



**SEGURIDAD ONTOLÓGICA Y PROPIEDAD RESIDENCIAL. Vivienda, bienestar y naturaleza en los suburbios del sur chileno (2011 – 2023)**

*Ontological security and residential property. Housing, well-being and nature in the suburbs of southern chilean (2011 – 2023)*

**Voltaire Alvarado Peterson**

Universidad de Concepción, Chile

ORCID: <https://orcid.org/0000-0001-5912-4006>

E-mail: [voalvarado@udec.cl](mailto:voalvarado@udec.cl)

**Alex Paulsen-Espinoza**

Pontificia Universidad Católica de Chile, Macul, Chile

ORCID: <https://orcid.org/0000-0002-6982-0651>

E-mail: [alexpaulsene@gmail.com](mailto:alexpaulsene@gmail.com)

**Rodrigo Hidalgo Dattwyler**

Pontificia Universidad Católica de Chile, Macul, Chile

ORCID: <https://orcid.org/0000-0001-6092-1547>

E-mail: [rhidalgd@uc.cl](mailto:rhidalgd@uc.cl)

Trabalho enviado em 04 de setembro de 2023 e aceito em 01 de dezembro de 2023



This work is licensed under a Creative Commons Attribution 4.0 International License.



Rev. Dir. Cid., Rio de Janeiro, Vol. 15, N.03., 2023, p. 1454-1478.

Voltaire Alvarado Peterson, Alex Paulsen-Espinoza e Rodrigo Hidalgo Dattwyler

DOI: [10.12957/rdc.2023.78910](https://doi.org/10.12957/rdc.2023.78910) | ISSN 2317-7721

## RESUMEN

Este artículo explora la relación entre la propiedad legal de viviendas subsidiadas y el bienestar en ciudades del centro-sur de Chile. La metodología consiste en un trabajo de campo del caso de la ciudad de Coronel y una discusión conceptual sobre seguridad ontológica y bienestar neoliberal. Se argumenta que el derecho de propiedad está fuertemente protegido en las constituciones latinoamericanas. En Chile, los subsidios habitacionales buscan generar bienestar a través del acceso a la vivienda propia, pero no necesariamente patrimonio. Se analiza el desarrollo de conjuntos residenciales subsidiados en Coronel, donde se producen nuevos espacios suburbanos ensamblados con plantaciones forestales industriales. Estos generan una seguridad ontológica y sentido de pertenencia, pero también contradicciones sobre la creación de comunidad y riesgos ante incendios y remociones en masa. Se concluye que el subsidio habitacional en Chile fortalece la propiedad legal, pero con limitaciones para construir bienestar debido a la escasa acumulación patrimonial.

**Palabras claves:** seguridad ontológica; propiedad; vivienda; naturaleza; bienestar; suburbios

## ABSTRACT

This paper explores the relationship between legal ownership of subsidized housing and welfare in cities in south-central Chile. The methodology consists of fieldwork on the case of the city of Coronel and a conceptual discussion of ontological security and neoliberal welfare. It is argued that the right to property is strongly protected in Latin American constitutions. In Chile, housing subsidies seek to generate welfare through access to home ownership, but not necessarily equity. The development of subsidized residential complexes in Coronel is analyzed, where new suburban spaces assembled with industrial forestry plantations are produced. These generate ontological security and a sense of belonging, but also contradictions about the creation of community and risks in the event of fires and landslides. It is concluded that the housing subsidy in Chile strengthens legal property, but with limitations to build welfare due to the scarce patrimonial accumulation.

**Keywords:** ontological security; property; housing; nature; well-being; suburb



Rev. Dir. Cid., Rio de Janeiro, Vol. 15, N.03., 2023, p. 1454-1478.

Voltaire Alvarado Peterson, Alex Paulsen-Espinoza e Rodrigo Hidalgo Dattwyler

DOI: 10.12957/rdc.2023.78910 | ISSN 2317-7721

## 1. INTRODUCCIÓN

En 1988, Chile enfrentaba un evento culmine en su historia: el plebiscito que determinaría la continuidad del régimen de Augusto Pinochet y, por consiguiente, la celebración de elecciones libres para el primer gobierno democrático en 17 años. Sabidos los resultados, es interesante advertir el rol que la propiedad tuvo en esta trascendental contienda; más si el Ministro de Vivienda y Urbanismo de la época, Miguel Ángel Poduje, había sido llamado por Augusto Pinochet para encabezar una “Cruzada por la Propiedad”. Las altas pulsaciones de esta campaña recorrieron el país. Por la vía de subsidios directos focalizados a sectores específicos de la población, Poduje llegó a señalar que para 1987 se entregaría una nueva vivienda “cada ocho minutos”, lo que instaló una sonada polémica con el anterior ministro del área durante la presidencia del demócratacristiano Eduardo Frei Montalva (1964-1970), Juan Hamilton (BIBLIOTECA DEL CONGRESO NACIONAL, 1988)

Por sobre esta crónica, lo relevante figura en el rol que la propiedad de la vivienda jugó en la confección de una hoja de ruta en el discurso político de aquellos años, algo que no ha dejado de ser un mantra en las discusiones electorales y constitucionales hasta el día de hoy. En lo referido al proceso constituyente que terminó con el documento rechazado por la ciudadanía en septiembre de 2022<sup>1</sup>, la propiedad de la vivienda encendió los debates de la agenda pública. Esta discusión se contextualizó en la seguridad sobre el dominio de la vivienda de provisión subsidiaria relativizándose su destino patrimonial: serían propiedad del adjudicatario del subsidio o gestionadas ad aeternum por ente estatal, sin producir la titularidad de su propiedad ninguna persona en particular. Nuevamente, ahora en un ejercicio democrático y plebiscitario inédito en la historia chilena, la propiedad de la vivienda acaparaba el interés ciudadano.

Ambas historias conducen a la exploración hacia los interiores y límites de la relación entre vivienda y propiedad. Desde perspectivas legales y espaciales, el derecho a la propiedad es de los más sólidos en el ordenamiento jurídico de los países adscritos a la tradición del Derecho Continental Europeo, donde la norma jurídica moderna porta y reconoce desde los Principios Fundamentales del Derecho Romano hasta el Código Napoleónico, el peso social y político de la garantía constitucional del derecho

---

<sup>1</sup> Luego de 12 meses de trabajo, la Convención Constitucional electa bajo criterios de paridad y escaños reservados a Pueblos Originarios, evento nunca visto en la historia electoral de Chile, la propuesta de nueva Constitución Política del Estado fue rechazada en un plebiscito de voto obligatorio en un resultado de 61,89% en contra y 38,11% a favor. Sufragaron 13.028.739 personas mayores de 18 años. Las razones de este resultado pueden estar en muchas partes; sin embargo, el debate acerca de la garantía constitucional sobre el derecho a la propiedad fue, no solo en vivienda, un tema vertebral (SERVEL, 2023).

de propiedad. Su naturaleza como derecho real, dirigido en específico sobre el dominio de las cosas, le arroja capacidad representacional sobre las creaciones humanas y porciones de la superficie terrestre bajo formas que persiguen la armonía, el desarrollo patrimonial de las personas jurídicas y naturales, tanto para sí como para sus descendencias o legatarios.

Que la vivienda sea la protagonista de este derecho no es un accidente evolutivo en las sociedades modernas. La necesidad de generar patrimonio como vía esencial para la movilidad social coloca a la propiedad en el eje de las políticas públicas y de economía política. Incluso en los denominados socialismos reales, la propiedad tuvo un rol en la estructura social. En la desaparecida Yugoslavia, el incentivo al emprendimiento individual estuvo basado en formas propietarias individuales rupturistas frente al colectivismo soviético, en los que primó la competencia para acceder a bienes habitacionales en función de prioridades económicas de menor escala (BARRE, 1962).

Por otro lado, en los tiempos del New Deal y el auge keynesiano en los Estados Unidos, la fórmula por la expansión de la propiedad descansó en la inversión pública favorable a la producción de nuevos hábitats urbanos dotados de servicios públicos, viviendas y redes de comunicación (FISHMAN, 1989). Situación similar se observa en la creación de Brasilia entre las décadas de 1950 y 1960, cuya finalidad geopolítica trató de balancear el poder de las clases dominantes de la costa atlántica a partir de un espacio urbano nuevo y planificado acorde a los señalamientos de una arquitectura al servicio de una imagen de progreso (COSTA; E.B., 2021).

En todos estos escenarios, la propiedad de la vivienda define las estrategias de desarrollo orientadas a producir una forma de bienestar para la población, basada en la provisión objetual de un bien posible de ser disfrutado, enajenado y cedido según los límites legales establecidos para ello. Tal es el peso de este derecho que los debates constitucionales recientes de América Latina, la propiedad no ha sufrido transformaciones significativas. Las constituciones de Venezuela y Bolivia, localizadas más a la izquierda del espectro político, no atentan contra la propiedad de la vivienda; más bien transfieren la titularidad sobre iniciativas de gestión local y planificación a las clases populares, además de la cesión de derechos de propiedad sobre suelos urbanos o urbanizables y la provisión de materiales de construcción en el caso venezolano (ÁLVAREZ, 2020). En Bolivia, por su parte, la creación de los condominios sociales verticales promueve la habilitación de zonas urbanas a partir de la entrega en régimen de dominio de viviendas, avance clave en la reducción de la pobreza en las últimas décadas y el aumento del consumo interno de mercados tradicionalmente compactos (U.P.S., 2006). En el reciente debate por una nueva constitución para Chile, el derecho a la propiedad no se movió de su posición como derecho real discutiéndose en particular las formas de expropiación e indemnización más que el origen de la propiedad

en tanto transacción comercial y generación de derechos de uso, goce y disposición. Una discusión que sigue siendo controversial dentro de los análisis explicativos en el rechazo de este nuevo marco normativo y el que se discute en la actualidad.

Desde la elaboración teórica y reflexión basada en evidencia, el objetivo del presente manuscrito es identificar las rutas normativas que materializan al derecho de propiedad sobre la vivienda subsidiada en ciudades del centro sur de Chile. Primero, se expondrá, de manera resumida, los marcos en los que la propiedad privada se ha movido en la discusión internacional con foco en su asociación con el bienestar. Esto da un contexto para la situación existente en torno a la constitución y la propiedad en América del Sur para luego trabajar con las bases de la propiedad en el derecho positivo, correspondiente a la norma jurídica escrita en los códigos y leyes vigentes en el ordenamiento jurídico chileno y su impacto en el fortalecimiento de la propiedad. En el segundo momento se explorará la textura espacial de la vivienda subsidiada desde emplazamientos suburbanos en la ciudad de Coronel, en la Región del Biobío, en particular durante los decenios democráticos. Y en un tercer episodio, el manuscrito discutirá la configuración de una dimensión de lo que se entiende como bienestar a partir de las anteriores elaboraciones y reflexiones.

En las consideraciones finales se propondrá interrogar la resistencia de este modelo en tiempos de debate acerca de la capacidad real de los subsidios a la propiedad de la vivienda, las dinámicas económicas que implica sustentar un régimen propietario extendido y cómo ello contribuye a esta imagen contradictoria del bienestar neoliberal que se ofrece en el título.

## **2.1 La propiedad de la vivienda en los circuitos globales: propietarización para “bien-estar”**

La definición, función, características y consecuencias de la propiedad privada en todos sus ámbitos ha sido un tema de discusión en las sociedades desde la instalación del capitalismo en su vertiente de acumulación primitiva hasta el día de hoy (GINTIS, 2007). Por su parte, la propiedad de la vivienda ha resultado fundamental para el sostén de los sistemas democráticos, tanto en el aseguramiento de la estabilidad social como en el desarrollo económico (WILLIAMSON; KEREKES, 2011). Estos últimos dos, casi principios de la gubernamentalidad hegemónica neoliberal, justifican la jerarquía de esta norma y su resultado espacial (HIDALGO; ALVARADO; PAULSEN-ESPINOZA, 2020). Es así como la propiedad privada de la vivienda se ha tratado desde su tenencia y seguridad (HULCHANSKI, 1988; VAN GELDER, 2013); variabilidad en los derechos de propiedad (LAI; LORNE, 2014; SAUNDERS, 1984); capacidad del mercado (ZHANG; HE, 2020); la Geografía Legal (BLOMLEY, 2020); y gestión del suelo (CRABTREE, 2013; LI, 2016).



Estos tópicos muestran una evolución en la relación entre la propiedad privada y la vivienda, manifiesta en particular dentro de países desarrollados como Gran Bretaña, Estados Unidos y Japón (HIRAYAMA, 2010); Australia (YATES; BRADBURY, 2010); España (SERRANO-MARTINEZ; GARCIA-MARIN; LAGAR-TIMON, 2017); y Singapur (TU; BAO, 2009), además de Estados con una fuerte tradición de Bienestar como Suecia, Noruega y Países Bajos (RONALD, 2009). La propiedad y sus consideraciones tanto legales como espaciales varía de una sociedad a otra constituyéndose este derecho en un territorio móvil, desplazable ante factores económicos e ideológicos, al mismo tiempo que representa a diversas sociedades (BLOMLEY, 2022). Existe, empero, un punto común entre la propiedad privada y la vivienda: el bienestar.

En primera instancia, la propiedad privada de la vivienda ha determinado el desarrollo y profundidad de los sistemas económicos respecto a instrumentos y agentes involucrados en los procesos urbanos. Más allá del binomio beneficios-perjuicios, se advierte una imagen de bienestar arraigada a la propiedad privada de la vivienda visible, por ejemplo, en su contribución en la expansión del Producto Interno Bruto (RONALD, 2009). Esta evidencia opera en tanto indicador de solidez económica, por cuanto contribuye en la salida de la pobreza e inicio de un tránsito hacia la estabilidad o salto de clase social.

Esto es algo que la literatura ha llamado bienestar basado en la propiedad, cuando la estructura normativa favorece la propietarización de la vivienda convirtiéndola en un activo de seguridad social, de carácter vitalicio y de acumulación patrimonial (DOLING; RONALD, 2010a); (BALL, 2014; DE DECKER; DEWILDE, 2010; HIRAYAMA, 2010; YATES; BRADBURY, 2010); (SAUNDERS, 1984). Cualidades como las señaladas se encuentran en Latinoamérica donde el bienestar está conectado a una seguridad ontológica, expresada en la identidad propietaria diferenciada y opuesta de quienes no la tienen estableciéndose como pilar en la construcción de discurso de progreso social.

El potencial acumulativo de este derecho sobre la vivienda ha generado una cultura de sociedades rentistas que entiende a la propiedad como un bienestar de seguridad ontológica ante la volatilidad económica en tiempos de crisis, lo que explica su robustez normativa. Ejemplo de ello es la situación etaria europea, donde la vivienda se convierte en resguardo para adultos mayores que salen de los ingresos regulares laborales evitando así ingresar en una situación de pobreza (DOLING; RONALD, 2010b).

Estas evidencias, escasas, por cierto, permiten focalizar la mirada en las viviendas subsidiadas donde el potencial acumulativo pierde fuerza, aumentando la seguridad ontológica y la expresión de identidad individual. El bienestar se traslada a una forma de autonomía y control personal que otorga certeza propietaria desde la vivienda para clases sociales identificadas como vulnerables o emergentes, como es el caso chileno (GIL; CELHAY, 2022). El deseo por la vivienda propia, por lo tanto, no solo se

configura a partir de estas seguridades –autonomía y control-; también es sinónimo de transformaciones del capitalismo en su vertiente neoliberal, debido a que el consumo de la vivienda es un aspecto que otorga una expresión de identidad reforzada por la valoración a lo privado y su refuerzo en tanto pertenencia de clase social.

No es menor, por lo tanto, el impulso subsidiario que estas seguridades reciben desde las estructuras subsidiarias como la residencial. Tal como plantea Saunders (1984), esta dinámica genera un aumento de viviendas a lo largo del tiempo, a su vez que motiva su demanda e inyecta capacidad de consumo por el aumento de ingresos (SAUNDERS, 1984). Lo interesante está en que la lógica subsidiaria coloca a la propiedad de la vivienda como vehículo destinado al incremento patrimonial de una sociedad y, desde aquí, generar bienestar convirtiéndose en una falacia debido a que no se concreta el anhelado poder social o económico, cualidad asignada a la naturaleza en sí de la propiedad (SAUNDERS, 1984).

En definitiva, los sistemas subsidiarios pretenden generar bienestar por medio de la entrega de vivienda en propiedad con el objetivo de producir una percepción de seguridad ontológica de autonomía y control patrimonial además de identidad de clase, sin potencial acumulativo. Cosa distinta la advertida en los Estados denominados de Bienestar, donde la valorización de la propiedad va más allá de las cualidades de seguridad ontológica, patrimonio e identidad caracterizándose, por ejemplo, como activo de pensiones o su explotación turística, sin enajenar la vivienda (NAVARRO-JURADO et al., 2023); (DOLING; RONALD, 2010a). Sin embargo, el caso suramericano tiene elementos esenciales característicos para comprender el rol de la propiedad de la vivienda debido al abanico conceptual que dan forma a regímenes diferenciados de propiedad, que van desde lo privado hasta lo colectivo. A continuación, se abordarán algunos de estas situaciones para luego revisar el modelo chileno.

## 2.2 La propiedad y el derecho en la situación en América del Sur y Chile

A nivel subcontinental, la propiedad se ha definido de diversas formas en las constituciones políticas de los diferentes países. Se reconoce desde la propiedad individual y colectiva, además de su función social y ecológica, como es el caso de Colombia, que viene de la mano con su consignación en España, por ejemplo (PÉREZ SOLANO, 2016). En otros Estados de la región se consigna solo la individualidad de los títulos de propiedad residencial -Argentina, Brasil, Paraguay y Perú-; mientras que en Bolivia y Ecuador se reconocen tipos de dominio colectivo, asociativo, solidario, comunitario, cooperativo y mixto. De todos modos, es transversal en las constituciones que la acción estatal mediada por utilidad o interés públicos es la única manera en la que es posible expropiar o confiscar la propiedad privada (ver Tabla 1).



País	Definición de propiedad
Argentina	La propiedad es inviolable, y ningún habitante de la Nación puede ser privado de ella, sino en virtud de sentencia fundada en ley [...] La expropiación por causa de utilidad pública, debe ser calificada por ley y previamente indemnizada. digo Penal argentino. Ningún cuerpo armado puede hacer requisiciones, ni exigir auxilios de ninguna especie.
Bolivia	I. Toda persona tiene derecho a la propiedad privada individual o colectiva, siempre que ésta cumpla una función social. II. Se garantiza la propiedad privada siempre que el uso que se haga de ella no sea perjudicial al interés colectivo.
Brasil	Todos son iguales ante la ley, sin ninguna distinción, garantizando a los brasileños y a los extranjeros residentes en el País la inviolabilidad de los derechos a la vida, a la libertad, a la igualdad, a la seguridad y a la propiedad, en los siguientes términos: XXII. se garantiza el derecho a la propiedad.
Colombia	Se garantizan la propiedad privada y los demás derechos adquiridos con arreglo a las leyes civiles, los cuales no pueden ser desconocidos ni vulnerados por leyes posteriores. Cuando de la aplicación de una ley expedida por motivo de utilidad pública o interés social, resultaren en conflicto los derechos de los particulares con la necesidad por ella reconocida, el interés privado deberá ceder al interés público o social. La propiedad es una función social que implica obligaciones. Como tal, le es inherente una función ecológica. El Estado protegerá y promoverá las formas asociativas y solidarias de propiedad. Por motivos de utilidad pública o interés social definidos por el legislador, podrá haber expropiación mediante sentencia judicial e indemnización previa. Este se fijará consultando los intereses de la comunidad y del afectado. En los casos que determine el legislador, dicha expropiación podrá adelantarse por vía administrativa, sujeta a posterior acción contenciosa-administrativa, incluso respecto del precio.
Ecuador	Se reconoce y garantizará a las personas: 26. El derecho a la propiedad en todas sus formas, con función y responsabilidad social y ambiental. El derecho al acceso a la propiedad se hará efectivo con la adopción de políticas públicas, entre otras medidas. Artículo 321 El Estado reconoce y garantiza el derecho a la propiedad en sus formas pública, privada, comunitaria, estatal, asociativa, cooperativa, mixta, y que deberá cumplir su función social y ambiental.
Paraguay	Artículo 109. De la propiedad privada Se garantiza la propiedad privada, cuyo contenido y límites serán establecidos por la ley, atendiendo a su función económica y social, a fin de hacerla accesible para todos. La propiedad privada es inviolable. Nadie puede ser privado de su propiedad sino en virtud de sentencia judicial, pero se admite la expropiación por causa de utilidad pública o de interés social, que será determinada en cada caso por ley. Esta garantizará el previo pago de una justa indemnización, establecida convencionalmente o por sentencia judicial, salvo los latifundios improductivos destinados a la reforma agraria, conforme con el procedimiento para las expropiaciones a establecerse por ley.
Perú	El derecho de propiedad es inviolable. El Estado lo garantiza. Se ejerce en armonía con el bien común y dentro de los límites de ley. A nadie puede privarse de su propiedad sino, exclusivamente, por causa de seguridad nacional o necesidad pública, declarada por ley, y previo pago en efectivo de indemnización justipreciada que incluya compensación por el eventual perjuicio. Hay acción ante el Poder Judicial para contestar el valor de la propiedad que el Estado haya señalado en el procedimiento expropiatorio.~

País	Definición de propiedad
Uruguay	<p>Artículo 7 Los habitantes de la República tienen derecho a ser protegidos en el goce de su vida, honor, libertad, seguridad, trabajo y propiedad. Nadie puede ser privado de estos derechos sino conforme a las leyes que se establecen por razones de interés general.</p> <p>Artículo 32 La propiedad es un derecho inviolable, pero sujeto a lo que dispongan las leyes que se establecieron por razones de interés general. Nadie podrá ser privado de su derecho de propiedad sino en los casos de necesidad o utilidad públicas establecidos por una ley y recibiendo siempre del Tesoro Nacional una justa y previa compensación. Cuando se declare la expropiación por causa de necesidad o utilidad públicas, se indemnizará a los propietarios por los daños y perjuicios que sufrieren en razón de la duración del procedimiento expropiatorio, se consume o no la expropiación; incluso los que deriven de las variaciones en el valor de la moneda.</p>
Venezuela	<p>Se garantiza el derecho de propiedad. Toda persona tiene derecho al uso, goce, disfrute y disposición de sus bienes. La propiedad estará sometida a las contribuciones, restricciones y obligaciones que establezca la ley con fines de utilidad pública o de interés general. Sólo por causa de utilidad pública o interés social, mediante sentencia firme y pago oportuno de justa indemnización, podrá ser declarada la expropiación de cualquier clase de bienes.</p>

Tabla 1. Definición o alusión a la propiedad en las constituciones de países de América del Sur. Fuente: elaboración propia.

Esta síntesis de las normativas vigentes en la región ilustra la solidez del derecho a la propiedad privada, incluso con independencia del modelo político vigente en cada país. Existen variaciones, por cierto, como la definición de función social que cumple la propiedad, además de sus dimensiones económicas y ecológicas. El rol social, por su parte, no colisiona con lo individual y colectivo toda vez que contempla indemnizaciones en caso de requerimiento prioritario público, estando regulados y delimitados por la misma legislación (CASTILLO, 2012).

Además de los tipos de sociedad contenidos en las constituciones políticas de estos Estados, se establecen los modos de acceder a la propiedad, los que no rompen con los marcos de la Tradición Continental Europea salvo excepciones del Common Law, vinculadas más a la jurisprudencia en casos particulares (GARGARELLA, 2015). Si bien la región comparte un tronco común en lo constitucional, lo cierto es que la propiedad se supedita al poder del Estado, siendo atributo exclusivo de este la confiscación o expropiación, salvo en aquellos casos así consignados.

Lo anterior no es nuevo, pues proviene del origen de la república moderna que consagra la ecuación: constitución + imperio de la ley = legitimación de la propiedad, en particular para los casos de Estados Unidos y Francia (HARDT; NEGRI, 2011). Esta tradición constitucionalista genera un linaje de Cartas Magnas posteriores que agregaron dos funciones primordiales: contener la multitud de no propietarios y transformar la naturaleza. Este binomio con sus respectivos objetivos no ha estado exento

en el aparato constitucional y legal chileno, sobre todo en lo referido a la propiedad de la vivienda y la transformación de la naturaleza.

### 2.3 La propiedad en las legalidades del contexto chileno

Desde una perspectiva histórica, la propiedad ha estado arraigada en el derecho civil siguiendo la tradición romana (CASTILLO, 2012). Primero, los modos de adquirir la propiedad en tanto derecho real sobre las cosas; segundo, derechos y obligaciones contraídos sobre las cosas en función del uso, goce y disposición; y tercero, la enajenación de la cosa, su perfeccionamiento hacia el dominio y extinción de las obligaciones traslaticias, como es el caso de la compraventa.

Con la creación del Código Civil chileno (1855), la naturaleza de este derecho se mantiene sin modificaciones sustantivas hasta la actualidad. El artículo 582 de este texto legal establece que “el dominio (que se también se llama propiedad) es el derecho real en una cosa corporal, para gozar y disponer de ella arbitrariamente del goce de la cosa, se llama mera o nuda propiedad” (MINISTERIO DE JUSTICIA, 2000). Esto se sustenta en la vigente constitución chilena donde:

“El derecho de propiedad en sus diversas especies sobre toda clase de bienes corporales o incorporales. Sólo la ley puede establecer el modo de adquirir la propiedad, de usar, gozar y disponer de ella y las limitaciones y obligaciones que deriven de su función social. Esta comprende cuanto exijan los intereses generales de la Nación, la seguridad nacional, la utilidad y la salubridad públicas y la conservación del patrimonio ambiental. Nadie puede, en caso alguno, ser privado de su propiedad, del bien sobre que recae o de alguno de los atributos o facultades esenciales del dominio, sino en virtud de ley general o especial que autorice la expropiación por causa de utilidad pública o de interés nacional, calificada por el legislador” (artículo 19, N°24, Ministerio de Justicia, 2010).

Recién con la sanción del Código de Comercio (1865) se agrega a la persona jurídica la capacidad de adquirir la propiedad a título propio, situación no menor dado que incide en el fortalecimiento de las sociedades comerciales, industriales y, posteriormente, financieras (MINISTERIO SECRETARÍA GENERAL DE LA PRESIDENCIA, 2005). De esta manera, es posible señalar que en la carta magna se consagra el “derecho a la propiedad privada, es decir, protege un tipo de propiedad que pone en el centro de su definición a la persona que lo detenta, por cuanto la institución se configura a partir de la utilidad que reporta a quien es dueño de una cosa (otorgándole amplias libertades para el disfrute de su derecho)” (ÁGUILA, 2019). Esto tiene implicancias en el bienestar de quienes acceden a la vivienda en propiedad, que se remontan a la década de 1970.



La modernización bancaria del régimen militar involucra un fuerte énfasis al desarrollo de las hipotecas en Chile (GÁRATE CHATEAU, 2016). No es casual que de la crisis por sobrecalentamiento de la economía en 1982 emergiera la vivienda como vehículo de bienestar para las clases populares y trabajadoras, acompañadas de una gruesa política subsidiaria cuyo punto culmine está en el Sistema General Unificado de Subsidio Habitacional, DS N°44 de 1988, base del ensamblaje entre aportes públicos e hipoteca de la política habitacional chilena (MINISTERIO DE VIVIENDA Y URBANISMO, 1988). Aun concluida la dictadura cívico-militar en 1990 y dentro de un prolongado periodo democrático, las bases institucionales y de financiamiento a la vivienda no han sufrido modificaciones sustanciales desde este instrumento.

El trinomio ahorro individual, aporte fiscal e hipotecas bancarias es la puerta de ingreso a la casa propia, a la que se han adosado elementos de bienestar respecto de bienes y derechos sociales como educación y salud; comerciales, en el abastecimiento de alimentos; y transporte, a partir de la conectividad con redes viales y movilización colectiva. Esto configura una división de los sectores de consumo a partir de la propiedad y no propiedad, siendo los recursos de consumo precisamente la vivienda, el transporte, la salud y educación (SAUNDERS, 1984).

Lo interesante para la propiedad está en que el auge es por las compraventas y no por la adquisición del dominio absoluto sobre la vivienda. El rol de la hipoteca es fundamental en la comprensión del modelo subsidiario chileno como ruta traslaticia hacia la consecución de la propiedad residencial. En sentido del derecho real de propiedad, se le denomina traslaticio al periodo de pago de las obligaciones contraídas durante la compraventa con las instituciones generalmente bancarias (HAUSEN; VÉLIZ; ABUAUAD, 2008).

Al celebrarse la compraventa, lo que se adquiere es el uso y goce de la cosa, no así la disposición que depende de la vigencia de la hipoteca. Con su extinción deviene el dominio, toda vez que se cumpla con el pago total del préstamo y se inscriba bajo título de dominio a nombre del comprador. No es que el derecho a la propiedad sea el que se resguarde en la estructura subsidiaria residencial; lo que se cautela es el hito traslaticio entre el origen de la propiedad y la conclusión de las prohibiciones de enajenación que nacen con la compraventa.

Aquí se establece una contradicción nominal y real. Nominal, porque el derecho que se transfiere se encuentra limitado por la forma de financiación que opera sobre parte importante de los subsidios habitacionales, entonces no serían políticas de aseguramiento en el acceso a la casa propia sino la concatenación de entidades en la determinación de la propiedad. Real, debido a la participación de la banca en la tutela del derecho a la propiedad por sobre la posibilidad de formación de burbujas



inmobiliarias basadas en hipotecas de alto riesgo. En ambos casos, el subsidio actúa como mediador entre lo nominal y real garantizando la capacidad de industria inmobiliaria en el acceso a producir vivienda, y la responsabilidad de política fiscal al evitar riesgos morales mayores asociados a hipotecas morosas de alto valor.

La evolución del derecho propietario está en los vehículos normativos e interacción entre entidades y agentes más que una reformulación sustancial de su estructura jurídica. Ciertamente goza de robustez en el ordenamiento y jerarquías legales en Chile, pero no es menor que la ampliación de sus alcances sea lo único que se modernice en más de 150 años. De esta manera, a continuación, desarrollaremos la metodología seguida en esta investigación para dar cuenta de estos aspectos, y luego los antecedentes empíricos y sus respectivos análisis de la situación de la vivienda social subsidiada en ciudades del centro sur de Chile.

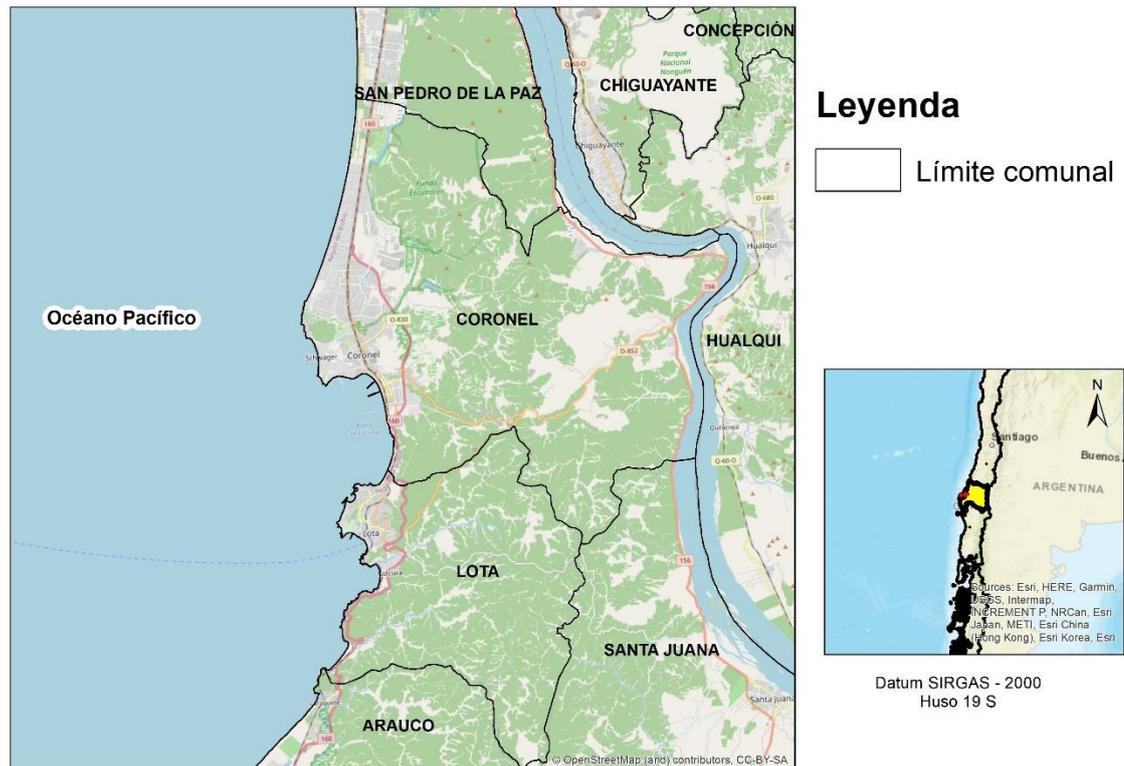
### 3. METODOLOGÍA

A partir de una exploración de caso, situada en la ciudad chilena de Coronel, se propone analizar la expresión espacial de la propiedad subsidiaria contemporánea originada en los subsidios habitacionales suburbanos y sus impactos en la producción de bienestar a partir de su relación con la naturaleza. Asimismo, se analiza la producción de una clase media generada por los mecanismos de acceso subsidiario a la propiedad para comprender los alcances de la seguridad ontológica que definen contenido y bordes de un espacio mesocrático.

Coronel es una ciudad media de 109.709 habitantes, localizada en la zona costera de la Región del Biobío, integra, junto a otras diez comunas, el área metropolitana meridional más importante de Chile, el Gran Concepción. La expresión territorial de esta metrópolis se diferencia de otras por la presencia de zonas dedicadas al cultivo forestal de especies exóticas, eucalipto y pino oregón, proyectadas en el entremedio de las zonas urbanas. Este paisaje, ensamblaje entre naturaleza producida y ciudad, permite definir periferias suburbanas diferentes a las presentes en otras metrópolis chilenas, como el Gran Santiago y Gran Valparaíso (Figura 1).



Figura 1. Emplazamiento de la comuna de Coronel en la Región del Biobío.



Fuente: elaboración propia.

En el capítulo de resultados se desarrolla una categoría de suburbios del sur, en que se destaca el dinamismo habitacional en la ciudad de Coronel en que se destaca el rol de la industria en la producción del espacio residencial. Para la segunda etapa y siguientes, se presentan resultados iniciales de trabajo de campo en el área de estudio, el que se realizó entre julio del 2022 (invierno) y febrero del 2023 (verano). El objetivo de considerar dos estaciones distintas radica en el horizonte multiamenaza de la región. Si bien, no es la perspectiva del manuscrito desarrollar la tensión a partir de los riesgos naturales, en la Región del biobio resulta imposible pensar los asentamientos humanos, sin contemplar las potenciales inundaciones en invierno y los incendios de plantaciones forestales industrializadas de especies alóctonas en verano<sup>2</sup> (Citas de incendios e inundaciones). Estos elementos permiten debatir la robustez de la cuestión normativa que deviene en seguridad ontológica, sus posibilidades y contradicciones.

<sup>2</sup> Volty noticias

La segunda etapa del apartado recoge a la naturaleza como principio de ordenación de los suburbios, donde lo que se denomina natural carece de un origen endógeno aun cuando para quienes habitan sus bordes, los que disfrutan del paisaje representacional de lo verde en tanto cualidad constituyente de seguridad ontológica. Los distintos momentos en que se captura el archivo fotográfico de esta sección, permitieron observar lo efímero del paisaje que configuran lo ontológico. En la última parte de la sección se revisan estos paisajes observándose en ellos la homogeneidad en la producción de la vivienda frente a la domesticación de estas naturalezas producidas, espacios en los que se visibiliza una clase social cuyo único elemento patrimonial proviene de subsidios a la vivienda.

El conjunto de actividades de esta metodología permitió desarrollar una discusión conceptual acerca de la seguridad ontológica, enriquecida por la normativa que cautela la propiedad en tanto derecho real y las cualidades representacionales que proveen a la promesa del bienestar. En este sentido, el enfoque del manuscrito, más que una hoja de ruta empírica de desarrollo de resultados, propone este acervo reflexivo hacia los suburbios del sur de Chile. Finalmente, en la discusión se cruzan los elementos antes señalados para revisar la propuesta de seguridad ontológica que atraviesa al manuscrito, desde las evidencias proyectadas en el caso de Coronel y los conceptos ordenadores del análisis espacial de los suburbios subsidiarios y el fortalecimiento a la propiedad al que contribuyen. En las consideraciones finales se entrega una definición para la seguridad ontológica desde los suburbios del sur chilenos, observando tareas y horizontes posibles para su profundización.

## **4. RESULTADOS**

### **4.1 La expansión subsidiaria de la propiedad y el bienestar: notas de campo suburbanas**

El derecho de propiedad y su relación con la vivienda reflejan la faceta más concreta de este precepto. Como señala Jappe (2020), el hormigón con que se edifican los sistemas de ciudad y sus objetos se han convertido en armas de construcción masiva del capitalismo (JAPPE, 2020). El sostenimiento de la propiedad es fundamental en la generación patrimonial de las economías de consumo y en el sostén del Estado constitucional moderno, como se plantea más arriba. Más relevante aún es su rol en la producción del espacio urbano, que detona una serie de relaciones sociales que van desde la transformación de tierras no urbanas en ciudades inmediatas, aun en carencia de infraestructura. La lógica del hormigón está en su capacidad expansiva de alta velocidad, junto con el ingreso de clases sociales postergadas hacia la propiedad en sus trayectorias de vida.



De esta forma, las armas de construcción masiva del capitalismo empujan dos procesos: la oferta de vivienda en sintonía con la seguridad ontológica y la producción de un espacio de clase identitario. Que los subsidios apunten a formar un escenario de hormigón para fortalecer la ciudad desde la propiedad no debe ser sorpresa, más si la historia urbana chilena se cuenta a partir del desarrollo habitacional como clave para el progreso.

El problema central de la identidad propietaria subsidiaria está dado por el estrecho acceso que las clases desposeídas tienen al circuito bancario convirtiéndose el rol de los aportes fiscales en un aliciente para la formación de una clase media, denominada emergente en los distintos instrumentos de subsidio. Nada nuevo en el caso chileno si se considera que un proyecto de escala nacional como fue la Corporación de la Vivienda (CORVI, 1952-1976) que impulsó la sustentación de una clase media administrativa, estatal y profesional, plasmada en las operaciones de mayor renombre en las ciudades capitales de las regiones, en particular durante la década de 1960 (HIDALGO, 1999).

Fue en las ciudades medias donde la masificación del hormigón condujo mayores posibilidades para el impulso propietario (ALVARADO PETERSON; ROJO-MENDOZA, 2023). Coronel, y gran parte del área metropolitana de Concepción, portan una memoria permanente de alta industrialización y actividades económicas pesadas. Los *company towns*, relocalizaciones post terremotos y tsunamis revelan la imperiosa demanda por habitar las ciudades desde el Golfo de Arauco hasta el norte de Tomé. Con el diseño de las políticas subsidiarias en las décadas posteriores a 1990, el desarrollo habitacional promovió estrategias adicionales a la compraventa de viviendas, en particular con los Planes de Regeneración Urbana y Urbano Habitacionales posteriores al terremoto de febrero de 2010. Esta empresa trajo consigo el ingreso a la titularidad de dominio sobre las viviendas a familias que habían tomado terrenos en zonas del borde fluvial urbano del río Biobío, combinadas con operaciones construcción de nuevas residencias, habilitación de espacios públicos comunitarios y la pavimentación de ejes viales con la finalidad de concretar la deficitaria conectividad en una zona de ampliación metropolitana.

Desde los años 2010 en adelante, la tracción del hormigón comenzó a transformar las periferias en unidades suburbanas. El concepto de periferia en la historia urbana suramericana no refiere a la topología del cinturón exterior que podría aplicarse en las ciudades europeas, por ejemplo. Se trata de una categoría definida por un conjunto de acciones políticas de tomas de terreno por parte de familias que no tuvieron oportunidad de acceder a los distintos planes habitacionales de fortalecimiento propietario; y luego a grupos barriales que fueron expoliados de sus residencias históricas en los centros urbanos, donde los servicios estaban disponibles en función de las proximidades.



Estos suburbios han ido construyéndose a partir de los incentivos a la propietarización subsidiaria en zonas de contacto con espacios rurales, en su mayoría destinados al cultivo forestal con fines industriales. Las normativas vigentes permiten estos ejercicios de producción residencial en función de cualidades de localización que están mediadas por la participación del Estado en la provisión de mínimos sociales de acceso, como es el caso de educación preescolar y salud primaria. Lo interesante de este proceso no está en el volumen de viviendas construidas, sino en la forma de densificación que están proveyendo sobre espacios que se traslapan con la versión de la naturaleza optimizada por los negocios de la madera.

#### **4.2 Suburbios del sur: paisajes suburbanos y naturaleza**

Entre estos suburbios, Coronel emerge como caso a analizar. Su bienestar espacial se apoya en el medio natural producido que la acoge. La densificación sobre la naturaleza implica domesticación: reconocer los momentos de la naturaleza, como el rellenado de los acuíferos, el avance de los bosques alóctonos, el crecimiento superficial de las flores, el trayecto invernal de las aves, las surgencias litorales que ascienden por los cañones de ciudad que van formándose en el plan urbano. Esta domesticación aparece al derecho a través del derecho a la propiedad, tornado en la tracción del hormigón originado por la capacidad expansiva erogada del concurso entre subsidios e hipotecas. La adquisición de viviendas no es un acto de justicia por sí solo; es, también, el ejercicio regulado de un derecho real que traslada una serie de obligaciones a quien lo adquiere, donde la naturaleza es solo escena y paisaje.

La fragmentación de los paisajes no se detona con la pura vivienda. La propulsión de los barrios como ejes propietarios compactos releva la ausencia de comunidad. Vivienda y copropiedad no constituyen ciudadanía y encuentro por sí solas. Un suburbio es un espacio planificado como ecosistema: condensa energía (capital), materia (hormigón y ladrillo), flujos ígneos (derechos), y flujos acuosos (subsidios). Este ecosistema no tiene por qué tener sentido a priori, solo ocupación de personas y domesticación de la naturaleza. Volvamos a la naturaleza. Subsidio y hormigón reluctan a lo natural, pero lo necesitan para tener sentido. Lo anterior puede explicarse a través de una evaluación de capacidad.

Las capacidades espaciales de los suburbios pueden agruparse en dos conjuntos. El primero de ellos es la capacidad creativa, basada en la generación de sueños individuales y colectivos sustentados en la idea de captura de entornos de naturaleza, en particular bosques y cuerpos de agua, los que posibilitan la imaginación de un bienestar permanente. Esta imagen, más bien estática, se refleja en la velocidad reducida de los cambios en los suburbios, donde la rapidez de las áreas centrales de las ciudades es sustituida por movimientos planificados y rutinarios.



La segunda capacidad es la representacional. Las representaciones espaciales explican los medios de experiencia que aseguran la pertenencia de una comunidad respecto a un entorno. En el caso de los suburbios, la distancia posicional se basa en la representación mesocrática de la propiedad habitacional, no como derecho real por sí mismo, sino como un objeto que permite alejarse de un estado de precariedad representacional indeseado, en ausencia de seguridad ontológica. Aun cuando la vivienda suburbana fuera adquirida a través de subsidios, su capacidad representacional se diferencia del concepto de “vivienda social” aplicado a estas rutas de acceso a la casa propia por los valores en sí que entrega la capacidad creativa. La naturaleza se conjuga entonces con los espacios de ensueño descritos por Tuan (2013), referidos no al afecto espacial, sino a la cualidad del comportamiento social adquirida al participar de ellos (TUAN, 2013). Según Tuan (2013), los espacios de ensueño construyen las filiaciones porque no se corresponden a los de vida cotidiana, sino que refieren a los lugares del imaginario representacional del bienestar: playas, campos e islas. En el caso de los suburbios del sur aplicaría a lo segundo, atendiendo al ensamblaje entre lo natural y la ciudad bajo regímenes representacionales valorizados por un valor material y de experiencia, incluso patrimonial en el sentido jurídico, pero no siempre dotados de sentido de lugar.

Que los suburbios puedan caracterizarse bajo estas capacidades depende del acervo fantástico prefigurado en la imaginación residencial por habitarlos, como una nueva seguridad ontológica basada en la cualidad del hormigón en tanto objeto y en la naturaleza como escenario de clase. La fantasía proviene de medios representacionales institucionalizados en el colectivo social, procedentes del cine, series de televisión o streaming, e incluso novelas que aportan a la gestación de un vivir distinto y mejorado frente a las condiciones históricas de las viviendas chilenas. El concepto de villa para conjuntos residenciales de las periferias carga en parte con esta fantasía. La presencia de áreas verdes, proximidad con zonas rurales y prácticas cotidianas de vida campesina dotaron a la imaginación suburbana de una posibilidad de ciudad silente, sin presencia de verticalidades densificadoras, hasta que la ciudad nuevamente calculara sus límites. Casos de este tipo se observan en la morfología residencial de Coronel, en que los bordes de las plantaciones forestales se confunden con el enrejado de los conjuntos de vivienda subsidiada.

Entonces, las capacidades espaciales de los suburbios enmascaran al subsidio convirtiéndolo en un aparato de entrada a la ciudad, pero lejos de ella; a la casa propia en regímenes distintos a los convencionales, con fuertes ensamblajes urbano-naturales. Deja el bienestar su lugar invisible para convertirse en un conjunto de energías conducidas por flujos de infraestructura que devienen en suburbio.



### 4.3 Homogeneidad y naturaleza en Coronel

Las comunas del litoral central en la Región del Biobío cuentan la historia de los procesos político-urbanos chilenos del pasado siglo. Manzana a manzana se encuentran las habitaciones obreras asociadas al trabajo portuario, pesquero y minería carbonífera que por décadas incentivaron el traslado de población desde los campos hacia núcleos urbanos que fueron transformándose junto a ellos.

Las capacidades creativas en Coronel se manifiestan a partir de un complejo de conjuntos de viviendas emplazados en el cinturón exterior a su centro urbano original, dividido por la ruta 160 que conecta desde San Pedro de la Paz hasta el centro de Lebu, recorriendo más de 140 kilómetros. El segmento suburbano está configurado entre los bordes de esta carretera y las plantaciones forestales que avanzan desde la ribera sur del río Biobío, ocupando cerros, lagunas y humedales. No se trata de una zona en que la flora nativa sea mayoritaria; es, más bien, un espacio producido para el desarrollo de actividades industriales silvícolas que hacen del verde el color predominante. En el recorrido por las rutas internas de este sector, se emplazan zonas de interés turístico y de conservación, como el Parque Alessandri y la medialuna de Coronel destinada a la práctica del rodeo. Es un paisaje de silencios, donde el ruido es aportado por los motores del transporte de maderas, vehículos colectivos de pasajeros y automóviles particulares. La ausencia de peatones es evidente, aun cuando las sendas de tránsito provistas por las nuevas construcciones intenten provocar a la comunidad a salir a pie.

Las viviendas subsidiadas instalan la homogeneidad, que se confunde con el parejo sembrado de hectáreas de pino y eucalipto, dispuestos por laderas y planos interminables del suelo. Las plantaciones concluyen en los bordes del entorno suburbano, dividiéndose por rejas que hacen de feble interfaz entre lo que no es ciudad ni tampoco ruralidad. Entre las viviendas, pequeñas plazas equipadas con juegos, máquinas de ejercicios y pequeños prados sugieren que la naturaleza producida por el paisaje de las plantaciones es capturada como activo en el bienestar devenido por el habitar estas nuevas residencias.

La homogeneidad en la disposición de las viviendas configura la idea de suburbio para la materialización de un espacio de ensueño. Las casas, desarrolladas en líneas continuas de calles y pasajes se enfrentan entre sí con las mismas tonalidades de blanco y ocre, enrejado negro de metal y adecuado sitio para guardar el automóvil. No se trata de una vivienda asimilable las expoliativas residencias de las décadas neoliberales finiseculares, sino de una en programación aislada, con ausencia de bloques verticalizados.

La creatividad del bienestar viene con esta capacidad por cuanto el concepto de social que le correspondía a la vivienda adquirida con vehículos subsidiarios ha sido extirpado de este paisaje. No se visibilizan estigmas de clase que pudieran clasificar entre sí a sus habitantes, todos alóctonos al paisaje en



que se ensamblan. Este bienestar en que ninguno de sus propietarios se aleja en capacidades adquisitivas del otro es perfecto para el entorno de naturaleza producida al que sienten pertenecer.

De lo anterior, la capacidad representacional estriba con la faceta del ensueño, siendo la propiedad el vínculo con lo material. La delimitación del dominio individual está marcada por estructuras metálicas y muros medianeros entre vecinos. No hay ingresos controlados ni sistemas sofisticados de portería automatizada para asegurar las pertenencias. La distancia entre la ciudad y el suburbio basta para que la seguridad sea consecuencia y no necesidad. En esta dimensión de la propiedad subsidiaria residencial no se aprecia la precariedad de la infancia descalza, ahora equipada con dispositivos electrónicos, bicicletas y patinetas. No se advierte el transporte de tracción animal, sino que el automóvil del tipo SUV es mayoritario. Ejemplos de estos enlaces de paisaje se ilustran en el siguiente mosaico (Figura 2).



Figura 2. Mosaico fotográfico del paisaje suburbano subsidiado en la naturaleza de Coronel - Fuente: archivo de los autores, enero de 2023.

## 5. DISCUSIÓN

En la revisión normativa inicial se pretende establecer el lugar desde donde se analiza a la propiedad de la vivienda frente a las nuevas formas de ciudad entre las que se encuentra el caso de Coronel. Se aprecia en el compendio de las legislaciones latinoamericanas que la localización idónea para el desarrollo de la vivienda no está dentro de las acciones que el derecho de rango constitucional pretende cautelar; se trata, más bien, de la garantía en sí para el ejercicio del dominio para sí. La situación del derecho chileno transita por esta misma ruta, ya que aspira a una sólida seguridad jurídica frente a las alternativas de enajenación que la misma legislación define.

Entonces, más allá de los tonos que las banderas políticas erijan para sus ideologías, lo cierto es que el aseguramiento del derecho a la propiedad y sus cualidades de seguridad ontológica prevalecen hacia construir sociedades propietarias, individualizadas y servidas de cierto bienestar. Aquí yace una contradicción a la vista de los antecedentes presentados, que está en la imposibilidad de otorgar reconocimiento de clase entre pares que no se encuentran en los espacios residenciales a los que acceden por la vía subsidiaria. El proyecto de clase que se desprende de las políticas subsidiarias puede cumplir en las cifras y metas de volumen de construcción, que es la seguridad otorgada por el hormigón, pero no condensa la capacidad representacional colectiva ni menos de comunidad.

Los bienestarres espaciales manifiestan el objetivo de clase, están la propiedad residencial y sus accesorios de equipamiento, pero la naturaleza que supone el bienestar de paisaje está sujeta a una cuestión productiva que les resulta ajena. Un día las plantaciones forestales pueden lucir una cortina verde, y a la jornada siguiente desaparecer. No es un pulso continuo este bienestar; se trata de pulsiones de alta intensidad que luego se diluyen en la permanencia de la seguridad ontológica basada en los objetos residenciales.

Coronel se relaciona con la naturaleza de un extremo a otro. Desde la ribera fluvial del Biobío hasta la costa del Pacífico se extiende el territorio comunal y es en esos paños amplios de suelo que se desarrolla la propiedad de viviendas. La zona urbana primigenia, la de la costa, queda superada ante estos nuevos espacios urbanizados en lo residencial, que no cargan con la historia de las clases obreras del pasado fabril. Los nuevos residentes son, en cierta forma, los constructores de su propiedad y una propia versión de seguridad ontológica basada en la domesticación de lo natural.



## 6. AGENDA Y CONSIDERACIONES FINALES

La seguridad ontológica ofrece para la perspectiva territorial una oportunidad analítica para problematizar los alcances del derecho en la producción de espacio residencial. En la revisión de las constituciones vigentes en América del Sur, el derecho a la propiedad presenta solidez en los marcos de garantías fundamentales, siendo el vehículo principal para la consolidación de los proyectos urbanos con participación subsidiaria. Esto último independiente de las orientaciones ideológicas que se encuentren en el gobierno.

El resultado espacial de estos procesos se ilustra con los suburbios del sur, que no son precisamente los del canon académico del mundo anglosajón, pues en ellos se expresan anhelos y parámetros de conquista de clase por la vía propietaria donde se ensambla naturaleza y bienestar, ambos elementos coadyuvantes a la seguridad ontológica. Desde una perspectiva de derecho, la seguridad jurídica, que señala la permanencia y garantía para el ejercicio del derecho por tiempos socialmente adecuados, se adosa y comparte el horizonte de clase que se resuelve con la propiedad de la vivienda. Por una parte, se accede a un régimen patrimonial que provee un salto desde la situación anterior; y, por otra, emplaza a la planificación y gestión territorial de los gobiernos locales a gestionar nuevos espacios urbanos.

Lo anterior, sin embargo, no está ajeno a contradicciones. Algunas de ellas pueden organizarse en torno a una agenda de investigación como la que sigue:

-Los espacios suburbanos del sur, si bien atienden a la demanda por viviendas, no representan la producción de ciudad. La ausencia de infraestructura de servicios, ocupaciones e incluso la garantía de ejercicio para otros derechos, acceso a educación o salud entre otros, asoma en tanto deuda no solo en la planificación territorial; lo es también en el sustento a la clase social que los mismos instrumentos de subsidio definen en la contribución a la reducción de la pobreza urbana en sus distintas dimensiones.

-La proximidad con naturalezas industrializadas, como las operaciones forestales con alta presencia en estas zonas, constituye un escenario de multiamenazas de incendios y remociones en masa para las que no existen instrumentos de planificación eficientes o prospectivos. Los bordes de los conjuntos suburbanos deducen vecindades inestables, en las que opera el deseo de proximidad a los paisajes verdes y la misma propiedad residencial. En las fotografías anteriores se advierten laderas pobladas de especies alóctonas, que luego son taladas para su destino productivo dejando al suelo desnudo y colmado de materiales con potencia de remoción, en una región de constantes precipitaciones.



La propiedad, por lo tanto, no se trata únicamente del título que la reconoce dentro de un patrimonio individual. Genera, en el caso de la vivienda, unas cualidades de representación territoriales excepcionales a otros objetos. Define la vida cotidiana, al mismo tiempo que producen un paisaje de características irrepetibles derivadas del entorno que junto a la naturaleza terminan produciendo.

## BIBLIOGRAFÍA

ÁGUILA, R. Derecho de Propiedad en Chile: Hacia una concepción no liberal. **Crítica Urbana. Revista de Estudios Urbanos y Territoriales**, v. 2, n. 4, 1 jan. 2019.

ALVARADO PETERSON, V.; ROJO-MENDOZA, F. Housing and choice in Iquique and Alto Hospicio, Chile: Possibilities and limitations regarding the 2030 agenda and SDG 11. **Frontiers in Communication**, v. 8, p. 1093449, 9 mar. 2023.

ÁLVAREZ, C. **Planificación urbana popular. Producción de espacialidades justas. Tesis de Magíster, Universidad Academia de Humanismo Cristiano**. Chile, 2020. Disponible em: <<http://bibliotecadigital.academia.cl/xmlui/handle/123456789/6611>>

BALL, J. Property, Altruism and Welfare: What Social Housing Allocation Tells Us About English and French Legal Differences. Em: SCANLON, K.; WHITEHEAD, C.; ARRIGOITIA, M. F. (Eds.). **Social Housing in Europe**. Chichester, UK: John Wiley & Sons, Ltd, 2014. p. 349–366.

BARRE, R. **El Desarrollo Económico**. México D.F, 1962.

BIBLIOTECA DEL CONGRESO NACIONAL. **La verdad sobre la Política Habitacional. Polémica entre el actual ministro de la vivienda, Sr. Miguel Ángel Poduje y el ex ministro del ramo, durante el gobierno del Presidente Frei, don Juan Hamilton (XXII -1987 - II-1988)**. Santiago de Chile: Biblioteca del Congreso Nacional, 1988.

BLOMLEY, N. Precarious Territory: Property Law, Housing, and the Socio-Spatial Order. **Antipode**, v. 52, n. 1, p. 36–57, jan. 2020.

BLOMLEY, N. **Territory: New Trajectories in Law**. 1. ed. London: Routledge, 2022.

CASTILLO, C. P. **La función social de la propiedad privada: Una limitación no indemnizable en Chile**. Valparaíso: Universidad de Valparaíso, 1 out. 2012.

COSTA, D. A.; E.B. Planificación urbana posible, imaginario, existencia y cultura. **TEMPO SOCIAL**, v. v. 33, n. 1, p. 91- 120, 2021.

CRABTREE, L. Decolonising Property: Exploring Ethics, Land, and Time, through Housing Interventions in Contemporary Australia. **Environment and Planning D: Society and Space**, v. 31, n. 1, p. 99–115, fev. 2013.

DE DECKER, P.; DEWILDE, C. Home-ownership and asset-based welfare: the case of Belgium. **Journal of Housing and the Built Environment**, v. 25, n. 2, p. 243–262, jun. 2010.



Rev. Dir. Cid., Rio de Janeiro, Vol. 15, N.03., 2023, p. 1454-1478.

Voltaire Alvarado Peterson, Alex Paulsen-Espinoza e Rodrigo Hidalgo Dattwyler

DOI: 10.12957/rdc.2023.78910 | ISSN 2317-7721

DOLING, J.; RONALD, R. Home ownership and asset-based welfare. **Journal of Housing and the Built Environment**, v. 25, n. 2, p. 165–173, jun. 2010a.

DOLING, J.; RONALD, R. Property-based welfare and European homeowners: how would housing perform as a pension? **Journal of Housing and the Built Environment**, v. 25, n. 2, p. 227–241, jun. 2010b.

FISHMAN, R. **Bourgeois Utopias: The Rise And Fall Of Suburbia**. New York: Basic Books, 1989.

GÁRATE CHATEAU, M. **La Revolución Capitalista de Chile (1973-2003)**. Cuarta Edición ed. Santiago de Chile: Ediciones Universidad Alberto Hurtado, 2016.

GARGARELLA, R. La «sala de máquinas» de las constituciones latinoamericanas. **Nueva Sociedad**, n. 257, p. 96–106, 2015.

GIL, D.; CELHAY, P. A. Property rights and market behavior in the low-income housing sector: Evidence from Chile. **JOURNAL OF EMPIRICAL LEGAL STUDIES**, v. 19, n. 4, p. 1148–1178, 2022.

GINTIS, H. The evolution of private property. **Journal of Economic Behavior & Organization**, v. 64, n. 1, p. 1–16, set. 2007.

HARDT, M.; NEGRI, A. **common wealth. El proyecto de una revolución del común**. Madrid: Akal, 2011.

HAUSEN, C. C. V.; VÉLIZ, J. S.; ABUAUAD, S. M. **Derecho de Propiedad, Limitaciones y Expropiación**. Santiago de Chile: Universidad de Chile - Facultad de Derecho - Departamento de Derecho Público, 2008.

HIDALGO, R. La Vivienda Social en Chile: la acción del Estado en un siglo de planes y programas. **Scripta Nova Revista Electrónica de Geografía y Ciencias Sociales.**, v. 45, n. 1, 1999.

HIDALGO, R.; ALVARADO, V.; PAULSEN-ESPINOZA, Á. ¿Qué tipo de utopía para que época? Ciudad y vivienda en los contextos neoliberales. Em: **Vivienda y Ciudad para Todos: La utopía neoliberal en tensión. Experiencias de México, Colombia, Ecuador, Chile, Argentina y Brasil**. Serie GEOLibros. Santiago de Chile: Pontificia Universidad Católica de Chile - Instituto de Geografía - Universidad Academia de Humanismo Cristiano - Escuela de Geografía, 2020. p. 7–28.

HIRAYAMA, Y. The role of home ownership in Japan's aged society. **Journal of Housing and the Built Environment**, v. 25, n. 2, p. 175–191, jun. 2010.

HULCHANSKI, J. THE EVOLUTION OF PROPERTY-RIGHTS AND HOUSING TENURE IN POSTWAR CANADA - IMPLICATIONS FOR HOUSING POLICY. **URBAN LAW AND POLICY**, v. 9, n. 2, p. 135–156, jun. 1988.

LAI, L.; LORNE, F. Ambiguous Property Rights: A Taxonomic and Exploratory Account of Post-colonial Rural Housing in Chinese Hong Kong. **URBAN STUDIES**, v. 51, n. 10, p. 2052–2067, ago. 2014.

LI, S. Burst of the property bubble and Hong Kong's changing land and housing policies post-1997. **EURASIAN GEOGRAPHY AND ECONOMICS**, v. 57, n. 2, p. 228–248, abr. 2016.

MINISTERIO DE JUSTICIA. DFL1. Decreto con Fuerza de Ley 1. 30 mayo 2000.



MINISTERIO DE VIVIENDA Y URBANISMO. Decreto 44. 9 abr. 1988.

MINISTERIO SECRETARÍA GENERAL DE LA PRESIDENCIA. Decreto 100. 22 set. 2005.

NAVARRO-JURADO, E. et al. **Urban Dynamics in the Post-pandemic Period. Tourist Spaces and Urban Centres**. Cham: Springer, 2023.

PÉREZ SOLANO, J. A. P. Conceptualization of the Social Role of Property in Spanish and Colombian Law. **Revista Jurídica Mario Alario D’Filippo**, v. VIII, n. 16, p. 176–191, 2016.

RONALD, R. **The ideology of home ownership: homeowner societies and the role of housing**. [s.l.] Palgrave Macmillan, 2009.

SAUNDERS, P. Beyond housing classes: the sociological significance of private property rights in means of consumption. **International Journal of Urban and Regional Research**, v. 8, n. 2, p. 202–227, jun. 1984.

SERRANO-MARTINEZ, J.; GARCIA-MARIN, R.; LAGAR-TIMON, D. Housing, population and region in Spain: a currently saturated property market with marked regional differences. **GEOGRAPHICAL JOURNAL**, v. 183, n. 2, p. 126–139, jun. 2017.

SERVEL. **Plebiscito 2022**. Disponível em: <<https://historico.servel.cl/servel/app/index.php?r=EleccionesGenerico&id=237>>. Acesso em: 23 ago. 2023.

TU, Y.; BAO, H. Property Rights and Housing Value: The Impacts of Political Instability. **REAL ESTATE ECONOMICS**, v. 37, n. 2, p. 235–257, SUM 2009.

TUAN, Y.-F. **Espaço e Lugar. A perspectiva da experiencia**. (E.D.U.E.L., Ed.), 2013.

U.P.S. **Programa de Vivienda Social y Solidaria (PVS). Requisitos para tener vivienda propia**. , 2006. Disponível em: <<https://lae.princeton.edu/catalog/806c6062-c26d-4d44-8b0f-2d556e5d6619?locale=es#?c=0&m=0&s=0&cv=2&xywh=-1%2C-533%2C4701%2C4249>>

VAN GELDER, J.-L. Then I’ll Huff, and I’ll Puff, and I’ll . . . : A Natural Experiment on Property Titling, Housing Improvement and the Psychology of Tenure Security: Tenure security and housing improvement in Buenos Aires. **International Journal of Urban and Regional Research**, v. 37, n. 2, p. 734–749, mar. 2013.

WILLIAMSON, C.; KERESKES, C. Securing Private Property: Formal versus Informal Institutions. **JOURNAL OF LAW & ECONOMICS**, v. 54, n. 3, p. 537–572, ago. 2011.

YATES, J.; BRADBURY, B. Home ownership as a (crumbling) fourth pillar of social insurance in Australia. **Journal of Housing and the Built Environment**, v. 25, n. 2, p. 193–211, jun. 2010.

ZHANG, M.; HE, S. Informal Property Rights as Relational and Functional: Unravelling the Relational Contract in China’s Informal Housing Market. **International Journal of Urban and Regional Research**, v. 44, n. 6, p. 967–988, nov. 2020.



**Sobre os autores:****Voltaire Alvarado Peterson**

Professor do Departamento de Geografía.  
Universidad de Concepción, Chile  
ORCID: <https://orcid.org/0000-0001-5912-4006>  
E-mail: voalvarado@udec.cl

**Alex Paulsen-Espinoza**

Académico, Escuela de Arquitectura, Departamento de Obras Civiles, Facultad de Ciencias de la Ingeniería,  
Universidad Católica del Maule, Chile.  
Pontificia Universidad Católica de Chile, Macul, Chile  
ORCID: <https://orcid.org/0000-0002-6982-0651>  
E-mail: alexpaulsene@gmail.com

**Rodrigo Hidalgo Dattwyler**

Professor titular do Instituto de Geografía. Doutor em geografia pela Universidade de Barcelona (Espanha), Geógrafo y Licenciado en Geografía pela PUC do Chile.  
Pontificia Universidad Católica de Chile, Macul, Chile  
ORCID: <https://orcid.org/0000-0001-6092-1547>  
E-mail: rhidalgd@uc.cl

**Os autores contribuíram igualmente para a redação do artigo.**

