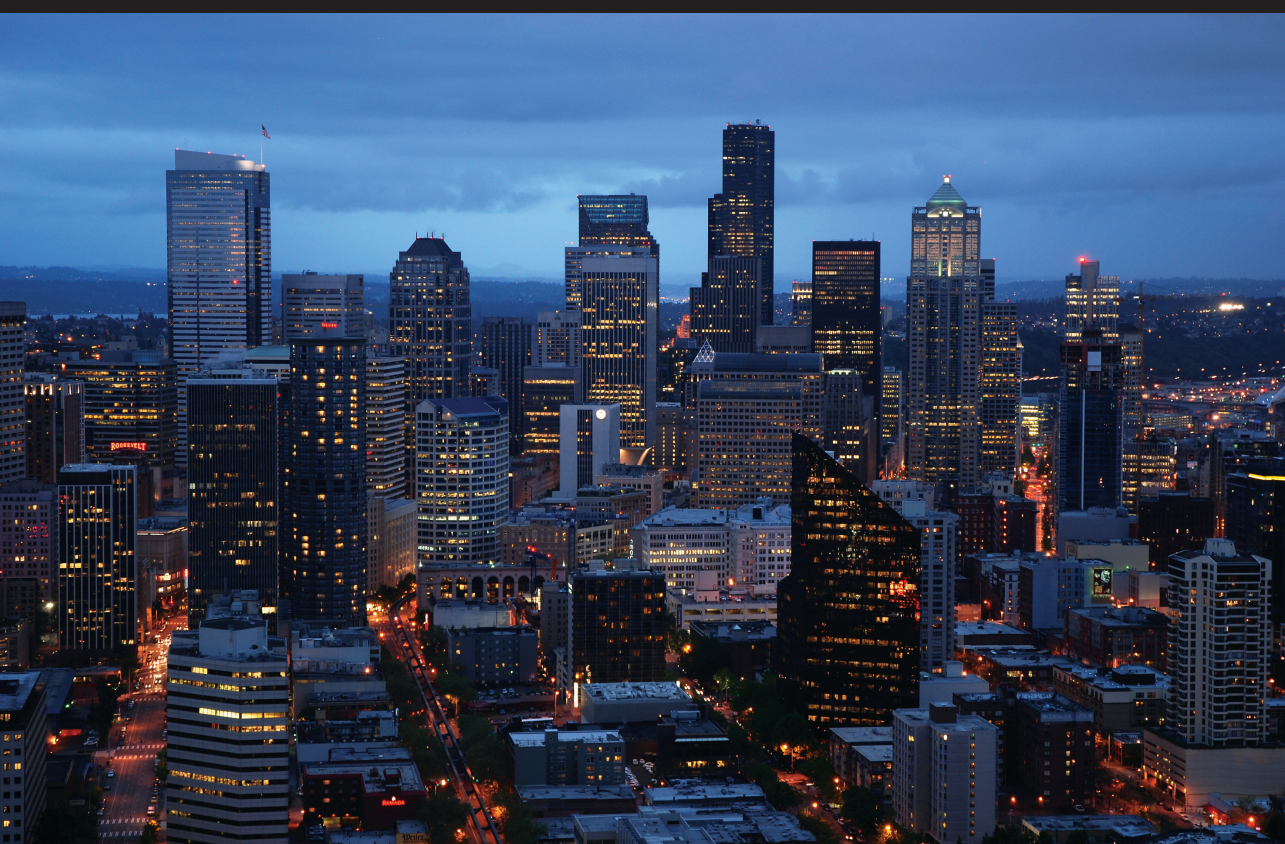


HACIA UNA TEORÍA DE LA RENTA DEL SUELO URBANO

Samuel Jaramillo González



 Universidad de
los Andes

 50 años
CEDE Economía

Colección Cede 50 años

SEGUNDA EDICIÓN
REVISADA Y AMPLIADA

HACIA UNA TEORÍA DE LA RENTA
DEL SUELO URBANO

SEGUNDA EDICIÓN REVISADA Y AMPLIADA

COLECCIÓN CEDE
50 AÑOS

HACIA UNA TEORÍA DE LA RENTA DEL SUELO URBANO

SEGUNDA EDICIÓN REVISADA Y AMPLIADA

Samuel Jaramillo González

Jaramillo González, Samuel, 1950-

Hacia una teoría de la renta del suelo urbano / Samuel Jaramillo González. – 2a ed. -- Bogotá: Universidad de los Andes, Facultad de Economía, CEDE, Ediciones Uniandes, 2009. 472 p. ; 16,8 x 23,8 cm. – (Colección CEDE 50 años. Investigación empírica)

Incluye referencias bibliográficas.

ISBN 978-958-695-365-8

1. Renta de la tierra 2. Uso de la tierra urbana 3. Economía de la tierra I. Universidad de los Andes (Colombia). Facultad de Economía. CEDE II. Tit.

CDD 333.012

SBUA

Primera edición: septiembre de 2009

© Samuel Jaramillo González

© Universidad de los Andes

Facultad de Economía, Centro de Estudios sobre Desarrollo Económico - Cede

Carrera 1 No. 18A – 12. Bloque C

Teléfonos: 3 394949 – 3 394999. Ext.: 2400

Bogotá, D. C., Colombia

infocede@uniandes.edu.co

Ediciones Uniandes

Carrera 1 No. 19 – 27. Edificio AU 6

Teléfonos: 3 394949 – 3 394999. Ext.: 2133. Fax: ext. 2158

Bogotá, D. C., Colombia

infeduni@uniandes.edu.co

ISBN: 978-958-695-365-8

Edición, corrección de estilo, diseño gráfico editorial y armada electrónica:

PROCEDITOR LTDA.

Fotografía de la cubierta:

LARS SUNDSTRÖM

Calle 1C No. 27 A – 01

Teléfonos: 2 204275 – 2 204276

Bogotá, D. C., Colombia

proceditor@etb.net.co

Impresión:

Editorial Kimpres Ltda.

Calle 19 sur No. 69C - 17, Bogotá, D. C.

Teléfono: 4136884

www.kimpres.com

Impreso en Colombia – Printed in Colombia

Reservados todos los derechos. Esta publicación no puede ser reproducida ni en su todo ni en sus partes, ni registrada en o transmitida por un sistema de recuperación de información, en ninguna forma ni por ningún medio sea mecánico, fotoquímico, electrónico, magnético, electro-óptico, por fotocopia o cualquier otro, sin el permiso previo por escrito de la editorial.

CONTENIDO

INTRODUCCIÓN 2008	XI
INTRODUCCIÓN 1994	XVII
Pensamiento marxista y propiedad del suelo urbano	xvii
I LA TEORÍA GENERAL DE LA RENTA DE LA TIERRA	1
A. Nociones básicas y reformulaciones	1
B. La exposición de Marx	3
1. La naturaleza de la renta del suelo	3
2. Renta de la Tierra y Precio del Suelo	5
3. La noción de Renta de la Tierra	7
4. La renta en la agricultura y sus modalidades	13
a. La Renta Diferencial tipo 1	13
b. La Renta Diferencial tipo 2	16
c. La Renta Absoluta	18
d. La Renta de Monopolio	29
e. Las modalidades de renta agrícola y sus fuentes	30
II ANOTACIONES Y REPLANTEAMIENTOS A LA TEORÍA GENERAL DE LA RENTA DE LA TIERRA	31
A. Renta Absoluta, Renta de Monopolio y Composición Orgánica de Capital	32
B. La Renta Diferencial tipo 2: la distribución desigual del capital y la intensidad de capital sobre la tierra	46
C. La diferencia de naturaleza entre Renta Diferencial y Renta Absoluta y el papel de la propiedad en la existencia de la renta	61
D. Reformulación general del mecanismo de la Renta en el capitalismo	85
III LAS ARTICULACIONES DE LA TIERRA URBANA	93
A. La tierra urbana y la tierra rural	93
B. La articulación primaria del suelo urbano: la industria de la construcción	99

C.	Las articulaciones secundarias del suelo urbano: los usos alternativos del espacio construido	106
1.	Los distintos usos del espacio construido	107
2.	La imbricación espacial de los usos del espacio construido	110
D.	Los agentes y las operaciones básicas alrededor del suelo urbano	123
IV	LAS RENTAS DEL SUELO URBANO	129
A.	Las rentas urbanas primarias	130
1.	La Renta Primaria Diferencial tipo 1	130
2.	La Renta Primaria Diferencial tipo 2	133
3.	La Renta Absoluta Urbana	148
B.	Las rentas urbanas secundarias	156
1.	La Renta Diferencial de Comercio	156
2.	La Renta de Monopolio de Segregación	162
3.	La Renta Diferencial de Vivienda	167
4.	La Renta Diferencial y de Monopolio Industrial	174
C.	Imbricación de las rentas urbanas y la Capitalización de la Renta Total Urbana	176
1.	Imbricación competitiva entre las rentas secundarias	177
2.	Imbricación aditiva de las rentas primarias	179
3.	Esquemas de imbricación de rentas urbanas	182
V	LA DINÁMICA DE LOS PRECIOS DEL SUELO URBANO	185
A.	Los movimientos de los precios del suelo urbano	186
1.	Los movimientos estructurales generales	186
a.	La tendencia decreciente de la tasa de ganancia	187
b.	El avance en las fuerzas productivas y la operación de “deflactar”	188
c.	El aumento de la demanda por espacio construido urbano y el crecimiento de distintas rentas	189
2.	Los movimientos coyunturales generales	192
a.	Las oscilaciones en la actividad constructiva	193
b.	Las oscilaciones en el mercado financiero	194
c.	Oscilaciones en la tasa general de ganancia	194
d.	Las oscilaciones en los precios del suelo que magnifican estas mismas fluctuaciones	195
3.	Los movimientos estructurales particulares	195
a.	Cambios de uso en el suelo	196
b.	Intensificación de la densidad constructiva	200
B.	Consecuencias e impactos de los movimientos de los precios del suelo urbano	202

1.	Los movimientos de los precios del suelo urbano y el mercado de terrenos	203
a.	La “protoespeculación”	203
b.	La especulación pasiva	206
c.	La especulación inductiva	209
2.	Los movimientos de los precios del suelo urbano y la acumulación en la rama de la construcción	215
3.	Los movimientos de los precios del suelo urbano y la acumulación en general	219
4.	Los movimientos de los precios del suelo urbano y el despliegue socioespacial de las ciudades	221
VI	LAS FORMAS DE MANIFESTACIÓN DE LA RENTA EN LAS CIUDADES	225
A.	Rentas urbanas y precios del suelo en las ciudades. Relaciones cualitativas	227
B.	Renta, Precio del Suelo y Precio de los Inmuebles	232
1.	La renta y la compraventa de inmuebles nuevos	232
2.	La renta y el alquiler de inmuebles	239
3.	Precio del suelo y precio de los inmuebles antiguos	249
C.	El precio del suelo y la renta: relaciones cuantitativas	251
1.	Los precios de anticipación	251
2.	Rentas potenciales y rentas reales	256
D.	Métodos de estimación del Precio de los Inmuebles y del Precio del Suelo	263
1.	Los métodos estadísticos	264
2.	Los métodos residuales	266
3.	El método aditivo	268
4.	Dispositivos pragmáticos	270
VII	EL ESTADO Y EL MERCADO DEL SUELO URBANO	273
A.	La imposición a la propiedad territorial urbana	274
1.	Principios generales de imposición	275
2.	Las propuestas clásicas de imposición a la tierra en general	276
3.	Extensión al mercado del suelo urbano	283
4.	Una aproximación alternativa	285
a.	La imposición de un bien normal	286
b.	La imposición de un bien agrícola y de la renta rural	292
c.	La imposición de los bienes inmobiliarios y de los precios del suelo urbano	298
d.	El impacto de un impuesto capitalizado sobre el precio del suelo	303

e.	Conclusiones sobre la imposición sobre la tierra urbana	305
B.	La reglamentación urbana	306
1.	La reglamentación de usos del suelo urbano	306
2.	La reglamentación de las densidades constructivas en la ciudad	311
C.	La provisión de infraestructura	313
1.	La terre-capital	315
2.	El impacto del suministro estatal de infraestructura en la renta	316
3.	Las limitaciones en la provisión de infraestructura	321
4.	El cobro de la infraestructura	328
D.	El Estado como agente inmobiliario	329
E.	Algunos instrumentos de gestión del suelo	331
1.	El impuesto predial	332
2.	La recuperación de plusvalías	336
a.	“La Contribución de Valorización”	340
b.	“Participación en Plusvalías”	343
c.	“El Suelo Creado”	344
d.	Cobros por infraestructura general	345
3.	Medidas para activar el mercado	347
a.	Impuesto predial especial para inmuebles subutilizados y tarifas progresivas	348
b.	Régimen de desarrollo prioritario	348
c.	Bancos de tierras	348
d.	Expropiación	349
e.	Reajuste de tierras	349
VIII	LA EVOLUCIÓN HISTÓRICA DE LA PROPIEDAD DEL SUELO URBANO	351
A.	La complejidad de la configuración de los agentes en la estructura de producción y circulación de espacio construido	354
B.	La renta urbana capitalista y la diversidad de formas de producción	360
C.	La evolución de la configuración histórica de la propiedad territorial urbana en un país capitalista central: el caso francés	375
1.	La transformación de la propiedad territorial urbana de feudal a capitalista	376
2.	La contracción del acceso a la propiedad y la consolidación de un capital arrendador	381
3.	La crisis del sistema del arrendador de vivienda	385

4.	La consolidación del promotor, la diversidad de formas de producción de espacio construido y las contradicciones con el capital bancario y la propiedad territorial	390
D.	La evolución de la configuración histórica de la propiedad territorial urbana en una ciudad de un país capitalista periférico: el caso de Bogotá	399
1.	Arrendadores rentistas, propietarios valorizadores y construcción por encargo. Bogotá antes de 1930	399
2.	La emergencia del urbanizador-fraccionador periférico y dominio de la construcción por encargo. Período 1930-1950	400
3.	La conversión del urbanizador-fraccionador en promotor de periferia. Período 1950-1970	404
4.	La absorción de la promoción inmobiliaria por parte del gran capital financiero. Período 1970-1990	418
5.	Las políticas liberales y la emergencia de instrumentos de gestión del suelo. Período 1990-2008	427
	REFERENCIAS	439

INTRODUCCIÓN 2008

Presento esta nueva edición de *Hacia una teoría de la renta del suelo urbano*, que tiene adiciones y transformaciones considerables con respecto a su primera versión de 1994. Aunque la edición inicial se agotó pronto, decidí no hacer una simple reimpresión de lo ya escrito y me propuse presentar un texto nuevo que incorporase replanteamientos y desarrollos recientes, los cuales son apreciables. Estos catorce años han sido muy ricos en lo que se refiere a avances en políticas sobre el suelo urbano en América Latina y en ese sentido la interacción entre la elaboración teórica y las experiencias prácticas, que a mi juicio ha sido muy fructífera en ambas orillas, amerita la presentación de una reflexión que sistematice estas interrelaciones y que permita avanzar en la comprensión de estos temas. Estoy convencido de que el razonamiento sobre la propiedad del suelo en las ciudades con un enfoque marxista desempeña un papel decisivo para orientar la práctica democrática y progresista, especialmente en esta etapa en la que las políticas urbanas de inspiración liberal, que se han revelado como excluyentes, inequitativas e irracionales, se apoyan en representaciones muy mistificadoras que sacralizan la acción espontánea del mercado y que quieren mostrar estos resultados como inevitables, e incluso como benéficos. Mi esperanza es la de que las elaboraciones que aquí expongo, que se enmarcan precisamente en esta tradición marxista pero que tienen una peculiaridad, contribuyan a aumentar nuestro conocimiento sobre el funcionamiento del mercado de la tierra en nuestras ciudades, que no esconda sus limitaciones y contradicciones, y que incluso permita entender las potencialidades que tiene para construir políticas que tengan en cuenta a todos los habitantes de nuestras urbes, que privilegien los intereses de las mayorías y que hagan de las ciudades mismas un poderoso vehículo de prosperidad, de disfrute colectivo y de solidaridad.

Para hacer comprensibles las adiciones y expansiones es necesario, sin embargo, recordar la estrategia metodológica que ilumina esta exposición y ciertas pretensiones formales con las que está construido el texto. Empiezo por estas últimas.

Es claro que el núcleo de esta reflexión es la teorización sobre la dimensión económica del mercado del suelo urbano. Pero este texto no está dirigido solamente a economistas, pues quienes trabajan estos temas pertenecen a muy distintas profesiones: arquitectos, urbanistas, sociólogos, abogados, administradores, etcétera. Uno de los propósitos que me he hecho es el de desprenderme de la jerga que con frecuencia utilizamos los economistas y que tiene como resultado, involuntario a veces, pero en ocasiones deliberado, de hacer impenetrable lo que decimos a quienes no tengan la llave arcana de nuestro lenguaje cifrado y nuestra formalización matemática. Sin hacer ninguna concesión simplificadora, asumo el reto de utilizar el lenguaje más claro que he podido encontrar, con el ánimo de hacerme entender por la mayor cantidad posible de lectores.

Como he dicho, estoy convencido de que la mirada marxista sobre los fenómenos del mercado del suelo es particularmente prometedora, y en esto resulta decisivo el papel de sus presupuestos y elaboraciones propiamente teóricas, particularmente las más básicas. Esta exposición ampliará bastante tales aspectos. Sin embargo, y en esto quisiera avanzar con respecto a otros esfuerzos, no quisiera limitarme a los asuntos más generales, como la formación del precio del suelo, y la configuración de los esquemas de intereses en el nivel más abstracto. Esto es fundamental, pero también es crucial el desarrollo de elaboraciones sobre las manifestaciones más concretas de estos asuntos que permitan tomar decisiones específicas, diseñar estrategias e instrumentos de política e interpretar situaciones concretas. Abordaré estos aspectos e intentaré hacerlo de manera articulada y conectada sistemáticamente con los desarrollos teóricos más básicos.

Repito que, a pesar del mencionado prurito de claridad y transparencia, no se trata de un texto de mera divulgación. Quisiera también romper con algo que desafortunadamente no es infrecuente en los análisis sobre aspectos espaciales y en particular los relacionados con la economía espacial: reiteradamente se encuentra que en los desarrollos sobre estos asuntos, considerados como aplicaciones a un campo específico, no se discuten los fundamentos teóricos básicos de los respectivos paradigmas generales en los cuales se inscriben dichos desarrollos, y simplemente aquellos se dan por sentados y aceptados. No puedo darme ese lujo aquí. Para este texto es indispensable hacer referencia a sus bases teóricas fundamentales, pues allí se juega buena parte de su eficacia, y más en este caso en que el marco conceptual utilizado no es el canónico generalmente aceptado.

En particular, es importante para mí establecer algunas precisiones con respecto a la línea neoclásica ortodoxa entre las que destaco simplemente

algunas en estos renglones: asumo el planteamiento marxista que concibe el capitalismo como un sistema económico que incluye agentes heterogéneos, con intereses que no necesariamente son convergentes y con disparidad de poder. La disputa por el valor es un elemento esencial en él y la renta es un mecanismo de esta pugna. La dinámica de los agentes no parte ni fundamental ni exclusivamente de su lógica individual, sino que existen y son decisivas pautas de conjunto. Pero así mismo considero importante establecer diferencias entre el enfoque presentado aquí y algunos presupuestos muy difundidos en las corrientes heterodoxas del pensamiento económico y en particular en el marxismo. En este último ámbito también existe un debate de amplio alcance y en este texto se hacen algunas elecciones que lo distinguen de lo que podría denominarse el marxismo “canónico” y que lo acercan a ciertas variantes neomarxistas, en particular la denominada “Teoría del Valor Trabajo Abstracto”: se subraya el carácter monetario de las transacciones en la sociedad capitalista, y se realza la naturaleza precaria de la socialización mercantil en que está presente de manera irreductible la eventualidad de fallas en la realización (el llamado “salto peligroso”), etcétera. Tales rasgos estaban presentes en el planteamiento original de Marx y su revitalización es crucial para tener una representación pertinente del capitalismo y, en especial, de sus manifestaciones contemporáneas.

También quisiera destacar el referente que aquí empleo para tratar las prácticas espaciales colectivas, algo que a mi juicio está tomado de manera más bien trivial en la generalidad de los tratamientos de los economistas, que las conciben como comportamientos “naturales”, de matriz individual y cuya única relevancia es su traducción en costos de transporte. Escojo un referente poco frecuentado por los economistas: el de la semiología, originalmente desarrollada para fenómenos lingüísticos, pero cuya extensión al tratamiento de distintos tipos de interacción social es muy sugestiva. Dos aspectos de este acercamiento me parecen especialmente atractivos para los fenómenos de comportamiento social en el espacio: el primero que permite pensar la dimensión convencional de estas acciones y el segundo que ofrece un esquema muy interesante para relacionar el nivel holístico y el nivel individual sin reducir el uno al otro, lo cual es clave para los fenómenos espaciales e incluso parece ser un modelo para las ciencias sociales y la economía mucho más atractivo que otros que se usan corrientemente, como por ejemplo, el del sistema físico newtoniano, que tantos problemas acarrea en el campo del comportamiento social.

Tomo dos principios de la herencia metodológica marxista. El primero de ellos, la necesidad de combinar y articular el análisis estructural con el análisis histórico. Este texto se centra en el primero de estos abordajes y siete de los ocho capítulos que lo integran se ocupan de estos aspectos.

No obstante, en el capítulo octavo hago un esfuerzo por incluir exámenes de procesos históricos en los que se encarnan las categorías discutidas en las secciones iniciales. El segundo principio que sigo de la tradición marxista es el uso de un “esquema jerarquizado de niveles de abstracción”, que consiste en partir del examen de representaciones muy básicas y esenciales, e ir complejizándolas mediante la reintroducción sistemática de determinantes que se habían omitido, para llegar a representaciones complejas que puedan ser confrontables con las percepciones empíricas, pero esta vez enriquecidas con las elaboraciones interpretativas desarrolladas en los niveles previos. Los siete capítulos iniciales, que como se ha afirmado corresponden al análisis estructural, siguen esta progresión.

Los dos primeros capítulos se ocupan de la noción general de Renta de la Tierra, es decir, el nivel más abstracto. El nodo del contenido de estos dos capítulos estaba reunido en uno solo en la edición de 1994, pero en la medida que su material se ha ampliado considerablemente, lo presento aquí en dos partes. El primer capítulo consiste en una lectura sintética de la presentación original que hace Marx de esta noción, que si bien tiene un alcance general, su exposición está referida fundamentalmente al caso agrícola. El segundo capítulo está dedicado a discutir una serie de anotaciones y objeciones que se le han hecho a lo largo del tiempo a esta presentación original. Allí se interpretan los alcances y las raíces de estas eventuales limitaciones y se desarrolla una interpretación crítica de ellos a la luz de los criterios teóricos mencionados del marxismo contemporáneo de la Teoría del Valor Trabajo Abstracto. Se concluye con una reformulación de carácter general de estas nociones que pretende ser útil para su extensión al análisis de la propiedad de la tierra en las ciudades.

En el tercer capítulo se examinan las relaciones que existen entre el papel social de la tierra rural y la tierra urbana en el capitalismo, y las repercusiones de sus semejanzas y diferencias sobre la conformación de la propiedad territorial en cada una de ellas, y por supuesto, en su tratamiento. Este es, desde luego, un punto básico para poder precisar las categorías generales esbozadas en el punto anterior en este nuevo contexto. Destaco aquí el hecho de que la tierra urbana, a diferencia de la tierra rural, tiene una articulación doble con los procesos sociales y económicos. Dada la inmovilidad del producto, el espacio construido, incluso durante su circulación y consumo, la tierra en la ciudad se relaciona no solo con un proceso productivo, la construcción, sino también con todos los procesos que utilizan el espacio construido como asiento, es decir, con las diversas actividades urbanas. Esta articulación compleja de la tierra urbana es un concepto clave para entender el surgimiento de las rentas en la ciudad. Se intenta aquí articular las elaboraciones que ha adelantado la tradición marxista sobre las prácticas espaciales en la ciudad a este aná-

lisis del mercado del suelo urbano, utilizando la mencionada clave de la semiología espacial.

A partir de los instrumentos generales discutidos anteriormente y de las especificidades que requiere el caso urbano, el cuarto capítulo aborda el tema de la naturaleza de la renta que surge en la ciudad y sus modalidades. Es decir, se trata del tema central de la formación básica del precio del suelo urbano. Analizo las que denomino *rentas primarias*, que son las que surgen alrededor del proceso productivo de la construcción, y las *rentas secundarias*, que surgen en los procesos con los que se articula el espacio construido urbano en su proceso de consumo, principalmente el comercio, la vivienda y la industria. Examino las modalidades de imbricación de estas rentas sobre cada lote para formar la *renta total* que es la base de una primera aproximación al precio del suelo.

El capítulo quinto está dedicado a examinar uno de los componentes más importantes de un sistema de precios del suelo: su carácter dinámico. Se abordan allí tres modalidades de movimientos de los precios del suelo urbano: lo que denomino *movimientos estructurales generales*, los *movimientos coyunturales generales* y los *movimientos estructurales particulares*. Se indaga acerca de sus repercusiones en diversos aspectos, como las prácticas en el mismo mercado de tierras, incluyendo el notable fenómeno de la especulación urbana, que asume diversas variantes, y su efecto sobre la acumulación en la rama de la construcción, sobre la acumulación en general, y sobre la dinámica socioespacial de la ciudad.

En el capítulo sexto se avanza en el examen de las manifestaciones más concretas de estas categorías, incluyendo las formas de presentación de la renta ante diversas formas de circulación del espacio construido, se analizan algunas relaciones cuantitativas peculiares entre precio del suelo y capitalización de la renta que emergen del carácter dinámico de estos mercados, y se examinan las implicaciones teóricas de las técnicas de estimación de los precios inmobiliarios que se emplean corrientemente en la tasación.

El capítulo séptimo, que como tal es nuevo en esta edición, está consagrado a un aspecto que es central para la comprensión del mercado del suelo urbano: los efectos de las acciones estatales. Se examinan las incidencias de la acción del Estado en tanto agente fiscal, en su función de reglamentación de los usos del espacio construido, en su calidad de suministrador de infraestructura urbana y, finalmente, las repercusiones de sus acciones como agente inmobiliario, pues de hecho también actúa como tal. Se cierra este capítulo con una discusión sucinta sobre algunos instrumentos concretos de intervención estatal sobre el mercado de tierras en la ciudad.

El capítulo octavo, que tiene muchas adiciones, esboza la perspectiva del análisis histórico. Las dos primeras secciones son un enlace con el análisis estructural. En una primera sección se examina la complejidad que puede asumir una estructura de agentes si se tienen en cuenta sus variantes posibles. En la segunda se discute la articulación del análisis estructural que se ha hecho en los capítulos iniciales, el cual se ha adelantado con la restricción analítica de considerar que la totalidad de la estructura de producción y circulación de espacio construido tiene un carácter plenamente capitalista, con el hecho de que aun en los países donde el capitalismo se ha desarrollado más existe una multiplicidad de formas de producción y circulación de los inmuebles, algunas de ellas no capitalistas. En las dos últimas secciones se reseñan los principales lineamientos del análisis del desenvolvimiento de la propiedad territorial urbana, una de ellas realizada por nuestros colegas del Centre de Sociologie Urbaine de París, sobre el caso de Francia, un país capitalista central; la otra sección fue desarrollada en el Centro de Estudios para el Desarrollo Económico de la Universidad de los Andes, sobre el caso de Bogotá, una ciudad de un país capitalista periférico.

INTRODUCCIÓN 1994

Pensamiento marxista y propiedad del suelo urbano

La propiedad privada de la tierra urbana es un concepto antiguo, que surge prácticamente con las ciudades capitalistas, es decir, con el nacimiento del mismo capital. Sin embargo, al mismo tiempo habría que decir que se trata de una noción nueva. Por una parte, debido a la importancia sin precedentes que ha adquirido este tipo de propiedad en los desarrollos sociales y económicos contemporáneos, concomitante con el aumento decisivo del peso específico de las ciudades durante las fases recientes del capitalismo; además, porque detrás de la homogeneidad jurídica de la propiedad territorial urbana han surgido en su interior una multitud de relaciones sociales inéditas, cuya diversificación está conectada con la incesante transformación del contenido social de las ciudades capitalistas en los últimos tiempos.

La propiedad del suelo urbano parece estar en el centro de fenómenos que acaparan el interés público y tensionan las fuerzas políticas actuales. La configuración física *irracional* de las aglomeraciones urbanas, el encarecimiento de la vivienda y del espacio construido en general, la expulsión de población de sus asentamientos tradicionales, la resistencia de los grupos implicados en estos desplazamientos, la especulación, la destrucción inclemente de secciones enteras de las ciudades que son la base de la memoria colectiva, la hiperdensificación, la congestión, etcétera, todos ellos son problemas urbanos que han llegado a convertirse en signos de nuestro tiempo. Y en su base parece estar siempre presente el mismo componente: la propiedad privada del suelo.

Hay que destacar dos aspectos de las confrontaciones sociales que se estructuran alrededor de estos problemas urbanos actuales y que moldean su forma de aparición para la reflexión. Por un lado, está el hecho de que han dejado de ser fricciones marginales, de relevancia secundaria. Existen secciones muy poderosas del capital para las cuales la configuración de la propiedad territorial urbana es crucial en su disputa por apro-

piarse del trabajo excedente, y esto las impulsa a batallar ferozmente en este campo, enfrentando a otros grupos capitalistas y a distintos sectores de las clases dominadas. La renta del suelo urbano ha pasado a ser un mecanismo clave de distribución de la plusvalía en una fase en la que el carácter monopólico del capitalismo estrecha el fondo de trabajo sobrante y amenaza el ritmo de acumulación de los capitales. Así mismo, para amplios sectores populares estos problemas urbanos ya no se presentan, como en el pasado, bajo la óptica de que se trata de aspectos meramente complementarios y subordinados de la opresión fundamental, que se asentaría básicamente en la relación de explotación directa. De hecho, estos asuntos moldean en forma cada vez más intensa las condiciones de vida de grupos sociales extensos, que de manera creciente encuentran que sus intereses se contraponen a los del capital en estos nuevos escenarios y ven cómo estas contradicciones se multiplican, se vuelven más complejas y se acentúan.

El otro aspecto que hay que resaltar es en cierta manera una consecuencia de lo anterior. Estos conflictos, que de una u otra forma estén conectados con la propiedad del suelo urbano, no permanecen ya en la esfera de las tensiones sociales latentes o de las confrontaciones cotidianas en el orden económico. Una nota importante de su forma de aparición social en los últimos tiempos es que han emergido con vigor y en forma masiva en el terreno de lo político y las polarizaciones y alineamientos que generan influyen notablemente en la dinámica política global.

Dentro de este contexto, no es sorprendente que exista un interés renovado del pensamiento marxista por el tema de la propiedad del suelo urbano. El reclamo de esta tradición de constituirse en la ciencia de la transformación social la impulsa a abordar aquellos temas que parecen estar ligados de manera preponderante al cambio. Así mismo, la práctica política de los sectores populares genera constantemente exigencias de interpretación de estos procesos, para guiar su acción y definir sus derroteros. Desde finales de los años sesenta, y en diferentes países, distintos analistas de esta corriente comenzaron a incursionar en esta área y desde ese momento se han multiplicado notablemente las contribuciones, los debates, los replanteamientos de esta vertiente teórica, hasta constituir hoy en día un cuerpo de reflexión sobre el tema, con consistencia propia y con aportes muy notables.

Sin embargo, estas exploraciones del marxismo no aparecen en absoluto en un terreno virgen. Desde otras perspectivas ha existido una reflexión abundante y valiosa sobre la conformación y evolución de los precios del suelo en las ciudades. La ecología humana americana y otras corrientes de sociólogos próximas a ella han propuesto interpretaciones sugestivas

acerca de la influencia de variables sociológicas y ambientales sobre el comportamiento de los precios de los terrenos urbanos. Algunos expertos inmobiliarios han intentado sistematizar las experiencias de su práctica en el mercado de la propiedad raíz y han identificado procesos muy interesantes. La economía espacial, por su parte, dentro de la tradición neoclásica en economía ha desarrollado una larga reflexión que intenta aprehender la dinámica de los precios del suelo en las ciudades a partir de las opciones de los individuos en el mercado en relación con otros bienes alternativos, teniendo en cuenta algunas de sus características como su dimensión, su localización, su inmovilidad, etcétera¹.

A pesar de que desde estos enfoques sin duda se han hecho y se siguen haciendo contribuciones muy valiosas para la comprensión del fenómeno en cuestión, lo cierto es que esta perspectiva encuentra cada vez mayores dificultades para dar cuenta de su complejidad creciente, y lo que es muy importante, se trata de un punto de partida desde el cual no es fácil suministrar elementos de interpretación acordes con la perspectiva de los sectores populares, que puedan ser integrados en la dinámica de sus nuevas luchas y que sean coherentes con sus propios intereses. Si algo tienen en común estos acercamientos alternativos es su poco o ningún interés en hacer un examen profundo de los aspectos contradictorios de estos sistemas dentro del conjunto de la red de relaciones sociales.

La anterior consideración tal vez haga comprensible el hecho de que las nuevas incursiones marxistas sobre este tema, a pesar de su carácter tentativo e inacabado, desde un comienzo hayan aparecido como muy prometedoras para el análisis. Su concepción sobre la naturaleza conflictiva de la sociedad contemporánea y su insistencia en reconstruir la totalidad de los procesos sociales, más allá de la compartimentación de las disciplinas parcelarias positivistas, les ha permitido arrojar una nueva luz sobre muchos temas y destacar otros nuevos. Igualmente, una pieza muy importante del andamiaje teórico general del pensamiento marxista, la Teoría General de la Renta de la Tierra, parece ofrecer la base para una conceptualización de la naturaleza de la propiedad territorial urbana que trasciende la simple formalización de sus manifestaciones fenoménicas y que abre la posibilidad de esclarecer su articulación con la estructura general de la sociedad capitalista.

Sin embargo, no por azar se ha hablado de nuevas incursiones del marxismo en este campo y de un renacimiento de su interés por estos aspectos. Como todo lo social, la reflexión marxista está en continuo movimiento

1 Un compendio útil de la evolución de la reflexión sobre los precios del suelo a partir de distintos enfoques se encuentran en Granelle (1970).

y su desarrollo no obedece únicamente a una línea de evolución interna más o menos continua y acumulativa, sino que su transformación está signada además por las leyes contradictorias y a veces sorprendidas del desenvolvimiento histórico. Y así como se ha señalado que la propiedad territorial urbana era simultáneamente algo viejo y algo nuevo, habría que hacer una afirmación similar acerca del pensamiento marxista sobre ella. Como algo existente desde siempre en el capitalismo, la propiedad del suelo urbano no estuvo ausente en las reflexiones globales sobre la sociedad capitalista que construyeron en su momento los fundadores del marxismo. Incluso, existen en sus textos originales una multitud de formulaciones al respecto, muchas de ellas muy sugestivas. Pero estas referencias están marcadas por el peso específico relativamente secundario que el tema de la propiedad urbana tenía en su momento, el cual no se aborda en sí mismo sino en virtud de su conexión con otros fenómenos de más relevancia para la época: las condiciones de vida del proletariado urbano, el papel de las ciudades en la división del trabajo, etcétera. Esto puede verse con especial claridad en lo que respecta a la Teoría General de la Renta de la Tierra, la cual fue elaborada teniendo en mente la propiedad de la tierra rural, que para ese momento era el fenómeno relacionado con la tierra realmente importante. Por supuesto que hay alusiones a la propiedad del suelo urbano, pero ellas son marginales e incidentales, y el caso urbano es mirado como una extensión del caso rural, que no exige mayores transformaciones para su tratamiento.

Largo tiempo permaneció la tradición marxista sin desarrollar estos elementos de interpretación que no pasaron de ser indirectos y generales. Como se ha dicho, es solo a partir de finales de los años sesenta cuando aparece como un imperativo la necesidad de abordar en forma específica y sistemática el fenómeno de la propiedad territorial urbana. Para que esto fuera posible fue indispensable el cambio en el peso social de la propiedad del suelo urbano. Pero además fueron necesarias otras circunstancias de orden ideológico, como fue el *deshielo* que experimentó el marxismo en estas épocas de rompimiento con concepciones muy estrechas y conservadoras que habían sumido a esta vertiente de pensamiento en el marasmo y la esterilidad teórica. Fue necesario liberarse del respeto atávico por la letra de los clásicos y reconocer que mal podrían ellos haber dicho la última palabra sobre fenómenos sociales de los que solo alcanzaron a ser testigos de sus etapas embrionarias. En otras palabras, se requirió que el marxismo retomara su carácter original de pensamiento vivo y creativo, que se apoya en su tradición, por supuesto, pero que en lo fundamental está adherido firmemente a su propio momento histórico.

No obstante, esta travesía no ha sido fácil ni instantánea y probablemente no está concluida aún. En los intentos contemporáneos de los marxistas

por aprehender el fenómeno de la propiedad territorial en las ciudades existe una etapa inicial que podríamos denominar *de transición*. Dichos intentos se caracterizaron, porque al reconocer la emergencia de un objeto de reflexión nuevo, la propiedad del suelo urbano, este se intentó abordar con los instrumentos de la tradición marxista previa, con una concepción de estos útiles que, según mi criterio, podría ser calificada de literal. Tal línea de reflexión se movió en dos direcciones simultáneas: la búsqueda de paralelos relativamente directos con el análisis que Marx elaboró con referencia a la tierra rural, pero esta vez aplicado a la tierra urbana y, por otro lado, el intento de desarrollar las alusiones explícitas de Marx y Engels sobre la propiedad del suelo urbano que se encuentran dispersas en sus textos. Con la convergencia de estas dos vertientes se pretendió fundar una Teoría de la Renta del Suelo Urbano (Alquier, 1970; Arango, 1975; Edel, 1975; Lojkine, 1970).

Ya se ha anotado que estas primeras incursiones significaron un paso adelante, pues la conexión que se establecía entre el precio del suelo urbano, por una parte, y la explotación capitalista y la lucha por el excedente, por la otra, abrieron nuevas posibilidades de interpretación y se precisaron fenómenos mal identificados hasta entonces. Pero hay que señalar sus limitaciones, algunas de ellas serias. El carácter derivado de este análisis, que utiliza instrumentos que fueron forjados para el tratamiento de una realidad distinta, conduce a callejones sin salida y a lo que podría señalarse como falsas preguntas. La tentación de establecer un paralelismo más o menos mecánico con el caso agrícola condena al análisis a las más inverosímiles contorsiones y lo hace desembocar en conclusiones abiertamente equivocadas. Los textos de Lojkine (1970) y Alquier (1970), que tienen el mérito de ser pioneros con los riesgos que esto conlleva, ilustran bien tales dificultades. Por ejemplo, su búsqueda en el contexto urbano de los agentes que correspondan directamente con los identificados por Marx en el caso rural (sobre todo el *arrendatario capitalista*) los lleva a considerar que la renta urbana como relación social estable y estructural al capitalismo solo se da en casos muy raros y marginales (en el caso muy poco frecuente de *constructores* o *promotores* que arrienden la tierra urbana), y a catalogar en forma inadecuada las manifestaciones más importantes de la propiedad territorial urbana, cuyos precios del suelo correspondientes responderían, según estos autores, a simples imperfecciones de la competencia (monopolios en sentido estrecho, focalizados e innumerables)². En realidad, estos esfuerzos abren y cierran simultáneamente líneas de

2 Lojkine en particular va aún más allá. Sintomáticamente, el título de su texto se pregunta por la existencia misma de la renta del suelo urbano. Por una parte, encuentra que los casos urbanos asimilables al esquema de agentes en la agricultura no están

interpretación productivas, pues más allá de cierto punto los nexos con el análisis marxista original, tal como allí se entienden, operan más como una camisa de fuerza para la reflexión que como un punto de apoyo.

Pero precisamente como respuesta a estas insuficiencias ha surgido una segunda oleada de propuestas marxistas de interpretación sobre la propiedad del suelo urbano, las cuales parten de otros presupuestos. Se apoyan estas reflexiones de segunda etapa en dos soportes de mucha importancia. Por un lado, el considerable desarrollo del pensamiento marxista sobre la urbanización capitalista en general, teorización que ha progresado con mucha celeridad en los últimos tiempos; por otro, estas interpretaciones se sustentan en el examen detallado de experiencias de desenvolvimiento de la propiedad territorial en algunos casos concretos. Esto ha permitido exámenes muy ricos, cercanos a la práctica concreta, y considero que se trata de los desarrollos más sugestivos y acabados sobre el tema en la tradición marxista³.

El presente texto pretende contribuir al debate propuesto por este último grupo de trabajos, aprovechando de paso el trecho que ellos y sus predecesores ya han recorrido. No obstante, tengo al respecto una divergencia metodológica importante que quiero hacer explícita, pues me parece la responsable de muchas de mis diferencias con sus resultados.

Como se ha dicho, esa reflexión está muy marcada por su reacción ante las dificultades cuyo origen es atribuido a un nivel de abstracción inadecuadamente elevado para abordar el problema en cuestión. Tal percepción, reforzada por un descubrimiento importante que estos analistas llevan a cabo –que la propiedad urbana, a diferencia de la propiedad territorial rural, tiende a ser heterogénea y a recubrir relaciones sociales muy diversas–, los conduce a plantear su teorización en un nivel bastante complejo, donde hacen intervenir una gran cantidad de determinaciones. De hecho, el problema del suelo urbano se aborda intentando tener en cuenta desde

directamente ligados a un proceso productivo (inquilinos de viviendas, comerciantes, etc.) y, por lo tanto, no serían objeto de creación y apropiación de un excedente, como en el caso rural; por otra parte, los casos urbanos que sí están ligados a procesos productivos (la industria o la producción de infraestructura) tendrían una composición orgánica de capital superior a la medida, lo cual también inhibiría a estas configuraciones de soportar una renta en los términos de Marx. La respuesta implícita de Lojkine a su propia pregunta, aunque parezca sorprendente, es que la renta del suelo estructuralmente capitalista no puede tomar cuerpo en las ciudades.

3 Entre los trabajos más notables en esta línea se cuentan el de Lipietz (1973) y los textos de Topalov (1973, 1980). Con respecto a un libro más reciente sobre el tema (Topalov, 1984), a pesar de seguir teniendo divergencias importantes con sus tesis, considero que implica un salto metodológico que lo ubica en una *tercera etapa*, en la cual quisiera ubicar mi propia reflexión.

un principio no solo las particularidades de la fase monopolista avanzada del capitalismo, sino incluso determinadas configuraciones de la estructura de producción del espacio construido y ciertas modalidades de los sistemas urbanos (usualmente correspondiente todo esto a la historia reciente de ciertos países centrales).

Sin pretender negar que el análisis marxista está en la obligación de alcanzar estos grados de concreción, e incluso mayores, la negligencia en completar la formalización de los estratos más abstractos del fenómeno introduce, a mi juicio, riesgos graves e innecesarios. Uno de ellos es el de dejar sin resolver ciertos aspectos de los conceptos básicos, que repercuten luego en la formulación de problemas más concretos (mencionemos el caso notable de la noción de *renta absoluta* ligada a peculiaridades en la composición orgánica de capital). Otro peligro consiste en generalizar de forma ilícita conceptos que solo corresponden a ciertas manifestaciones específicas. A pesar de todos sus méritos, estimo que los trabajos a los cuales me refiero poseen de una u otra forma estos dos tipos de limitaciones.

Esbozaré cuál es mi esquema de acercamiento al problema y con el cual creo que es posible superar, aunque sea parcialmente, algunas de las limitaciones mencionadas.

Parto de recordar una de las enseñanzas metodológicas más valiosas del marxismo que se refiere al abordaje de la realidad social a través de niveles de abstracción diferentes y jerarquizados, lo cual permite simultáneamente aislar los componentes esenciales de los procesos sociales y gradualmente reconstruir sus formas fenoménicas de manifestación. En mi caso, esto me lleva a la siguiente consideración: si bien la propiedad del suelo se articula en forma muy variada, tanto en distintas etapas históricas como en diversas situaciones en un mismo momento, lo cual implica que su papel social es muy heterogéneo, de hecho el mecanismo que sustenta estas formas múltiples, la renta del suelo urbano, tiene una homogeneidad irreductible, cuyas características es indispensable dilucidar para comprender sus manifestaciones. El grueso de este texto está dedicado al análisis de este componente básico, el cual será tratado precisamente a partir de sus elementos esenciales que se volverán gradualmente más complejos, siguiendo una progresión estructural. Es, como se ve, el esquema clásico, fácil de enunciar, pero no tan sencillo de llevar a cabo.

Sin embargo, para reconstruir las manifestaciones concretas de este fenómeno no es muy conducente ir más allá de cierto límite en esta progresión estructural; sus variantes pueden ser tantas, y muchas de ellas tan irrelevantes, que se impone a partir de cierto punto otra trayectoria, que más que alterna es complementaria de la anterior: la reconstrucción histórica de las configuraciones que presenta esta propiedad urbana en circuns-

tancias precisas. Distingo, entonces, cuatro movimientos en mi reflexión. El primero se ocupa de visitar, discutir y reformular el planteamiento marxista original sobre la categoría de renta del suelo en general. El segundo apunta a esclarecer la naturaleza de la renta del suelo urbano. El tercer movimiento consiste en ir introduciendo gradualmente una lógica estructural en las expresiones más concretas del fenómeno. El cuarto, el acercamiento a algunas de sus manifestaciones históricas (...).

I

LA TEORÍA GENERAL DE LA RENTA DE LA TIERRA

A. Nociones básicas y reformulaciones

En la tradición marxista existe un antecedente teórico de importancia decisiva para abordar el tópico de la propiedad de los terrenos urbanos: se trata de lo que se ha denominado la Teoría General de la Renta de la Tierra (TGRT). Este cuerpo analítico hace parte del examen general que realiza Marx sobre la sociedad capitalista, el cual está plasmado en su obra fundamental, *El capital*. Allí Marx desarrolla las tesis centrales que permiten entender la existencia social de la propiedad territorial en el capitalismo, superando simultáneamente la representación espontánea que este fenómeno engendra en sus protagonistas, y las elaboraciones que son apologéticas de este tipo de organización social.

La TGRT es el punto de partida obligado de cualquier desarrollo sobre la propiedad del suelo urbano, ya que esta no sería sino un caso específico del tema más general estudiado por Marx. Esta consideración, que nosotros compartimos plenamente, explica por qué prácticamente cualquier texto que exponga esfuerzos de marxistas por desarrollar una Teoría de la Renta del Suelo Urbano comienza con un resumen de los conceptos elaborados por Marx, como una fórmula cómoda para recordar brevemente al lector estas nociones. En este estudio, sin embargo, la inclusión de una referencia explícita al trabajo de Marx tiene una motivación adicional: además de refrescar la memoria del lector sobre esta reflexión, queremos también invitarlo a realizar una revisión crítica de estos conceptos. Esto por la siguiente razón: aunque estamos convencidos de que la TGRT, tal como la plantea Marx, suministra el núcleo básico de instrumentos de interpretación sobre este tópico, algunos determinantes históricos que rodearon su elaboración marcan la forma de la exposición de tal manera que es necesaria la reformulación de algunos de sus aspectos para que

los conceptos contenidos en la teoría nos sean realmente útiles para los propósitos que perseguimos

Existe un primer aspecto que amerita el reexamen de las tesis de Marx sobre la renta y consiste en una cierta indefinición en cuanto a su generalidad. De hecho hablamos de una Teoría General de la Renta de la Tierra porque en ella están contenidas implícitamente las herramientas teóricas fundamentales para comprender globalmente la existencia social de la tierra en el capitalismo. Sin embargo, esta teoría fue elaborada con el propósito central de comprender específicamente una de sus manifestaciones, la renta percibida por los propietarios de las tierras agrícolas. Esto no debe sorprendernos. En su momento el hecho realmente relevante con respecto a la tierra era precisamente la consolidación de una clase terrateniente agraria, frente a lo cual otras formas de propiedad territorial, entre ellas la propiedad de los terrenos en las ciudades, tenían un peso muy secundario. El resultado, sin embargo, es que en la construcción de las categorías de análisis se encuentran mezcladas nociones que realmente son generales, con otras que corresponden a este caso particular de la producción agrícola. Es evidente la inconveniencia de trasladar automáticamente estos instrumentos de análisis al examen de un caso diferente de propiedad territorial, como es el que se refiere a la tierra urbana. Precisamente, los fracasos ya evocados de intentos de este tipo ponen de presente la necesidad de la tarea que aquí nos proponemos de separar en la formulación de Marx los componentes generales, de aquellos que están ligados específicamente al caso agrícola, para poder, a partir de estas nociones globales, construir las categorías que correspondan al objeto de nuestro análisis: la propiedad de los terrenos en las ciudades.

El otro asunto que hace aconsejable volver a examinar la exposición de la teoría de Marx tiene que ver con el desarrollo histórico de este pensamiento. Las propuestas de interpretación que avanzó Marx no quedaron congeladas en el momento de su elaboración inicial, sino que han seguido desarrollándose a través de las contribuciones de varias generaciones de investigadores marxistas. Pues bien, en este desenvolvimiento se han planteado múltiples reconsideraciones teóricas, algunas explícitamente referidas a la Teoría de la Renta y otras de alcance más global sobre el examen de conjunto que hace Marx de la sociedad capitalista, pero que afectan sus tesis sobre la propiedad de la tierra. Lo natural es que al emprender un desarrollo contemporáneo de esta teoría hacia un nuevo campo de manifestación, el de los terrenos urbanos, se parta de una formulación de la teoría madre que involucre todos los enriquecimientos y perfeccionamientos disponibles en el momento. Desafortunadamente no es este siempre el caso entre quienes se aventuran en los parajes nuevos de la Teoría de la Renta del Suelo Urbano. Muchos, quizás por no acu-

mular riesgos, prefieren utilizar las categorías referentes a la propiedad de la tierra en su estado original, lo cual seguramente atrae menos contradictores. Pero si esto hace explicable esta actitud, el hecho es que no la válida, y estamos seguros de que más de una dificultad en los desarrollos sobre la Teoría de la Renta del Suelo Urbano provienen de una posición demasiado conservadora frente a la formulación tradicional de las categorías generales. Nosotros intentaremos subsanar este descuido en la medida de nuestras capacidades y por supuesto desde nuestra propia perspectiva, introduciendo lo que a nuestro juicio son las innovaciones más notables y válidas dentro de la formulación de la Teoría General de la Renta de la Tierra.

Estos dos primeros capítulos están dedicados a este propósito. En el primero haremos una exposición sintética de la formulación original que hace Marx sobre la Teoría de la Renta de la Tierra, que puede considerarse como su versión canónica. En el segundo presentamos la discusión de una serie de puntos que han sido objeto de debate durante el largo tiempo que separa la presentación inicial de esta teoría y el momento actual, proponemos los ajustes correspondientes que a nuestro juicio son necesarios y adecuados, y planteamos una reformulación general de este cuerpo teórico.

B. La exposición de Marx

Examinaremos entonces las tesis de Marx con la siguiente secuencia. Inicialmente presentamos las nociones centrales de la Teoría de la Renta de la Tierra en su formulación más general, que en cierta manera son las conclusiones de su análisis. Para hacer esto comprensible, presentamos a continuación, con mayor detalle, el desarrollo de su reflexión. Inicialmente, la relación que establece entre Renta de la Tierra y Precio del Suelo, que es clave para comprender su razonamiento. En seguida, y parafraseando lo que hace el mismo Marx en *El capital*, nos valdremos de un ejemplo hipotético (el de los famosos terrenos dotados de caídas de agua) para introducir las intuiciones sobre la operación y consecuencias que tiene el mecanismo de la renta en una estructura de producción capitalista. Finalmente, mostraremos cómo Marx especifica estas nociones en el marco de la producción agrícola y las diferentes modalidades de renta que aparecen en ese contexto.

1. La naturaleza de la renta del suelo

La Teoría General de la Renta de la Tierra tiene como propósito global interpretar la existencia social de la propiedad territorial en el capitalismo. Más específicamente, se propone explicar la pervivencia y consolidación

de una clase terrateniente agraria en una sociedad capitalista desarrollada, y establecer sus lazos de interdependencia con esta sociedad en su conjunto. Se concentra, por tanto, en delimitar conceptualmente la categoría que distingue a los terratenientes como clase –la Renta de la Tierra–, es decir, la percepción de un ingreso, de una porción del trabajo social, por el solo hecho del dominio jurídico sobre los terrenos.

Estos interrogantes fundamentales se traducen en una serie de preguntas operativas y Marx se plantea la resolución de un conjunto de paradojas, de aparentes inconsistencias entre su análisis global de la sociedad capitalista, y los procesos reales conectados con la tierra. ¿Por qué la tierra, que en sí misma no es un producto de trabajo social y, por tanto, no está en capacidad de condensar valor, tiene, sin embargo, un precio y es intercambiada con el resto de las mercancías? ¿Por qué una clase social como la de los terratenientes, que no interviene directamente en la producción, ni parece participar de las relaciones de explotación capitalistas, no desaparece sino que se afianza a medida que prolifera el régimen del capital? Y así podríamos enunciar muchas preguntas similares, pero todas ellas giran alrededor de una incógnita central. ¿Cuál es la naturaleza de la *renta*, del ingreso que define a los terratenientes como clase? Empecemos por la respuesta que da Marx a esta pregunta, pues es la piedra angular de su teoría. La renta es una parte del excedente social, y más específicamente de la plusvalía, extraída por los capitalistas a los asalariados. Se trata de un mecanismo de desviación de una parte de la plusvalía social, que en lugar de ir a alimentar el fondo de ganancias que se reparten los capitalistas, va a parar a manos de una clase social que es extraña a estos últimos, los terratenientes.

Pero ¿por qué y de qué manera los capitalistas ceden una parte de sus ganancias a favor de los terratenientes? La tierra es un medio de producción (objeto y medio de trabajo, al mismo tiempo) que está por fuera del control del capital en cuanto tal. Ninguna rama capitalista produce tierra, y muchas de sus características particulares son irreproducibles. Pero además de que la tierra no es reproducible a voluntad por el capital, ella puede ser monopolizada, es decir, apropiada individualmente. Quien ejerce el dominio sobre la propiedad jurídica de la tierra controla en realidad una condición de la acumulación que es externa al capital. De esta forma el terrateniente, sin participar en la producción, está en capacidad de exigir una parte de la ganancia como condición de su autorización al acceso del capitalista a la tierra, y por tanto, como requisito para que la producción agrícola tenga lugar. Esta participación del terrateniente en la ganancia es la renta. En su desarrollo, la teoría de Marx se encarga de especificar en qué circunstancias, bajo qué modalidades, en qué magnitu-