

RESEÑA: Javier Gil, *Generación inquilina. Un nuevo paradigma de vivienda para acabar con la desigualdad*, Madrid, Capitán Swing, 2026, 240 páginas, ISBN: 979-13-991059-8-8

JULIO CÉSAR ARNAIZ HOYOS

Licenciado en Derecho

Abogado en ejercicio

IURE abogados

cesariure@yahoo.es

ORCID: [0009-0006-9947-5955](https://orcid.org/0009-0006-9947-5955)

Reseña de acceso abierto distribuida bajo una [Licencia Creative Commons Atribución 4.0 Internacional \(CC-BY 4.0\)](https://creativecommons.org/licenses/by/4.0/). / Open access review under a [Creative Commons Attribution 4.0 International License \(CC-BY 4.0\)](https://creativecommons.org/licenses/by/4.0/).

DOI: <https://doi.org/10.24197/ciudades.29.2026.203-207>

Ordenación del territorio, urbanismo, y vivienda. Conforme a estos saberes intenta el ser humano configurar su hábitat en el planeta conteniendo el caos. Tres conceptos en comunión hipostática que no se pueden comprender por separado y que pocas veces se estudian de modo integrado. Sin embargo, en esa trilogía de lo posible, la vivienda retenía menos atención científica que sus gemelas; hasta ahora. El cambio de paradigma que requiere la vivienda para transitar de su concepción como activo financiero a su configuración como infraestructura social pública, o al menos la toma de conciencia que evite el colapso social, ya no puede parapetarse tras una supuesta orfandad intelectual que no alimente la divulgación. Una nueva pléyade de expertos viene a dar continuidad al conocimiento acumulado por sus precursores para integrarlo, desde un lenguaje y una óptica propias, al debate interdisciplinar abierto con epicentro en el problema de la vivienda y, lo que es más genuino, acompañando propuestas de solución.

El autor del libro reseñado, «Generación Inquilina», Javier Gil se inscribe en lo que ya puede percibirse como una generación literaria propia de estos no tan “felices años veinte” que, siendo capaz de transitar por el estudio de la vivienda desde el conocimiento científico hasta el activismo diario, recorre los caminos de la sociología, la historia o la economía política, para alcanzar la cima de una necesaria divulgación siempre sujeta al rigor. Paso a paso, libro a libro, Javier Gil, Jaime Palomera, Javier Burón, Jorge Dioni, Isidro López, y otros tantos autores de ADN compartido se erigen como faro a navegantes en el proceloso mar de la agnotología (pág. 124 con cita de Tom Slater), o sea, el estudio de la producción deliberada de una ignorancia colectiva diseñada bajo el propósito de perpetuar el soporte moral de un sistema socialmente desestructurador que, lejos de concebirse como hecho político injusto, se presenta como consecuencia natural y, por tanto, sin alternativa.

El ensayo desarrolla sus ideas a lo largo de 240 páginas que avanzan ágiles, y cuya lectura atrapa desde el primer capítulo provocando una expectación constante al más puro estilo de la mejor novela negra. Armado en tres bloques que definen la estructura lógica del ensayo (“El problema”, “Los efectos”, “La alternativa”), Javier Gil ordena ideas complejas ascendiendo al doble mérito de alumbrar nuevos conceptos y, sobre todo, estructurar el conocimiento de una realidad que ya está en la mente del ciudadano. Página a página, el lector atrapado por un estilo directo y ágil asiste a una epifanía que da forma orgánica al reconocimiento de una realidad cuyos elementos de interpretación ya estaban, en buena parte, flotando en las propias percepciones de todos, pero sin un hilo lógico que permitiese vislumbrar el alcance conformador que la vivienda puede tener sobre la estructura económico-social y, aún más, sobre su supervivencia como predicado esencial del estado del bienestar.

Como quien quita el velo a una intuición para convertirla en certeza, el autor compone magistralmente una evolución lógica de ideas inicialmente aparentes y desconectadas para concluir un mosaico de perfecta geometría que evidencia la necesidad de afrontar el problema de la vivienda como el síntoma más evidente de un nuevo capitalismo de financiarización desbocada que amenaza con destruir los logros, en términos de igualdad, libertad y redistribución de la riqueza, alcanzados por más de medio siglo de socialdemocracia occidental, si se toma como hito el final de la Segunda Guerra Mundial.

Partiendo de una estructura dispuesta en tres bloques y doce capítulos, Javier Gil, como si de la lectura de un clásico de Chandler o Grisham se tratase, utiliza la técnica del planteamiento, el nudo y el desenlace para convertir su ensayo en una provocación por saber más hasta alcanzar la última página, y todo ello sin renunciar un ápice al rigor y la exacta cita documental que exige un ensayo. Con un estilo claro, útil, directo y sugerente, el libro cautiva al lector y lo transporta hacia un territorio necesario con cima en el problema de la vivienda, más bien presentado como síntoma de un proceso político que, partiendo de la peor versión del liberalismo bajo la firma del binomio Thatcher-Reagan, ha puesto a las “cosas” a cabalgar sobre la humanidad hasta lograr la meta de un neoliberalismo succionador basado en una economía financiarizada que concibe las rentas de la vivienda como un activo financiero de acceso popular.

Bebiendo de las fuentes de Harvey en cuanto al binomio ciudad-vivienda como refugio rentista del excedente de capital generado por la actividad humana, y tras el guiño a Chomsky (no cabe concebir una idea sin antes asignarle una palabra que la defina), Gil diferencia entre vivienda y hogar con una claridad que invita a modificar el art. 47 de la Constitución Española para, entre otras cosas, empezar a hablar del derecho al hogar en vez de a la vivienda. La revelación queda clara cuando el lector cierra los ojos y piensa en una u otra palabra: al concepto de vivienda acuden ideas como la rentabilidad, la inversión o la

revalorización; nada de eso sucede cuando se piensa en el hogar (refugio, estabilidad, arraigo).

El autor advierte sobre el riesgo cierto e inminente de fractura social que puede provocar la conformidad con un modelo económico “neoliberal” que concibe la vivienda como activo financiero y no como hogar o infraestructura social al servicio del derecho fundamental a la habitación. Si parecía que el país de propietarios y no de proletarios (propugnado por Arrese entre tantos otros) no era el mejor posible por haberse ido componiendo bajo premisas de un centralismo capitalista generador de desigualdad y segregación social por rentas o por edad, la sorpresa ha sido que aquello que debía mejorar, también puede empeorar por la senda de una mayor desestructuración social alimentada por el rentismo como nuevo paradigma. El autor delata cómo la vivienda está atrayendo el interés especulativo del capital en todas sus versiones, gran inversor y rentista doméstico, opacando de modo absoluto su esencia como bien de primera necesidad.

Esta capacidad de atracción de capital provoca la acumulación del patrimonio inmobiliario en potentes agentes económicos y capas de población más adineradas que se relacionan en proporción inversa con la clase trabajadora: A mayor acumulación de patrimonio inmobiliario en una minoría, menor capacidad de acceso a la vivienda de una gran mayoría (bien en compra o bien en alquiler, la escalada de precios y rentas deja fuera de juego a los salarios). El trabajador a nómina puja en una lucha desigual con el inversor que acepta el incremento del precio de la vivienda bajo la premisa de correlativo incremento de las rentas a obtener por su alquiler. En este proceso la vivienda pierde su esencia de hogar para concebirse como activo de inversión con una rentabilidad asegurada por el entramado normativo.

Tras exponer la situación, el autor advierte de una cuestión esencial: el problema de la vivienda no es casual, ni natural, no obedece a coyunturas económicas, ni es efecto de las leyes del mercado; es, en toda su extensión, un resultado político, pensado, diseñado y desplegado para funcionar como funciona. No es una anomalía, es el éxito del sistema. Por ello, las crisis cíclicas que lo caracterizan no son un problema, sino la fase de “reseteo” para volver a empezar.

Pero si en algo es netamente original Javier Gil es en su propuesta de utilidad de la vivienda como palanca de cambio del modelo económico, invirtiendo así el orden habitual de los factores. Desde tal perspectiva, la vivienda pasa de ser un problema adjetivo del modelo económico, a convertirse en sustantivo protagonista de la solución al modelo fallido en términos de igualdad y redistribución de la riqueza. Esta novedosa visión permite concebir el problema de la vivienda como oportunidad y motor de cambio hacia una economía democrática. Frente a la concepción de la vivienda como objeto de una disfunción singular y colateral de la boyante macroeconomía cuyo desarreglo coyuntural

puede corregirse al modo gatopardiano, el autor propone la concepción de una oportunidad: La vivienda como palanca para cambiarlo todo, para remover los cimientos del sistema económico en una transformación de horizonte democrático en el que la economía quede al servicio del bien común. Así, partiendo de la dualidad valor de uso *versus* valor mercantil (la vivienda como hogar o la vivienda como recurso financiero) tan claramente visible para el ciudadano, Javier Gil traza un reflejo en la economía que permite visibilizar con la misma claridad idéntica ecuación: la economía del bienestar *versus* la economía de la rentabilidad. A la luz de la vivienda como ejemplo fácilmente visible del conflicto entre valor de uso y valor de cambio, el autor plantea un reflejo especular sobre el modelo económico enfrentando su valor de uso (bien común) con su valor de cambio (acumulación). Una novedosa propuesta que aspira a combatir la máxima de Fredric Jameson citada en el ensayo (pág. 234) de que “es más fácil imaginar el fin del mundo que el fin del capitalismo”.

Por último, cabe destacar que el ensayo no transita por el mundo de las musas, sino que baja a las tablas del teatro con propuestas directas como la conversión del colectivo inquilino en sujeto político de naturaleza transversal con la aspiración de instituirse en protagonista del gran cambio que puede provocar la verdadera transformación del modelo caduco con paradigma en la propiedad de la vivienda. A través de un programa con cinco calles (pág. 221 y ss.) el autor propone un recorrido de transformación con el inquilino como sujeto político promotor. Recuperar la función social de la vivienda, intervenir legalmente los precios, fomentar la demanda de vivienda hacia su función social, desactivar la especulación sobre el suelo y fomentar la promoción pública en alquiler, son acciones reales cuya opción no reside en la utopía, sino en la voluntad política.

Por cuanto se ha expuesto, el ensayo es bienvenido y, si desde la mayor modestia hacia quien a buen seguro acumula mayor conocimiento, cabe una sugerencia, ésta iría en el sentido de ahondar sobre la concepción de la vivienda como pilar básico de seguridad material (asunto abordado por el autor desde la pág. 232). En la evolución hacia “un nuevo paradigma” hace falta generar una nueva certeza de seguridad. En territorios donde por efecto de la tradición agraria priman rentas de jubilación alejadas de las industriales, la vivienda se utiliza como recurso financiero para sufragar insoportables costes de atención y cuidado en la senectud prestados por un entramado privado de finalidad igualmente extractiva. Muchos mayores venden la vivienda adquirida hipotecariamente para completar la pensión de jubilación y poder así sufragar el coste de residencias privadas cuyo coste medio en habitación compartida ronda los 2.700 euros para personas autónomas.

Acaso el abono de una renta por alquiler público, o como tarifa por la cesión de uso, nunca superior al 20% del SMI (o capacidad de renta individual) pudiera permitir: amortizar primero la promoción de la propia vivienda y su mantenimiento, para luego alimentar una caja con la que completar las rentas de

jubilación permitiendo el acceso y la sostenibilidad a un sistema público de residencias de mayores.

Por último, sólo puedo dar las gracias al autor y, por cuanto a mis ojos ha nacido con su libro, «Generación Inquilina, un nuevo paradigma de vivienda para acabar con la desigualdad». Acompaño un deseo: *Maiores tibi*.