

DEFINICION DEL PROBLEMA DE LA VIVIENDA

PRINCIPIOS DE DOMOLOGIA

Mario Gómez-Morán
Doctor Arquitecto

1.- ORIGENES DE LA DOMOLOGIA

La vivienda, problema del máximo interés, debe ser estudiada, en forma científica y obligatoria,

La vivienda posee una actualidad candente. Es un problema que preocupa a gobiernos y pueblos. Es un tema de discusión que está en la calle, apasionante, incluso en el sentido peyorativo de la palabra. No tolera la frialdad de juicios. Con múltiples razones se defienden las más variadas teorías y más diversas líneas de solución; todos tenemos la nuestra, probablemente acertada, en parte, quizá defectuosa. Por ello, nosotros no trataremos hoy de los remedios —existen demasiados—, haremos una presentación objetiva y científica, frecuentemente olvidada. Pretendemos ofrecer un punto de vista unitario, que, por otra parte, consideramos previo para enjuiciar el tema.

mediante la Domología, ciencia social, indispensable y joven, en período de formación

Hace algún tiempo, cuando se aceptaba la validez dogmática del liberalismo, los problemas económicos se creían, más que sencillos, inexistentes: una *"mano invisible"*, maravillosamente descrita por Adam Smith, se encarga de remediarlos en forma tan providente como automática. El procedimiento, claro sencillo y directo, resultó, por desgracia, insuficiente, sino negativo. Fue necesario considerar la sociedad como unidad de relaciones económicas —producción, distribución, consumo— para vislumbrar cierta luz y así, hoy día, los enfoques macroeconómicos —desarrollo, planificación, control— constituyen un profundo y extenso campo científico en el cual nadie se atreve a improvisar. Tal proceso de tecnificación, no ha sido, aún, experimentado por la Domología, ciencia nueva que estudia la vivienda del hombre y que, tanto por su juventud como por su escasa difusión, carece de la profundidad de investigación, rigurosidad metodológica y extensión de conocimientos que otras ciencias han llegado a alcanzar. Estamos empezando, abriendo caminos, por ello, abunda mucho más el intuitivo que el deductivo, hay más improvisadores que científicos y más aficionados que profesionales. Mera cuestión de juventud, estado provisional, probablemente tan sano como imprescindible. Al fin y al cabo, toda ciencia nació así, entre personas que sentían una vocación.

que nos descubre las leyes propias y técnicas especiales de la vivienda

Todos reconocemos que, por ejemplo, el desarrollo socio-económico de un país, no es una exclusiva cuestión de voluntad —requisito previo e imprescindible— sino, también, de las posibilidades propias de la nación y de que sean aplicadas, o no, las técnicas correctas. Olvidámos, sin embargo, que la vivienda posee leyes propias y técnicas especiales, por más que hoy se hallen en un primer período científico. Resulta, pues, obligatorio, para llegar a las soluciones correctas, desarrollar, previa o simultáneamente, una rama propia de la ciencia, como lo han hecho todos los procesos resolutivos de los problemas que, mejor o peor, ha solucionado la humanidad.

para permitirnos situar, con la claridad de juicio imprescindible, su problema.

La vivienda no se arreglará queriendo, sino pudiendo y, sobre todo, sabiendo. Este es el motivo o razón de la Domología y, como se trata de una ciencia apenas nacida, parece más lógico y prudente,

comenzar por el principio —definición del problema—, que por el final —soluciones que se propugnan— normalmente, más lleno de voluntad que de otra cosa. Iremos un poco más lentos, pero más seguros y aquellos que sientan vocación, podrán seguir investigando con mejor base, porque este tema, dados sus alcances humanos, bien se lo merece.

2.- UN PROBLEMA NUEVO

El problema de la vivienda parece como nacido, en forma súbita, hace sólo unos años,

El problema de la vivienda, aparentemente, ha surgido, de súbito, en estos últimos años. No hace poco, apenas podía merecer cierta atención a los poderes públicos; hoy constituye una verdadera preocupación. Había, en efecto, muchas habitaciones que no cumplían los mínimos de habitabilidad menos exigentes, se sabía de barriadas sin servicios, se denunciaban situaciones de hacinamiento que constituían un verdadero atentado a la salud de sus moradores o, incluso, a la de los conciudadanos, aspecto elemental y egoísta motivado por las continuas y devastadoras epidemias. El hombre carecía de habitación idónea pero no existía *"el problema de la vivienda"*, es decir, la toma de conciencia —política, social y técnica— de que tal situación fuera motivada por un conjunto homogéneo e interdependiente de fenómenos que pertenecían a un mismo sistema. El hombre estaba, a todas luces, mal alojado, pero, también se hallaba mal alimentado, mal vestido e indefenso ante las enfermedades. Se padecía una situación general de pobreza y faltaba, lógicamente, una metodología para su estudio crítico. Si todo el mundo sabía, por experiencia, lo que significaba el hambre, nadie sospechaba el papel de las vitaminas, las calorías o el equilibrio entre proteínas y lípidos. Entonces, simplemente, se constataba una necesidad, una falta coyuntural de alimentos, producida por cualquier motivo anómalo —sequía, inundación, guerra— causa que arruinaba las cosechas dando paso a una situación extraordinaria por anómala. Se conocían, de sobra, las enfermedades pero no la forma de combatirlas. Epidemias de viruela, pestes o tifus, aparecían sin saberse por dónde ni por qué, irracionalmente, careciéndose de una idea aproximada sobre los orígenes del mal o su remedio, tal y como fueron hallados más tarde. Hoy poseemos visiones perspectivas y unitarias; hablamos del problema sanitario, del problema alimenticio o, del problema de la vivienda. Existe una clara conciencia de que nos enfrentamos a un sistema de variables y parámetros propios, que debe ser considerado, íntegramente, para llegar al conocimiento y la solución de unos hechos finales que, todos, tenemos el deber social de remediar.

pues sólo ahora es cuando se llega a formar verdadera conciencia de su existencia.

En este sentido, puede decirse que, el problema de la vivienda, es algo totalmente nuevo, porque estamos intentando descubrirlo para poder solucionarlo y, esto, sólo se produce cuando existen, simultáneamente, la conciencia social y los elementos técnico-económicos imprescindibles para ello.





Pero ¿por qué habrá que hacer en este desdichado Madrid tanta torre, cuando lo que sobra aquí, lo único que de verdad sobra es tierra, suelo. ¡Qué cosas, Señor!, qué cosas.

Como a las gentes nos gusta ganar dinero con el mínimo esfuerzo, se ha encontrado que realmente no hay mínimo esfuerzo comparable al de dejar que la tierra, ella solita, sin sembrarla, sin trabajarla, vaya día a día subiendo de valor, con lo que lo que se compró a diez al cabo de muy poco tiempo se puede vender en mil o diez mil. Y vamos viviendo.

¿Pero es que de verdad no hay modo de impedir este, llamemos, negocio?

3.- DEFINICION DE LA VIVIENDA

La vivienda es el conjunto de espacios, cerrados y abiertos, convenientemente acondicionados para servir de alojamiento permanente a una familia.

Todo análisis debe comenzar definiendo su objeto. En este sentido, debemos hacernos una pregunta previa: ¿qué es una vivienda? :

El conjunto de espacios, cerrados y abiertos, convenientemente acondicionados para servir de alojamiento permanente a una familia.

Profundicemos. Se trata de un conjunto espacial, que no precisa, necesariamente, estar cerrado, pero debe hallarse destinado al uso permanente de la familia, que puede ser nuclear o extensa, numerosa o restringida, pluripersonal o, si se quiere, unipersonal. El edificio donde las personas vivan fuera de una estructura familiar no es vivienda; caso de cuarteles, residencias, hoteles de viajeros, conventos, albergues... etcétera. Cuando se producen formas de vidaseudofamiliar, considerados así porque adoptan, en cierto modo, alguna de sus condiciones peculiares —unidad de consumo y unidad de techo— la vivienda, suele presentar defectos por disfunción, pues, su fin y destino, es servir a una verdadera familia. Tal situación se produce en el realquiler, o grupos de amigos que toman un piso por resultarles mejor que una vida en pensión.

La vivienda cumple una serie de funciones extraordinariamente diversas aunque, nunca, exclusivas. En primer lugar, resulta un procedimiento imprescindible para aislarse de las inclemencias del clima, o defendernos del ataque de ciertos animales, muy especialmente durante el sueño. Tal pudo ser su primitivo origen, fundamental sin duda, pero que se reduce a cumplir unos mínimos de aislamiento e impermeabilidad, es decir, a cumplir unas condiciones físicas muy elementales. Semejante idea defensiva no debemos limitarla a las fieras, por ejemplo, debe extenderse, pues, por nuestra forma de habitar en grandes aglomeraciones, o por las razones que sean, la salud del hombre es punto extraordinariamente delicado, hallándonos, continuamente, expuestos al contagio de múltiples enfermedades; ello nos obliga a la constante observación de normas higiénicas, lo que, consecuentemente, ha de reflejarse, también, en la vivienda. Pero, no basta esta garantía de subsistencia. En la vivienda debe desarrollarse toda una amplia gama de funciones, familiares o personales, colectivas o individuales, en común o aislamiento: relación, preparación y consumo de alimentos, descanso, recreo, higiene, estudio, trabajo, almacenamiento... etcétera. Cada una de ellas precisa su propio espacio que puede ser independiente o compartido, lo cual representa el condicionante funcional, aspecto básico de la composición. En este punto debemos aclarar que, si bien todos los hombres seamos, al menos fisiológicamente, iguales, la realización y cumplimiento de tales funciones posee un carácter eminentemente cultural, hallándose íntimamente vinculados a costumbres, técnicas o herramientas locales que, siempre, es preciso respetar. Resulta, pues, que la estructura funcional de una vivienda es consecuencia de formas culturales y, éstas, varían extraordinariamente tanto si consideramos el aspecto de costumbres, como los modales familiares o el tipo de utillaje que existan.

Continuando nuestro análisis, descubriremos que, la vivienda, posee un aspecto típicamente social, básicamente relacionado con la sico-sociología: es un indicador clarísimo del nivel social, resultando uno de los más importantes y exactos elementos de juicio que utilizamos para valorar nuestra posición social relativa, sólo comparable en su fidelidad al sistema de niveles salariales. ¿Cómo es mi vivienda comparada con las demás? O, en forma más clara ¿qué niveles mínimos debo aceptar como habitables, dentro del ambiente y estamento propios? Si mis iguales disfrutan —o creo justo deben disfrutar— de ciertas instalaciones, superficies o terminaciones, yo las considero, siempre, como normales e imprescindibles, pero si nadie las posee, entenderé que no existe razón para exigir las. Este aspecto, difícilmente complejo por subjetivo, es el más real e importante de todos. No olvidemos que,

Sirve como defensa y protección que ha de cumplir unos mínimos higiénicos y unas condiciones funcionales,

siendo un claro indicador del nivel socio-económico del usuario, como se comprueba por dos anécdotas;

la primera, que se refiere a la situación en Suiza con niveles de satisfacción crecientes

y, la segunda en Brasil, con estos niveles prácticamente anulados.

Las soluciones mínimas, que tuvieron su época, fracasan por no conseguir el abaratamiento pretendido, sin grave daño a la habitabilidad;

tampoco se puede reducir el problema, exclusivamente, a un modelo físico-matemático,

para nosotros, no existe más mundo que el que aprehendemos y, si nuestro modo de habitación nos genera una idea de desigualdad social, éste, resulta inadecuado. Los chabolistas sienten, mucho más profundamente, la marginación que la incomodidad; duele más la injusticia que la miseria. No podemos, nunca, olvidar que, cuando proclamamos la evidente igualdad del género humano, ha de entenderse a todos los niveles posibles y, en consecuencia, estamos creando los motivos básicos de aspiración a modelos de viviendas conocidos hoy como privilegio, exclusivo, de minorías.

En el transcurso de las sesiones del XXX Congreso Mundial de la Federación Internacional de Vivienda y Urbanismo, celebrado en Barcelona el pasado mayo, el Alcalde de Ginebra, M.Cl. Ketterer, político reconocido como experto en estos problemas, demandó, públicamente, un criterio normativo claro, sobre lo que debía resultar propio y adecuado en toda vivienda social. Por descontento que, según su juicio, habrían de contar con agua caliente, cuarto de baño y calefacción, pero, al parecer, los usuarios de su país pedían más cada día, tanto en superficie, como en instalaciones o servicios. Temía, justificadamente, que en breve, obligarían a suelos de parquet, aire acondicionado y carpintería de acero inoxidable. Temor plenamente justificado. Es una cuestión de niveles de desarrollo. Afortunadamente para sus conciudadanos, Suiza, va muy aprisa y dentro de algunos años, menos de los que parece, los presagios del señor Ketterer serán realidades. Es algo parecido a lo que ocurre con la jornada laboral: nadie sabe cuándo se implantará la semana de 30 horas, pero, que llega, es seguro.

Como caso contrario, recordará que, durante el Coloquio del Comité del Habitat, de la Unión Internacional de Arquitectos, que tuvo lugar en Bucarest, junio-julio de 1966, el representante de Brasil, arquitecto Joaquín Guedes, expuso, con claridad científica y sentimiento humano, la situación habitacional de su país. Las favelas eran chozos inmundos y debían desaparecer. El nivel sanitario, la promiscuidad por hacinamiento, la carencia de unos mínimos físicos, resultaban intolerables. Absurdamente, inconcebible, tal situación no preocupaba, ni poco ni mucho, a sus moradores. Preferían cualquier cosa antes que una vivienda decorosa. Algunos, incluso, trasladados a nuevas habitaciones, llegaban a venderlas, o cederlas, para regresar a sus barrios depreciados. Un problema gravísimo que tenía sin cuidado a los propios interesados. Era lógico. Vivían, como siempre, acostumbrados a un medio degenerado que llegaban a considerar normal. Tampoco se lavaban los dientes; no era su problema. Ya lo será.

4.- LAS SOLUCIONES MINIMAS

Hubo una época, para algunos aún perdura, en la que se pretendía hallar, para la vivienda, una solución de las llamadas "mínimas": superficies imprescindibles con el máximo grado de superposición. Esta línea ha caído en descrédito, por los numerosos problemas sociológicos y económicos que plantea. El abaratamiento pretendido es pura ilusión, pues los costes no se reducen proporcionalmente a las superficies, por el contrario, la habitabilidad disminuye mucho más rápidamente que los presupuestos de obra y, en último caso, la especulación del suelo se encargará de apropiarse el beneficio de la mejora, según costumbre invariable.

Dentro de esta teoría, existe una línea, racionalista, que intenta la reducción del problema por lógica matemática, a un sistema de ecuaciones, o cuadro de matrices con parámetros puramente físicos. Es indudable que, para la exactitud precisa en este tipo de análisis, se conocen, con aproximación suficiente, las características fisiológicas del hombre: peso, dimensiones, temperatura, oxígeno consumido... etcétera. Pero ello no basta. Por estos caminos se llega, como dice un maestro de la Domología —don José Fonseca— a inventar el coche-cama-restaurant, que, desgraciadamente para estas teorías, no es una vivienda sino un medio de transporte y, por tanto, de uso provisional, destinado a individuos y no a familias.

ya que, las necesidades mínimas del hombre, poseen una base esencialmente sociológica, es decir, evolutiva,

Chombart de Lauwe estimó en 12 metros cuadrados por persona el umbral de superficie aconsejable para una convivencia familiar adecuada, añadiendo que, por debajo de los ocho metros cuadrados, peligraba, gravemente, el normal comportamiento de la familia. Ello es indudable para el medio y momento en los cuales, el famoso sociólogo francés, realizó su estudio —condiciones aún válidas— pero tales cifras no son dogmas eternos; habrá que revisarlas algún día. Abstracción hecha del evidente problema sanitario, debemos recordar que, durante millones de años, el hombre habitó en cuevas, chozas o cabañas, conviviendo con sus animales domésticos —costumbre aún vigente en muchas partes— sin que pueda decirse que, precisamente por una falta de superficie útil, hayan experimentado daño las relaciones familiares, probablemente por ser diferentes a las de nuestra cultura y época. Demos una pequeña ojeada a la Geografía y encontraremos pueblos que viven en tiendas de pieles, chozas comunales o bóvedas de hielo, disfrutando la perfecta salud mental y armonía doméstica. Queremos, con todo lo anterior, afirmar que estos mínimos están, en su base, condicionados sociológicamente por las costumbres, de forma más radical que las propias exigencias del individuo.

Las soluciones mínimas no existen más que de modo muy relativo. Todos recordamos el caso de personas que se ocultaron en sitios tan absurdos como un nicho de cementerio y vivieron o, cuando menos, sobrevivieron así, durante meses, permitiéndose las más escasas salidas. Otros duermen debajo del arco del puente o el de una escalera. Los clochards parisienses se acuestan envueltos en periódicos, directamente sobre los respiraderos del Metro, sistema gratuito de calefacción. Así se puede subsistir, durante mucho tiempo, pero una vivienda no es una cuestión de pura supervivencia, es algo mucho más complejo.

cuyo cero puede ser el de los clochards parisienses.

5.— EL ASPECTO CULTURAL DEL PROBLEMA DE LA VIVIENDA

En cierto tiempo, que se suponía el problema de la vivienda cosa más sencilla, cuestión de un esfuerzo, fue solicitada a los Ayuntamientos una estadística de chabolas o valdelatas, al objeto de proceder a su erradicación. En muchas pequeñas localidades no acababan de comprender la idea de Madrid. Allí nunca existieron chabolas. Había "viviendas como Dios manda", de adobes, sin servicios higiénicos, de una sola planta, naciéndoles flores en las llagas de barro... etcétera, exactamente lo que se llamaba en Madrid, una verdadera chabola, que para ellos resultaba la forma común de alojamiento.

Los mínimos de satisfacción son variables, según los juicios propios del usuario

Y, así, personas que viven en casas muy deterioradas, pueden hallarse más satisfechas

Durante el año 1968, realizábamos, en compañía de Mario Gaviria y otros sociólogos expertos, un estudio sobre la infravivienda en Madrid. Más que recoger cifras sobre el déficit, analizábamos los orígenes y efectos del mal. Comenzaron a detectarse anomalías. Las personas que vivían en casas de corredor, dentro del casco urbano, estaban plenamente satisfechas, por regla general. No importa que sus viviendas fueran pequeñas, mal ventiladas, posean un retrete común para varias familias y el agua corriente pueda reducirse a un grifo por planta en el patio. A pesar de todo, contra nuestras suposiciones, al inquirir el nivel de satisfacción, se les hallaba altamente contentos en tales habitaciones: la casa era una maravilla y una ganga, en el centro de la ciudad, con todas las comodidades urbanas a la mano, vecinos serios y conocidos de antiguo. El retrete se limpiaba por riguroso turno y, nunca, presentaba mayores problemas, incluso si, por cualquier eventualidad, faltaba el agua. Compadecían de buena fe a las "pobres gentes" que vivían en Tetuán o Vallecas... tan lejos, en casas "tan modernas y tan malas". Para ellos, aquello era el suburbio, la muerte urbana.

Caso contrario. Hablando con unos chabolistas, en busca de la frase amable, alabé su casita analizando las comodidades que podrían, seguramente, añadirle mediante un pequeño arreglo. Me miraron asom-

que otras que habitan en chabolas, objetivamente mejores

o en cuevas, por considerarse, socialmente, desestimados.

brados. Me dijeron algo que nunca olvidaré: "Las chabolas no son buenas ni malas, son, simplemente, chabolas. ¡Nada!". En verdad que su vivienda poseía, en términos absolutos, condiciones mejores que las normales en una casa de corredor —mayor superficie, independencia, posibilidades de ampliación— pero, sabían que era un alojamiento inaceptable, ya desde su mismo nombre: chabola... chabolistas. Lepra urbana, depauperación social, detritus de la ciudad. No era cuestión de metros cuadrados, goteras, servicios higiénicos o distancias a recorrer, era cosa de respeto al hombre, de convertirse en estigmatizados y parias.

El mismo año, con algunos alumnos de la Escuela Superior de Arquitectura de Madrid, que cursaban la especialidad de Urbanística, en compañía y bajo la dirección del Prof. Fonseca, hicimos un viaje a Madridejos para estudiar el caso de algunas cuevas que se conservaban en la zona. Se trataba de juzgar sobre la conveniencia del traslado, posible, de sus habitantes a unas viviendas nuevas y normales, que acaban de ser construidas. El tiempo veraniego nos demostró, fácilmente, la capacidad considerable que cualquier edificio posee para almacenar el calor. Las cuevas no. Excavadas en el mismo suelo, constituyen un alojamiento agradable, bien ventilado y suficientemente grande, lo que no hubiera, nunca, representado mayor problema, bastaría extraer unos cuantos metros cúbicos más de tierra. La gente se confesaba contenta con su cueva. Quizá demasiado contenta. Ya, por la tarde, mientras tomábamos los datos necesarios para levantar los planos de una de aquellas curiosas habitaciones, la dueña de la misma, amablemente, nos explicaba su forma de organizarse, dadas las diferencias que, forzosamente, se producían respecto a las costumbres normales, aclarándonos constantemente: "Yo, como he nacido en casa, he tenido que acostumbrarme ¿sabe usted?". Supimos, perfectamente, lo que quería: que no fuera confundida con los que habían "nacido en cueva" y, aunque casada con uno de ellos y madre de tres niños, todos de la cueva, se resistía a ser considerada como, digamos, troglodita. Repetimos nuestras visitas de la mañana y las mismas preguntas, ahora con cierta intención. Hasta que se rompió el hielo, "Yo me voy a cualquier parte con tal de salir de aquí", afirmó una de las mujeres. El asunto quedó más que claro: la cueva era "la vivienda de los pobres". ¡Con esa dureza! Quien carecía de recursos para más, compraba un pequeño solar y, con su propio trabajo, carretada a carretada, iba sacando la tierra hasta fabricar un agujero que convertía en el alojamiento de su familia. Nada de ladrillo, tejas, cal o albañiles. Pico y pala, carretilla y espuerta, sudor de hombre, único factor al alcance de los desheredados. Este era todo el pecado de la cueva. De nada valían sus virtudes, entre las que figuraba la, muy extraordinaria, de ser un alojamiento prácticamente isotérmico. Sus moradores dormían con la misma manta en el tórrido verano manchego, temperaturas de 40 grados, o en el invierno riguroso con el termómetro varios grados bajo cero. Sabían que disfrutaban de un acondicionamiento de aire perfecto y gratuito; aseguraban que uno de los mayores inconvenientes era el de ser "muy frescas en verano" (?). Las casas les presentarían, sin duda, el inconveniente contrario.

6.— COORDENADAS DE LA VIVIENDA

La vivienda posee cuatro coordenadas fundamentales:

Podemos resumir nuestra exposición anterior, diciendo que, la vivienda, es función de múltiples coordenadas. Así, el alimento es una cuestión de calorías (coordenada física), estado de conservación (sanitaria), equilibrio entre sus componentes (funcional) y de comer, o no, ciertas cosas en ciertas horas (cultural), pero, la verdaderamente importante, en una nación desarrollada, resulta ser la última, quién, en todo caso, condiciona el mercado y produce los temidos desequilibrios entre oferta y demanda. Pasando al vestido: encontraremos un aislamiento corporal (física), una limpieza (sanitaria), facilidad de movimientos (funcional) y, lo principal, una moda (cultural). Esto sin más, sucede en el campo de la

PROBLEMAS DE DOMOLOGIA

habitación, que está condicionada por las coordenadas:

- a) física: temperatura, grado de humedad, dimensiones del hombre... etcétera.
- b) sanitaria: limpieza, aislamiento corporal, soleamiento, ausencia de parásitos... etcétera.
- c) funcional: descanso, estar, trabajo, preparación o consumo de alimentos... etcétera.
- d) cultural: indicador de nivel social.

Todas están, en último término, interrelacionadas, pues, son función de los niveles de desarrollo socio-económico por cuyo motivo han sido descubiertas en forma sucesiva.

La división entre estas coordenadas no es absoluta y radical, pero, cada una, puede considerarse como variable independiente a satisfacer. Así, pueden existir viviendas deficientes por razones físicas, caso corriente en las casas de verano cuando se las quiere usar durante el invierno; o fallan por motivos sanitarios, lo cual ocurre, con frecuencia, en edificaciones antiguas, espaciosas pero carentes de servicios higiénicos; algunas veces, la inadecuación se produce por disfunciones, más o menos graves, entre las que deben figurar la falta de privacidad o comunidad y, nunca, debemos de perder de vista el caso de viviendas, aparentemente satisfactorias, que, por causas puramente culturales, resultan insuficientes a los ojos de sus usuarios quienes, en última instancia, son los más autorizados para juzgarlas.

No es lógico entrar en el detalle analítico de las motivaciones, para realizar una valoración propia de los hechos ajenos. Mis problemas son tal y como los percibo; de nada vale que, a juicio de otro, no deban afectarme cuando, de hecho, me preocupen. Nadie sabe lo que será peor: pasar frío en su casa (coordenada física), cosa circunstancial que, quizá, se arregle con una manta más; contagiarse de una enfermedad (coordenada sanitaria), posiblemente solucionable con dos meses de tratamiento; soportar un cierto grado de incomodidad (coordenada funcional) al cual, en cierta manera, llega uno a acostumbrarse o, por último, vivir en condiciones culturalmente inaceptables, con el grave peligro de lesiones sico-sociológicas que, pueden dar lugar a efectos de marginación —anomia, alineación, conducta desviada— de consecuencias muy dolorosas y de remedio difícil, sino imposible. La solución ha de satisfacer, simultáneamente, estas cuatro coordenadas que, pocas veces, suelen tomarse en consideración al tiempo, cuando no se olvida alguna por completo, especialmente la última.

7.— CONCEPTO DINAMICO DE LA VIVIENDA

El hombre, para satisfacer su necesidad de alojamiento, utiliza formas condicionadas culturalmente, cosa que es, siempre, su forma natural de conducirse. Sucede exactamente lo mismo cuando se trata de la necesidad de alimentarse: salvo algunos casos, muy improbables, de tribus que no respeten siquiera su animal totémico, ningún hombre come todo lo que es digestible y asimilable; toma, exclusivamente, ciertos animales en orden preestablecido y a horas prefijadas. En Japón, donde se comen algunos pescados crudos, sirven, como último plato, la sopa de algas; la leche que, para nosotros constituye un alimento básico y estimado, produce náuseas a los chinos; las langostas (insectos) asadas y rociadas con miel silvestre, resultan un bocado apreciado en opinión de algunos africanos que, por nada del mundo, se atreverían a comer animales inmundos, como el cerdo. Lo mismo ocurre con el vestido. Aunque creamos que se va uniformando rápidamente, jamás se reduce a una mera defensa contra el medio adverso, su aspecto cultural es el más importante. Nadie desea que se le vea sin un atuendo de acuerdo con su categoría y status social; son muchos los pueblos africanos o tribus amazónicas y australianas que no les importa en absoluto ir desnudos, siempre que no les falten las cicatrices o pinturas ornamentales, muchas veces tatuadas, para ellos del máximo valor púdico.

que, para la vivienda, resultaron condicionadas, en el tiempo, sucesivamente, por las cuatro coordenadas

por lo cual, el concepto de vivienda, no puede ser estático y es, siempre, una realidad dinámica,

lo cual impide expresarse en términos absolutos y constantes, cuando hablamos del déficit.

En sus orígenes, la vivienda pudo estar condicionada sólo por la coordenada física; más adelante, siglo XIX, se halla una relación entre vivienda y salubridad; recientemente, surge el funcionalismo que estudia la vivienda como máquina para vivir y, ahora, por último, comienza a vislumbrarse la faceta sico-sociológica, a todas luces importantísima. Mañana, sin ningún género de dudas, surgirá una nueva coordenada, hoy desconocida, que hará presente sus exigencias, aunque parece que éstas se referirán, fundamentalmente, a los niveles de equipamiento, servicios y dotaciones —el habitat— de cuyo sistema, la vivienda es, solamente, un elemento constitutivo.

Todo ello nos dice algo realmente fundamental: *el concepto de vivienda no es, nunca, un concepto estático, reducible a cifras o normas invariables. Posee un carácter eminentemente dinámico, función de las condiciones sociológicas del usuario.* Sabemos que ha de satisfacer ciertos mínimos, culturalmente determinados y que, además, tal normativa está, directamente, relacionada con los niveles socio-económicos del país, es decir, en revisión constante hacia mejores calidades y mayores exigencias.

La vivienda hoy ha de medirse, ante todo, por su dimensión cultural, precisamente por ser la más reciente y la menos conocida. Es la teoría pura y clásica de Chombart de Lauwe: *besoins aspirations* que se convierten en *besoins obligations*. Deducimos, así, que un déficit no es más que una cifra coyuntural, no puede hablarse en términos absolutos: si decimos que, en España, faltan un millón de viviendas, es porque aplicamos unos criterios de satisfacción propios. Utilizando los de Alemania, quizás, el déficit sería de dos millones o si fuera el marroquí podríamos cifrarlo en 500.000. Admitiendo niveles de pueblos aún menos exigentes —hay muchos— podríamos encontrarlos, incluso, con superávit. En consecuencia, una especie de contabilidad, sistema de arrastres y saldos, no es el procedimiento más adecuado ya que el cero no es fijo y, afortunadamente, la situación ha cambiado mucho, en sentido positivo, así los niveles óptimos de ayer ya se hallan hoy próximos a ser considerados como inadmisibles.

8.— EL ORIGEN DE UN PROBLEMA SOCIO-ECONOMICO

Todo problema socio-económico supone un desequilibrio entre necesidades y posibilidades de satisfacción.

La vivienda resulta ser demasiado cara,

hecho que obliga a la adopción de una política estatal de protecciones, normal en todo el mundo.

En toda estructura socio-económica surge un problema, de transcendencia social, cuando se produce un desequilibrio entre cierta necesidad de satisfacción obligatoria y la posibilidad de conseguirlo, por los medios normales estatuidos. El sistema no funciona, al menos en forma aceptable, dejando insatisfecha una gran parte de la gente, esto produce un malestar general de inevitable repercusión política. El Estado, en su función defensora de los intereses y derechos ciudadanos, se encuentra obligado a intervenir.

Hasta ahora hemos definido, sólo, la necesidad y nos resta describir la posibilidad de solución, lo que, en términos económicos, se llama capacidad adquisitiva del usuario, ya que, el procedimiento normal previsto, en un régimen de mercado, es la compra o el alquiler de la vivienda a un precio fijado libremente por la ley de la oferta y la demanda. Si, una parte importante del pueblo, no consigue una vivienda por este sistema, es decir, si la demanda total es mucho mayor que la demanda solvente, se presenta *"el problema de la vivienda"*.

No es ningún descubrimiento decir que así sucede hoy. La vivienda resulta muy cara, sea en términos absolutos o relativos. Sus técnicas en período semiartesano son de lo más primario y, a ello, se suman otros factores, mucho más importantes, de encarecimiento tales como: el coste creciente de las infraestructuras, los gastos de financiación, el beneficio del promotor y, alcanzando el lugar de privilegio, el precio del suelo edificable. Esto trae consigo el establecimiento de una política estatal de protección, en sus dos sentidos: conseguir el abaratamiento final del producto y elevar el poder adquisitivo del usuario. Los procedimientos resultan, sobradamente, conoci-

Física

Sanitaria

Funcional

Cultural,

que pueden suponerse variables independientes

iguales en importancia y, siempre, de consideración obligatoria.

El hombre utiliza siempre formas culturales en la satisfacción de sus necesidades

dos: exenciones fiscales, auxilios técnicos, facilidad de materiales... etcétera. Cada Gobierno, en cada coyuntura, busca el camino que supone más idóneo pero, no obstante, la buena voluntad suele alcanzar éxitos mucho más modestos de los previstos. Es posible que ello se deba a una falta en la valoración real de los problemas, lo que pudiera decirse, una insuficiencia de análisis domológico.

9.— EL PROBLEMA EXPRESADO EN TERMINOS DE LA OFERTA

Hemos dejado el problema, sintéticamente, reducido a un desequilibrio del mercado. Este fenómeno, siempre, puede expresarse por medio de la oferta, diciendo que ésta resulta escasa o inadecuada. En el primer caso —desabastecimiento del mercado— sabemos que el precio sube en forma espontánea, hasta llegar al equilibrio entre la oferta y la demanda; las soluciones idóneas serán, pues, el abastecimiento del mercado y, en su defecto, el control de precios. En el segundo —producción antieconómica— la selección negativa, a favor de los más ricos, ya se produce desde el origen; los remedios han de hallarse en la baja de costes de producción y, si no fuera posible, aplicando primas, subvenciones u otros procedimientos artificiales de abaratamiento. En ambos casos la manifestación del fenómeno es idéntica —precios inasequibles— pero el origen resulta totalmente distinto y, por lo tanto, el remedio diferente. De nada vale fabricar viviendas baratas si, el juego libre del mercado, se encarga de elevar el precio dejando al usuario en el mismo sitio. Tampoco conduce a ninguna parte construir a precios inicialmente inasequibles para la capacidad de pago del público. Por ello, un primer paso, obligatorio y previo a cualquier política de viviendas, es la determinación tipológica del caso concreto que se presenta. Ante todo, hemos de saber si se edifican pocas viviendas o su construcción es demasiado cara.

10.— INDICADORES PARA EL ANALISIS DEL PROBLEMA DE LA VIVIENDA

Un precio cualquiera puede, siempre, descomponerse. En nuestro análisis, separaremos tres clases de componentes.

Construcción, que comprenderá, entre otros, el coste de las obras de edificación y urbanización: materiales, mano de obra, gastos generales, técnicos, impuestos, beneficio industrial... etcétera.

Promoción, que incluye gastos generales o financieros, impuestos, propaganda, beneficios de la promoción, intereses, intereses intercalarios, etcétera.

Suelo, o sea, el valor del terreno, más sus impuestos y gastos, pero sin incluir ningún tipo de obras que han sido ya consideradas dentro de la construcción.

Estos tres grupos generalés pueden servirnos de indicadores, aunque con distinta exactitud. El primero, la construcción, carece de la rapidez de reacción imprescindible. En efecto, se halla demasiado controlada, e intervenida, para permitirse alzas violentas; el mercado es fluido y con suficientes stocks, se permiten importaciones, el precio de la mano de obra está incluido y los gastos generales, técnicos o impuestos, representan porcentajes, más o menos, fijos y previamente conocidos. La construcción como toda industria, está continuamente vigilada y no permite descubrir rápidamente ninguna anomalía.

Caso diferente es el de la promoción, pero con el inconveniente de ser muy difícil de conocer. La importancia de las condiciones personales, habilidad y organización del promotor, impiden descubrir su beneficio, incluso por el procedimiento, aparentemente sencillo y exacto, de comparar las diferencias de precios entre dos promociones de análogas características, una llevada a cabo sin ánimo de lucro y otra realizada con espíritu comercial. Cualquier cooperativa que se descuide, puede producir más caro que un promotor hábil y bien organizado. Además, ha de contarse que la influencia de los impuestos, los costes financieros o los gastos de propaganda, acaban por hacer prácticamente imposible tal comparación.

Este problema también puede válidamente expresarse como defecto de una oferta escasa o inadecuada y, para analizarlo,

debemos descomponer el precio en tres grandes partidas:
Construcción

Promoción

Suelo

para servirnos de ellas como indicador del mercado. Pero, la primera carece de flexibilidad,

la segunda es difícil de conocer en forma suficientemente exacta,

mientras que, el suelo, resulta el más claro e idóneo indicador posible.

El valor intrínseco del suelo aumenta constantemente, pero, esto es una apariencia

porque lo que verdaderamente se paga es el derecho a edificar,

cosa que se deduce, directamente, por un sencillo razonamiento lógico.

Tal derecho es concedido al propietario del suelo, en forma libre, espontánea y gratuita y éste lo vende al mejor precio,

por hallarse legalmente protegido, en forma semejante al dueño de una patente, situación que le permite los mejores beneficios.

Debemos, pues, abandonar este indicador por indeterminable.

Nada se ha perdido, ya que la tercera, el suelo, reúne todas las ventajas de las anteriores y ninguno de sus inconvenientes. En él no existe el factor personal como, tampoco, un control o vigilancia de los precios, que, aquí, pueden conocerse exactamente por ser valores públicos del mercado y, una vez eliminadas las condiciones particulares de situación, lo que no es difícil, refiriéndose al mismo solar en distintas épocas o a valores medios de terrenos con análogas características, el suelo resulta ser el indicador perfecto: claro, imparcial, sensible y universal. Por todo ello, será el que emplearemos para descubrir la tipología en nuestro caso concreto.

11.— TIPOLOGIA DE NUESTRO PROBLEMA DE LA VIVIENDA

Ya sabemos que ha de separarse, previamente, el valor del suelo de la inversión realizada en cualquier obra de dotación o infraestructura que, repetimos, deberá incluirse en la componente primera, construcción.

Es fácil comprobar que, el solar, posee valor intrínseco. Cierta terreno ayer valía cien y hoy, sin ningún género de inversiones, vale doscientos. Ello no se debe a factores externos, tales como la pérdida del poder adquisitivo de moneda, ni a motivos internos, como pudieran ser un aumento de volumen edificable. En Madrid, concretamente, el índice de precios de solares, durante el último decenio, sube seis veces más rápidamente que el coste de vida.

Es del dominio público que cada día se paga más caro el suelo edificable —lo sabemos todos— pero esto no es más que una forma de expresarse. Nos enseña la Economía que el valor de las cosas está generado por su utilidad. La del suelo, para quien necesita vivienda, sólo reside en la facultad de sostener una construcción, es decir, en la capacidad (natural y legal) de ser edificado. O sea, lo único que viene a pagar el usuario es un derecho a construir, porque todos los terrenos son edificables por naturaleza, incluso el agua (véanse los barcos). En consecuencia, podemos válidamente deducir y afirmar que, *para la vivienda, un solar no es una superficie de terreno sino un derecho a edificar.*

Establezcamos la oportuna relación ante estos hechos:

- 1.º: El suelo para construir viviendas se paga cada día más caro.
- 2.º: Para la vivienda, el valor del suelo reside en el derecho a ser edificado.
En consecuencia:
- 3.º: Es el derecho a edificar viviendas lo que cada día se paga más caro.

Pero, observemos que, un derecho de esta índole, no posee costes de producción. El propietario del suelo no lo fabrica manipulando materiales o dirigiendo operarios. Se necesitan viviendas y, por lo tanto, terrenos edificables para sostenerlas, por ello, el planeamiento ha de preverlos, obligatoriamente. Luego, nuestro sistema, idéntico al de los demás países con economía de mercado, regala este derecho, libre, espontánea y gratuitamente, a los propietarios del suelo. Podría haberlo concedido, más o menos directamente, a quienes necesitan las viviendas, o podía haberlo reservado en beneficio general de la sociedad, pero, el hecho concreto es que, hoy día, este derecho se adjudica, exclusivamente, al dueño del terreno, quizá por estimarlo inherente al mismo, asunto discutible y, por demás, dudoso. El propietario, lógico, lo vende unido al suelo, en el precio máximo que permitan las condiciones del mercado, pues la cesión exclusiva del derecho de superficie no es más que una rara excepción.

Si nos paramos un momento a considerar la situación, vemos que nos hallamos en un caso, prácticamente, idéntico al del producto protegido por una patente. En su precio intervienen los costes y beneficios de fabricación y comercialización, que, aquí, hemos llamado construcción y promoción, más

los derechos de la exclusiva. Sabemos que, para la industria, éstos últimos suelen representar cifras medias, próximas al cinco por ciento, que se elevan por el vicio del mercado, sea de la patente, sea del producto. Estos vicios pueden ser de dos clases: control del precio o falta de competencia. El primero es indudable que no existe, pues requiere un acuerdo legal o privado, para fijar y defender el precio alto, cosa que no existe, dado que éste obedece a las leyes del mercado libre. Nos encontramos, por tanto, en el caso segundo, *falta de competencia*, que se extiende tanto a la patente, que representa cada vez una mayor repercusión sobre los costes, como al producto, pues cada día cuestan más las viviendas. Al ser mayor la diferencia entre precio de venta y los costes de producción y comercialización, existe un margen creciente para pagar cada vez más caro, el derecho de patente, es decir, el suelo.

12.- LA SOCIALIZACION DE LAS PLUS-VALIAS DEL SUELO

En realidad hubiéramos llegado a estas mismas conclusiones por un procedimiento más rápido, recordando la teoría clásica sobre la renta de la tierra, según la cual, las rentas altas sólo son síntoma de escasez. Si no hemos seguido este camino es porque conviene distinguir muy claramente entre ambos casos. El trigo, estudiado por Ricardo, es un alimento rápidamente perecedero y básico para la inmensa mayoría de la población, quiere decir esto que su coordenada más importante es la física. La vivienda dura muchos años, incluso siglos y las de nueva construcción pueden ir exclusivamente destinadas a una parte privilegiada de la población; sabemos, además, que todas sus cuatro coordenadas son muy importantes. Un impuesto, en el primer caso, no aumentará los precios del trigo, salvo el pequeño efecto de la reducción de cosechas que se produciría por una aplicación, indiscriminada, que hiciera abandonar cultivos marginales, o sea, aquellas tierras que no cubrieran el mínimo para cubrir gastos y pagar el impuesto, significa ello que, tal impuesto sería pagado, exclusivamente, por los terratenientes. En la vivienda no es lo mismo, *aquí no quedan eliminados los cultivos marginales sino los consumidores marginales* y, lo que se origina, es una especialización de la promoción, hacia viviendas más caras, dejando el campo de la vivienda social absolutamente abandonado a los organismos de beneficencia y protección.

Por éstos, entre otros motivos, en su día nos vimos obligados a emitir opinión poco favorable sobre el llamado Proyecto de Ley sobre Fiscalidad del Suelo (ver el Suelo y su Problema, Madrid, 1968). *Un suelo caro, significa viviendas caras y pocas, cosa que no puede, socialmente, disculparse con una mayor recaudación tributaria.* En este mismo sentido está apareciendo una nueva teoría que pretende llegar a la socialización de las plus-valías. Debemos llamar la atención sobre las repercusiones que, mal llevada, podría originar en los precios de la vivienda, especialmente la modesta. La socialización de plus-valías, en resumidas cuentas, pudiera no ser más que un impuesto, quizá mejor planeado. El efecto sería idéntico. La vivienda barata no necesita gravámenes, sino protección. El sistema no está en la socialización de plus-valías sino en la *eliminación de plus-valías antisociales*. El Estado posee fuentes sobradas de recursos para buscar una más en terreno tan peligrosamente delicado y tan delicadamente peligroso.

13.- LA ESPECULACION DEL SUELO

Hemos visto que, uno de los motivos básicos para producirse un alza rápida en los precios del suelo, es la existencia de un mercado desabastecido. Existen varios más que no son del momento, pero podemos limitar nuestras consideraciones a éste, con carácter exclusivo.

y no se juzga, moralmente, por la Domología

pero, se utiliza como indicador exacto de las grandes tensiones y peligros del mercado de la vivienda.

Tal fenómeno, conocido como "especulación del suelo" posee un sentido peyorativo al cual no nos sumamos.

No es misión de la Domología emitir ningún juicio de valor, aún menos moral, sobre estos hechos. El aumento en los precios de los solares, no es más que un indicador perfecto de las tensiones que se producen en el mercado de la vivienda, denunciando un grave desequilibrio entre necesidades y realidades. Para la Domología, la especulación del suelo no es mala, intrínsecamente hablando, como tampoco es mala la fiebre en un enfermo; lo verdaderamente malo es la enfermedad que la origina. Por ello, pretender desviar las quejas hacia un fenómeno exclusivamente, es minimizar el problema verdadero, íntegramente considerado, que en la práctica es doble, el de la vivienda que hoy nos ocupa y el de la ciudad, semejante sólo en cierto modo.

La especulación del suelo resulta ser un indicador, clarísimo, de que nos hallamos ante un mercado de viviendas, bien de primera necesidad, absolutamente desabastecido, con una demanda fortísima, en aumento constante. Es posible cortar la especulación del suelo, pero será siempre preciso recordar que la falta de viviendas produce una tensión inflacionista, a ser muy tenida en cuenta para cualquier estudio macroeconómico. No producir lo que el mercado demanda con energía conduce, inexorablemente, a desequilibrios estructurales. Este es, precisamente, un caso prototípico.

14.- CONSECUENCIAS

Como hemos visto, la vivienda es una realidad dinámica y el problema carece de solución única. No es un punto fijo en el espacio inmóvil, es una función de variables, tan rápidamente evolutivas como los niveles de desarrollo o el cuadro social de aspiraciones y de parámetros, tan flexibles como el tipo de urbanización o los modelos familiares. Ahora bien, si la misión del precio es excluir a los más, dada una oferta insuficiente, parece falto de lógica que se establezca una política de protección a la vivienda, que pretende abaratar todos los factores, para reducir el precio final, poniéndole al alcance de los más y se deje el factor suelo, marginal por excelencia, totalmente descontrolado. Los resultados saltan a la vista; cualquier ventaja es un alza del precio de los terrenos edificables, quienes terminan por absorber, según se sabe ya por la teoría de los precios, el beneficio establecido en las ayudas estatales, que, paradójicamente, al menos en parte muy importante, se convierten, de ayuda a los estamentos necesitados, en subvención a los propietarios de terrenos. Por ello, decíamos que no parece una postura muy lógica el precio libre del suelo urbano, en la parte que se refiera a viviendas de tipo social, al menos.

En este problema, no es mala su rápida presencia, el daño se origina al esquivarlo, por las graves lesiones sociológicas y económicas que, obligatoriamente, se producen al país.

Debemos aún extraer otra consecuencia, aparentemente absurda, pero positiva. La presencia, repentina, del problema de la vivienda es indicador de una mejora, súbita, en el nivel de vida. Lo que hace falta es resolverlo, no negarlo, produciéndose un daño grave a la estabilidad económica, tan necesaria para los países que se preocupan en serio de su proceso de desarrollo. Las tensiones que pueden fácilmente medirse por la creciente especulación del suelo, terminarán por incidir de forma desequilibradora, en la delicada armonía económica. Las gentes quieren viviendas cada vez mejores en todos los sentidos —superficie, acabados, instalaciones— y mejor servidas (emplazamiento, comunicaciones, dotaciones urbanísticas). Los economistas, que temen el desarrollo de este sector, por considerarlo abocado a una crisis, no se hallan correctamente informados: el mayor mercado potencial que existe en el mundo es el de la vivienda y su nivel de satisfacción, de momento, está desconocido en todos los países. El tiempo se encargará de nuestra razón, para demostrarla.

La teoría clásica de la renta nos conduciría a conclusiones semejantes pero, este caso, es distinto, pues aquí quedarían eliminados los consumidores marginales

motivo que, en su día, nos llevó a oponernos al Proyecto de Ley sobre Fiscalidad del Suelo y a todo lo que no sea la eliminación de plus-valías antisociales.

La especulación del suelo es la consecuencia obligada de un mercado desabastecido,



CONCLUSION - 15

La Domología nos demuestra científicamente que el problema de la vivienda está básicamente originado por un exceso de la demanda no satisfecho. La gente quiere —exige— mejores viviendas y, por ello, presiona el mercado, con su creciente poder adquisitivo. Vano intento. Una escasez, al menos coyuntural y relativa, aleja sin cesar la solución por medio de un continuado e inevitable proceso alcista de los precios. En último caso, el suelo, factor imprescindible de la vivienda, aprovechándose de una posición falta de la obligada competencia, absorbe, mediante un fenómeno de especulaciones sobradamente conocido, el esfuerzo de los usuarios y de los Gobiernos. Consecuentemente, la vivienda, bien de primera necesidad, cuesta cada día más y ello produce toda una serie insoslayable de efectos inflacionarios a escala nacional. Los salarios deben subir, inevitablemente, para poder hacer frente al continuado encarecimiento del capítulo vivienda; los precios han de seguir el mismo y doloroso camino. Todo ello, en último término, no conduce más que a rápidas e increíbles plus-valías de los terrenos edificables en beneficio de pocos y daño de todos. La solución resulta, pues, inasequible. En una posición de mercado libre, la vivienda vale lo que el público, acuciado por la necesidad y la escasez, esté dispuesto a pagar; el suelo alcanza, por diferencia, el precio máximo que le permita, al industrial, un beneficio suficientemente atractivo, es decir, la ganancia normal en cualquier tipo de negocios. Por ello podemos, con base científica suficiente, afirmar que en nuestro caso, el problema jamás se soluciona tratando de abaratar el producto mediante perfeccionamientos técnicos, procesos industriales o sistemas de protección; éstos, siempre, terminarían por ser subvenciones, más o menos claras, a favor de los propietarios de suelo urbano, estamento socialmente privilegiado que no precisa de tales auxilios. El sistema indicado, único eficaz, es el que se utiliza siempre que un bien cualquiera de consumo masivo y primera necesidad escasea: intervención del mercado y aumento de producción, al menos en aquellos niveles que afectan, directamente, a los económicamente poco favorecidos de la sociedad. Sólo después de ello puede pensarse en una eficaz política de abaratamiento y protección en favor exclusivo de los consumidores marginales.

Sin un sano sistema de controles para la vivienda social, cualquier restricción o freno a la edificación no hará más que acelerar la incontenible subida de precios y, en consecuencia, la inflación del país. No conceder la importancia que, a un mercado dotado de tales fuerzas en la demanda, corresponde, conduce, sin género de dudas, a uno de tantos desequilibrios sectoriales, entre producción y consumo que, producen los curiosos, sino gravísimos, efectos simultáneos de crisis e inflación, cuya feliz superación es, normalmente, imposible.

No dejaremos, nunca, de lamentar que una interpretación rutinaria, sociológicamente superada, del derecho de propiedad y libertad del mercado, unido a criterios macroeconómicos tecnocráticos, por ignorar la realidad, conduzcan a políticas poco eficaces, si bien muy costosas para el país. La función social de la propiedad, prevista por nuestras Leyes Fundamentales, queda aquí, totalmente anulada. Las consecuencias de tal desorden serán sufridas, en primer lugar, por millones de personas que padecerán la falta de un hogar digno y, en segundo, por toda la sociedad que habrá de pagar, sin ningún género de dudas, los resultados lastimosos del desequilibrio económico y social. El panorama es sombrío. La Domología, ciencia reciente, tiene aún mucho que decir.

