

Espacio en barbecho y la arquitectura del margen legal

Haitam Daoudi

DOI: <https://doi.org/10.20868/cpa.2025.15.5600>

La urbanización bajo regímenes de financiarización ha transformado el espacio en mercancía y en activo especulativo, generando condiciones tanto de saturación como de vacancia. En este terreno, la ciudad se configura tanto por decisiones institucionales como por prácticas de resistencia: ocupaciones, apropiaciones informales y formas de rechazo cívico que abren espacios provisionales frente a las lógicas dominantes. En este contexto, los conceptos de barbecho –suspensión temporal y económica– y margen –zonas de ambigüedad física y regulatoria– sirven para describir estas áreas, donde la pregunta sobre cómo habitar el espacio permanece abierta. La arquitectura entra aquí no como proveedora de soluciones, sino como negociadora de sistemas de propiedad, ley y valor. Apoyándose en debates teóricos y en prácticas seleccionadas, el artículo explora cómo el diseño opera dentro de estos intersticios al tratar la regulación misma como material. Más que oponerse a la especulación, estos casos trabajan a través de ella, doblando tácticamente los códigos, reformulando las reglas y movilizandando la incertidumbre para habilitar usos alternativos. De ello emergen modelos que reposicionan la agencia arquitectónica en la construcción de formas contingentes de acceso y relación con la propiedad. Al hacerlo, el artículo sitúa las condiciones de barbecho y margen dentro de los límites inestables y disputados de la urbanización contemporánea, donde la distinción entre legalidad e informalidad se disuelve y se ensayan posibilidades de formas alternativas de práctica.

Urbanization under regimes of finance has transformed space into both a commodity and a speculative asset, creating conditions of saturation and vacancy alike. In this terrain, the city is shaped as much by institutional decisions as by practices of resistance: occupations, informal appropriations and forms of civic refusal that carve out provisional spaces against dominant logics. Against this backdrop, the concepts of fallow –in temporal and economic suspension– and fringe –zones of physical and regulatory ambiguity– come to describe these areas, where the question of how to inhabit space becomes open. Architecture enters here not as a provider of solutions, but as a negotiator of systems of ownership, law and value. Drawing on theoretical debates and selected practices, the article explores how design operates within these interstices by treating regulation itself as material. Rather than opposing speculation, these cases work through it, tactically bending codes, reframing rules and mobilizing uncertainty to enable alternative uses. What emerges are models that reposition architectural agency in the cultivation of contingent forms of access and relation to property. In doing so, the article situates the fallow and the fringe within the unstable and disputed margins of contemporary urbanization, where the distinction between legality and informality dissolves and the possibility of alternative forms of practice is rehearsed.

Barbecho
Margen
Urbanización planetaria
Regulación urbana

Fallow
Fringe
Planetary urbanization
Urban regulation

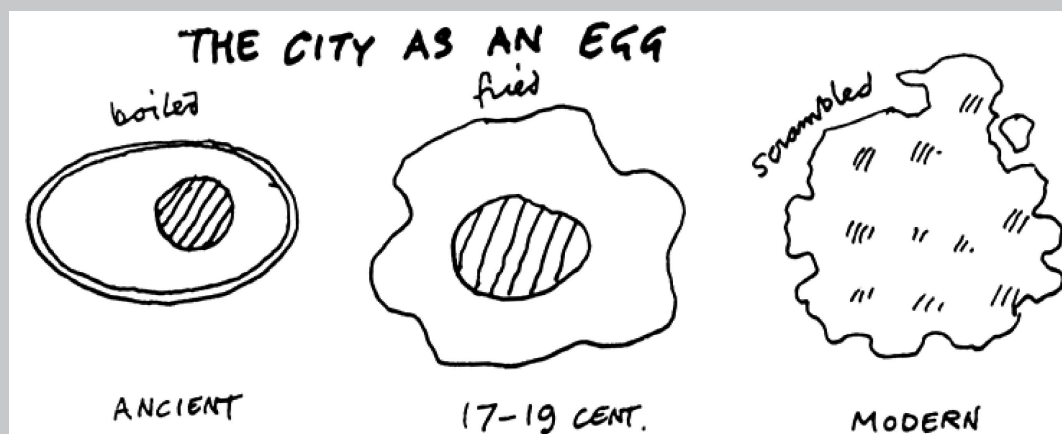


Fig. 01.
Cedric Price. The City as an Egg, Venice, ca. 2001. Cedric Price fonds, Canadian Centre for Architecture, Montreal. © CCA

La lucha por el espacio

“Las diferencias son solo diferencias de grado, no substanciales, y no afectan a la unidad esencial del proceso, diseñado por una clase dominante global con la intención de hacer negocios”¹.

Andy Merrifield, *La nueva cuestión urbana* (2019)

La urbanización hoy en día ha pasado del crecimiento acotado de las ciudades, en oposición a lo rural, a un proceso continuo y expansivo de transformación que abarca todo el planeta. La ciudad tradicional, discreta, legible y circunscrita, se ha disuelto en zonas difusas de extracción, especulación y control. Los territorios urbanos y no urbanos se fusionan ahora en un continuo operacional, creando redes descentralizadas de periferias donde los desafíos de un lugar ya no son aislados, sino que se experimentan, en mayor o menor medida, en múltiples geografías [Fig. 01]. Como señala Andy Merrifield, el motor detrás de estas transformaciones es la misma fuerza homogeneizadora –la acumulación de capital– que gobierna la reconfiguración del espacio según su utilidad financiera.

El espacio se ha convertido tanto en un producto como en un instrumento financiero, impulsado y dependiente de los imperativos de la acumulación de capital –inversión, crédito, especulación. En este régimen, edificios y suelos se tratan en gran medida por su capacidad de retener o aumentar capital: los activos latentes se movilizan como inversiones seguras, la vacancia se gestiona como anticipación de futuras plusvalías, la gentrificación se convierte en herramienta de extracción de valor... El resultado es un paisaje urbano donde la vacancia, el infrauso y la desposesión son rasgos adicionales de este urbanismo financiero. Bajo este modelo, los entornos vacíos y abandonados se erigen como símbolos de condiciones estructurales más profundas, perpetuando la explotación del suelo dentro y fuera de las ciudades, representando “un instante microcósmico de lo que Lefebvre veía como ‘urbanización planetaria’, un proceso por el cual la expansión metropolitana se vuelve hiper-explotadora e hiper-expansiva”².

Sin embargo, dentro de estas condiciones inestables pero reguladas, ciertos actores independientes han encontrado márgenes para la intervención. Este artículo aborda el espacio llamado ‘en barbecho’ como una condición bisagra, suspendida entre la devaluación y la reactivación, la legalidad y la informalidad. Es en este margen donde operan muchos movimientos alternativos, y donde en ocasiones la arquitectura puede actuar, no solo como medio de transformación física, sino como intérprete estratégico y manipulador de sistemas de valor. La arquitectura, en este contexto, se convierte en una forma de inteligencia jurídica y espacial, capaz de navegar, revelar e incluso reescribir los marcos que gobiernan el suelo, sus usos y la propiedad.

En lugar de tratar la ley como restricción y la naturaleza especulativa del mercado inmobiliario como insuperable, la hipótesis aquí es que la práctica arquitectónica puede realizar una lectura operativa de la regulación, tratándola no como un conjunto de normas aisladas, sino como un medio ambiguo e interpretable, a veces contradictorio, cuyo fin debería ser crear una ciudad mejor para sus ciudadanos. Incluso la producción arquitectónica ordinaria –a diferencia del edificio icónico del sistema de los *starchitects*– puede servir como instrumento para la rentabilidad inmobiliaria. El objetivo no es recuperar una noción idealizada de ciudad, sino localizar momentos en los que la arquitectura pueda involucrarse tácticamente en la maquinaria de producción urbana, exponiendo sus lógicas, explotando sus intervalos y manteniendo abierto el espacio para que emerjan trayectorias diferentes.

Es en este margen legal y espacial donde surgen múltiples formas de actuación, tácticas, a menudo ambiguas, y moldeadas por distintos grados de permanencia y de implicación institucional. Algunas adoptan la forma de una respuesta colectiva

1. Andy Merrifield, *La Nueva Cuestión Urbana*, trad. Gema Facal Lozano (Pamplona: Katakarak Liburuak, 2019), 69.

2. *Ibid.*, 18.

frente a determinados proyectos urbanos. Otras emergen como intervenciones efímeras, impulsadas por actores independientes o programas de apoyo público, usando la temporalidad como medio de ensayar nuevos modelos y sortear restricciones urbanísticas. Otras más consisten en estudios de arquitectura que operan dentro de la práctica convencional, pero que trabajan en las fisuras del mercado, aprovechando las inconsistencias de las normativas de zonificación, de los regímenes de propiedad y de la inercia burocrática como parámetros de diseño. Estas prácticas no se sitúan necesariamente en oposición directa a los marcos normativos, sino que habitan sus márgenes, explotando vacíos, omisiones y ambigüedades regulatorias para producir escenarios alternativos. Todos estos modos de acción sugieren una ecología más amplia de compromisos espaciales, donde la arquitectura no es solo una respuesta al entorno físico, sino un instrumento que negocia sus fundamentos legales, económicos e institucionales.

El margen legal

Históricamente, pensadores como Henri Lefebvre (*La Revolución Urbana*), David Harvey (*Social Justice and the City*) y Manuel Castells (*The Urban Question*) fueron fundamentales para analizar cómo el capitalismo moldeó los espacios urbanos en la transición de una sociedad industrial hacia la vida contemporánea, profundizando las divisiones sociales y perpetuando ciclos de desigualdad. Cada uno contribuyó a entender los espacios urbanos como escenarios de lucha donde los movimientos sociales desafían a las estructuras dominantes: para Lefebvre, a través de la producción del espacio; para Castells, mediante el consumo colectivo; y para Harvey, mediante la justicia espacial.

Tanto Lefebvre como Harvey defendieron la idea del derecho a la ciudad, subrayando cómo los grupos marginados deberían poder dar forma a la vida urbana³. Castells, aunque menos centrado en este concepto, también aborda cómo los movimientos sociales pueden resistir la urbanización capitalista⁴. Sin embargo, el contexto actual ha superado la ciudad industrial y acotada que sustentaba gran parte de su análisis. Como muestra la noción de urbanización planetaria, la totalidad del globo se ha convertido en parte de este urbanismo expandido, que abarca centros metropolitanos, corredores infraestructurales, zonas agrarias y periferias por igual, tanto por su abandonado como por su saturación⁵. Andy Merrifield lo resume al destacar:

Es posible concebir la urbanización planetaria no simplemente como ladrillos y mortero, como edificios en altura y autopistas, sino como un proceso que produce tanto rascacielos como calles sin pavimentar, tanto carreteras como caminos secundarios, enclaves marginales que sienten la furia del mercado mundial –tanto por su ausencia como por su presencia. Este proceso implica desposesión de tierras, secuestro de lo común y dominio eminente. Lo urbano significa hoy una nueva forma de ‘dependencia’, justificando la obsolescencia cultural, tecnológica y económica en las economías rurales⁶.

Los desafíos más simples y directos a esta mercantilización incluyen las ocupaciones urbanas y las recuperaciones de tierra, entre otras iniciativas ciudadanas. Los ejemplos van desde pequeños *squats* y espacios autogestionados insertos en barrios urbanos hasta movimientos militantes de gran escala como las *Zones à Défendre* (ZAD) existentes en Francia, Bélgica y Suiza. Una de las más destacadas en los últimos años fue la ZAD de Notre-Dame-des-Landes⁷, que entre 2009 y 2018 logró frenar la construcción de un segundo aeropuerto en las afueras de Nantes.

Harvey subraya el potencial transformador de estos movimientos ciudadanos, señalando que “corresponde a la teoría revolucionaria trazar el camino de un

3. Henri Lefebvre, “The Right to the City,” en *Writings on Cities*, ed. y trad. Eleonore Kofman y Elizabeth Lebas (Oxford: Blackwell, 1996), 147; David Harvey, “The Right to the City,” en *Social Justice and the City* (Athens: University of Georgia Press, 2009; primera publicación 1973), 315.

4. Manuel Castells, *The Urban Question*, trad. Alan Sheridan (London: Edward Arnold, 1977), 205.

5. Henri Lefebvre, *The Urban Revolution*, trad. Roberto Bononno (University of Minnesota Press, 2003; primera publicación 1970), 39.

6. Merrifield, Op. cit. 5.

7. “Qui sommes nous ?,” *Zone A Défendre*, consultado agosto 2025, <https://zad.nadir.org/>.

8. Harvey, Op. cit. 314.
9. Merrifield, Op. cit. 32.
10. *Ibid.*, ix.
11. "C'était bien !," Les Grands Voisins, consultado agosto 2025, <https://lesgrandsvoisins.org/>.
12. "Macao Milan," Co-Cities, consultado agosto 2025, <https://commoning.city/project/milan-macao/>.
13. Stephen Cairns y Jane M. Jacobs, "Fallow: A Comparative Reflection," en *New Geographies 10: Fallow*, ed. Michael Chieffalo y Julia Smachylo (New York: Actar Publishers, 2019), 23.
14. Michael Chieffalo y Julia Smachylo, "Fallow," en *New Geographies 10: Fallow*, ed. Michael Chieffalo y Julia Smachylo (New York: Actar Publishers, 2019), 5.
15. Cairns y M. Jacobs, Op. cit. 23.

urbanismo basado en la explotación hacia un urbanismo apropiado para la especie humana. Y corresponde a la práctica revolucionaria llevar a cabo tal transformación⁸. En este sentido, los espacios marginales se convierten en focos de atención tanto para los intereses capitalistas globales como para las luchas activistas. Andy Merrifield, en *The New Urban Question*, señala cómo los *squats* e intervenciones urbanas informales han desafiado históricamente estos terrenos, confrontando agendas especulativas que suelen presentarse como orientadas al bien común con reivindicaciones de defensa medioambiental, crítica anticapitalista y derecho de las poblaciones locales a controlar sus territorios y su ritmo de desarrollo⁹. Sin embargo, la carga social y política de estos movimientos suele verse diluida por narrativas que los enmarcan en dicotomías de bien contra mal, legal contra ilegal, clase dirigente contra clase trabajadora, ocultando las negociaciones más complejas que tienen lugar en estos contextos.

Junto a estos modelos oposicionales han surgido formas híbridas de compromiso espacial que operan mediante la negociación y la concertación para intervenir en los márgenes. Representan lo que Merrifield reclama: repensar los movimientos sociales a la luz de los nuevos desafíos urbanos¹⁰. Estos modelos regulados de ocupación y/o transformación no actúan solo a través de la confrontación directa, sino mediante un compromiso estratégico con las estructuras de poder. A veces subversivos, otras cómplices, navegan códigos de zonificación, leyes de propiedad y concesiones de uso temporal para generar nuevas formas de agencia. En Les Grands Voisins (París), por ejemplo, una coalición de asociaciones negoció con las autoridades municipales para transformar un complejo hospitalario abandonado en un espacio para vivienda, talleres y programas culturales, bajo un acuerdo temporal de cinco años, utilizando leyes de ocupación provisional para retrasar la reurbanización mientras se activaba el sitio para necesidades urgentes¹¹. En Milán, MACAO ocupó y activó varios edificios abandonados desde 2012, consiguiendo finalmente un permiso de uso temporal en un mercado en desuso mediante un contrato que les permitió permanecer legalmente en el lugar manteniendo al mismo tiempo autonomía sobre la programación¹². En ambos casos, la negociación con las autoridades fue un medio para entrar en un estado de ambigüedad legal, permitiendo ensayar modelos alternativos de uso urbano.

Terrenos en barbecho, lo no usado y lo no mirado

Existe una economía del valor que afecta al modo en que los edificios cambian. Este valor no está dictado únicamente por el mercado, sino también por su utilidad, su significado simbólico y su percepción social¹³. Muchos de estos sitios abandonados o infrautilizados pueden entenderse a través del concepto de 'barbecho', un término explorado por Michael Chieffalo y Julia Smachylo en la revista *New Geographies* (n.º 10). Tradicionalmente utilizado en la agricultura para referirse a la tierra dejada sin cultivar con el fin de recuperar su fertilidad, el barbecho ha sido adaptado al urbanismo para describir espacios que han caído en desuso, pero conservan un potencial latente de transformación. Como describen los editores, este término resalta "la interacción contemporánea entre contextos proliferantes de declive y los esfuerzos correspondientes por recapturar espacios marginales y descuidados para restaurar capacidades sociales, ecológicas o económicas"¹⁴. Mientras el margen legal alude a la ambigüedad normativa y de gobernanza del espacio, el barbecho describe su suspensión temporal y económica como un interludio entre el declive y la revalorización.

La distinción entre 'vacío' y 'barbecho' radica en su potencial latente. Los espacios vacíos son aquellos físicamente abandonados o infrautilizados, pero considerarlos en barbecho añade posibilidades de transformación. El terreno en barbecho puede parecer olvidado, pero puede actuar como un suelo fértil para intervenciones urbanas alternativas, desde la reutilización hasta la apropiación política¹⁵.

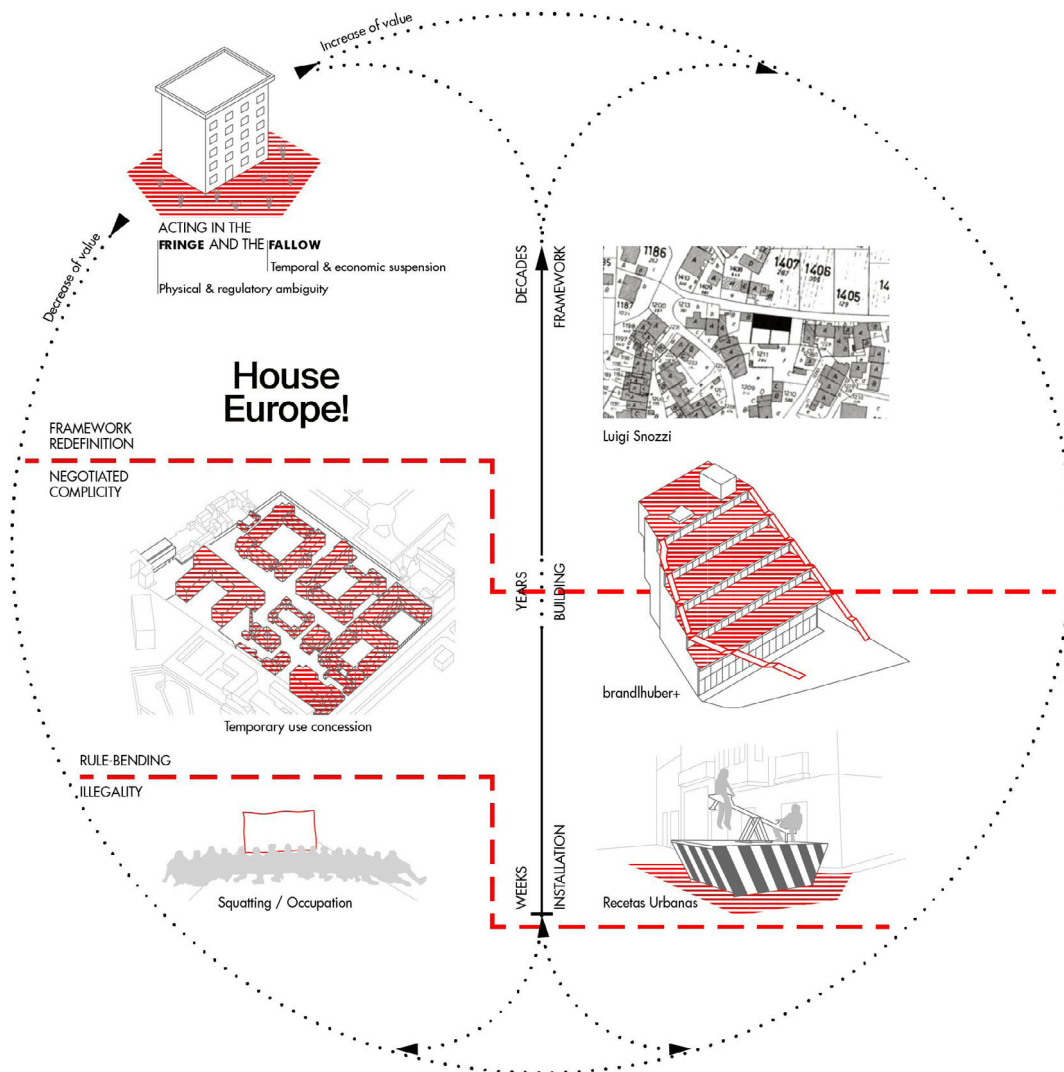


Fig. 02.
Esquema de formas de actuar en los espacios en barbecho y en el margen.
Haitam Daoudi. 2025

16. Ignasi de Solà-Morales, "Terrain Vague," en Anyplace, ed. Cynthia C. Davidson (Cambridge, MA: MIT Press, 1995), 120.

17. Michael Thompson, *Rubbish Theory: The Creation and Destruction of Value* (London: Pluto Press, 2017; primera publicación 1979), 4-5.

18. *Ibid.*, 62.

19. Jeremy Till, *Architecture Depends* (Cambridge, MA: MIT Press, 2009), 72.

20. Chieffalo y Smachylo, *Op. cit.* 5.

21. Cairns y M. Jacobs, *Op. cit.* 24.

La figura del barbecho resulta especialmente relevante aquí: un espacio que no está ni plenamente activo ni enteramente vacío, sino en una condición de latencia o suspensión. A diferencia del vacío, que suele enmarcarse en términos de carencia, el barbecho implica un retiro temporal de la productividad, abriendo espacio a otras lógicas –especulativas, ecológicas o sociales.

Una sensibilidad similar se puede encontrar en el concepto de "terrain vague" de Ignasi de Solà-Morales, aquellas áreas urbanas intersticiales y en desuso que escapan a la productividad capitalista y resisten los regímenes espaciales codificados. Las describe como fragmentos ambiguos y residuales que invitan a ser reinterpretados¹⁶. Aunque no son idénticos, el concepto de barbecho resuena con *terrain vague* por su atención al uso suspendido, la falta de definición y la resistencia a los sistemas de valoración. Ambos describen zonas donde la incertidumbre se convierte en una forma de agencia espacial y donde los potenciales latentes, aún no absorbidos por programas de desarrollo, permanecen en tensión con la ciudad circundante. Sin embargo, mientras el *terrain vague* se enraíza más firmemente en lo experiencial y fenomenológico, el barbecho se vincula más directamente con los ciclos de valor y temporalidad.

Los espacios en barbecho están social y políticamente cargados, y representan oportunidades para la reapropiación ciudadana, la experimentación arquitectónica y la renovación urbana. Una manera de entender este potencial es a través de la aplicación en arquitectura que Jeremy Till hace de la *Rubbish Theory* (teoría de la basura) de Michael Thompson. Según Thompson, los objetos siguen tres trayectorias posibles: transitoria (disminuyen de valor con el tiempo), durable (aumentan de valor) o basura (lo transitorio se convierte en carente de valor). Solo cuando algo se convierte en basura puede transitar a durable¹⁷. Aplicado a la arquitectura, esto sugiere que, una vez que una propiedad cae en la categoría de desecho, enfrenta varios posibles desenlaces. Puede quedar atrapada en un lento proceso de abandono, pasando de propietario en propietario y perdiendo valor progresivamente. Alternativamente, puede enfrentar la demolición, un reinicio total. Sin embargo, también existe la posibilidad de que los llamados "knockers-through" –como los denomina Thompson, en español se puede traducir a los "demoledores reparadores"¹⁸– aprovechen la oportunidad de trasladar lo considerado basura hacia la categoría durable mediante procesos de renovación y "la ulterior imposición de órdenes de conservación y la lógica inexorable del mercado"¹⁹.

Estos espacios se sitúan en la intersección entre la devaluación y la revalorización, como lo describen Chieffalo y Smachylo, una bisagra²⁰. Una gran parte de este proceso depende de cómo son percibidos socialmente:

Puede ser una falacia económica imaginar que un entorno construido que también es una propiedad pueda encontrarse alguna vez en un estado verdaderamente en barbecho –pues la propiedad está siempre activa, ya sea a través de la apreciación o depreciación de valor. Sin embargo, los edificios sí llegan a volverse socialmente en barbecho, lo que significa que dejan de realizar su valor de uso prescrito²¹.

Mientras gran parte del discurso arquitectónico en torno al vacío tiende a enmarcar las intervenciones en términos de preservación o revitalización, el barbecho introduce un terreno más ambiguo, donde la especulación y la resistencia pueden concurrir. En esta zona, los actores operan a través de límites difusos entre legalidad, interés económico e intención social. Entre ellos, la figura del *knocker-through* proporciona una analogía particularmente reveladora. Identifica el momento o el método preciso mediante el cual algo antes considerado sin valor puede volver a adquirirlo –social, cultural, económicamente– y actúa en consecuencia. Reconocer estos momentos de suspensión y actuar dentro de ellos permite que la arquitectura se convierta en un negociador activo.

El barbecho y el margen como oportunidad

El barbecho nombra más que suelo sobrante, marca intersticios temporales y financieros donde los sistemas urbanos vacilan entre usos, propietarios y categorías. Las prácticas que trabajan en el margen –ya sea jurídico, procedimental o geográfico– tratan esas pausas como instancias para la acción productiva. Esta sección se centra en tres modelos alternativos de práctica para intervenir en estos espacios, como tácticas para trazar cómo puede desplegarse la agencia arquitectónica cuando las categorías convencionales de legalidad, propiedad o programa entran en suspensión: como *hackers* legales, como redactores de normas y como arquitectos-promotores. En cada caso, el proceso de diseño es una forma de leer y reescribir los guiones a través de los cuales se asigna el valor y se gobierna el espacio [Fig. 02].

El primer modo reconocible es la figura del *hacker* legal, representado por prácticas como Recetas Urbanas (Santiago Cirugeda) en España, que doblan y a veces impugnan abiertamente los códigos administrativos como estrategia para cuestionar los términos mediante los cuales se produce la legitimidad espacial. Las primeras “recetas” convierten permisos mundanos en dispositivos cívicos: una licencia para un contenedor de escombros se transforma en un parque infantil autogestionado, porque el permiso regula tamaño, ubicación y duración –no el uso–, la instalación permanece legal durante el tiempo de vigencia del permiso²². De manera similar, un permiso temporal de andamio en fachada, tramitado bajo el pretexto de repintar un edificio protegido que el propio Cirugeda había vandalizado, acogió una micro-vivienda durante tres meses²³.

Tras 2008, la cuestión de los esqueletos urbanos y estructuras vacías en manos de bancos amplió estas tácticas en proyectos como La Carpa, un espacio artístico basado en contenedores instalado sin licencia en suelo público, que creció hasta convertirse en un nodo cultural autogestionado²⁴. Recetas Urbanas utiliza estos prototipos para ensayar formas de gobernanza colaborativa y renegociar con las instituciones, sosteniendo que jugar con las regulaciones abre alternativas a las lógicas convencionales para la financiación y el desarrollo²⁵. El punto más amplio es metodológico: el diseño parte del contexto legal, explota sus incertidumbres y luego publica los pasos para que otros puedan replicarlo, impulsando un cambio de política por repetición más que por excepción.

El segundo modo puede observarse en la figura del redactor municipal de normas, un rol delicado y menos accesible que requiere respaldo gubernamental. Aquí los arquitectos intervienen a nivel de política, proponiendo marcos que alteran cómo se redactan y aplican las reglas. La trayectoria de Luigi Snozzi en Monte Carasso, Suiza, es ejemplar en este sentido. A finales de la década de 1970, con el apoyo del alcalde, Snozzi sustituyó unas 250 normativas locales de edificación por siete reglas –más una octava no escrita que afirmaba que todas las reglas podían romperse “si el proyecto era mejor que la norma en cuestión”²⁶–, y luego sirvió en solitario durante doce años en la comisión pública de diseño para asegurar su aplicación. En los siguientes 40 años, la densidad de la localidad se triplicó y permitió el trazado de una ciudad.

Snozzi es explícito sobre los efectos de la política en la propiedad: la densificación como forma de trabajar con la especulación, reducir el tamaño mínimo de las parcelas de 500 m² a 60 m² para que las familias ordinarias pudieran construir, y la necesidad de un sólido contraparte político –el alcalde Flavio Guidotti– para hacer posible esta ingeniería legal y garantizar su aplicación²⁷. El caso de Monte Carasso aborda el barbecho y el margen a una escala mayor: en lugar de explotar vacíos caso por caso, reescribe el marco para que la producción ordinaria de edificios favorezca al ciudadano. El propio veredicto de Snozzi es revelador, las reglas estaban destinadas a hacer una buena ciudad, no necesariamente “buena arquitectura”²⁸, y con el tiempo lograron ambas cosas.

22. Recetas Urbanas, “Kuvás S.C., Sevilla, 1997,” consultado agosto 2025, <https://recetasurbanas.net/proyecto/kuvás-s-c/>.

23. Recetas Urbanas, “Andamio, Sevilla, 1998,” consultado agosto 2025, <https://recetasurbanas.net/proyecto/andamio/>.

24. Recetas Urbanas, “La Carpa Espacio Artístico, Sevilla, 2011,” consultado agosto 2025, <https://recetasurbanas.net/proyecto/la-carpa-espacio-artistico/>.

25. Paula V. Alvarez, “Do Not Take Me as the Norm,” *Volume 38* (Enero 2014), <https://archis.org/volume/do-not-take-me-as-the-norm/>.

26. Luigi Snozzi, “7 + 1: Designing the Municipality of Monte Carasso,” entrevistado por Arno Brandhuber, Waltraud Indrist, y Christopher Roth, *ARCH+* no. 225 (Mayo 2016), 187.

27. *Ibid.*, 186–87.

28. *Ibid.*, 185.

29. Bart Lootsma, "Arquitectura como práctica discursiva," *El Croquis* no. 194 (2018), 10.

30. "Antivilla + Rachel Guesthouse," *El Croquis* no. 194 (2018), 135.

31. "Brunnenstrasse 9, Gallery and Atelier Building," *El Croquis* no. 194 (2018), 111.

32. "2.56, Apartment and Office Building," *El Croquis* no. 194 (2018), 47.

33. "Lobe, Gallery, Atelier and Housing Building," *El Croquis* no. 194 (2018), 199.

34. "Renovate, Don't Speculate," House Europe!, consultado agosto 2025, <https://www.houseeurope.eu/>.

35. *ARCH+*, no. 225, "Legislating Architecture" (2016), <https://archplus.net/en/Legislating-Architecture-EN/>; *ARCH+*, "The Property Issue: Politics of Space and Data" (2020), <https://archplus.net/en/archiv/english-publication/Politics-of-Space-and-Data/>.

36. Brandlhuber+ y Christopher Roth, "Legislating Architecture," documental, Berlín, 2016, <https://vimeo.com/ondemand/legislatingarchitecture/304116817>.

En tercer lugar, la figura del arquitecto-promotor condensa muchas de estas preocupaciones en un modelo de compromiso directo con la propiedad y las finanzas. Aquí es donde la práctica colaborativa brandlhuber+ sitúa, al menos en parte, su producción, participando en una complicidad táctica con los regímenes de propiedad y planificación. Mientras Recetas Urbanas moviliza pequeños actos colectivos de insurgencia, b+ actúa a la vez como inversor, diseñador y defensor público²⁹. La oficina trata la legislación como material de diseño y, de forma similar a Snozzi, la especulación como una condición a instrumentalizar. La condición de barbecho y el margen están formados aquí por el intersticio físico, regulatorio y económico: la ruina, el programa no conforme, el resquicio legal que convierte una escalera de emergencia en terraza compartida, el vacío normativo que permite inventar una nueva tipología.

Por ejemplo, en Antivilla (2010–2015), una fábrica en desuso de la época de la RDA a orillas del lago Krampnitz, fue adquirida y adaptada mínimamente como espacio híbrido de vivienda y trabajo, incorporando demoliciones parciales y zonificación térmica para reducir costes mientras se reanimaba el edificio en barbecho³⁰. Brunnenstraße 9 (2007–2010) transformó una ruina heredada del colapso inmobiliario de los años noventa en viviendas y estudios, utilizando la normativa de seguridad contra incendios para justificar amplias terrazas compartidas que quedaron fuera del cómputo de superficie edificada³¹. Previamente, Haus 2,56 (1996–1997) ya había mostrado la capacidad del estudio de comprometerse directamente con la normativa, persuadiendo a las autoridades para aceptar un arreglo sobre responsabilidad estructural; esta negociación entró más tarde en el código alemán de edificación como *Verweisbaulast* ("cargas de construcción por referencia")³². Más recientemente, Terrassenhaus Berlin / Lobe Block (2014–2018) explotó ambigüedades de planificación para proponer un edificio de estudios y galerías escalonado cuyas terrazas semipúblicas están legalmente definidas como salidas de emergencia, creando espacios colectivos que existen dentro y a la vez contra las expectativas normativas³³.

Este compromiso se extiende más allá del proyecto construido. Brandlhuber+ también opera mediante campañas públicas, publicaciones y propuestas institucionales. La iniciativa "House Europe!"³⁴, con su lema "Renovate, don't speculate", replantea la crisis de vivienda no como un fracaso de la oferta, sino de política e imaginación. Mientras tanto, colaboraciones editoriales a través de la revista *ARCH+*, como *Legislating Architecture* y *The Property Issue: Politics of Space and Data*, reflejan una investigación y conversación constantes sobre cómo el espacio está estructurado por sistemas legales, políticos y financieros³⁵. La serie documental "Legislating Architecture", dirigida por Christopher Roth en colaboración con Arno Brandlhuber y otros profesionales, amplía este trabajo explorando cómo los arquitectos pueden incidir en las leyes³⁶. No obstante, la capacidad de b+ para influir en la legislación, ya sea a través de campañas o de su práctica arquitectónica mediante la compra y reconfiguración de propiedades, presupone un acceso a capital y redes del que la mayoría de los profesionales carecen.

Los tres modelos –*hacker* legal, redactor de normas y arquitecto-promotor– no se oponen a la lógica de la especulación, sino que participan en ella, tratando la condición de barbecho como un recurso latente y la arquitectura como un vehículo para activarlo. En conjunto sugieren una lectura ampliada de la arquitectura como una forma de conocimiento legal, una manera de interpretar, maniobrar y, en ocasiones, reescribir las consecuencias espaciales de la ley. Recetas Urbanas muestra cómo los códigos pueden doblarse mediante el uso táctico, aunque siempre bajo la sombra de una legalidad precaria; Luigi Snozzi demuestra cómo las reglas pueden reescribirse con otra lente política para dar forma al tejido urbano colectivo, pero solo con un respaldo gubernamental sostenido; y brandlhuber+ ilustra cómo la normativa puede instrumentalizarse como terreno proyectivo, aunque mediante

una complicidad que depende de capacidad financiera. Cada práctica revela tanto el potencial como los límites de su modelo, tratando la ley no como una realidad distante, sino como un artefacto cultural³⁷. En este sentido, la arquitectura emerge a la vez como práctica de hacer y como lente de lectura: la interfaz material a través de la cual el entramado social y jurídico de la ciudad puede reinterpretarse y reconfigurarse.

37. Arno Brandlhuber, "Don't Follow the Rules, Create Them!", entrevistado por Felipe de Ferrari, *ARQ (Santiago)* no.104 (2020), 14, <http://dx.doi.org/10.4067/S0717-69962020000100012>.

Conclusiones

La urbanización bajo la financiarización ha transformado el espacio en una mercancía y en un activo especulativo, donde la vacancia, el desuso y el despojo no son solo efectos residuales, sino instrumentos de especulación en sí mismos. Estos paisajes, calificados como en barbecho –en suspensión temporal y económica– y al margen –en ambigüedad física y regulatoria–, ofrecen condiciones bisagra para ensayar alternativas. En cada uno de los tres modelos explorados, la arquitectura no es simplemente el diseño de una forma construida, sino un ensamblaje de relaciones: entre espacio y ley, propiedad y uso, contingencia y valor.

La figura del *hacker* legal muestra cómo los códigos pueden doblarse mediante intervenciones tácticas; el redactor de normas municipal muestra cómo pueden reescribirse e interpretarse a escala de la política urbana; el arquitecto-promotor explota sus ambigüedades para proponer nuevas formas de uso y de valor. En conjunto, revelan cómo la ley y la especulación pueden movilizarse como material para la práctica, situando la arquitectura dentro de la inestabilidad económica, de la suspensión y de la ambigüedad. Ya sea hackeando, reescribiendo o interpretando, cada uno pone de manifiesto que lo que está en juego no es solo la reutilización del espacio, sino la redistribución de agencia frente a la inercia institucional, legal y económica, y en detrimento del ciudadano.

Lo que conecta estos modelos no es un lenguaje estético ni una ideología compartida, sino una conciencia táctica del momento exacto, de los marcos legales y del potencial latente. En este sentido, operan con una forma de oportunismo productivo, como un modo de práctica atento a las condiciones del urbanismo contemporáneo. No enmascaran las lógicas económicas en juego; más bien, visibilizan las formas en que el valor se construye a través de la ley, la narrativa y el espacio. Al hacerlo, recuperan formas de agencia a menudo cedidas a promotores, especuladores y burócratas, manteniendo el espacio, aunque sea provisionalmente, abierto a otros futuros posibles. A diferencia de la postura oposicional de la 'vieja cuestión urbana', esto no es una política de rechazo sino de manipulación estratégica. Lo disruptivo aquí es la interpretación: cuestionar quién escribe las reglas, cómo se aplican y qué posibilidades contienen, convirtiendo los intervalos de la ciudad en plataformas de crítica y experimentación.

Sin embargo, describir estas prácticas como críticas no implica eximir las de crítica. Cada modelo arrastra sus límites: la legalidad precaria de Recetas Urbanas, el apoyo y la alineación política en Luigi Snozzi, el capital suficiente y las redes amplias en brandlhuber+. Su capacidad de actuar –espacial, institucional, económicamente– suele estar entrelazada con los mismos mecanismos que buscan exponer. Pero este enredo no borra su relevancia; al contrario, subraya las complejidades de la práctica contemporánea.

Si la arquitectura quiere seguir siendo operativa en el terreno desigual de la urbanización planetaria, debe relacionarse con la ley no solo como restricción, sino como material para la reinterpretación contextual. A veces esto exige resistencia. A menudo, complicidad. Con frecuencia, consiste simplemente en mantener abierto un espacio para la ambigüedad, la latencia, la suspensión. Como señaló Rem Koolhaas en una conversación con Arno Brandlhuber, "un programa político

38. Anh-Linh Ngo, "Legislating Architecture: From Ground to Horizon," *ARCH+* no. 225 (Mayo 2016), 3.

39. Merrifield, Op. cit. xiii.

es más importante que nuevas reglas o reemplazar unas reglas por otras"³⁸. Las condiciones de barbecho y de margen no son un vacío en la ciudad, sino una bisagra dentro de ella, un lugar de lucha por valor y visibilidad. O, como sugiere Merrifield, mientras la 'vieja' cuestión urbana buscaba en lo urbano un fundamento para los movimientos sociales, hoy son los movimientos sociales los que deben reconfigurar lo urbano³⁹.

BIBLIOGRAFÍA:

- Alvarez, Paula V. "Do Not Take Me as the Norm." *Volume* no. 38 (Enero 2014). <https://archis.org/volume/do-not-take-me-as-the-norm/>.
- Brandlhuber, Arno. "Don't Follow the Rules, Create Them!" Entrevistado por Felipe de Ferrari. *ARQ* (Santiago), no. 104 (2020). <http://dx.doi.org/10.4067/S0717-69962020000100012>.
- Cairns, Stephen, y Jane M. Jacobs. "Fallow: A Comparative Reflection." En *New Geographies 10: Fallow*, editado por Michael Chieffalo y Julia Smachylo. Actar Publishers, 2019.
- Castells, Manuel. *The Urban Question*. Traducido por Alan Sheridan. Edward Arnold, 1977.
- Chieffalo, Michael, y Julia Smachylo. "Fallow." En *New Geographies 10: Fallow*, editado por Michael Chieffalo y Julia Smachylo. Actar Publishers, 2019.
- Harvey, David. "Twhe Right to the City." En *Social Justice and the City*. Edición revisada University of Georgia Press, 2009. Primera publicación 1973.
- Lefebvre, Henri. "The Right to the City." En *Writings on Cities*, editado y traducido por Eleonore Kofman y Elizabeth Lebas. Blackwell, 1996.
- Lefebvre, Henri. *The Urban Revolution*. Traducido por Roberto Bononno. University of Minnesota Press, 2003. Primera publicación 1970.
- Lootsma, Bart. "Arquitectura como práctica discursiva." *El Croquis* no. 194 (2018).
- Merrifield, Andy. *The New Urban Question*. Pluto Press, 2014.
- Ngo, Anh-Linh. "Legislating Architecture: From Ground to Horizon." *ARCH+* no. 225 (Mayo 2016).
- Snozzi, Luigi. "7 + 1: Designing the Municipality of Monte Carasso." Entrevistado por Arno Brandlhuber, Waltraud Indrist, y Christopher Roth. *ARCH+* no. 225 (Mayo 2016).
- Solà-Morales, Ignasi de. "Terrain Vague." En *Anyplace*, editado por Cynthia C. Davidson. MIT Press, 1995.
- Thompson, Michael. *Rubbish Theory: The Creation and Destruction of Value*. Pluto Press, 2017. Primera publicación 1979.
- Till, Jeremy. *Architecture Depends*. MIT Press, 2009.

Haitam Daoudi es arquitecto e investigador asistente en la UM6P de Benguerir, Marruecos, actualmente cursando el doctorado en Proyectos Arquitectónicos Avanzados en la ETSAM. En 2025 completó el Máster en Proyectos Arquitectónicos Avanzados en la ETSAM – UPM en Madrid. Obtuvo su título de Arquitectura en 2021 en IE University. Sus intereses de investigación giran en torno a la compleja mediación entre el entorno (no) construido, las personas que interactúan con él y los cuerpos colectivos que lo influyen o gobiernan.