

los proyectos de vivienda alternativa: un ejemplo de cooperativismo en alemania

Kristina Hille¹

Los proyectos de vivienda son parte de la economía alternativa, que llega a ser siempre más importante en el curso de la economía globalizada. Se habla de un *proyecto de vivienda* cuando comunidades de vivienda o de construcción desarrollan, habitan y administran una casa o varias casas en conjunto.

Tales formas organizadas de vivencia en común se presentaron desde los años 1980, particularmente en Alemania Occidental y Europa, como una respuesta a la escasez de la vivienda para alquilar y como manera de vida alternativa, también para la gente de la tercera edad. Personas totalmente diferentes, de todas las edades y todas las profesiones viven en las casas. El *Yorckstrasse* en Berlín era, por ejemplo, conocido como un “proyecto de estudiantes“. Futuros médicos, abogados y economistas también habitaban allí. Después de que la casa fuera desocupada en 2005, los vecinos se mudaron a un ala del centro de artistas Bethanien en Kreuzberg, donde tienen un contrato de alquiler con la ciudad (<http://www.yorck59.net>, acceso el 23.03.09).

1. El antepasado de los proyectos de vivienda, las casas tomadas

Los proyectos de vivienda son criticados a menudo porque siguen generalmente relacionados con la toma de casas, que eran primero ocupadas y después legalizadas. El comienzo de la toma de casas en Alemania se dio en los años 1970. Pronto surgió un movimiento social que se extendió al país entero. La ocupación de las casas era considerada particularmente como medio de presión

(1) Doctora del German Institute of Global and Area Studies y la Universidad de Hamburgo. Realizó su tesis de Doctorado sobre las empresas recuperadas en la Argentina (*Die empresas recuperadas in Argentinien. Selbsthilfe von Erwerbslosen in Krisenzeiten*, Marburg, 2009), sobre cuyos contenidos principales hemos publicado una síntesis en la *Revista del Instituto de la Cooperación* 193/2009.

política, contra la escasez en la vivienda y era también una manera de esfuerzo personal en situaciones sociales de problemas, como la desocupación y la falta de vivienda. Los ocupantes se referieron al compromiso social del artículo 14 II del *Grundgesetz* [constitución alemana] que dice que “la propiedad tiene obligaciones. Su uso es servir al mismo tiempo al bienestar del público”. En parte los grupos se buscaron viejas viviendas, que desearon salvar de la demolición y hacer otra vez habitables, bajo el eslogan *besser Instandbesetzen als kaputtbesitzen* [“Mejor ocupar para restaurar que obtener para destruir”].

Sin embargo, la búsqueda para la vivienda alternativa fue también conectada a la fuerza. Las ocupaciones de las casas se extendieron, en parte, en discusiones entre los ocupantes y la policía. Especialmente conocida es la denominada “batalla callejera en el *Fraenkelufer*” entre el 12 y el 14 de diciembre de 1980, en el barrio de *Kreuzberg*, en Berlín occidental. Más de 200 personas resultaron lastimadas y más de 60 fueron arrestadas. Además, hubo una manifestación de más de mil personas en la calle *Kurfürstendamm*, en el centro del Berlín occidental; allí, ventanas de grandes tiendas y bancos fueron destruidos y los negocios fueron saqueados. La causa fue el intento de la policía de prevenir la ocupación de la casa *Fraenkelufer 48*.

Sin embargo, al día siguiente fue ocupada sin la intervención de la policía, la denominada *Fraenkelburg* [castillo del Frankelufer] (las casas *Fraenkelufer 46*, *48* y *50*) y finalmente desocupadas por las fuerzas especiales en 1981 (http://de.wikipedia.org/wiki/Schlacht_am_Fraenkelufer, acceso el 23.03.09).

2. El proyecto de vivienda Köpi en el Berlín del este

A principios de los años 1980, el número de casas ocupadas en Berlín alcanzó cerca de 160. Más de 40 de estas casas se mantienen ocupadas y están siendo legalizadas. A partir de 1989, también en Berlín del este, estaban ocupadas oficialmente cerca de 60 casas vacías. Hasta entonces había sólo “ocupaciones silenciosas” en el este.

La primera toma de casas de berlineses del este y oeste en conjunto es el *Köpi*. El proyecto de cultura y de vivienda, con el “*Köpiwagenplatz*” [casas rodantes para vivir], con espacios para la asociación y fiestas, con un taller y una imprenta, tiene un estado de culto en Europa, similar al centro de juventud *Ungdomshuset* en Copenhague, que fue demolido en 2007.

En la RDA el edificio era propiedad del Estado, después de la caída del muro fue regresado al dueño anterior. Sin embargo, ya pronto la casa quedó

vacía y había planes de demolerla. En 1990, la casa en la calle *Köpenick* número 137 fue ocupada. Ni la administración local de la casa ni la policía de Berlín del este procedieron en contra de la ocupación. En 1991, el proyecto de vivienda de *Köpi* fue legalizado. Sin embargo, en 1995 asumió la administración de la casa la sociedad Petersen & Co. y requirió su evacuación. La Corte del distrito de Berlín Tempelhof, sin embargo, se expidió como no responsable y la medida fue rechazada. La S.A. quería establecer un edificio de oficinas con estacionamiento subterráneo en el terreno del *Köpi*. Estos planes fallaron finalmente, aunque los permisos de construcción del distrito de *Berlin Mitte* estaban presentes, ya sólo porque la empresa tuvo que anunciar la insolvencia.

También una subasta por orden de la Corte del objeto falló en abril de 1998, primero, porque no hubo interesados. Esto se justificaba, entre otras cosas, por el hecho de que los compradores potenciales tenían que temer actos vengativos (Tagesspiegel 2008, Berg/Rosenbach 2008). A pesar de las demostraciones contra la última fecha de la subasta -“*Köpi* queda un capital de riesgo” o “El invierno será caliente”, que estaba escrito en las transparentes-, el *Köpi* finalmente fue vendido en 2007. En 2008, fueron negociados contratos de alquiler entre el nuevo dueño y el pleno del *Köpi 137*. Así, el proyecto de vivienda continúa existiendo después de una larga ida y vuelta.

3. La legalización de los proyectos de vivienda

Generalmente, los miembros de los proyectos de vivienda pueden movilizarse bien y por lo general logran un importante efecto en los medios de comunicación. También hacen un trabajo de relaciones públicas en su *Kiez* [barrio en Berlín]. Hay muchas ofertas culturales, como muestras de arte o de películas, conciertos de solidaridad, fiestas, cursos y las denominadas *Vollsküchen* [cocinas del pueblo]. Las actividades se publican en la revista online Stressfaktor. Además, algunos proyectos responden consultas cuando hay exceso en el consumo de drogas, de violencia o para el seguro social (Harz IV). Las casas se organizan casi siempre como cooperativa. Los miembros de las pisos individuales discuten en la asamblea y las casas envían delegados en el pleno, donde se encuentran con enviados de las otras casas.

A pesar de la buena coordinación, movilización y los efectos públicos de los miembros de los proyectos de vivienda, primero es dentro de la discrecionalidad de la corte si la ocupación de la casa puede ser legalizada o no y es finalmente una consulta política. La corte regional de Colonia decidió, por ejemplo en 1981 que, si el dueño primero ofrece a los ocupantes permanecer, este acuerdo no se convierte automáticamente en un contrato de alquiler y el derecho a la

posesión de la vivienda según el código civil del § 986 I. La corte decidía que ésto tampoco es el caso si una indemnización por el uso fue requerida y pagada (LG Köln 1981). Se generó solamente un permiso del uso, en el sentido de un *pactum de non petendo*. El juicio de la corte regional de Colonia se refirió a una casa, que estaba en la propiedad de la ciudad de Colonia y que fue ocupada en 1979. La Corte justificó su juicio con el hecho de que ningún contrato del uso fue establecido con un acuerdo mutuo de las dos partes, de acuerdo con el artículo § 145 del código civil, puesto que el dueño tenía solamente la opción entre la evacuación del predio por la policía o el permiso del uso temporal y que se decidió por la segunda opción. En este caso el dueño puede siempre pedir la evacuación y la corte pone entonces el período para la evacuación, según el artículo § 721 de la ley de proceso penal.

4. El Freiburger Mietshäusersyndikat y otras uniones

Para avanzar con la legalización de las propiedades inmobiliarias de una manera más estratégica, se unieron mientras tanto diversas agrupaciones. Aquí hay que nombrar especialmente el *Mietshäusersyndikat* [sindicato de casas en alquiler] en Freiburg. El *Mietshäusersyndikat* se creó en 1992, de un grupo de anteriores tomadores de casas. Los participantes actúan ad-honorem y se unen como una red con nudos en toda Alemania (Kunkel 2007).

En todo el país existen 40 proyectos legalizados y casi 30 iniciativas de proyectos de vivienda, es decir grupos que desean habitar en casas vacías o quienes tienen interés en el espacio, para su empresa o un proyecto. Además hay inquilinos que se oponen a los planes de venta del dueño o la demolición del edificio y quienes quieren comprar la casa.

La idea principal del *Mietshäusersyndikat* es una relación de solidaridad, donde los viejos proyectos establecidos hacen disponibles sus conocimientos a nuevas iniciativas. Los proyectos establecidos son además elementales para la transferencia del superávit financiero al favor de los nuevos. Porque el financiamiento de los nuevos proyectos está basado sobre tres columnas. Los que carecen del capital se dirigen primero a obtener créditos de los habitantes de los viejos proyectos y del círculo de amigos, los cuales invierten sus ahorros directamente en la posesión de la *Hausbesitz GmbH* [sociedad limitada], como inversión alternativa de fondos a un banco.

Esta alternativa económica tiene una base jurídica sólida: entre el aportante del crédito y el proyecto de vivienda se establece un contrato de crédito, en el cual también los términos de la duración del contrato y los tiempos de rescisión

están regulados. Solamente si de esta manera se recogen suficientes fondos de capital propios, también los bancos son, en una segunda instancia, listos para asignar los créditos para la compra de la casa. Debido a su sustentabilidad, las propiedades inmobiliarias reciben a menudo un normal crédito de hipoteca del banco de GLS en Bochum. Y en tercer lugar los amigos pueden garantizar con este banco para una suma limitada (Villinger 2008).

Si una iniciativa de proyecto desea comprar una casa bajo la cobertura del *Mietshäusersyndikat*, los habitantes crean primero una asociación de la casa, un denominado Hausverein. Junto con el sindicato se crea, entonces, una sociedad limitada, denominada *Hausbesitz GmbH*, con dos socios y dos vocales, el *Hausverein* y el *Mietshäusersyndikat*. El sindicato funciona de tal modo como una organización de control o de protección. Para prevenir que los proyectos después de años no quieren cumplir con la transferencia solidaria y vendan las propiedades inmobiliarias a precios costosos, las propiedades inmobiliarias no se pueden vender contra la voluntad del *Mietshäusersyndikat*, porque el título de la propiedad inmobiliaria tiene la sociedad limitada, la *Hausbesitz GmbH* (Kunkel 2007). Así una re-privatización y comercialización de todas las casas de la *Hausbesitz GmbH* es imposible, porque las propiedades inmobiliarias están fuera del comercio del mercado (*Mietshäuser Syndikat*: http://www.syndikat.org/index.html?/s/s_presse_kf.html, acceso el 02.04.09). La inalienabilidad de las propiedades inmobiliarias está además asegurada, de manera que si un socio quiere salir de la comunidad solidaria, la propiedad inmobiliaria y también parte de ella, quedan en la propiedad del grupo y no serán reembolsadas. Sólo el capital de base invertido puede ser reclamado. De modo que el *Mietshäusersyndikat* puede asumir su papel de órgano de control y de nexos, pero debe aplicar una porción del capital de cada *Hausbesitz-GmbH*, lo cual es cerca del 49 % del capital de base. Estos fondos vienen generalmente de los fondos solidarios de los miembros (Villinger 2008).

Semejante al *Freiburger Mietshäuser Syndikat*, también la *Projektwerkstatt auf Gegenseitigkeit (PaG)*, en Bernau, cerca de Berlín, desea neutralizar las propiedades inmobiliarias de la influencia de los bancos y de los especuladores a través de la de-privatización. Sin embargo, ella usa la forma legal del contrato de prestación, lo cual tiene vigencia entre la fundación PaG, que adquiere las propiedades inmobiliarias, y los usuarios de las casas. La idea del PaG es la separación de la propiedad y del uso de las inmobiliarias. No obstante, los usuarios que prestan las propiedades inmobiliarias reciben el derecho de votar y participan en las decisiones sobre el apoyo a otros proyectos, que son particularmente seleccionados debido a un plan de negocio prometedor. Al mismo tiempo, los usuarios se comprometen a obtener continuamente los

recursos financieros necesarios para llevar adelante el proyecto (<http://www.gegenseitig.de/unsere-pag/struktur.html>, acceso el 03.04.09).

Una tercera forma a utilizar viviendas económicamente y legalmente son las denominadas *Wächterhäuser* [casas de protector] en Leipzig. Para proteger casas vacías y en necesidad de renovación, contra vandalismo y la purgación completa, buscan propiedades que están en malas condiciones estructurales y que deben ser urgentemente conservadas, según las metas locales del desarrollo de la ciudad (<http://www.haushalten.org>, acceso el 04.04.09). Después, la asociación *HausHalten e.V.* se pone en contacto con los dueños para firmar un acuerdo para el uso temporal limitado del edificio, que generalmente es por cinco años. Sobre la base del acuerdo, la ciudad de Leipzig puede dar subsidios para reparar la casa suficientemente para su uso. Además el dueño debe reconectar la electricidad y el agua que están generalmente cortados.

La *HausHalten e.V.* hace contratos de sub-uso y si los usuarios se unen como grupo pueden negociar directamente con los dueños. Los usuarios son “protectores” [*Wächter*] de la casa. Ellos pagan al dueño con su propio trabajo para la casa y los gastos de agua y gas. Sobretudo los usuarios con proyectos sociales, culturales y comerciales, con carisma y una atracción para el barrio son aplicables como “protectores”. Las *Wächterhäuser* se abren generalmente con una celebración y una exposición sobre la asociación, para obtener un efecto público grande y poder multiplicar el ejemplo.

5. Conclusiones

Aunque muchas casas se critican por ser relacionadas con las casas ocupadas, han desarrollado nuevas maneras de convivencia y buscan su legalización. Especialmente el *Miethäusersyndikat*, en Freiburg, el cual es una manera de legalización a largo plazo que permite una vivienda sostenible. Los proyectos del sindicato son temporalmente ilimitados y no tienen que contar con su demolición. Se basan en una asociación solidaria entre los miembros del sindicato y hacen énfasis en la autonomía de los proyectos de vivienda.

Lo que le falta al *Miethäusersyndikat* es más trabajo de relaciones públicas y una coordinación en grande, también fuera de las fronteras del país. Porque si más personas y proyectos las conocieran, estas formas de la economía alternativa podrían desempeñar un papel importante también en países y en condiciones totalmente diversas. Además de la vida autogestionada, será también una posibilidad para las empresas autogestionadas. En primera fila estarán aquí por ejemplo las empresas recuperadas en la Argentina.

Así también las empresas que están administradas de manera cooperativa, serán protegidas de los posibles intereses especulativos² y, a largo plazo, se podría aplicar el lema: “Las casas a los que viven en ellas - Las empresas a los que trabajan allí” (<http://www.gegenseitig.de>, acceso el 03.04.09).

(2) Es decir, las viviendas no se podrían vender más y quedarían, por un lado, fuera del alcance de los especuladores -que compran, restauran y venden más caro- y, por el otro, envitaría que la gente que vivió por años en los departamentos los tenga que dejar porque los inversionistas los compran para renovarlos y venderlos. Esta sería la condición a la cual está relacionada la ayuda de las otras casas en esta economía solidaria.