En los barrios autoconstruidos establecidos y consolidados en todo el mundo, la principal preocupación de los residentes no es el deseo de sacar provecho de la tierra, sino más bien de permanecer en ella.

Este ensayo se redactó originalmente en 2017 y ha sido actualizado para reflejar la situación actual.

Traducido del artículo original "Community Land Trusts as an Instrument to Guarantee Comprehensive Tenure Security and Ensure Public Investment in Informal Settlements".

Reflexiones de académicos

Proporcionar seguridad de tenencia para los actuales habitantes del Barrio

Fideicomisos comunitarios de tierras

THERESA WILLIAMSON

En los barrios autoconstruidos establecidos y consolidados a nivel mundial, la principal preocupación de los residentes al defender la tenencia es garantizar su permanencia: el derecho a mantenerse en sus tierras y vecindarios sin enfrentar amenazas de desalojo forzoso[276] u otro desplazamiento involuntario. Su prioridad no es, por lo tanto, obtener beneficios económicos de la tierra, sino asegurar la continuidad de su residencia en ella.

Tras el auge olímpico anterior a 2016, donde el costo de vida de Río de Janeiro aumentó en un 86% en un período de ocho años, y los barrios autoconstruidos experimentaron índices reales de gentrificación, hubo un creciente debate sobre el papel de la titulación para garantizar la seguridad de la tenencia. Se ha demostrado que la suposición tradicional de que los títulos de propiedad individuales son el mejor enfoque para la seguridad de la tenencia es problemática, particularmente cuando las comunidades se encuentran en tierras valiosas que son propensas a la especulación una vez privatizadas mediante títulos completos individuales. Estas son a menudo también las comunidades que están más consolidadas, por lo que antes se distinguían por un profundo sentido de pertenencia que se ve comprometido una vez que los títulos individuales entran en escena. En tales casos, los títulos individuales representan una amenaza mayor para la seguridad de la tenencia que una garantía de la misma.

Los residentes de comunidades que han defendido títulos e inversiones durante décadas suelen buscar la combinación de mejoras de infraestructura que garanticen salud y bienestar, especialmente si estas mejoras valoran, honran y aprovechan las cualidades tradicionales de sus barrios autoconstruidos y la capacidad de permanecer en su tierra. Tradicionalmente, el título individual ofrecía la opción de acceso para garantizar esto último. Desafortunadamente, este enfoque significa que las inversiones a menudo suelen generar especulación, lo que puede impedir que muchos residentes, especialmente los más necesitados, puedan beneficiarse de las mejoras una vez realizadas.

276. Geoffrey Payne, "Policy and Politics in Urban Land Market Management: Lessons from Experience," in *Affordable Housing in the Urban Global South*, 1st ed., 201-220 (London: Routledge, 2014).

Por lo tanto, surge la paradoja de la mejora de los barrios autoconstruidos: *¿Cómo proporcionar mejoras de infraestructura y seguridad de tenencia de una manera que garantice que aquellos para los cuales estos programas fueron pensados sean los verdaderos beneficiarios de estas inversiones? ¿Cómo garantizar que los subsidios públicos no se transfieran a intereses especulativos y ciudadanos privados, sino que continúen produciendo beneficios públicos continuos?*

Existe una herramienta que se está estudiando cada vez más por su capacidad para ofrecer una solución integral a estos múltiples dilemas aparentemente irreconciliables. El modelo de los *Community Land Trust* (Fideicomiso de la Tierra en español), desarrollado inicialmente en Estados Unidos en la década de 1960, pero desde entonces expandiéndose hacia Europa, Oceanía, África y ahora el Caribe, es ideal para proporcionar seguridad de tenencia integral en circunstancias como las que caracterizan las inversiones en Barrio Mugica.

Los Community Land Trusts (CLT), ya sean establecidos por promotores inmobiliarios sin fines de lucro, como los que se realizan en Estados Unidos, o por abogacía liderada por la comunidad en barrios autoconstruidos como es el caso en Puerto Rico, se caracterizan universalmente por cinco atributos: i. membresía voluntaria, ii. propiedad colectiva de la tierra, iii. casas de propiedad individual, iv. control comunitario sobre el desarrollo, y iv. asequibilidad permanente. En los barrios autoconstruidos, donde las comunidades cuentan con un alto sentido de pertenencia, esta herramienta representa una solución idónea. Cuando los residentes valoran la pertenencia como algo fundamental, los CLT se presentan como el modelo más adecuado para la regularización.

Un caso de estudio ejemplar son los barrios autoconstruidos Caño Martín Peña de San Juan, Puerto Rico. Este modelo garantiza viviendas individuales y derechos de superficie, que permiten a los residentes vender, heredar o solicitar préstamos en esas casas, pero manteniendo la propiedad colectiva de la tierra bajo esas viviendas a través de la institución CLT. Gracias a este enfoque, Caño ha mantenido precios de reventa asequibles al tiempo que ha aumentado el poder colectivo de los residentes como propietarios de la tierra, facilitando así la implementación y defensa de inversiones y servicios en su comunidad.

A raíz de esta experiencia, en el 2018 se formó en Río de Janeiro un grupo de trabajo compuesto por docenas de especialistas en ámbitos legales, de vivienda, planificación y arquitectura, con el objetivo de adaptar e introducir el modelo de Caño en las comunidades locales[277]. El modelo CLT, tal como se aplica a los barrios autoconstruidos, funciona de manera efectiva como una herramienta de costura que reúne una serie de mejores prácticas y lecciones históricamente aprendidas en la urbanización de barrios autoconstruidos. Este enfoque garantiza los derechos de propiedad que proporcionan cierto nivel de seguridad de tenencia, permitiendo a los residentes acceder al crédito y beneficiarse financieramente de la inversión en sus hogares. Además, asegura el derecho a la vivienda, el derecho a la ciudad y la capacidad de preservar las comunidades que satisfacen las necesidades humanas fundamentales, como las redes de refugio, pertenencia y solidaridad. Por último, el modelo reconoce el control que los residentes han ejercido en el desarrollo histórico de sus comunidades y les permite avanzar en ese proceso, ahora bajo un marco legal oficial.

En cierto sentido, los CLT ofrecen una estructura formal que refleja la forma de vida y la estructura lógica que caracteriza a los barrios autoconstruidos, permitiendo que se preserven sus cualidades mientras se abordan sus desafíos. La herramienta proporciona un equilibrio saludable entre el individuo y el colectivo, lo que garantiza que las familias puedan tomar decisiones y hacer inversiones individuales en sus hogares y medios de vida sin temor a perder sus casas ante intereses especulativos o poderes externos. Al mismo tiempo, los CLT permiten a los residentes continuar beneficiándose de la estructura colectiva que las comunidades han desarrollado históricamente, que las apoyan en tiempos difíciles, y promueven y mantienen sus notables cualidades culturales.

De hecho, si las inversiones en CLT se implementan adecuadamente, pueden continuar generando beneficios para el interés público durante generaciones. Esto se debe a que estos vecindarios continuarán ofreciendo opciones asequibles a lo largo del tiempo, en lugar de transferir esas inversiones a especuladores. Para lograrlo, es necesario desarrollar nueva infraestructura pública. Por lo tanto, una opción de CLT garantiza que la inversión pública en la lucha con-

277.
Con el apoyo del Lincoln Institute of Land Policy, en agosto de 2018 una delegación de cinco equipos miembros del Caño Martín Peña CLT se dirigió a Río de Janeiro para trabajar con comunidades Catalíticas a través de una serie de talleres realizados para los líderes de las favelas de Río y una gama diversa de asesores técnicos y responsables políticos interesados en el modelo CLT.

tra la pobreza sea integral, efectiva y que produzca externalidades positivas en lugar de negativas.

Existen tres razones principales por las que un hogar podría optar por participar en un CLT en lugar de buscar el título individual de la tierra:

> i. permanencia: la principal preocupación de los residentes es poder quedarse en sus hogares y mantener su comunidad, en lugar de poder vender sus casas a precio de mercado completo;
>
> ii. asequibilidad: los residentes requieren subsidios porque no pueden afrontar el impuesto total sobre la propiedad, los servicios públicos y otros costos de vida que se relacionan con las tarifas del mercado en una ciudad planificada; y
>
> iii. control comunitario: los residentes desean que la comunidad pueda gestionar su propio desarrollo y abogar más eficazmente como una unidad.[278]

De acuerdo con la metodología exitosa desarrollada en los barrios autoconstruidos Caño Martín Peña de San Juan, donde el modelo CLT se ha aplicado de manera efectiva en barrios autoconstruidos, es esencial llevar a cabo un proceso exhaustivo de compromiso y liderazgo comunitario al comienzo de la urbanización. Los esfuerzos de mejoramiento en el Barrio Mugica se fortalecieron gracias a la participación de la comunidad en mesas de discusión y a una investigación más profunda sobre los impactos potenciales de diversas opciones de titulación. Fue crucial en este proceso que las decisiones de titulación se consideraran de manera integral, no solo basadas en el conocimiento previo, sino también en debates públicos, educación y deliberación, para identificar la mejor solución de titulación que garantice los intereses más profundos de los residentes, y asegure, al mismo tiempo, inversiones públicas en estos barrios. Siempre es importante ampliar nuestro conjunto de opciones en torno a la seguridad de la tenencia, y el modelo CLT ofrece un mecanismo eficaz para ello

278
Williamson, Theresa. 2018. "Community Land Trusts in Rio's Favelas". Land Lines, 8–23.



Crédito: Cristóbal Palma