dejar de referirse exclusivamente a edificios y emplean el término condominio, que abarca todos los tipos de copropiedades residenciales que pueden estar dispuestos colectivamente, y que pueden ser edificios aislados, conjuntos, o comunidades de casas, indistintamente.

Imagen 2 – Cambios de nominación de los edificios residenciales en tanto estructura de cooperación. Chile 1937-2021



Fuente: Elaboración propia.

Estos constantes cambios de nominación indican que, en tanto objeto de cooperación, la identidad del edificio se encuentra en permanente debate, lo que resulta independiente de la estructura de bienes y recursos comunes que contiene, pues es su sentido ideológico lo que se discute y no los recursos que permiten funcionar al edificio. Cuando estos últimos también cambian, como ocurre con la desaparición de las dependencias del portero o del mayordomo y la aparición de los espacios de recreación y esparcimiento como comunes, indican que el sentido de cooperación del edificio residencial se ha estabilizado. En este caso, en la figura de Condominios.

Estos cambios en la semiótica de cooperación de los edificios residenciales son necesarios de entender más allá de la escala arquitectónica, donde pueden ser observados como variaciones de diseño que integran, activan o desactivan programas. No sólo implican la externalización de los servicios de administración y mantenimiento de la estructura de cooperación; o la individuación urbana de los espacios de esparcimiento de las comunidades; también dan cuenta de la consolidación relacional del neoliberalismo en las comunidades urbanas, de un tipo de urbanismo cuyas prácticas de cooperación difieren de las consideradas en el marco desarrollista de la ley de Venta de Pisos de 1937 y/o de la Ordenanza General de 1963, que promovían comunidades menos autárquicas que las que fomentan las leyes de Copropiedad Inmobiliaria a partir de 1997.

Las leyes de Copropiedad Inmobiliaria consolidan un urbanismo de comunidades individuadas, que "remite específicamente a la existencia de una propiedad común que vincula legalmente a un determinado número de copropietarios/as, pudiendo existir una o varias copropiedades en un mismo conjunto habitacional (...) como fragmentos del conjunto como unidad mayor, configurando subunidades administrativas desde el punto de vista legal. Estas situaciones son frecuentes en el caso de conjuntos que han sido construidos por etapas o cuyo tamaño y complejidad interna justifica su subdivisión en dos o más copropiedades" (MINVU, 2014: 21). Este último aspecto es relevante no solo porque explica que bajo la noción de Copropiedad se describen diversos tipos de experiencias de vivienda colectiva, como las "comunidades cerradas" de casas y condominios sociales de bloques que han expandido las periferias de las ciudades, o como las altas torres de viviendas que han densificado las zonas pericéntricas.

También explica la que implementación en régimen de la noción de copropiedad en el caso chileno tiene la capacidad de reinterpretar la noción de conjunto de los proyectos arquitectónicos anteriores a la legislación, desagregándolos en unidades básicas; y que es una implementación transhistórica, lo que implica que independiente del contexto histórico de la edificación o de su sentido proyectual, este es considerado desde el punto de vista de la actualidad como una copropiedad. Esto es particularmente relevante en el caso de los edificios residenciales pues, con base en la ley de pisos de 1937 y en aplicación de la ley Copropiedad Inmobiliaria de 1997, el Ministerio de Vivienda y Urbanismo realizó un Catastro Nacional de Condominios Sociales (MINVU 2014), que censó al total de las edificaciones en altura de viviendas de interés social presentes en Chile, lo que incluyó edificios construidos en 1936 en adelante, y desde los tres pisos de altura, y otorgó entidad poblacional a este tipo de copropiedades y entidad legal a sus bienes comunes, lo que permitió el diseño e implementación de políticas para remover el asbesto y renovar techos y muros extendiendo la vida útil de este parque de viviendas.

Cabe señalar que, considerar a cada edificio residencial como una copropiedad, y a sus techos, circulaciones y muros estructurales como bienes comunes, permitió que los procesos de reparación de los edificios se implementaran desde el Estado con relativa rapidez y teniendo como condición la constitución legal de las comunidades de copropietarios, lo que incrementó la organización social y el reconocimiento de sus bienes comunes, en un proceso que ha tenido continuidad desde 2016 hasta la fecha, y que se ha consolidado en la Ley N° 21.442 de Copropiedad Inmobiliaria, mediante la institución de una Secretaría Ejecutiva de Condominios para implementar la política habitacional y los programas relacionados con su mantención y mejoramiento.

¿Se trata de un tipo de comunes urbanos provincializados?

El caso observado coincide con algunos aspectos de los enfoques antes expuestos. En términos del enfoque de Ostrom describe una situación de acción en la que se articulan arreglos institucionales contingentes para reconocer bienes comunes y asegurar tanto la sustentabilidad colectiva de sus beneficios, como para establecer la inapropiabilidad individual de los bienes y recursos consignados como comunes. En términos del enfoque de Negri y Hartd se reconoce una subjetividad común basada en la residencialidad colectiva, se reconoce un colectivo de habitación y se desarrollan competencias políticas para su autonomía. Sin embargo, si bien el proceso emplea el repertorio de la propiedad común para resolver contingencias sanitarias y de habitación de comunidades urbanas, éste no emerge de la acción colectiva autónoma de dicha comunidades, sino más bien lo instituye desde la racionalidad y los instrumentos del Estado, como se puede verificar en la serie de leyes que, a partir de 1937, van estableciendo progresivamente la noción de bienes comunes en los edificios residenciales y les van dando forma a éstos de copropiedad de habitaciones primero, y de condominios, posteriormente.

El papel que tienen las leyes en la organización de este proceso corrobora la utilidad del enfoque instituyente propuesto por Laval y Dardot para describir su contexto y sus particularidades locales. Esto puede ser visto, bajo los parámetros de Chakrabarty (2000) como una adecuación de la noción de derechos de las comunes empleadas por las epistemologías centrales y, bajo los parámetros de Cámara-Menoyo, Ribera-Fumaz y Vivas i Elias (2021), como una forma provincializada de uso de la noción central de bienes comunes para solucionar un problema de transferencia de recursos desde el Estado Nacional a privados y, a la vez, incentivar su participación en sus comunidades residenciales.

A partir de lo anterior es posible verificar que los edificios residenciales han sido considerados, en el caso chileno, como una estructura de cooperación para la habitación colectiva, y que se ha reconocido en ellos la presencia de comunidades propietarias de bienes diferentes a los bienes públicos y privados presentes también en estos contextos urbanos. La clave para ello es la institución de la inapropiabilidad pública o individual de los bienes que colaboran con el funcionamiento residencial del edificio. Esto ha operado como un elemento estructurante de la cooperación y de la relación colectiva, pues organiza y delimita lo que entiende como comunidad dentro de esta situación de acción que define al edificio como un “condominio de interés público”.

Esta última identidad conceptual consolida la idea del edificio como infraestructura de lo colectivo, declara el interés social en la persistencia de ello, pero también fortalece el papel de la propiedad individual de la vivienda y deja, fuera del “interés público”, a una buena cantidad de casos en los que es

posible la apropiación individual del conjunto del edificio, y donde se produce una contradicción entre propiedad y residencia alentada por el desarrollo de un tipo de tipo de urbanismo vertical, que emplea la tipología de edificios en altura como el principal repertorio para producir ciudades y de ordenar la vida dentro de ellas (Harris, 2015).

Los trabajos del filósofo Henri Lefebvre pueden ser útiles para abordar este tipo de situaciones que muestran con bastante claridad, las relaciones de producción del espacio que se desarrollan en las ciudades. Lefebvre (1972, 2013) describió el desarrollo de contradicciones entre la concepción y planificación del espacio urbano, impulsados por una racionalidad inmobiliaria que configura el espacio urbano como una mercancía, empobreciendo su vida social y papel de quienes habitan los espacios urbanos; y la experiencia cotidiana del mismo, lo que facilita que el valor de uso de la ciudad ceda ante el valor de cambio del espacio configurado como mercancía, proceso que había comenzado en la etapa de su industrialización.

Si bien el proceso de urbanización que describió Lefebvre en las ciudades del norte global (1969; 1972), no tuvo un correlato similar en las ciudades del sur debido, en parte, a que las formas de capitalismo dependiente no desarrollaron un proceso de industrialización como tal, y que la propiedad del suelo urbano nunca salió de manos de la oligarquía que emergió de la estructura de clases colonial; es posible reconocer en el proceso de verticalización actual el predominio de la racionalidad inmobiliaria dentro de las "fuerzas materiales urbanas orientadas a buscar la ciudad como obra" (Lariagnon, 2020:610). Esto, que avanza junto con un desarrollo urbano excluyente, donde predominan los valores inmobiliarios y la vivencia urbana se precariza (de Mattos & Link, 2015; Harvey, 2007, 2021), instala el problema del derecho a la ciudad como un referente universal, que puede ser considerado como complementario al derecho de lo común (Laval y Dardot), o como equivalente al derecho a lo Común (Negri), según el énfasis que se quiera dar.

Con todo, en el caso observado, el uso de la noción de bienes comunes no solo emerge en el contexto de economías urbanas semi industrializadas y con un alta concentración en la propiedad del suelo; también lo hace desde lo que Lefebvre (1971) considera como conocimientos tecnocráticos, que impulsaron diseños de vivienda y normas urbanas que los promovieron, dado que no existían antecedentes jurídicos o prácticos de este tipo de propiedad o de la estructura de cooperación que se puede asociar a ellos. De hecho, serán los primeros conjuntos de viviendas colectiva los que comenzarán a promover como objetos de derecho a los pasillos, jardines, y huertos colectivos, lo que marca una diferencia con las explicaciones del norte global sobre su origen, y corrobora el sentido provincial de su desarrollo inicial.

El rol que tiene el Estado nacional en la institución temprana del tipo de comunes urbanos observados constituye otro tipo de particularidad no prevista en las perspectivas del norte global sobre los comunes, y que sólo es concebida en el modelo de Ostrom en una etapa de institucionalización posterior de los bienes comunes. Esto no es extraño en las sociedades periféricas, donde las ideas universales o los modelos globales se ha impuesto persistentemente "desde arriba"; lo diferente es que, para el caso de las estructuras que permitían el funcionamiento residencial de los edificios colectivos, se ocupa en Chile la noción de bienes comunes y se reconociera con ello la existencia de comunidad urbanas vinculadas por las contingencias materiales y técnicas de su habitar colectivo.

Conclusiones

La literatura que ha abordado el estudio de los bienes comunes urbanos ha permitido observar los diferentes modos en que espacio, materialidad y normativas se relacionan en función de su uso colectivo (Borch & Kornberger, 2015; Özkan & Baykal, 2020; Dellenbaugh et al., 2022). Algunos estudios han planteado que esto puede constituir la base de una posible ética para la cooperación, mientras que otros han considerado que la propia ciudad podría constituir un recurso común si las dinámicas de apropiación, uso de suelos, espacios, infraestructuras, viviendas, entre otros, se combinarán de una forma acorde la gobernanza regulatoria y los actores privados (Castro-Coma & Martí-Costa, 2016; Stavrides & Travlou, 2022). A su vez, quienes han emprendido el estudio de los actores que postulan a los espacios urbanos y públicos como una infraestructura que requiere de una gestión cooperativa (Prieto, 2018), han observado las competencias y capacidades que estos actores despliegan para hacer común el espacio público (commoning) y las implicancias institucionales de esto (Stavrides, 2022).

Los bienes y recursos de uso común en los edificios residenciales en altura comparten características con los comunes urbanos, como su gobernanza colectiva, la necesidad de habilitación por parte del Estado, la mancomunión social y económica, la adaptabilidad a las contingencias, y la copropiedad de la infraestructura (Foster & Iaione 2019); pero, a diferencia del suelo o del paisaje construido de las ciudades, los bienes comunes que derivan del diseño arquitectónico, articulan conjuntos altamente heterogéneos, emplazados desordenadamente al interior de las urbes y que reproducen distintos tipos de clausura a sus accesos generalmente, aunque no siempre, limitados a la comunidad de personas residentes o copropietarias que habitan en ellos (Lee & Webster 2006).

Al abordar y analizar el proceso de institución de los bienes comunes de los edificios residenciales en el caso chileno fue posible apreciar aspectos que caracterizan la implementación local de este tipo de propiedad y que la diferencian de otros casos debatidos en la literatura. Esto resulta relevante no solo para discutir la situación de los bienes comunes urbanos en Chile, su expansión dentro de las ciudades y las controversias que puede enfrentar su gestión; sino también para verificar si el proceso descrito tiene similitud con la experiencia de países que comparten su herencia colonial y con países que no, o con sociedades que han vivido procesos sociotécnicos similares, como ocurre en la verticalización residencial.

El caso chileno tiene la peculiaridad de instituir, casi al mismo tiempo, la figura del edificio residencial como una estructura de cooperación (edificio cooperativo-colectivo), y la propiedad común de la estructura física, circulaciones e instalaciones vinculadas a su funcionamiento residencial. La denominación de bienes comunes a estos últimos elementos no es un tema menor, ya que coincide aparición de espacios y recursos comunes que no son estructurales a las edificaciones, pero que se considerarán como recursos de las comunidades, como jardines y huertas colectivas, estacionamiento, placas comerciales, entre otros.

A nivel de ciudad, no hay en la legislación chilena algo parecido a bienes comunes. Imperan los bienes públicos, como calles, calzadas y plazas, y tras ellos, los bienes privados, de manera hasta la aparición de los edificios de copropiedad, la noción de bienes o recursos comunes urbanos no estaba instalada o extendida, y lo hace en la medida que las formas colectivas de residencialidad se consolidan me-

diante conjuntos o proliferan aisladamente en las ciudades. A diferencia de otras experiencias de verticalización residencial periférica, como la griega (Maloutas & Karadimitriou, 2022), o la australiana (Nethercote, 2019), los edificios residenciales chilenos no tienen un diseño que tienda a segregar internamente su propiedad o su ocupación. Internamente son bastante homogéneos, pero en la comparación entre ellos resultan bastante diversos, lo que se expresa en la complejidad de los tipos de bienes que gestiona cada comunidad.

Las brechas de recursos y tecnologías pueden ser bastante amplias entre una comunidad y otra, pero más aún entre unidades territoriales, o comunas, con distinto nivel socioeconómico, por lo que llama la atención que estén regidas por leyes generales y no por normas locales. Esta opción, por gubernamentalizar estos bienes comunes como una estructura de cooperación basada en arreglos institucionales a los que llegan las comunidades está en la ley de Pisos de 1937, mucho antes del debate que se ha referido, y no tiene otra relación con eso más que la practicidad del gobierno de estos bienes por parte de una comunidad copropietaria.

Dicho esto, no deja de ser interesante que lo observado coincida en la lógica con el modelo de diversidad institucional de Ostrom, pero más aún, que ello obedezca a las características de implementación práctica de la propiedad común en edificios de residencial colectiva. Esto refuerza la utilidad, sugerida por Cámara-Menoyo, Ribera-Fumaz y Vivas i Elias (2021), de revisar las particularidades que los casos de implementación provincial de los comunes urbanos desarrollan con el fin de especificar el aporte al debate global que las experiencias latinoamericanas pueden ofrecer.

Por otro lado, también es importante valorar esas particularidades dentro de los debates locales. En el caso chileno, la fuerte relación observada entre el proceso de verticalización residencial y la implementación legal de los bienes comunes propone explorar un marco diferente al del edificio individual como entidad copropiedad inmobiliaria, que ha empleado el Ministerio de la Vivienda y Urbanismo para desarrollar tanto la ley de Copropiedad Inmobiliaria como las políticas de reparación y recuperación de edificios residenciales colectivos. Instituir la posibilidad de comunidades que se extiendan a más de un edificio y su predio, communalizando áreas remanentes, como calles o espacios interiores, no solo implica desarrollar estructuras de cooperación que abarquen a los conjuntos residenciales como subjetividad residencial, también permite salir del estrecho marco de la propiedad inmobiliaria para entender el debate sobre los bienes comunes residenciales, pues sus conjuntos podrían ser clave para generar nuevos bienes comunes urbanos al reclamar sus amplios espacios públicos como tales (Djalali, 2023).

En este sentido, una lectura provincializada de los bienes comunes urbanos, en tanto estructuras de cooperación que tienen un contexto particular, conlleva identificar las condiciones de posibilidad que dicho contexto ofrece a su desarrollo (López-Dinardi 2024). En el caso observado, estas condiciones de posibilidad pueden encontrarse en su proceso de institución, que integran el principio de inapropiabilidad individual de los bienes y recursos comunes presentes en los edificios residenciales considerados como entidades individuadas. Es posible proponer que este principio sea extendido a los conjuntos residenciales preexistentes si se considera la propiedad común de los predios de emplazamiento. Ni la ley de Venta por Pisos de 1937 ni las posteriores consideraron esta posibilidad legal, pero

el diseño urbano de los conjuntos la habilita como una solución local al desarrollo de bienes comunes urbanos en el caso chileno.

Declaración de disponibilidad de datos

El conjunto de datos que respalda los resultados de este artículo está disponible en SciELO DATA y se puede acceder a él en <https://doi.org/10.48331/SCIELODATA.L9DJ23>

Referencias

- Borch, C. & Kornberger, M. (Eds.) (2015). *Urban Commons: Rethinking the City*. London: Routledge
- Bourdon, V. (2023). Introducing the architectural values of the commons. *The Journal of Architecture*, 28(1), 31-49. <https://doi.org/10.1080/13602365.2023.2183233>
- Bustos Peñafiel, M. (2021). El proyecto residencial colectivo en Chile. Formación y evolución de una política habitacional productiva centrada en la noción de copropiedad. *Revista de geografía Norte Grande*, (78), 215-236. <https://doi.org/10.4067/S0718-34022021000100215>
- Cámara-Menoyo, C., Ribera-Fumaz, R., & Vivas i Elias, P. (2021). Problematizando los comunes urbanos: hacia una aproximación “provincializada”. *urbe. Revista Brasileira de Gestão Urbana*, v.13, e20190185. <https://doi.org/10.1590/2175-3369.013.e20190185>
- Castro-Coma, M. & Martí-Costa, M. (2016). Comunes urbanos: de la gestión colectiva al derecho a la ciudad. *EURE*, 42(125), 131-153. <https://dx.doi.org/10.4067/S0250-71612016000100006>
- Chakrabarty, D. (2000). Provincializing Europe: postcolonial thought and historical difference. New Jersey: Princeton University Press
- Crawford, S. & Ostrom, E. (2005). A Grammar of Institutions. En, Elinor Ostrom (Ed.) *Understanding Institutional Diversity*. 137-174. Princeton: Princeton University Press.
- Davidovici, I. (2022). Hybrid commons. Housing cooperatives in Zurich. En, Stavros Stavrides & Travlou, P. (Eds.). *Housing as Commons: Housing Alternatives as Response to the Current Urban Crisis*, Pp. 111-131. London: Bloomsbury Academic
- de Mattos, C. & Link, F. (Eds.) (2015). *Lefebvre Revisitado: Capitalismo, vida cotidiana y el derecho a la ciudad*. Santiago de Chile: RIL Editores
- Dellenbaugh, M.; Kip, M.; Bieniok, M.; Müller, A.K. & Schwegmann, M. (Eds.) (2015). *Urban Commons: Moving Beyond State and Market*. Basel: Birkhäuser
- Djalali, A. (2023). What does the common look like? *The Journal of Architecture*, 28(1), 130-153. <https://doi.org/10.1080/13602365.2023.2182815>

Foster, S. & Iaione, C. (2019). Ostrom in the city: design principles and practices for the urban commons. En, Hudson, B.; Jonathan Rosenbloom & Dan Cole (Eds.) (2019). *Routledge Handbook of the Study of the Commons*. Pp. 235-255. London: Routledge

Gordillo, J.L. (Coord.) (2006). *La protección de los bienes comunes de la humanidad. Un desafío para la política y el derecho del siglo XXI*. Madrid: Editorial Trotta

Gordon, H.S. (1954). The Economic Theory of a Common-Property Resource: The Fishery. *The Journal of Political Economy* 62 (2), 124-142. <http://www.jstor.org/stable/1825571>

Hardin, G. (1968). The Tragedy of the Commons. *Science* 162 (3859): 1243 –1248. <http://www.jstor.org/stable/1724745>

Harris, A. (2015). Vertical urbanisms: Opening up geographies of the three-dimensional city. *Progress in Human Geography*, 39(5), 601-620. <https://doi.org/10.1177/0309132514554323>

Hartd, M. & Negri, A. (2004). *Multitud. Guerra y democracia en la era del Imperio*. Barcelona: Debate

Hartd, M. & Negri, T. (2011). *Commonwealth. El proyecto de una revolución del común*. Madrid: Akal

Hartd, M. & Negri, A. (2017). *Asamblea*. Madrid: AKAL

Harvey, D. (2007). *Espacios del capital*. Madrid: AKAL

Harvey, D. (2011). The Future of the Commons. *Radical History Review*, 109: 101–107. <http://dx.doi.org/10.1215/01636545-2010-017>

Harvey, D. (2021). Espacios del capitalismo global. Hacia una teoría del desarrollo geográfico desigual. Madrid: Akal

Kapp, Karl W. (2006). Los costes sociales de la empresa privada. Antología. Madrid: Catarata

Lariagon, R. (2020). Los Comunes Urbanos Frente A La Teoría Del Espacio Social De Henri Lefebvre. *ACME: An International Journal for Critical Geographies*, 19(3), 610–628. <https://doi.org/10.14288/acme.v19i3.2084>

Laval, C. & Dardot, P. (2015). *Común. Ensayo sobre la revolución en el siglo XXI*. Barcelona: Gedisa

Law, J., & Lin, W. yuan. (2017). Provincializing Sts: Postcoloniality, Symmetry, and Method. *East Asian Science, Technology and Society: An International Journal*, 11(2), 211–227. <https://doi.org/10.1215/18752160-3823859>

Lee, S. & Webster, C. (2006). Enclosure of the urban commons. *GeoJournal* 66, 27–42. <https://doi.org/10.1007/s10708-006-9014-3>

Lefebvre, H. (1969). *El derecho a la Ciudad*. Barcelona: Ediciones Península

Lefebvre, H. (1971). *De lo rural a lo urbano*. Barcelona: Ediciones Península

Lefebvre, H. (1972). *Contra los tecnócratas*. Buenos Aires: Granica Editor

Lefebvre, H. (2013). *La producción del espacio*. Madrid: Capitán Swing

León Casero, J., & Cámara Menoyo, C. (2020). La Precariedad De Los Comunes Urbanos Frente Al Derecho Público Europeo. *ACME: An International Journal for Critical Geographies*, 19(3), 726–743. <https://doi.org/10.14288/acme.v19i3.2002>

López-Dinardi, M. (Ed.) (2024). *Architecture from Public to Commons*. London: Routledge

Maloutas, Th. & Karadimitriou, N. (Ed.) (2022). *Vertical Cities. Micro-segregation, Social Mix and Urban Housing Markets*. Cheltenham: Edward Elgar Publishing

Ministerio de Vivienda y Urbanismo, MINVU (2014). *Vivienda Social en Copropiedad. Catastro Nacional De Condominios Sociales*. Santiago de Chile: Secretaría Ejecutiva de Desarrollo de Barrios, MINVU

Negri, A. (2023). *The Common*. New Jersey: Polity Press

Nethercote, M. (2019). Melbourne's vertical expansion and the political economies of high-rise residential development. *Urban Studies*, 56(16), 3394–3414. <https://doi.org/10.1177/0042098018817225>

Ostrom, E. (Ed.) (2005). *Understanding Institutional Diversity*. Princeton: Princeton University Press.

Ostrom, E. (2014). Más allá de los mercados y los Estados: gobernanza policéntrica de sistemas económicos complejos. *Revista Mexicana de Sociología*, 76(spe), 15-70. <http://dx.doi.org/10.22201/iis.01882503p.2014.0.46480>

Ostrom, E. (2015). *Governing the Commons. The evolution of institutions for collective action*. Cambridge: Cambridge University Press

Özkan, D. & Baykal Büyüksaraç, G. (2020). *Commoning the City: Empirical Perspectives on Urban Ecology, Economics and Ethics*. London: Routledge

Pérez Oyarzún, F. (2017) *Arquitectura en el Chile del siglo XX. Vol. II. Modernización y Vanguardia*. Santiago de Chile: Ediciones ARQ

Poteete, A.R.; Marco A. Janssen, A. & Ostrom, E. (2010). *Working Together: Collective Action, the Commons, and Multiple Methods in Practice*. New Jersey: Princeton University Press

Prieto Peinado, M. (2018). Infraestructura de lo común en tiempos de emergencia. Reconstrucción en Constitución y Llico. *Revista INVI*, 33(92), 125–154. <https://dx.doi.org/10.4067/S0718-83582018000100125>

Scott, A. (1955). The Fishery: The Objectives of Sole Ownership. *Journal of Political Economy*, 63(2), 116–124. <http://www.jstor.org/stable/1827047>

Stavrides, S. (2022). Recuperando el espacio público como comunes: lecciones desde los movimientos latinoamericanos. *Revista INVI*, 37(106). <https://doi.org/10.5354/0718-8358.2022.67215>

Stavrides, S. & Travlou, P. (Eds.) (2022). *Housing as Commons: Housing Alternatives as Response to the Current Urban Crisis*. London: Bloomsbury Academic

Vergara-Vidal, J. (2020). La verticalización como régimen urbano. El caso de las ciudades chilenas. *Cuadernos de Vivienda y Urbanismo*, 13. <https://doi.org/10.11144/Javeriana.cvul3.vruc>.

Editor responsável: Luis Alberto Salinas Arreortua

Recebido: 07-jul.-2024

Aprovado: 26-May-2025