

Mesa 33/ Crimen y castigo. Conflictividades, ilegalismos, justicias y control social (Siglos XIX a XXI)

### **Eje Ilegalidades y orden social**

#### ***El deslizamiento de la frontera entre lo legal y lo ilegal: ciudadanos, empresarios, Estado y poder judicial***

Autoras: Scarponetti Patricia, Schaigorodsky Emilia y Reartes Diani Nuria<sup>1</sup>.

La “corrupción” ocupa actualmente un lugar central en la agenda mediática que trata de captar la opinión pública. En este marco pretendemos distanciarnos de los sentidos comunes implicados por esta temática y abordar el posicionamiento de diversos actores en un sector económico que ha cobrado notoriedad en Córdoba por involucrar actos ilegales en su actividad, el desarrollismo inmobiliario. Nos preguntamos, ¿evidencia su acción el deslizamiento de la frontera de los comportamientos legales? La extensión de prácticas económicas ilegales abre diversos interrogantes ya señalados por Kessler (2009, 2014). En el marco de una investigación<sup>2</sup>, proponemos un análisis desde una perspectiva sociojurídica. Como sostiene Pegoraro (2015:314) el delito económico organizado implica el “encadenamiento de innumerables conductas de diversos personajes sociales”. En el plano jurídico, estos casos, comparados con delitos comunes destacan aspectos deficitarios de la dimensión legal del Estado dado que investigación, juicio y condena conlleva paradojas con el principio de igualdad jurídica (Malen, 2002). Proponemos que el análisis de la publicidad elaborada por desarrollistas inmobiliarios cordobeses es una vía para captar, no ya los hechos consumados como “delitos”, sino las prácticas de deslizamiento simbólico de la frontera de lo legal.

---

<sup>1</sup> Dra. Patricia Scarponetti, Directora Maestría en Sociología, CEA-UNC y Prof. Titular Teoría Social Arg. Y Latinoamericana, IAPCS- UNVM. Emilia Schaigorodsky, becaria doctoral Conicet IAPCS- UNVM y Nuria Rearte Diani, doctoranda DESAL-CEA,UNC.

<sup>2</sup> Proyecto “Estado, urbanismo y poder. El desarrollismo inmobiliario en la Ciudad de Córdoba. 1990-2014”, dirigido por la Dra. Virginia Sabattini, IAPCS-UNVM.

## 1. Introducción

En estas consideraciones avanzaremos en nuevos interrogantes sobre el desarrollismo inmobiliario en la ciudad de Córdoba. Volver sobre el accionar de estos actores revela una vuelta de tuerca en las relaciones entre economía y política así como entre los niveles público/ privado<sup>3</sup>. En esa *ciudad dentro de otra ciudad* como ofrece una de las publicidades, implícitamente se da sentido a una vida de calidad en desmedro de la otra ciudad, violenta y no segura. Como hipótesis, entendemos que este es un sintagma crucial para la comprensión del orden social actual dado que agrega algunos clivajes para comprender la desigualdad social más allá de una mera distribución desigual de ingresos. Por una parte estos complejos procesos son viabilizados por actores privados y públicos que en el caso del desarrollismo suponen no solo las relaciones de oferente y comprador en el marco del mercado inmobiliario, sino arreglos con actores políticos municipales, para lograr una especie de “libre frontera”, por la cual estos grupos económicos llegan a acuerdos regulatorios urbanos allí en donde ningún ciudadano podría hacerlo. En el anverso de la otra cara del mismo objeto de análisis, pudo observarse en investigaciones previas sobre la Megacausa del Registro de la Propiedad de Córdoba que algunos de estos mismos actores cometían ilícitos a fin de lograr tierras para sus proyectos inmobiliarios<sup>4</sup>. La interconexión entre ambas caras nos acerca a nuestro enunciado hipotético sobre el deslizamiento de lo legal hacia márgenes de ilegalidad y viceversa. En este marco nos interrogamos ¿Qué consecuencias pueden ponderarse en este deslizamiento constante desde lo regulado como legal hacia márgenes ilegales? ¿Hasta dónde la ciudad resulta de una transformación urbana con regulaciones jurídicas acordadas entre unos pocos actores?

---

<sup>3</sup> Una de las razones fundamentales para estas líneas de investigación se representa en el área de vacancia sobre “delito del poder”. Con esto no apuntamos a una crítica al peso relativo de la temática en el campo académico, sino a la necesidad de formular nuevas líneas de trabajo que den respuesta a los interrogantes sobre la configuración de las sociedades contemporáneas. Como apuntara Kessler en su análisis sobre la percepción de la “inseguridad” al observar la exclusión “de una gran cantidad de delitos de suma importancia y perjuicio para la sociedad, como los diversos delitos económicos” (2014:272).

<sup>4</sup> Con el primero, nos referimos a los planteos realizados sobre el análisis de la(s) conducta(s) delictivas implicadas en la megacausa no podían ser simplemente abordadas como “delitos de cuello blanco”, ya que la opacidad de la categoría ocluía la posibilidad de dar cuenta de la trama de relaciones que sustenta los hechos. Scarponetti P. Schaigorodsky E. (2015). Por otro lado, el análisis sobre la megacausa desde un plano jurídico y político, se propuso evidenciar las complejas conexiones entre pares jurídicos en tensión (propiedad/posesión y usurpación/usucapión) así como la actuación y límites de las agencias estatales y judiciales, y el difuso concepto de “corrupción”, Reartes Diani (2016).

Si como apreciáramos hace ya una década “estamos ante un proceso de reordenación económico y sociopolítico del espacio”<sup>5</sup> en donde la tierra se convierte en una mercancía necesaria a la actual fase capitalista, nuestras investigaciones subsiguientes nos permitieron observar los procesos de expropiación mediante la relocalización de poblaciones en la ciudad de Córdoba. A partir de estos aportes previos buscamos señalar que existen conexiones específicas entre los modos por los cuales el desarrollismo imbrica sus emprendimientos en la medida que la acumulación económica y las especificidades de las agencias estatales parecen consentir.

Metodológicamente, en la investigación hemos asumido secuencialmente varios y distintos niveles de análisis que nos permiten recurrir a un movimiento dinámico desde lo macro, pensado desde los marcos legales vigentes en el país, hacia lo micro, como lo representa este estudio de caso en la ciudad de Córdoba, arriesgando a pensar que puede reiterarse en otras ciudades. También emerge una sinergia entre lo nacional y lo local en referencia a los marcos políticos constitucionales y las regulaciones jurídicas sobre la propiedad y la posesión, y la distancia que media entre las prácticas de estos grupos económicos auto nominados desarrollistas. En términos de un nivel colectivo desde estos proyectos desarrollistas que ofrecen construir *una ciudad dentro de otra ciudad* hacia niveles individuales apelando a la seguridad de establecer vallados de esa ciudad dentro de la ciudad, en la cual paradójicamente la crisis de in/seguridad se torna eficaz para vender tranquilidad y seguridad *en esa otra ciudad*. Vale decir que necesitamos de observaciones que en cada nivel permitan incluir continuamente una mirada oblicua al otro nivel, a los efectos de permitirnos percibir las interconexiones entre ambos así como sus propias especificidades. (cf. Coronado G., 2007: 34-35).

Al momento de plantearnos cómo abordar el análisis de las estrategias de los desarrollistas inmobiliarios en términos de la relación entre orden social y el deslizamiento de las fronteras hacia ciertos ilegalismos en los que se asienta parte de su accionar, nos encontramos con algunos obstáculos. Como fuera observado en la investigación anterior las articulaciones entre actores públicos y privados son complejas, y cruzan aspectos económicos, políticos, simbólicos y culturales. En el contexto argentino y mediado por su imbricación con inversores nacionales e internacionales, se genera un marco excepcional para el crecimiento de los “desarrollistas

---

<sup>5</sup> Scarponetti P. 2007: 565 completar cita o ver

inmobiliarios”. Su accionar en ciudades como Córdoba, revela que se constituyen en una figura que, más que “empresas constructoras”, son agentes centrales en la producción de transformaciones en la ciudad.

Entendemos que es posible recortar un conjunto de significantes y sentidos que circulan en el discurso de los desarrollistas inmobiliarios que pueden leerse en el plano anterior. Sin con esto formular una estrategia de “análisis del discurso” propiamente dicho o que agote el conjunto de actores y estrategias en el marco delineado, observamos en sus propias publicaciones<sup>6</sup>, huellas del deslizamiento de fronteras que señalamos desde un comienzo.

Damos por supuesto que, al referir a estos capitalistas y empresarios, en sus vínculos con otros actores privados y públicos, aludimos a agentes poderosos que entablan relaciones de dominación con otros. Aquí, los elementos discursivos circulantes en el material público elaborado por los desarrollistas inmobiliarios no constituyen sólo un punto de entrada metodológico a sus estrategias, sino que representan prácticas activas. Como sostiene Martínez, el vínculo entre poder y discurso no es lineal, sino que postula “no una relación de ‘dominación’ cerrada respecto al poder dominante de una época sino una configuración de tendencias hegemónicas, que establecen en cada época los límites de lo decible y lo aceptable” (Martínez Fabiana y otros, 2011:13).

Cuando en distintos pasajes referimos al deslizamiento de las fronteras de los ilegalismos, nos remitimos a las prácticas por medio de las cuales ciertas acciones ingresan al campo que Martínez denomina “lo aceptable”. En este campo, la ideología neoliberal apuntada por Daín opera como transfondo de las urbanizaciones como burbujas: “La condición de posibilidad de la burbuja es ese mundo exterior, significado en los singulares términos que se ha venido poniendo en evidencia; pero al mismo tiempo, una representación diferente de la ciudad abierta desvanecería la burbuja” (Daín, 2016:3). Esta ideología permea los sentidos por medio de los cuales se justifica y promueve el accionar del desarrollismo inmobiliario. Sugeriremos algunos ejemplos al respecto porque la información y publicidad nos permite hacer la entrada a otro tipo de cuestiones más allá de la compra venta. Es decir, la publicidad no se analiza sólo desde el objetivo explícito

---

<sup>6</sup> Recortamos para estos fines un corpus compuesto por material de información institucional elaborado por las empresas con fines de difusión así como también por publicidad gráfica elaborada para prensa escrita, la vía pública y redes sociales.

de venta y consumo de productos inmobiliarios, sino desde las significaciones en torno al espacio urbano y los actores sociales que contribuyen a constituir con ello.

## 2. El desarrollismo inmobiliario

La búsqueda de coordenadas analíticas para dar cuenta del enmarque aludido en este trabajo nos conduce a la necesidad de precisar definiciones -en distintas dimensiones o escalas- en torno a la actividad denominada *desarrollismo inmobiliario*. En esta línea se ubica la investigación de Hidalgo (2010)<sup>7</sup> quien caracteriza al sector inmobiliario en Santiago de Chile *a medio camino* entre “las actividades de servicios y la industria manufacturera, entre los espacios urbanos locales y el sector financiero, entre propietarios e inversionistas”. A partir de la hipótesis planteada por De Mattos (2008) sobre la profundización de los procesos de “mercantilización del desarrollo urbano”, pondera también un fenómeno que parece no ser exclusivo de esta ciudad. En estos procesos confluyen la globalización financiera y las políticas de liberalización que implicaron un mayor caudal de capitales en el negocio inmobiliario; además de difundir la idea de una gestión pública “afirmada en criterios de neutralidad y subsidiariedad, que se representa en una flexibilización de las normativas de regulación del uso del suelo” (Hidalgo R., 2010:6).

Este conjunto de tendencias observadas por Hidalgo y otros analistas para diferentes ciudades latinoamericanas, han sido estudiadas para el caso del desarrollismo inmobiliario en la ciudad de Córdoba por Capdevielle. La autora emplea una definición de “grupos desarrollistas inmobiliarios” tomada de Cuenya y Corral (2011) que retomamos aquí, como:

Lo que la literatura especializada describe como promotor inmobiliario, también denominados desarrolladores (*developers*), agentes del mercado inmobiliario que conjugan varios perfiles: detectan el negocio, lo estructuran, consiguen el financiamiento o lo aportan con capital propio, llevan adelante la obra y comercializan el producto final. Son caracterizados como hombres de negocios emprendedores -típicamente arquitectos, ingenieros, *brokers* inmobiliarios, eventualmente abogados o contadores-, con “intuición” suficiente como para anticipar los cambios urbanos y las tendencias en el mercado, con

---

<sup>7</sup> Hidalgo Rodrigo (2010) “Los centros históricos y el desarrollo inmobiliario: las contradicciones de un negocio exitoso en Santiago de Chile”. *Scripta Nova*. REVISTA ELECTRÓNICA DE GEOGRAFÍA Y CIENCIAS SOCIALES. Universidad de Barcelona. ISSN: 1138-9788. Depósito Legal: B. 21.741-98 .Vol. XIV, núm. 331 (85), 1 de agosto de 2010

capital propio o de terceros, con capacidad empresarial, creatividad, convicción y habilidad de negocio (Capdevielle, 2016:179).

De sus consideraciones destacamos en primer lugar y coincidiendo con otros analistas<sup>8</sup> a la suba de precios de la tierra como una de las dificultades principales para obtener una vivienda formal con servicios en ámbitos urbanos accesibles (Capdevielle, 2016:179).

En segundo lugar, la existencia de una trama compleja de actores y relaciones que se ha modificado en virtud de los vínculos entre el empresariado y el Estado municipal. Es en este espacio privilegiado de decisión sobre el ejido urbano y la normativa de construcción, en el cual observa la autora, la mayor injerencia de los desarrollistas. De modo específico señala la proliferación desde el año 2008 de los denominados “convenios público-privados” entre los desarrollistas inmobiliarios y la Municipalidad de Córdoba. En conjunto con estas maniobras tendientes al cambio de la normativa de edificación y uso del suelo, también señala cómo en los últimos años se ha modificado la estrategia comercial y el público al que apuntan. Volveremos sobre este punto en el análisis de información de los propios desarrollistas.

Capdevielle señala que, como efecto de la crisis financiera internacional a partir del año 2008 y de la proliferación de conflictos políticos locales, la actividad de la construcción y el mercado inmobiliario mostró tendencias de desaceleración. Como respuesta, los grupos desarrollistas comenzaron a buscar nuevas modalidades de financiamiento y a desplegar estrategias de “creación de la demanda”. Capdevielle afirma que “el perfil del destinatario del mercado inmobiliario se expande: ya no se apunta solo a los medianos y grandes ahorristas o inversores - que compra financiado a corto plazo o de contado- sino que también se busca llegar a los pequeños y medianos ahorristas”. (2016: 191) Así, se pretendió captar y fomentar la demanda de vivienda de la clase media y el empleo de métodos no tradicionales de inversión como los fideicomisos<sup>9</sup>.

---

<sup>8</sup> Indagar a la vivienda como objeto o como lugar del habitar ha sido ya explorado, especialmente por Nuñez (2010,2011, 2012) Ciuffolini (2010) y por ambas autoras conjuntamente (2011) y Scarponetti Patricia y Ciuffolini (2011) y Clara Salazar (2012).

<sup>9</sup> El fideicomiso es una figura comercial que había sido poco usada en los arreglos jurídicos comerciales. A finales de la década de los noventa y en sintonía no casual con los procesos de internacionalización del capital, el fideicomiso se establece como “la forma jurídica para realizar negocios inmobiliarios”. La resonante detención de 17 empresarios, abogados y escribanos referidos a unos terrenos públicos en los márgenes de la Costanera de la ciudad

En segundo lugar, rescatamos la referencia hacia la emergencia de un principio de diferenciación entre los empresarios de la actividad económica. La autora señala que el “desarrollista inmobiliario” especifica su identidad social más allá del perfil empresario tradicional, como un actor con capacidad de incidencia en la gestión y transformación del espacio urbano. En este sentido, tomando como referencia, entrevistas a empresarios con roles de decisión en la Cámara de Empresarios Desarrollistas Urbanos de Córdoba (CEDUC), Capdevielle sostiene que

No todos los miembros de la Cámara serían “verdaderos” desarrolladores urbanos. Solo los grandes grupos desarrollistas se caracterizan por “generar puntos de inflexión en la trama urbana”, “transformar la ciudad” o “reformular la ciudad” (...) En definitiva, los desarrollistas serían aquellos capaces de conjugar varios perfiles: detectan el negocio, lo estructuran, consiguen el financiamiento o lo aportan con capital propio, llevan adelante la obra y comercializan el producto final (Capdevielle, 2016:186).

### **3. Invisibilidad de la complejidad económica, la frontera legal de los actores**

Las regulaciones urbanas han tenido su momento de apogeo el que sin duda fue jaqueado a finales del siglo XX aunque de todas maneras se conserve como *sensibilidades legales*, acordes a la necesaria regulación jurídica estatal del orden social. Sin embargo puede hablarse de *ilegalidad legítima* en tanto nuevos procesos de producción jurídica mediados por la apropiación, posibilitan la emergencia de *múltiples legalidades*. (Cf. Nuñez, A. 2012:43). Por ello observamos a continuación la tensión entre las regulaciones jurídicas sobre la tierra.

#### **3.1.-Los pares de la tensión: propiedad/posesión y usurpación/usucapión**

El caso analizado a través de la Megacausa del Registro muestra cómo sistemáticamente se “anulan” los derechos de propiedad o posesión y se hace presente la triada propiedad-posesión-usurpación (Scarponetti, 2007). El concepto de derecho de dominio o propiedad y no de derecho a la tierra, proviene de la concepción del liberalismo económico europeo y como derecho consagrado desde el código civil francés se traslada al código civil argentino de 1868. Así puede observarse que ni en las reformas constitucionales de los años 1949-57, en las que se incorpora la

---

de Córdoba, puede ser una de las primeras líneas de investigación que se ventile el manejo del fideicomiso en materia de inmuebles.

Disponibile en <http://www.lavoz.com.ar/sucesos/la-carcel-por-estafa-en-la-costanera> ( ultimo acceso 28/09/2016) !

función social de la propiedad<sup>10</sup>, como tampoco en la reforma constitucional del año 1994, que otorga protección como derechos de incidencia colectiva, se incluyen una tutela directa sobre la tierra (Gelli, 2011). La última reforma del Código Civil y Comercial Argentino vigente desde agosto del 2015, tampoco incorpora cambios de este tipo. Esta configuración normativa y su correspondiente tutela jurídica, evidencia la postura del Estado argentino en la conformación de su dimensión legal sobre la tierra (O'Donnell, 2007).

Nuestra hipótesis es que existe *una confusión intencionada* de proveer a una relación social, una génesis pre-normativa, no se identifica esa dimensión legal en la decisión política estatal que determina el par posesión /propiedad<sup>11</sup> y usurpación/usucapión<sup>12</sup>. La mera *posesión* de la tierra, sirvió desde la época colonial para que estas dicotomías socio-jurídicas convalidaran la *(des)posesión*<sup>13</sup>.

El término (des)posesión diferenciado del concepto “propiedad”, mirado “desde” la Megacausa del Registro es un dato empírico de la crisis en la que se encuentra el sistema de propiedad,

---

<sup>10</sup> Con la reforma del año 1949 y 1957 la Constitución Nacional incorporó la *protección o acceso a la vivienda digna* en el art. 14 bis, que tiene como bases el constitucionalismo social (1917) y así nace esta mirada social y colectiva de la propiedad que se plasma en la incorporación al discurso jurídico del *principio de la función social de la propiedad*, que junto a *la teoría de la imprevisión, la responsabilidad objetiva, y el abuso del derecho*, han logrado acentuar y atenuar los derechos de propiedad absolutos consagrados. Esta reforma constitucional incorpora a la República Argentina en el *Estado Social de Derecho*, el cual a la fecha es muy predicado, y al mismo tiempo, deficientemente cumplido, sobre todo en materia de vivienda digna y acceso a la tierra. (Gelli, 2011: 261-265).

<sup>11</sup> La mera posesión de la tierra sirvió desde la época colonial para que estas dicotomías socio-jurídicas convalidaran la (des) posesión. La regulación normativa enunciada en los arts. 14, 17, 18 y 19 de la Constitución Argentina, mencionan expresamente el derecho a la propiedad como la facultad de usar y disponer de su propiedad y establece la garantía de inviolabilidad de la propiedad privada. El contenido del término propiedad se identifica con el carácter absoluto de ella, cobra entidad en el discurso jurídico-normativo argentino expresiones como dominio, *dominus*, dueño, soberano y se introduce el mito semiótico (Foucault, 1973:82-107) de la propiedad constitutivamente sagrada e inviolable, y protegida de toda intromisión ajena y colectiva. Este Estado de derecho tenía como sola prioridad, brindar una protección a la propiedad siempre que se le adhiere una finalidad mercantilista de la tierra.

<sup>12</sup> Si observamos el par usurpación/usucapión como otra de las importantes desmembraciones posesorias legisladas, puede verse como colabora en esta disyuntiva polarizante que ratifica expropiaciones –desposesiones. La Usurpación es la configuración penal de la protección de un inmueble ya que se procura proteger todo derecho patrimonial que se ejerza sobre él aún en sus formas más simples. Se lo protege de todo acto que impida ese ejercicio excluyendo la cosa inmueble, de quien la ocupa. Por su parte la usucapión o prescripción adquisitiva otorga derecho de propiedad sobre la tierra al poseedor de un inmueble que lo haya realizado en forma ostensible, continua y por el tiempo fijado por ley (de 10 a 20 años según se tenga justos títulos). Refiere a un sentido distinto del apoderamiento territorial y avala la expropiación/ desposesión individual, cuando estamos frente a una singular relación de poder frente a una cosa inmuebles. De aquí la dicotomía jurídica: la usurpación como el último eslabón de protección. La usucapión como una oportunidad de desposesión. (Reartes Diani, 2013).

<sup>13</sup> La conquista de América teorizó el concepto de *res nullius*, y la ocupación, saqueo y expropiación de los territorios descubiertos que estaban despoblados, como así también afirmaba la posibilidad de expropiación de territorios poblados por pueblos originarios que no tenían “alma” y se los designaba como habitantes con un grado inferior de civilización. (Lander, 2002:19).



acceso y protección de la tierra urbana y rural, en la Provincia de Córdoba. Esta desprotección no puede ser casual en la fase neoliberal del capitalismo. Así la (des)posesión que muestra el Fraude surge a finales de los años ochenta con el corrimiento de la frontera agrícola para extender las plantaciones de soja, continúa durante la década de los noventa con las relocalizaciones de los sectores populares, y se visibiliza en los fraudes cometidos con tierras urbano y rurales a partir de denuncias realizadas por funcionarios del Registro.

Si observamos las desposesiones desde la utilidad macroeconómica, las propiedades afectadas son grandes extensiones, generalmente en la ciudad de Córdoba o del Gran Córdoba. También existen desposesiones urbanas para incorporar dichas tierras a los nuevos proyectos urbanísticos “pensados” para la ciudad de Córdoba.

### **3.2.-Posición de los actores derivados de la Megacausa del Registro de la Propiedad**

De los análisis precedentes sobre el fraude cometido en el Registro podemos observar el posicionamiento de quienes pueden considerarse sus víctimas así como de aquellos profesionales y empleados que fueron condenados en las diferentes causas.

En el lugar que suele considerarse como las víctimas de un delito, encontramos a ciudadanos de clase media, mayoritariamente titulares formales de la propiedad de sus tierras, y en menor medida poseedores sin títulos de propiedad. Cuentan en su mayoría con educación media formal, y casi nunca se puede referir a ellos como “pobres”. En efecto, las víctimas del fraude no son -por ejemplo- los campesinos del norte cordobés con posesiones ancestrales de sus tierras, ni tampoco son los pobladores de las villas de emergencia desplazados hacia la periferia de la ciudad, sino que son ciudadanos de clase media, herederos “citadinos”; algunos de ellos alquilan sus tierras para la producción de soja pero no están directamente involucrados en el macro negocio agropecuario. ¿Será entonces que estas condiciones prosperan para dificultar que identifiquen como “delincuentes” a aquellos que cometen fraude para desposeerlos sea de su propiedad o de su posesión? Al parecer desde ciertos niveles socioculturales cuesta asimilar a los actores del fraude a los que corrientemente se tipifica como delincuentes.

Por otro lado, quienes han sido procesados en la megacausa<sup>14</sup> no están acostumbrados a ser clientes del sistema penal, resultando “jocoso” que se auto identifiquen como “perseguidos y presos políticos de la democracia”. Sus protestas se manifiestan mediante los folletos que emiten y diseminan por los pasillos de tribunales previos a los juicios para marcar su disgusto, y son observables también en las publicaciones realizadas en la web<sup>15</sup>. No digieren que se los sindique como “delincuentes”.

#### **4. El urbanismo promovido por los desarrollistas: estrategias publicitarias**

Entendemos que es posible recortar un conjunto de significantes y sentidos circulantes en el discurso de los desarrollistas inmobiliarios, que pueden leerse como prácticas de legitimación y modificación del repertorio de prácticas legales en el contexto actual. Observamos en el discurso publicitario e informativos del desarrollismo inmobiliario cordobés, algunas de las huellas del deslizamiento de fronteras que ya señaláramos.

Seleccionamos para el análisis en este apartado el material publicitario elaborado por tres empresas desarrollistas inmobiliarias de distinta envergadura que operan en la Ciudad de Córdoba: Grupo Edisur, GAMA S.A., y Grupo Betania Desarrollos Inmobiliarios. Para todos los casos se cuenta con publicidad gráfica además de aquella circulante en redes sociales. Estas estrategias pueden ser entendidas como el conjunto de técnicas y recursos utilizados para la promoción y venta de productos inmobiliarios en un escenario con tendencias globalizadoras y posmodernas, siguiendo a Fernández Rincón, (2014).

En el caso de Grupo Edisur, además, se cuenta con material informativo no necesariamente dirigido a la comercialización de productos inmobiliarios, por el cual presenta su perfil

---

<sup>14</sup> De las sentencias judiciales dictadas, surgen dos grandes maniobras de cómo se cometieron la mayoría de los hechos condenados. Por un lado funcionarios y empleados del Registro de la Propiedad, se dedicaban a sustraer y destruir títulos de propiedad originales para luego confeccionar sus falsificaciones, reemplazando esos títulos por otros donde constaban dueños apócrifos. Y por otro lado, empresarios y testaferros, escribanos y abogados, que valiéndose de esos títulos falsos, realizaban actos jurídicos simulados, estafatorios, extorsivos, como compra-ventas, cesiones de derechos, usufructos, etc.; completando, -en las vías de hecho-, con usurpaciones o posesiones sin autorización: clandestinas y forzadas, de esas tierras; atacando la posesión de las mismas.

<sup>15</sup> Se manifiestan en la web <http://justiciainjusta.es.tl/Home.htm>

empresarial mediante *el Libro institucional* del año 2014, y las “Cartas del directorio” de la “Memoria y estados contables Edisur S.A.” publicado en los años 2014 y 2015 <sup>16</sup>.

#### 4.1.- “*Lo importante no es lo que vendes sino por qué te lo compran*”

La frase que subtitula este análisis forma parte de la Carta del Directorio de Edisur S.A. en la “Memoria y estados contables” del año 2014, que busca dar cuenta de la estrategia de comercialización adoptada. El “*por qué te lo compran*” refiere a la interpretación de los consumidores del simbolismo de los productos que adquieren. Esto se encuentra en las publicidades de todas las empresas seleccionadas y puede ser desagregado en diversas líneas de lectura.

Los significantes empleados en las publicidades muestran la relación apuntada por Ana Nuñez (2012:42-43) entre las operaciones de división social del espacio geográfico y la constitución del espacio social como “una construcción que define distancias sociales” entre clases sociales. Una de las principales que podemos señalar es la focalización de la oferta para determinadas fracciones de la clase media.

En primer lugar, nos encontramos con los productos dirigidos a la “distinción” de capas más altas: *countries*, proyectos de “*housing*” y torres de alta gama, localizadas en la Ciudad de Córdoba y, en dos casos en Punta del Este. La referencia al público de alto nivel de consumo al que apuntan se evidencia en distintos rasgos de la publicidad. Por un lado, se observa en la descripción de las características de los productos ofrecidos: en todos los casos “seguridad 24hs”, monitoreo por cámaras, ingreso jerarquizado, “*amenities*” que incluyen canchas de golf y tenis, gimnasio, espacios de recreación para niños etc. Por otro, el detalle de los materiales y estilo de los espacios de uso propiamente habitacional abunda en calificativos relativos al “estatus”: última generación, jerarquizado, primera calidad, primera categoría, primera marca, alta *performance*, entre otros. El proyecto de la Torre “Nazareno Cité XI” de Grupo Betania es “*Un espacio diseñado especialmente para quienes saben disfrutar de los pequeños placeres de la vida.*” El slogan de la publicidad gráfica de la Torre “*Wind Tower*” en Punta del Este, del mismo grupo desarrollista, es “*El poder en altura*”. Estas referencias, así como otras maneras de

---

<sup>16</sup> Tanto el “Libro Institucional” como la “Memoria y balance” son de acceso público con opción de descarga en formato pdf en la página web de la empresa: [www.grupoedisur.com.ar](http://www.grupoedisur.com.ar)

significar la separación en el espacio urbano como *distancia de la distinción* de otros sectores en el espacio social, se plasman en varias publicidades:



Publicidad “La Cascada Country Golf”, en página de Facebook Grupo Edisur 01/05/15.

Aparte del segmento descrito, la oferta de proyectos habitacionales e inversión para la clase media se encuentra diferenciada desde distintas categorías sociales, como son fracciones de edad, parejas o familias, segmentos de aspiración de ascenso social (con el empleo de metáforas, la referencia a figuras populares reconocidas, etc.) lo que puede observarse a partir de estos dos ejemplos de imágenes a continuación.



Publicidad Miradores de Manantiales, en página de Facebook Grupo Edisur 10/11/2014-Publicidad GAMA, gráfica y en la vía pública, años 2014 y 2015.

Otra muestra de las publicidades dirigidas a fracciones de clase media se orienta a la captación de inquilinos como inversores para adquirir propiedades. Destaca en este marco la campaña de GAMA con el slogan “#Alguienteloteniaquedecir”. Algunas frases dicen “Le estás pagando el quincho al dueño de tu dpto”, o “Alquilar trae suerte (para el dueño)”. Un ejemplo es:



Publicidad GAMA, Facebook y vía pública Marzo 2016

Más allá de los segmentos de clase a los que se encuentran dirigidas las publicidades, podemos identificar significados relativos a un determinado estilo de vida deseado, urbano pero con aire de “tranquilidad rural”, seguro, con menos preocupaciones y ordenado. Identificamos aquí una clara asociación entre un estilo de vida seguro, entendido como “saludable”, por oposición a un exterior contaminado e inseguro en un mismo movimiento. El megaproyecto Manantiales de Edisur es un claro ejemplo.



Publicidad Manantiales Grupo Edisur, página de Facebook 07/02/15.

Un último punto que nos interesa señalar, es la apelación de las publicidades a rasgos subjetivos y valores morales. Aquí entendemos que no sólo se busca influir en la emocionalidad de los consumidores, sino promover una identificación con supuestos rasgos y valores de la vida cotidiana mediante el uso de todo tipo de transgresiones de lo real, sea imaginario o fantasmático. Se apela a “La verosimilitud de lo narrado” mediante en el tono, el ambiente recreado aunque el texto, “desde un punto de vista lógico-semántico” resulte incongruente (Cf. López Mora Pilar, 2007:53). En realidad lo que se busca es cierta complicidad de aforismos y *eslogans* de ciertos

marcos de subjetividad actuales como “edificios hechos de lo que estás hecho vos”. Un ejemplo privilegiado de esta estrategia es la campaña publicitaria del Grupo Betania en su 25 aniversario.



Campaña gráfica y virtual Betania, Abril 2016.

#### 4.2.- “Una ciudad para la ciudad”

Las comunicaciones por medio de las cuales el Grupo Edisur busca promover su esquema de negocios, nos permiten adentrarnos en cómo estos actores entienden su lugar en la articulación público-privada y en las estrategias que emplean y legitiman para el deslizamiento de las fronteras de tal articulación. Como vimos, se juega con los límites de “lo legal” a partir de transformaciones que, por sus prácticas, modifican los límites de “lo aceptable”. El slogan “Una ciudad dentro de otra ciudad” del megaproyecto “Manantiales” de la empresa se muestra, en nuestro punto de vista, como más que el perfil de consumo de la clientela que buscan captar. Más bien, refleja el lugar y los márgenes que la empresa reclama para sí en la gestión del espacio urbano.

El “Libro institucional” elaborado por Edisur en el año 2014 tiene por objetivo mostrar la cartera de productos inmobiliarios ofrecidos por la empresa y los detalles de cada uno de ellos. La descripción de su propuesta es en términos “Multiproducto y *multitarget*”, con lo que buscan significar, como se vio con las publicidades, los diversos segmentos de población a los que apuntan como consumidores. Esto no es para el Grupo sólo una estrategia de comercialización, sino que es la plataforma para el desarrollo de megaproyectos inmobiliarios. El sustento de la propuesta es el valor de “compromiso”:

Procedemos con un alto nivel de responsabilidad, tanto para nuestros clientes y proveedores, como para con la ciudad y la sociedad de la que formamos parte, promoviendo el desarrollo urbano en base a un crecimiento social, ambiental y económicamente sustentable (Libro Institucional Edisur año 2014, p.9, “Nuestros valores”).

La frase anterior simboliza el modo como el Grupo Edisur se presenta y justifica. En él, son agentes cuya práctica excede el típico rol del empresario: contribuyen al desarrollo de otros privados y al “crecimiento social” de lo público. La expresión más clara de esta posición se encuentra en el “esquema de negocios” descrito en el Libro Institucional, donde se define la empresa como “*desarrollista de productos; desarrollista de desarrollistas; desarrollista de desarrollos en marcha y desarrollista de ciudad*” (p.14).

Este “esquema” tiene expresiones concretas. El megaproyecto “Manantiales Ciudad Nueva” muestra por sí mismo el juego con los límites de lo que tradicionalmente se concibe como urbanización cerrada y la intervención de la empresa en el espacio público. La proyección final con este emprendimiento es de 1198 lotes, 603 departamentos y 202 casas, sub-divididos en tipologías de *country*, *housing*, torres, etc. Al mismo tiempo, con la “*ciudad para la ciudad*”, “Aportamos infraestructura, servicios y conectividad a toda la zona (...) generando externalidades positivas del proyecto sobre la base del trabajo conjunto entre el sector público y el privado” (Libro institucional Edisur año 2014, p.106).

Las “Memorias y balances” de los años 2014 y 2015 de la empresa aportan datos sobre las prácticas de articulación con el sector público empleadas. Pretendemos hacer énfasis en ellas ya que aquí es donde observamos la legitimación de prácticas que buscan incidir directamente en las fronteras de lo legal. El mecanismo privilegiado es la celebración de lo que se denominan “Concertaciones público-privadas” y “Convenios urbanísticos”, que implican la modificación de la normativa del municipio relativa a la adquisición y categorización (que incide en qué tipo de emprendimientos pueden realizarse) de ciertas porciones de suelo, a cambio de la ejecución de obra pública por parte de la empresa.

Como vemos en lo que expresan las “Memorias...” de Edisur, en los últimos años se ha incrementado la cantidad de concertaciones celebradas por la empresa. La carta del directorio del año 2014 afirma “*Nuestra visión hacia el negocio de la recategorización y revalorización de la tierra*” desde la cual “Este último año firmamos un nuevo Convenio Urbanístico, incorporando 540 ha próximas al emprendimiento Manantiales”. La “contraparte” de la empresa, aunque forma parte del convenio, no se muestra parte de este acuerdo sino que se asocia al valor de “compromiso”, referido en líneas anteriores:

Somos plenamente conscientes de que semejantes intervenciones implican un alto impacto urbanístico y ambiental tanto en el sector y entorno de nuestros proyectos, como en la vida misma

de los vecinos de toda la ciudad. Por eso, respondemos responsablemente poniendo en marcha importantes obras de conectividad vial, provisión de servicios básicos, saneamiento de cuencas y arroyos, paisajismo e incorporación de nuevos espacios verdes, recuperación de testimonios históricos, además de la *integración y contención de vecinos de barrios precarios colindantes*. (Memoria y estado contable Edisur año 2014, p.5).

Las “Memorias...” del año 2015 reiteran el recurso a la concertación público-privada como mecanismo de intervención en la normativa municipal. Tres convenios celebrados en dicho año, junto con “otros medios” no especificados, resultaron en la adquisición de “327 nuevas hectáreas ubicadas en la zona sur de la ciudad, 95% de las cuales se incorporan a nuestro mayor emprendimiento Manantiales (...) *superando las 1.000 hectáreas dentro del ejido municipal de la propia ciudad de Córdoba*”.

Estos datos vertidos en la carta del directorio sorprenden por ser evidencia de la magnitud que cobra la empresa en la gestión del espacio público de Córdoba. No obstante, lo que más llama la atención en nuestra investigación es nuevamente el sentido con el que revisten los miembros de Edisur a su accionar empresario. En sus palabras:

Aplicamos lo que el reconocido arquitecto, urbanista y político brasilero de Curitiba, Jaime Lerner, definía como “*acupuntura urbana*”: el principio de recuperar la energía desde *un punto enfermo o degradado lo que es ciudad*, realizando importantes inversiones en infraestructura y servicios, coordinando sistemas de seguridad y cohesión en conjunto con los vecinos, aplicando principios y tecnologías sustentables y amigables con el medio ambiente ecológico y social, aspirando a la integración social y en lo posible provocando negocios definidos como inclusivos. (Memoria y estados contables Grupo Edisur año 2015, p.7).

Con la frase anterior se evidencia una ligazón entre el simbolismo de “seguridad” y “salud” expresado en las publicidades de Edisur y los otros casos de desarrollistas relevados, el negocio inmobiliario en sí mismo, y el deslizamiento de las fronteras legales en las nuevas formas de articulación público-privada: los desarrollistas inmobiliarios intervienen el “espacio urbano enfermo”, y en virtud de su “cura” intervienen en las fronteras de lo que se puede hacer dada la normativa. Nos preguntamos, desde aquí, ¿qué relación existe entre estos elementos apuntados y el marco general de transformaciones en el capitalismo globalizado que señaláramos en un comienzo?



## Para continuar reflexionando

En el análisis realizado mostramos que las publicidades de desarrollistas inmobiliarios en Córdoba, y la justificación del empleo de convenios que buscan incidir directamente en las fronteras legales (específicamente, la normativa municipal), se asientan en una visión en la cual los empresarios no se perciben como un actor privado a la par de otros. Por el contrario, intervienen según ellos en lo que consideran un tejido urbano “enfermo” y ofrecen a la población una calidad de vida diferente, tanto a quienes adquieren sus productos inmobiliarios como a quienes se ven beneficiados por las obras públicas que incluyen los convenios que celebran.

Nos resulta difícil desligar estos significados, reiterados casi sin mencionar la fabulosa acumulación de capital que deviene de todo lo anterior, del nivel de sorpresa e indignación que generó el descubrimiento y juicio de maniobras ilegales en la Megacausa del Registro de la Propiedad. El develamiento de los actores y términos en tensión de esta causa nos permitió captar la habitualidad de prácticas delictivas que no son concebidas como tales. Como apuntara Pegoraro (2015:316), los delitos económicos complejos como el mencionado muestran, más que un carácter de excepcionalidad, la extensión de acciones de encubrimiento e impunidad en actores intermediarios públicos y privados.

La pregunta acerca de cómo comprender estos fenómenos en el contexto actual estrecha la conexión con la investigación de Daín respecto del proceso de legitimación de las urbanizaciones cerradas en Argentina y, particularmente, en Córdoba. El autor da cuenta de ellas a partir del empleo de la metáfora de la “burbuja”. Además de proponer que la comprensión se asienta en las condiciones hegemónicas del neoliberalismo, afirma en su análisis que

Validar las urbanizaciones cerradas porque generan trabajo y aportan más al Estado de lo que le demandan es además una manera desplazada del discurso neoliberal en torno a la redistribución de la riqueza. Como el neoliberalismo se preocupa fundamentalmente por las condiciones de interacción de los sujetos en el mercado (libertad individual e igualdad formal) y no por el resultado de dicha interacción, su teoría de la justicia se limita a la lógica meritocrática. (Daín, 2016:5).

La publicidad nos muestra la construcción simbólica y la legitimación de un orden social de estratificación y, más aún, de intervención en tanto postula una pretendida “*integración y contención de vecinos de barrios precarios colindantes*” a sus megaproyectos. *Manantiales Ciudad Nueva* ejemplifica la reconfiguración de un principio de diferenciación social en el espacio

urbano, en nuestros términos de segregación social, producida de modo diferencial en su interior y hacia el “afuera” y fomentada por regulaciones desde un novedoso tipo de articulación entre lo público y lo privado.

En párrafos anteriores se fue evidenciando la relación que apuntara Ana Nuñez entre la transformación de la división del espacio urbano y los principios de diferenciación del espacio social. El modo de análisis utilizado nos permite añadir que la dimensión del lenguaje se encuentra estrechamente vinculada a estos principios y se reconfigura en igual medida. La estrategia empleada por los desarrollistas inmobiliarios en las distintas vertientes de su publicidad muestra cómo se refuncionalizan imaginarios sociales en línea con la transformación de los intereses de acumulación en el contexto local y global actual. Uno de sus principales ejes se encuentra en la traslocación de su lugar tradicional en la articulación entre actores públicos y privados. Seguimos en este punto a Annie Le Brun (2004), para señalar que ciertas palabras, “forzadas, sobrevaloradas, entubadas”, dejan de ser ellas mismas para desarrollarse en un sentido diferente, de síntesis de lo real que tiene el efecto paradójico de opacar lo real. Es en estas complejas relaciones donde residen nuevos interrogantes que abordaremos en etapas posteriores de la investigación en curso.

## Bibliografía

- Capdevielle, Julieta (2016). “El mercado inmobiliario y la producción privada de viviendas: una aproximación a las estrategias empresariales de la ciudad de Córdoba, Argentina” En Cuadernos de Geografía: Revista Colombiana de Geografía 25 (2) 2016, pp. 177-196.
- Castellani, A. (2006). “La relación entre intervención estatal y comportamiento empresario. Herramientas conceptuales para pensar las restricciones al desarrollo en el caso argentino” Ponencia presentada durante las I Jornadas de Estudios Sociales de la Economía co-organizadas por el CESE del IDAES y el NUCeC del Museo Nacional de la UFRJ.
- Coronado Gabriela (2007) “El corpus del delito: la cultura como hipertexto”. En Revista Estudios de Lingüística Aplicada Vol. 25 n°46, diciembre de 2007 ISSN: 0185-2647, pp. 33-61.
- Dain Andrés (2016) “La ciudad en el country La ciudad en el country”. En Raigal. Revista Interdisciplinaria de Ciencias Sociales, N° 1, octubre 2015 - marzo 2016 IAPCS, UNVM. Sección Dossier, pp. 50-63.
- Fernández Rincón Antonio Raúl (2014) “La burbuja inmobiliaria vista desde la publicidad. Propuesta para el estudio de la publicidad del mercado de la vivienda (1997-2006)”. En Revista de Comunicación Vivat Academia ISSN: 1575-2844, Marzo 2014 Año XVII N°126 pp 1-19.
- Gelli, Ma. Angélica. (2011). *Constitución de la Nación Argentina. Comentada y Concordada*. Buenos Aires: La Ley.
- Hidalgo, Rodrigo (2010). “Los centros históricos y el desarrollo inmobiliario: las contradicciones de un negocio exitoso en Santiago de Chile”. En Scripta Nova Revista electrónica de geografía y ciencias sociales, Universidad de Barcelona. ISSN: 1138-9788. Depósito Legal: B. 21.741-98, Vol. XIV, núm. 331 (85).
- Kessler Gabriel (2009). *El sentimiento de inseguridad*. Buenos Aires: Siglo XXI.
- ..... (2014). *Controversias sobre la desigualdad. Argentina, 2003-2013*. Buenos Aires: FCE.
- Le Brun Annie (2004). *Del exceso de realidad*. México: FCE.
- López Mora Pilar (2007) “La intertextualidad como característica esencial del discurso publicitario”. En Revista CÍRCULO de Lingüística Aplicada a la Comunicación (clac) 30, 45-67 Universidad Complutense de Madrid. ISSN 1576-4737. <http://www.ucm.es/info/circulo/>.
- Malen Seña, Jorge (2002). *La corrupción. Aspectos éticos, económicos, políticos y jurídicos*. Barcelona: Gedisa.
- Martínez Fabiana (2011) (comp.) *Lecturas del Presente. Discurso, política, sociedad*. Villa María: Edivim.
- Nuñez Ana (2012) *Miserias de la propiedad. Apropiación del espacio, familia y clase social*. Mar del Plata: EUDEM.
- Nuñez Ana (2013) *Tiempos itinerantes. Apropiación y expropiación de territorialidades sociales en ciudades argentinas*. Mar del Plata: EUDEM.
- O'Donnell Guillermo (2007). *Disonancias. Críticas Democráticas*. Buenos Aires: Prometeo Libros.
- Pegoraro Juan (2015). *Los lazos sociales del delito económico y el orden social*. Buenos Aires: Eudeba.
- Reartes Diani Nuria (2013). “Las mutaciones del par propiedad/posesión en el concepto de estado de derecho desde el caso del Fraude al Registro de la Propiedad de Córdoba” en “Debates de Proyectos y Avances de Investigación”-I Jornadas de Estudiantes y Tesistas del Centro de

Estudios Avanzados, Centro de Estudios Avanzados, 2013 ISBN 978-987-1751-10-5. UNC, Córdoba.

..... (2016) “El término corrupción desde el análisis del caso del fraude al Registro de la Propiedad”, presentado en I Workshop del Programa de Ética y Teoría Política CIJS UNC, Córdoba.

Salazar Clara Eugenia, coord.(2012). *Irregular. Suelo y mercado en América Latina*. México, D F: Colmex.

Scarponetti Patricia y Garay Scarponetti Patricia Reina Zenaida (2015) “Quieren que me vaya del centro. A propósito de las relocalizaciones de sectores populares en la ciudad de Córdoba, Argentina”. En *Studia Politicae* N°23. Córdoba, UCC. Publicado, febrero, 2015. ISSN 1669-7405.pp. 25-54

Scarponetti Patricia (2007): “Prácticas sociales y demandas colectivas de justicia. Apuntes para una reflexión sociopolítica sobre el derecho”. Anuario IX del Centro de Investigaciones Jurídicas y Sociales. Buenos Aires: La Ley 2007, pp. 565-588.

Scarponetti, P. y Schaigorodsky Emilia (2015) “Los ilegales actores en red del desarrollismo cordobés. Aproximaciones a la Megacausa del Registro de la Propiedad en Córdoba”, presentado en II Congreso Latinoamericano Delito y Sociedad FCJS/UNL, Santa Fe.