

Comunidades cerradas

Este término deriva literalmente del angloamericano gated communities, y engloba, no sin una cierta ambigüedad semántica sobre el sentido de "comunidad", formas variadas de enclave residencial sometidas a reglas contractuales de dominio territorial privado. Se comparan a menudo los loteos, inmuebles protegidos con seguridad y ciertos cierres construidos por las municipalidades entre barrios jardín y alojamientos sociales en Francia, con las "gated communities" de Estados Unidos, con los "barrios cerrados" de América Latina o con los "compounds" y "streets closures" de África del Sur o del Líbano. El entresuelo social, que justifica la referencia a una "comunidad" social idealizada, se basa en la forma contractual de adhesión voluntaria a un modo de dominio territorial privado: la copropiedad horizontal. Los reglamentos de copropiedad, severos, se ponen frecuentemente de manifiesto, de hecho son restricciones arquitectónicas, normas impuestas (mantenimiento de los jardines, reglamentación sobre la posesión de animales domésticos), y una cierta selección social (superficie -en consecuencia precio- de las construcciones, edad mínima para vivir en las residencias para personas ancianas).

Se considera a menudo que estos loteos privados, cerrados y protegidos por seguridad responden a un fenómeno nuevo, son signos de una crisis de la urbanidad y de la desaparición de los espacios públicos. Sin embargo, su descripción conduce frecuentemente a un análisis tautológico: numerosos autores destacan que los "enclaves residenciales" producen la "fragmentación". Ahora bien, un análisis de este fenómeno muestra que está profundamente inscrito en las prácticas de la promoción inmobiliaria, y que su difusión como un producto de consumo por parte de la industria inmobiliaria es reciente, e induce costos sociales importantes. Bajo la capa de dominio privado se esconden temibles actores socios de los poderes locales y las municipalidades, cuyas estrategias producen notablemente una diferenciación socioespacial.

Las filiaciones de una forma de urbanismo

Los loteos cerrados no difieren de ningún modo de los inmuebles con porteros y códigos digitales, que también añaden un espacio privado de la calle, espacio público. Comparten la misma estructura jurídica, la copropiedad, fuertemente arraigada en las ciudades europeas desde el siglo XII (en Alemania), luego en Gran Bretaña o en Francia, donde el estatus de copropietario es reconocido en 1804. Un reglamento de copropiedad fija las condiciones arquitectónicas y de mantenimiento, preservando el estado del inmueble. Estas reglamentaciones restrictivas son antiguas en las ciudades occidentales, y aparecen en Gran Bretaña en el siglo XVI, antes de ser adoptadas en Estados Unidos en 1831, donde un parque de Manhattan fue separado del espacio público, y administrado contractualmente por una asociación de propietarios. Estos tienden a garantizar una cierta homogeneidad urbanística y social del barrio.

Las modalidades responden entonces a estructuras jurídicas antiguas y comparables. No obstante, la escala varía considerablemente, de una centena a 15.000 habitantes: Canyon Lake, ciudad cerrada y privada del sudeste de Los Ángeles, alberga hoy a más de 9.000 habitantes; Leisure World es una vasta ciudad de jubilados de 19.000 habitantes, donde la media de edad de la población alcanza los 77 años. Ciertos barrios en Estados Unidos pueden realmente prohibir la residencia a menores de 55 años. Incorporan infraestructuras y equipamientos colectivos (asociaciones de entretenimientos, equipamientos deportivos, pero también veredas, calles, plazas, parques y lagos). A pesar de su tamaño, no son originales, y muchos loteos antiguos responden a las mismas características jurídicas y formales. El Parque de Montretout en Saint-Cloud fue loteado en 1832. De entrada cerrado y protegido por un portal majestuoso, se trata de una parcela loteada del parque del antiguo castillo de Saint-Cloud, cuyo cierre fue conservado. A fines del siglo XIX aparecen numerosos loteos de parques privados en París, tales como la Villa Montmorency (barrio 16). El primer loteo periurbano en Estados Unidos, Llewellyn Park (Nueva Jersey), en el gran suburbio de Nueva York, fue, desde 1854, cerrado por un perímetro de seguridad y protegido por un portal, e incorpora equipamientos colectivos (caminos, espacios de recreación). Este modelo se difunde progresivamente bajo el báculu de promotores inmobiliarios: en San Luis en 1867, en Los Ángeles en 1935 (Rolling Hills). Todos son ghettos dorados y configuran el estereotipo de un encierro de ricos que buscan proteger un estilo de vida elitista.

La difusión del modelo a las clases medias

A partir del discurso de la seguridad dominante, las inmobiliarias multinacionales comercializan hoy un producto de seguridad, estandarizado, destinado a las clases medias. Después de una fase de desarrollo considerable desde fines de los años 1960 en Estados Unidos, y más recientemente en otros países, es llamativo constatar la extensión del mercado cubierto por las gated communities. Si permanece anecdótico en la región parisina (excluyendo los barrios y las calles privadas), representa hasta 13% de lo inmobiliario nuevo en promedio en las zonas de fuerte crecimiento, a semejanza de Los Ángeles. La difusión social de este producto acompaña a su difusión espacial. En Los Ángeles, por ejemplo, un tercio de entre ellos puede ser calificado como ghettos dorados. Pero la mayor parte (49%) está de hecho destinada a las clases medias y medias-altas en busca de un modo de vida que asocia residencia individual y entretenimientos (canchas de golf, piscinas, etc.) con protección de la inversión inmobiliaria. 18% de estos barrios se dirigen a clientelas más modestas de las minorías asiáticas, hispanicas o negras.

A pesar de esta difusión, las gated communities desempeñan un papel indudable en la acentuación local de la segregación. Por naturaleza son socialmente más homogéneas que los barrios vecinos, y esto conlleva la selección social explícita o implícita operada por el promotor, el agente inmobiliario, y la obligación también selectiva de adherir al country club del loteo. Por ejemplo, en África del Sur las encuestas han demostrado que los blancos dicen haber recurrido a los complejos residenciales protegidos y socialmente homogéneos como "zonas confortables", para preservar su identidad en un país donde ellos son hoy en día una minoría política.

Los observadores acuerdan decir que el cierre social y espacial contribuye a ejercer, por una parte, una protección significativa del valor inmobiliario comparado con otros barrios de sus proximidades; y por otra parte, un crecimiento relativo de la segregación observada a escala local.

Protección del bien inmobiliario y destrucción de los recursos públicos

¿Por qué encerrarse, entonces? Ciertamente el argumento de la seguridad se impone, principalmente en América Latina o en África del Sur. Pero teniendo en cuenta la antigüedad del fenómeno, sólo emerge tarde y temprano sobre todo con la difusión de las tesis de Oscar Newman (1972, 1996) del espacio defendible (defensible space) y de la autovigilancia del vecindario (neighborhood watch). Sin embargo, estos loteos se construyen lejos de las zonas más pauperizadas del centro: los supuestos peligros de la ciudad no golpean a su puerta. El recinto aporta ante todo una seguridad de la inversión inmobiliaria. Estos barrios constituyen entonces a la vez un buen emplazamiento para su propietario, un mercado de nicho extremadamente rentable para los promotores inmobiliarios, y una renta fiscal para las colectividades locales. En efecto, si el valor inmobiliario y territorial de los bienes es más elevado que en los barrios no cerrados, las colectividades locales aprecian este tipo de desarrollos proveedores de tasa territorial.

Ellos implican en efecto una privatización de las infraestructuras y de sus costos de mantenimiento (construcción y mantenimiento de calles, del alumbrado público, de las cloacas), y representan, para los municipios en fuerte crecimiento, una manera de hacer financiar a los particulares las infraestructuras y los equipamientos colectivos, aprovechando un aporte fiscal complementario no despreciable.

La difusión de los cierres es entonces no solamente el hecho de promotores inmobiliarios, sino igualmente de una estrategia de los poderes públicos locales y nacionales. En África del Sur, por ejemplo, en los loteos cuyas calles son públicas, éstos autorizan a los propietarios a constituirse en sindicatos ("Section 21 Companies") y a construir un portal de acceso de carácter disuasivo. En compensación, no les está permitido rechazar la entrada a quienquiera que sea. Esta ausencia relativa de restricción de acceso en numerosos loteos cerrados se paga no obstante al precio de un registro sistemático de los desplazamientos (registro de las patentes vehiculares por cámara de video, controles de identidad al entrar, etc.).

De este modo, el riesgo principal de estos barrios privados reside en su impacto político y fiscal. Jurídicamente, reemplazan al poder público con el acuerdo de este último que les otorga el permiso de lotear. Pero algunos desarrollan estrategias autonomistas, a semejanza de los que se convirtieron en municipalidades con pleno derecho en Estados Unidos. Estas últimas no son enteramente diferentes de los loteos planificados y privados del Vásinet o del Chesnais, convertidos también en municipios autónomos hacia 1875. No obstante, allí se ve en la actualidad una forma de desarrollar los "barrios privados", puesto que estas municipalidades sólo están compuestas de territorios cerrados y exclusivos (Canyon Lake, Rolling Hills, Hidden Hills, etc.). De hecho, en raros casos este dominio original transfiere en provecho de los loteos cerrados los recursos fiscales públicos (dotación global de funcionamiento). Más corrientemente, éste produce una destrucción del espacio público (los litorales, los bordes de lagos, donde acaparan el acceso) a imagen de Terre-Blanche, o de los loteos de la Península de Giens en el Var.

Los barrios cerrados, antiguo modelo de urbanismo, se adaptan a los motivos contemporáneos de un mercado inmobiliario marcado por la instancia de la seguridad del discurso en la ciudad, y difundido ampliamente en las clases medias y superiores. Con estos loteos muy homogéneos, tanto morfológica como socialmente, la ciudad se construye en función de intereses particulares reducidos a enclaves donde se aplica una democracia local de base contractual, cuya base de consenso es intrínseca a su homogeneidad social, y que reivindican un funcionamiento autónomo con el riesgo de replantear los principios de la perecuación fiscal.

Sitio internet de referencia: la red internacional de investigación "Private Urban Governance & Gated Communities":

<http://www.gated-communities.de/>

Bibliographie

Referencias bibliográficas:

- BLAKELY E. J., SNYDER M. G. (1997). *Fortress America, Gated Communities In The United States*. Washington D.C., Cambridge, M.A.: Brookings Institution Press & Lincoln Institute of Land Policy, 209 p.
- CALDEIRA T. P. R. (2000). *City of Walls: Crime, Segregation, and Citizenship in Sao Paulo*. Berkeley, CA: University of California Press, 487 p.
- GLASZE G., FRANTZ K., WEBSTER C. J. (2002). "The global spread of gated communities". *Environment and Planning B: Planning and Design*, vol. 29, n° 3, p. 315-320.
- GLASZE, G., WEBSTER C. & FRANTZ K. (ed. 2005): *Private Cities: Global and Local Perspectives*. Routledge. London.
- LACOUR-LITTLE M., MALPEZZI S. (2001). *Gated Communities and Property Values*. Madison, WI: Wells Fargo Home Mortgage and Department of Real Estate and Urban Land Economics - University of Wisconsin.
- LE GOIX R. (2001). "Les "communautés fermées" dans les villes des Etats-Unis : les aspects géographiques d'une accession urbaine". *L'Espace Géographique*, vol. 30, n° 1, p. 81-93.
- LE GOIX R. (2002). "Les gated communities en Californie du Sud, un produit immobilier pas tout à fait comme les autres". *L'Espace Géographique*, vol. 31, n° 4, p. 328-344.
- LE GOIX R. (2003). *Les gated communities aux Etats-Unis. Morceaux de villes ou territoires à part entière (Gated communities within the city in the US: Urban neighborhoods, or territories apart?)*. Department de Geography. París: Universidad de París 1 (Panthéon Sorbona), 491 p.
http://tel.ccsd.cnrs.fr/documents/archives0/00/00/41/41/index_fr.html
- LE GOIX R. (2005). "Gated communities as predators of public resources: the outcomes of fading boundaries between private management and public authorities in southern California". in *Private Neighbourhoods: Global and local perspectives*. GLASZE G., WEBSTER C. J. et FRANTZ K., Eds.: Routledge, Taylor and Francis.
- LOW S. M. (2003). *Behind the gates : life, security, and the pursuit of happiness in fortress America*. New York: Routledge, xi, 275.
- MCKENZIE E. (1994). *Privatopia: Homeowner Associations and the Rise of Residential Private Government*. New Haven (Conn.) ; London: Yale University Press, 237 p.
- NEWMAN O. (1972). *Defensible Space: Crime prevention through Urban Design*. New York: MacMillan, 264 p.
- NEWMAN O. (1996). *Creating Defensible Space*. Washington, D.C.: U.S. Department of Housing and Urban Development, Office of Policy Development and Research, Institute for Community Design Analysis, Center for Urban Policy Research, Rutgers University., 126 p.
- WEBSTER C. J., LAI L. W. C. (2002). *Property Rights, Planning and Markets: Managing Spontaneous Cities*: Edward Elgar, Cheltenham, Glos.