

Territorios 18-19 / Bogotá 2008, pp. 103-127  
ISSN: 0123-8418

# Libertad para alquilar

## *El mercado informal de vivienda de Caracas\**

*Freedom for rent. Informal housing market of Caracas*

Roberto Briceño-León \*\*

Recibido el 14 de octubre de 2007  
Aprobado el 28 de septiembre de 2008

\* Esta investigación recibió el apoyo financiero del Lincoln Land Institute como parte del estudio "Infomercados de América Latina"

\*\* Sociólogo, Director del Laboratorio de Ciencias Sociales de la Universidad Central (Venezuela) y Profesor titular de la misma.

**Palabras clave:**

*alquiler, vivienda informal, mercado de vivienda, regulación, legislación, Caracas, Venezuela.*

**Key words:**

*rent, informal housing, housing market, regulation, legislation, Caracas, Venezuela*

RESUMEN

Por años se pensó que en Caracas no existía un mercado informal de alquiler de viviendas. Una encuesta (n:832) en siete zonas informales demuestra todo lo contrario. El artículo analiza los aspectos sociojurídicos y las características del mercado: el bien transado, los cánones de arrendamiento, los actores y las normas que regulan el mercado. Se concluye que el estado venezolano, con sus controles y políticas sociales, se ha convertido en el principal promotor del mercado informal de alquiler y que por la libertad para alquilar los pobres son los agentes inmobiliarios que más contribuyen a satisfacer la creciente demanda de vivienda.

ABSTRACT

For years it was believed that in Caracas an informal rental housing market did not exist. A survey (n:832) in seven informal areas shows the opposite. The article analyzes the socio-legal aspects and characteristics of the market: the negotiated property, the rent, the actors and the norms that regulate the market. It is concluded that the Venezuelan State, with its controls and social policies, has become the principal promoter of the informal rental market and that because of the freedom to rent, the poor are the real estate agents that contribute most to meeting the increasing demand for housing.

## Introducción

El alquiler de viviendas como un modo de acceder a un espacio para vivir en la ciudad ha sido un tema descuidado por los gobiernos y los investigadores de América Latina. Se puede decir que el alquiler de viviendas tiene mala reputación. Se le considera algo malo, un negocio sucio que no amerita atención ni políticas distintas de su censura y desprecio, sobre todo si se trata de alquilar a los pobres y más necesitados en la sociedad.

La mala fama del alquiler ha ido a la par con la difusión de la vivienda propia como promesa y meta social para todas las familias. La legítima aspiración de vivienda propia se convirtió en un obstáculo ideológico y político para pensar en otras formas temporales o permanentes de acceder a la vivienda en la ciudad, tal como lo es el alquiler.

Tradicionalmente, en América Latina cuando los pobres llegaban a la ciudad se iban a una pensión o a casa de familiares mientras lograban alquilar o comprar una vivienda dónde instalarse. Con la aparición de las zonas de ocupación informal de las ciudades, desde comienzos del siglo XX, la invasión o compra ilegal de terrenos para construir se convirtió en el modo de acceso privilegiado de los pobres a la vivienda en la ciudad. De los cuatro modos principales que se tiene de obtener una vivienda en la ciudad –construir, comprar, alquilar o compartir– se ha pensado que los pobres construían o compartían, pero no alquilaban ni compraban. Esto se corresponde con una visión un tanto “naturalista” de la ocupación del terri-

torio por los pobres, según esta visión los pobres llegaban a un espacio movidos por la necesidad de un techo y la satisfacían por sí mismos, autoconstruyendo su vivienda y proveyéndose de los servicios, sin intervención de otros agentes, ni de negociaciones que pudieran presumir la existencia de un mercado.

La idea dominante por mucho tiempo ha sido que los pobres están fuera del “mercado inmobiliario”. Y esto ha sido verdad en relación al mercado formal y legal de la tierra y la vivienda pues, sus escasos ingresos y por lo tanto su restringida capacidad de pago, no les han permitido comprar o alquilar las viviendas que se ofrecen en el mercado formal. Pero esto lleva a pensar que en el sector informal no existe un mercado donde venden, compran y alquilan viviendas de una manera muy similar a como ocurre en el mercado formal.

Esta apreciación errónea de la realidad se convirtió también en una postura axiológica: no sólo se trataba de que no existiera el mercado, sino que no debía existir. El mercado informal era malo pues rompía con el sustento ético que justificaba, o al menos comprendía y perdonaba la existencia de la vivienda informal urbana. La visión naturalista entiende que la invasión de terrenos o la construcción ilegal de viviendas en terrenos que no son propiedad de los edificadores, y que levantan sin haber obtenido los permisos exigidos al resto de constructores de la ciudad, se explican, comprenden y justifican porque se fundan en la “ética de la necesidad”. Es decir, esos individuos y familias no lo hacen con malas

intenciones ni por negocio, sino porque se encontraban en un estado de “necesidad” y en tal condición se suspenden las exigencias éticas y formales que en otros casos se aplican.

Pero entonces, para la ética de la necesidad que funda el razonamiento subyacente en la respuesta que gran parte de la sociedad y los decisores políticos han tenido, la idea de que existe un mercado, que las viviendas se venden y se alquilan es inaceptable, pues rompe con la visión naturalista de la satisfacción directa de la necesidad y entra en la lógica del negocio y la ganancia. Y esta dicotomía, brevemente explicada, es la que permite entender por qué las políticas públicas hacia la vivienda informal muestran esa ambivalencia que por un lado permite y apoya la construcción de viviendas –y ahata produce programas de mejoramiento–, pero por el otro ignora o censura su negociación como un bien de mercado del cual se puede disponer –vender– o usufructuar –alquilar–, para usar los términos que comúnmente emplean las leyes sobre propiedad de la región.

Esto ha llevado a una situación muy particular de América Latina donde las viviendas en alquiler representan un porcentaje menor que el de otras partes del mundo. Para fines de los años noventa el 21 por ciento de las viviendas habitadas de América Latina se encontraba en alquiler, mientras que en Europa Occidental o el resto de los países de altos ingresos representaban el 57 por ciento, casi tres veces más, y en China el 50 por ciento habitadas, dos veces más (ONU-Habitat, 2003; Gilbert, 2003).

En América Latina existe muy poco alquiler de viviendas en las zonas rurales. En las zonas urbanas hay muchas más, pero aunque la proporción varía notablemente de un país a otro, en todos los que se dispone de información se muestra que el porcentaje de viviendas en alquiler es mucho menor que el existente en Europa occidental, el resto de los países de altos ingresos o en China. En un cálculo que hemos realizado sobre los datos compilados por la CEPAL (2002) pudimos encontrar una relación que varía entre 1.6 viviendas en propiedad por una en alquiler en Bolivia, hasta 5.2 viviendas en propiedad por cada una en alquiler en Argentina. Los resultados del análisis de la razón de ventaja –*odds ratio*– que muestra la Tabla 1 nos indica la existencia de tres grupos de países: los que tienen un bajo nivel de alquiler, como Argentina, Venezuela y Perú. Los que tienen un nivel medio tales como Brasil, México, Chile y Honduras. Y los países que tienen un nivel alto de viviendas en alquiler en relación a las viviendas ocupadas por sus propietarios: Ecuador y Bolivia.

Sin embargo, el mercado de alquiler existe y forma parte de la solución de la demanda de vivienda que están recibiendo distintos sectores de la población, sobre todo en los países más urbanizados. Pero se ha pensado que esto es un fenómeno exclusivo de la clase media y que no ha existido entre los sectores de bajos ingresos, por eso las políticas se han concentrado en la producción, mejoramiento o legalización de la vivienda y en la urbanización informal, nunca en el alquiler de la vivienda.

ROBERTO BRICEÑO-LEÓN

**Tabla 1: Situación de la relación entre propiedad y alquiler de la vivienda urbana en países seleccionados de América Latina**

	País	Razones de ventaja –odds ratio– de viviendas en propiedad sobre alquiler
Alto alquiler	Ecuador	1,6
	Bolivia	1,9
Medio alquiler	Honduras	2,7
	Chile	3,3
	México	3,4
	Brasil	3,4
Bajo alquiler	Perú	4,5
	Venezuela	4,7
	Argentina	5,2

Fuente: Construcción y cálculos propios sobre información de CEPAL, Anuario Estadístico de América Latina y El Caribe 2002, cuadro 381.

Los estudios llevados a cabo en la región también son pocos. En Venezuela se llevó a cabo un estudio sobre el alquiler de la vivienda informal a fines de los años ochenta por O. O. Camacho y A. Tajan el cual fue publicado en el libro *Alquiler y propiedad en barrios de Caracas* (1991) y que formaba parte de un estudio más amplio que coordinó A. Gilbert en varias ciudades de América Latina y que fue publicado posteriormente en un libro en inglés: *In Search of a Home: Rental and Shared Housing in Latin America* (1993). Hay otros estudios hechos en Ciudad de México por Coulomb y Sánchez (1991) donde se discute la idea de que todos los habitantes de las zonas populares sean propietarios, y el estudio de Jaramillo y Parias (1995) sobre el mercado de alquiler en Bogotá.

De estos estudios sale un conjunto de tópicos que regularmente se discute al abordar el tema del alquiler de la vivienda informal y que constituye un conjunto de preguntas alrededor de las cuales se construyen las representaciones que el imaginario colectivo tiene sobre la vivienda en alquiler.

La primera idea es que se trata de un mercado explotador e inhumano. Es la representación dominante en muchas personas, e inclusive todavía presente en el discurso de líderes políticos que se refieren al clásico “*landlord*”, al terrateniente urbano, al “casero” propietario de muchas viviendas que las usa para explotar a los pobres, que es un individuo sin corazón que se aprovecha de la necesidad de los otros y que es capaz de desalojar de su casa y colocar en la calle con sus colchones a una familia con niños

territorios 18-19

107

LIBERTAD PARA ALQUILAR. EL MERCADO INFORMAL DE VIVIENDA DE CARACAS

mocosos que lloran en medio del frío y de la lluvia. Pero, ¿es ésta la realidad de lo que sucede con el alquiler de vivienda que hacen los pobres de la ciudad?

La segunda noción se refiere a la vivienda informal como una construcción de mala calidad. Son chozas, ranchos, tugurios contruidos con materiales deleznable y sin servicios. Por lo tanto estas precarias edificaciones no merecen, en el razonamiento formal, ser objeto de alquiler, pues no reúnen las condiciones mínimas de una vivienda. La discusión se ha dado mucho, y en Venezuela hay estudios que procuran demostrar que las viviendas de los barrios de Caracas no son los ranchos decrepitos que pinta el imaginario común, sino viviendas bien construidas y con servicios (Fundacomún, 1985; Briceño-León, 1986; Bolívar, 1995; Rosas, 2004). La pregunta que surge entonces es si las viviendas en alquiler son la excepción y si se encuentran éstas en condiciones precarias y de mala calidad, lo cual haría ilegítimo su arrendamiento.

El tercer componente se refiere a la idea de la existencia de un mercado “salvaje”, sin regulaciones ni normas, sin respeto por el funcionamiento del pacto social general. Es un comportamiento quebrantador de la ley y de las normas, y por lo tanto sugiere la existencia de un funcionamiento social sin normas, irracional y salvaje. Pero, ¿es esto así? ¿El mercado informal de la vivienda es informal en sus mecanismos de funcionamiento?

Éstas fueron las preguntas que nos planteamos para hacer la investigación y que orientan este artículo sobre el alquiler in-

formal en Caracas. Las tesis dominantes en la sociedad venezolana, inclusive en las autoridades del gobierno “revolucionario” de Hugo Chávez, se refieren a que el mercado de alquiler informal está compuesto de viviendas de mala calidad, dominado por ricos caseros y sin ninguna norma ni pacto social. Si esto es así, es válida la conclusión que se ha sacado por muchos años, la de que ese mercado debe ser prohibido y controlado al máximo y se debe restringir o eliminar la libertad para alquilar las viviendas informales, pues, conculcando esta libertad, se protege el inquilino bueno frente al propietario malo. De este modo se puede intervenir en los acuerdos entre propietarios e inquilinos, pues éstos dejan de ser actos privados y se convierten en actos públicos, con lo cual pasan a formar parte de los derechos irrenunciables que deben ser tutorados por el Estado.

Pero, ¿esta restricción a la libertad de alquilar, que tiene la legislación de la sociedad venezolana, realmente funciona y logra impedir el alquiler? ¿Son las viviendas que se alquilan ranchos deleznable? ¿Quiénes son los propietarios y los inquilinos y cómo es la relación social y económica entre ellos? ¿No tiene reglas el mercado informal de alquiler?

El texto que a continuación se presenta ofrece los resultados de un estudio realizado en los barrios de Caracas y que procura dar respuesta a estos interrogantes. El artículo se divide en cuatro partes, en la primera se explica brevemente la metodología utilizada para la investigación empírica, en la segunda parte se muestran los resultados

ROBERTO BRICEÑO-LEÓN

del estudio con las evidencias encontradas, en la tercera se ofrece una explicación sociológica del crecimiento del mercado informal de alquiler y finalmente se establecen unas conclusiones sobre el impacto que tiene la libertad para alquilar en la solución de la demanda insatisfecha de alquiler de los pobres.

### **Metodología del estudio sobre el alquiler de viviendas en los barrios consolidados de Caracas**

Con el fin de conocer la situación del mercado de vivienda, el Laboratorio de Ciencias Sociales, LACSO, conjuntamente con el Centro Ciudades de la Gente de la Universidad Central de Venezuela, llevó a cabo en el año 2006 un estudio en siete zonas informales de Caracas en las cuales se identificaron las viviendas que, en los doce meses anteriores, habían sido compradas o alquiladas, y las viviendas que estaban en venta al momento de realizar la investigación. En el estudio se utilizó la metodología establecida por el Equipo de Informercados de la Universidad Federal de Río de Janeiro, coordinado por P. Abramo (Abramo, 2003), el cual es bastante similar a la metodología usada por O.O. Camacho y A. Tajan (1991) y por A. Gilbert (1993) en sus estudios en otras ciudades de América Latina y posteriormente en África. Se seleccionaron zonas que estuvieran distribuidas en distintas áreas de la ciudad y en cuatro de los cinco municipios que conforman el área metropolitana de Caracas: tres

en el municipio Libertador, dos en Sucre, uno en Baruta y uno en Chacao. Desde otra perspectiva se tomó en cuenta la centralidad de la ubicación de las zonas y se seleccionaron dos barrios localizados en las zonas centrales, con acceso cercano a los centros de trabajo y al transporte público del metro de Caracas, además de siete en zonas con cercanía media o lejana. Se tomó en cuenta el tamaño de los barrios, de tal manera que se tomó uno pequeño en extensión, pues ocupaba poco más de una hectárea, cuatro que tenían un tamaño medio, entre veinte y treinta hectáreas, y dos grandes con setenta y ochenta hectáreas de superficie. Cinco barrios estaban ubicados en cerros altos, uno en terreno plano y otro en una quebrada, por debajo del nivel de las calles de la ciudad. La mitad de los barrios se encontraban emplazados cerca de zonas urbanas de ingresos medios y altos y la otra mitad se encontraban rodeados de barrios similares, es decir de zonas de ingresos bajos, como la zona en estudio.

La encuesta consistía en un instrumento de preguntas cerradas y abiertas, y era aplicada al propietario o inquilino de la vivienda, cara a cara y en su propia vivienda. Los datos fueron recogidos entre febrero y marzo de 2006 por equipos compuestos de estudiantes de sociología y arquitectura de la Universidad Central de Venezuela y por habitantes de los sectores de urbanización informal que habían estado cooperando en los estudios e intervenciones del Centro de Ciudades de la Gente de la Facultad de Arquitectura de la misma universidad, pero

LIBERTAD PARA ALQUILAR. EL MERCADO INFORMAL DE VIVIENDA DE CARACAS

*territorios 18-19*

109

que nunca hicieron entrevistas en su zona de residencia.

Los resultados fueron supervisados y codificados por personal de LACSO, para luego ser alimentados electrónicamente y procesados con el programa SPSS, del cual se obtuvieron resultados de estadística descriptiva: frecuencias, media y desviaciones *standard*, así como cruces de variables.

### **La restricción de la libertad de alquilar la vivienda informal en Venezuela**

En Venezuela la legislación prohíbe, con sus distintos instrumentos jurídicos, lo que pudiera ser el alquiler de una vivienda informal. En un caso por tratarse de alquilar un bien sobre el cual no se tiene propiedad o, al menos, no se puede demostrar jurídicamente. Ese es el caso del Código Civil que fue promulgado en 1942 y en cuya reforma posterior de 1985 se mantuvieron las disposiciones sobre el arrendamiento, las cuales establecen que una persona puede alquilar un bien solamente si es su propietaria, lo cual no es posible en la gran mayoría de las viviendas informales de Caracas, pues no tienen la propiedad de la tierra y por lo tanto no puede emitirse un título de propiedad sobre la edificación construida sobre la parcela.

Pero hay también otro tipo de legislación de orden público que desde 1960 prohibía el alquiler de los “ranchos”, como era la Ley de Regulación de Alquileres, la cual declaraba expresamente “ilícito” el arren-

damiento de viviendas que no cumplieran con los requisitos mínimos de salud pública y seguridad. El Artículo 6 de la citada ley dice que esa prohibición se refiere,

... especialmente a las viviendas comúnmente llamadas ranchos, que son aquellas construidas con materiales inadecuados o perecederos, tales como tablas, latas y cartones, que carecen de agua corriente y de instalaciones para las excretas.

Esta disposición fue ratificada recientemente en la Ley de Arrendamientos Inmobiliarios del año 1999, la cual repite la descripción del “rancho” de la Ley de 1960 y prohíbe expresamente el cobro de alquiler por esas viviendas, y dice así:

Artículo 6: Se declara ilícito el arrendamiento o subarrendamiento de las viviendas urbanas o suburbanas que no posean las condiciones elementales mínimas de sanidad y habitabilidad. Están comprendidas en este caso, especialmente, las viviendas comúnmente llamadas “ranchos”, que son aquellas construidas con materiales inadecuados o perecederos, tales como tablas, latas y cartones, que carecen de servicios de infraestructura primaria. *En consecuencia, nadie estará obligado a pagar arrendamiento por viviendas de esta clase* (Decreto 427, 25 de octubre de 1999. Gaceta Oficial 36845).

Pero la realidad es muy distinta a la contemplada en esta normativa, pues aunque no sean reconocidas como propiedad, en el sentido estricto, las viviendas informales mantienen un régimen de posesión y legitimidad como si fuese de propiedad. Por

ROBERTO BRICEÑO-LEÓN



otra parte, la prohibición que hace la Ley de Regulación de Alquileres del arrendamiento de la vivienda informal no ha dado los resultados esperados.

Los resultados de la investigación mostraron que en las zonas de los siete barrios estudiados se habían realizado seiscientos noventa y cinco operaciones en los doce meses anteriores, de ellas ciento diecisiete fueron compras de vivienda y quinientas setenta y ocho de alquiler. Adicionalmente encontramos ciento treinta y siete viviendas que estaban siendo ofrecidas a la venta en el momento de recolectar la información, para un total de ochocientos treinta y dos operaciones inmobiliarias realizadas o en curso de ejecución. De ellas las viviendas que habían sido alquiladas representaron el 70 por ciento de las operaciones realizadas.

En conjunto, hubo cinco veces más operaciones de alquiler que de compra de viviendas en el año previo al estudio. Sin embargo, esa relación se modifica de un barrio a otro: en unos fue de cuatro y en otros de ocho viviendas alquiladas por cada una vendida. Esta diferencia pareciera estar marcada por la centralidad urbana medida en cercanía a los centros de trabajo y de acceso al transporte público, así como de cercanía con las zonas de vivienda de altos ingresos que representan existencia de servicios confiables y un submercado de trabajo importante. En las zonas con mayor centralidad y cercanía a los sectores de altos ingresos hay más alquiler que en las otras zonas.

### **¿Cómo es el mercado de alquiler informal en Caracas?**

Se encontraron y pudieron analizar quinientas setenta y ocho operaciones de alquiler realizadas en Caracas en el período de un año, en siete barrios de distintas zonas de la ciudad, y esto no permite describir las condiciones físicas del bien transado, así como las condiciones sociales en las cuales se da la operación, sus actores y sus reglas.

### **El bien alquilado, ¿es un rancho?**

Las características que la normativa legal establece, así como las que el imaginario popular atribuye a este tipo de vivienda son las de una casa en condición precaria y construida con materiales de desecho. Pero realmente, ¿cómo son los inmuebles que se alquilan?

En primer lugar los resultados de la muestra indican que las viviendas están construidas de materiales sólidos y nobles, como el resto de viviendas de la ciudad: es así que el 99 por ciento de las viviendas tenían paredes construidas con bloques de cemento y el 75 por ciento tenía el techo con una placa de cemento, llamada losa en el lenguaje constructivo, el cual es un techo muy similar al que utilizan los edificios de apartamentos con el fin de hacerlos habitables y convertir de ese modo en piso de la vivienda superior, el techo de la inferior. Un 22 por ciento tenían un techo de láminas de zinc, material que se utiliza en la forma de transición, pues es barato, fácil de colocar y puede ser desmontado y reutilizado en otra parte. En

*territorios 18-19*

111

relación a los pisos, el 76,5 por ciento tenía piso de cemento y el 21 por ciento estaba revestido de cerámica. Es decir que, de acuerdo a estos indicadores, como máximo un 2 por ciento de las viviendas podría tener alguna de las características atribuibles al rancho.

En segundo lugar las viviendas que se alquilaban eran casas, es decir el 69 por ciento correspondía a viviendas completas construidas sobre el terreno, un 11 por ciento a apartamentos y el 17,5 por ciento a cuartos de una casa o de un apartamento; sólo el 3 por ciento era una vivienda compartida.

El 40 por ciento de las viviendas tenía un solo cuarto, un 38 por ciento dos cuartos y un 16 por ciento tres cuartos. El 66 por ciento de las viviendas tenía un solo baño, y un 4 por ciento dos baños para uso exclusivo de los arrendatarios. Apenas el 28,5 por ciento tenía baño compartido con otros inquilinos o con los miembros de la familia que les arrendaba.

En tercer lugar hay que señalar que sólo el 32 por ciento de las viviendas tenía un solo nivel, en el resto de los casos, es decir el 68 por ciento, se trataba de viviendas de varios pisos: un 28 por ciento tenía dos pisos, otro 28 por ciento tenía tres pisos y un 10 por ciento tenía cuatro pisos. Son prácticamente pequeños edificios que se han venido construyendo de manera progresiva, sin normas y al margen de la ley.

Cuando se pidió a los inquilinos que evaluaran subjetivamente el estado de construcción del inmueble, sólo un 7 por ciento consideró que estaban en malas o muy malas condiciones. La opinión sobre los

inmuebles es bastante positiva, pues el 46 por ciento consideró que era regular, el 42 por ciento que era bueno y el 5 por ciento muy bueno.

¿Cómo pudiera afirmarse que son unos “ranchos”, unas viviendas precarias, esas edificaciones? En realidad se trata de viviendas muy similares a las que se construyen en el resto de la ciudad y en nada parecidas a las descritas por la Ley de Regulación de Alquileres. Es decir que, desde el punto de vista del bien transado, no hay mayores diferencias con los otros inmuebles que se alquilan en las zonas de bajos ingresos formales de la ciudad.

### ¿Quién alquila?

Las personas que alquilan las viviendas son fundamentalmente jóvenes: la mitad de los arrendatarios, el 49 por ciento, tenía treinta años o menos; y el 80 por ciento tenía 41 años o menos. Por otro lado es una población que vive en pareja en sus dos tercios: un 28 por ciento está casada y un 34 por ciento vive en unión libre, lo cual suma un 62 por ciento de la población. Un 33 por ciento es soltero y el restante 5 por ciento corresponde a los divorciados, separados o viudos. Es decir que se trata de una población joven que está comenzando a formar una familia y que requiere de una vivienda; la única manera que tiene para lograrlo es entrar en el mercado del alquiler.

El 60 por ciento de los arrendatarios son mujeres y el 40 por ciento son hombres. Esto corresponde en gran medida a la composición de los hogares en las zonas

de bajos ingresos de Caracas, donde hay una predominancia de la jefatura de hogar de las mujeres. Es incluso posible que muchos de quienes se declararon solteros sean mujeres sin pareja que constituyan un hogar monoparental.

Quienes alquilan vivienda tienen un color de piel con una composición muy similar al del resto de la ciudad y del país: el 37 por ciento dijo ser blanco, el 50 por ciento mestizo, el 10,5 por ciento negro y el 1 por ciento indígena. Lo que llama la atención es que hay una sobre representación de los que se consideran negros en relación a la muestra aleatoria de Caracas, donde se describe así sólo el 2 por ciento de la población; y hay una sub representación de quienes se consideran blancos, que en una muestra aleatoria de la ciudad arrojaba un 44 por ciento de la población. En relación a los mestizos, los resultados son muy similares, pues representa el 53 por ciento en este estudio y el 52 por ciento en la muestra de toda la ciudad (Briceño-León, 2005; Briceño-León, Camardiel y Ávila, 2005).

En cuanto a su país de nacimiento el 72 por ciento corresponde a venezolanos, un 26 por ciento a colombianos y un 2 por ciento a ecuatorianos. El resto había nacido en Perú, Paraguay y República Dominicana.

Los inquilinos eran empleados del sector formal –22 por ciento– informal –21 por ciento– o trabajadores por cuenta propia –22 por ciento–. Se encontraron también algunas empleadas domésticas –6 por ciento– y unos patrones empleadores –4 por ciento–. Una parte de los inquilinos no realizaba trabajos permanentes, sino que vivía

de las ayudas familiares o de las becas que ofrecía el Gobierno en sus distintos programas sociales llamados “misiones” –19 por ciento–.

El nivel educativo de los inquilinos indica que el 78 por ciento de los inquilinos tenía entre seis y once años de estudio formales. Esto es que un 42 por ciento había concluido la primaria –sexto grado– e iniciado estudios de bachillerato. Un 27 por ciento había concluido el bachillerato –once años de estudio–, pero no había ingresado a la universidad, un 4 por ciento había iniciado estudios universitarios sin concluirlos y un 4 por ciento era profesional universitario.

El promedio de ingreso mensual individual del jefe del hogar fue de Bs. 424.280, (US\$ 197), lo cual es casi el equivalente a un salario mínimo mensual, que era de Bs. 405.000 hasta enero del año 2006 (Meza, 2007). Pero se encontró una desviación estándar de Bs.358.319 (US\$ 167), es decir muy cercana a otro salario mínimo mensual.

Los ingresos familiares duplican esas cifras y el ingreso familiar promedio fue de Bs. 770.764 (US\$ 358) y tuvo una desviación típica de Bs. 573.863 (US\$ 267). Lo cual nos lleva a concluir que los ingresos familiares pueden estar entre uno y tres salarios mínimos y se corresponden a lo que en el lenguaje de la estratificación social de cinco grupos, en la cual A es el de mejores ingresos y condiciones de vida y E el sector de menores ingresos, el grupo de arrendatarios estaría mayoritariamente en el grupo D, es decir, es un sector pobre, pero no es el más pobre de la ciudad. Claro está, si

uno considera la desviación típica, tendría que considerar que hay también familias del estrato E entre los arrendatarios, pero que lo dominante es el sector D. Lo cual es coherente, pues, ¿cómo podrían las familias del estrato E, lo que se ha llamado pobreza extrema, pagar un alquiler?

### ¿Cuánto cuesta el alquiler informal?

El promedio del canon de alquiler informal en Caracas para inicios del año 2006 fue de Bs. 178.406, es decir US\$ 83 mensuales. Ahora bien, ¿cuánto representa ese gasto con relación al ingreso de una familia de Caracas?

Para calcular esto debemos considerar cuál es el ingreso de los inquilinos. Hasta el mes de enero de 2006, el ingreso mínimo mensual que estuvo vigente fue de Bs. 405.000, es decir US\$ 188. A fines del mes de enero, el Gobierno emitió un decreto que incrementaba el salario mínimo en un 15 por ciento a partir del mes de febrero, es decir, en el momento en el cual se estaba llevando a cabo la recolección de la información, (Presidencia de la República, Decreto 4.247, 30-01-2006). Sin embargo, ese incremento se aplicaba para los meses posteriores, mientras que para los efectos de este cálculo debíamos considerar el período que cubría la investigación, que eran los doce meses anteriores, por lo tanto debíamos considerar el salario mínimo de Bs. 405.000, y si así lo hacemos, el promedio de alquiler representaba entonces un 44 por ciento del salario mínimo oficial.

Sin embargo, los ingresos promedios reales de la población entrevistada fueron levemente superiores (Bs. 424.280), por lo tanto el canon promedio de alquiler representa el 41 por ciento del ingreso individual. Pero, si en lugar del ingreso individual, tomamos el ingreso familiar mensual promedio de la población que arrendaba en los barrios estudiados, que fue de Bs. 770.764, nos encontramos que el canon de arrendamiento representaba el 23 por ciento del total del ingreso familiar. Un porcentaje bastante común y con un peso inferior al que se estima, pagan en alquiler los sectores de ingresos medios en el sector formal de Caracas, el cual puede oscilar entre el 40 y el 60 por ciento del ingreso familiar.

Con un poco más de detalle (ver Tabla 2) pueden observarse algunos rasgos interesantes sobre la diversidad de los montos cobrados como alquiler: un 27 por ciento de las viviendas estaban alquiladas por cien mil bolívares o menos; otro 27 por ciento estaba alquilado entre ciento un mil y ciento cincuenta mil bolívares; y un 24 por ciento entre ciento cincuenta y un mil y doscientos mil bolívares, es decir representan tres bloques similares de alquiler que suman el 79 por ciento del mercado que paga menos de cien dólares mensuales. A partir de allí desciende. Un 10 por ciento pagaba entre doscientos uno y doscientos cincuenta mil bolívares, un 6 por ciento entre doscientos cincuenta y un mil y trescientos mil bolívares; un 4 por ciento entre trescientos un mil y cuatrocientos mil bolívares; un 1 por ciento entre cuatrocientos un mil y seiscientos mil bolívares y un 1 por ciento más

de un millón de bolívares. Como puede observarse, es un mercado diverso y que si bien se concentra en menos de los US\$ 100 de alquiler mensual, aun allí hay variedad para escoger entre distintos tipos de inmuebles.

**Tabla 2:**  
**Cánones de arrendamiento informal en Caracas**  
 (En bolívares de Venezuela. Tasa de cambio:  
 US\$1= Bs. 2.150)

Monto del alquiler en bolívares	Porcentaje	Porcentaje acumulado
100.000 y menos	26,9	26,9
101.000 a 150.000	24,2	54,1
151.000 a 200.000	24,7	78,8
201.000 a 250.000	9,8	88,6
251.000 a 300.000	5,4	94,0
301.000 a 350.000	2,5	96,5
351.000 a 400.000	1,8	98,3
Más de 401.000	1,7	100

Fuente: LACSO, Encuesta de Infomercados, 2006.

### Las reglas formales del alquiler informal

Existe la presunción de que el mercado inmobiliario informal debe ser una suma de informalidades. Su nombre mismo pareciera sugerirlo. La realidad que encontramos en la investigación resulta ser otra: el mercado de alquiler informal está lleno de formalidades.

La primera formalidad estriba en la forma de realizar el contrato: en casi la mitad de las viviendas –41 por ciento– arrendadas se hizo el acuerdo a través de un documento escrito, en el cual se establecían las reglas

que cada uno se comprometía a cumplir, a dar y a recibir en ese intercambio privado entre dos partes. En los casos en los que no existía el documento escrito –49 por ciento–, las reglas no eran menores ni menos estrictas, las personas tienen claridad en las normas y una alta conciencia de su responsabilidad en su cumplimiento.

En esos acuerdos se establecía el tiempo de duración del arrendamiento: en un 50 por ciento la duración era de un año; en un 17 por ciento era de seis meses y en un 4 por ciento menos de seis meses. Uno de cada cinco contratos –19 por ciento– no tenía una fecha determinada de vencimiento.

La responsabilidad en el pago de los servicios como agua y electricidad se encuentra dividida: en el 58 por ciento de las viviendas arrendadas, la cancelación de los servicios correspondía al inquilino, y en el 32 por ciento era el arrendador quien tenía esa responsabilidad.

¿Y qué pasa si la persona no paga? ¿A los cuántos meses sin pagar el alquiler el inquilino sería desalojado? Los plazos son similares a los que se usan en el mercado formal –sólo que allí no se aplican casi nunca por las regulaciones legales que dan varios períodos de gracia al inquilino– y van de uno a tres meses. Es así que un 7 por ciento dijo que luego de un mes sin pagar debía dejar la vivienda, un 11 por ciento a los dos meses y un 51 por ciento a los tres meses de ausencia de pago. En un 15 por ciento no existía una normativa al respecto y, en general, se procede de una manera negociada y amistosa: se comprende, se entiende, se espera, pero hay que cumplir el acuerdo.

*territorios 18-19*

Como puede observarse, el porcentaje de viviendas que tienen contratos con fecha fija de vencimiento, acuerdos sobre pago de servicios y normas definidas sobre desalojo de la vivienda es muy superior al porcentaje de los arrendatarios y arrendadores que habían firmado un convenio de manera escrita, es decir, la formalidad normativa excede a los que tienen un papel firmado en el mercado legal.

### **La singular relación arrendatario-arrendador informal**

Un aspecto muy particular en el mercado informal de alquiler en Caracas son los vínculos estrechos y de convivencia que hay entre el arrendador y el arrendatario y que, de alguna manera, permite comprender el funcionamiento del pacto y la dinámica de uso del bien inmueble.

Éste es un mercado que funciona con arreglos directos con el propietario, en un 87 por ciento de las viviendas el contrato se había hecho directamente con el propietario del inmueble, sin embargo, llama la atención que un 12 por ciento había encontrado el inmueble y llegado a un acuerdo a través de una agencia inmobiliaria. Ya para fines de los años ochenta, en el estudio de Camacho y Tarjan (1990: 153) se había detectado la existencia de inmobiliarias encargadas de tramitar el alquiler de las viviendas informales, haciendo listas de candidatos y cobrando comisión por tales servicios, sin embargo, su relevancia no se incrementó tanto como parece haberlo hecho la magnitud del fenómeno del alquiler mismo, y esto

parece que se debe a la relación de cercanía existente entre ambos actores sociales.

Esta vecindad muestra una singularidad social que hace muy diferente este mercado al de la vivienda formal en la ciudad. En el 29 por ciento de los casos el inquilino vive en la misma vivienda que el dueño, quien ha alquilado un cuarto o una parte de la casa y tiene que compartir el mismo baño. Un 16 por ciento de los arrendatarios vive en la misma edificación que el propietario, son generalmente aquellos que viven en el segundo o tercer piso de la vivienda y aunque tienen servicios por separado guardan también mucha proximidad entre ellos. Y en un 27 por ciento el arrendador habita en el mismo barrio, en la misma zona, y por lo regular a pocos metros de distancia de la casa donde habita el dueño.

Ahora bien, si sumamos todos esos casos, nos encontramos que el 72 por ciento de los inquilinos vive en el mismo vecindario que los propietarios de los inmuebles. Esto no sucede en el resto de la ciudad donde no sólo la distancia física, sino el anonimato entre los oferentes y demandantes de vivienda es mucho más grande.

Y es que ese anonimato no pudiera existir pues se requiere de confianza para este tipo de transacciones. Y la confianza está en la palabra empeñada por la persona, pero, sobre todo, por el control social de la comunidad, de los amigos y familiares comunes, quienes actúan como ayuda, pero al mismo tiempo, como reguladores o vigilantes del cumplimiento del pacto.

Es interesante que el 77 por ciento de los inquilinos recibiera la información sobre el

inmueble que se estaba ofertando a través de amigos o familiares, sólo un 5 por ciento obtuvo la información por la prensa o por un corredor inmobiliario. Es común que la forma de funcionar del mercado se base en dos preguntas hechas a los amigos: ¿sabes de alguien que alquile una casa?, o, ¿estoy alquilando una casa, tienes un familiar o amigo al que pueda interesarle?

Las consecuencias de esta proximidad y la carencia de anonimato son muy grandes, pues implica que existe un control permanente del dueño sobre su inmueble, una supervisión y, también, una responsabilidad sobre algún desperfecto o trabajo de reparación que deba emprenderse. Esta cercanía y presencia de familiares o amigos comunes hace que los acuerdos, firmados o simplemente de palabra, tengan una fuerza superior en su cumplimiento. Es esta característica la que nos parece, otorga una singularidad al mercado informal de alquiler y no el tipo de bien transado, pues como pudimos sostener previamente son viviendas muy similares a las que pudieran encontrarse en el mercado formal de vivienda.

### **El arrendador: ¿explotador o colaborador?**

La diferente figura del arrendador interviene también en la singularidad de este pacto de alquiler informal, pues es muy diferente a la imagen sobre la cual se funda la legislación de alquiler venezolana. Las leyes de inquilinato parten de la existencia de un actor poderoso –e implícitamente malo– que es el propietario, y un actor débil –e implí-

citamente bueno– que es el arrendatario, y en esa relación se coloca toda la protección a favor del inquilino, pues se le debe proteger en tanto débil y bueno (Briceño-León, 1991). Esta imagen del casero pesetero e insensible, traficante de la necesidad de los otros, pervive en el imaginario social, en el discurso demagógico del Gobierno y en la legislación, aunque en realidad tiene muy poco que ver con el mercado de vivienda de alquiler en Venezuela, ni el formal ni el informal.

Es interesante resaltar cómo la mitad –52 por ciento– de los arrendatarios de las viviendas en alquiler tenía solamente esa vivienda como propiedad, es decir eran monopropietarios y compartían u ofrecían una parte de su espacio para que otros satisficieran su necesidad o deseo de tener vivienda. La encuesta arrojó que sólo el 23,5 por ciento de los dueños de las viviendas en alquiler tenía otra vivienda. Es decir, no se trata de la existencia de un casero dedicado a la explotación de otros, se trata de familias igualmente pobres que están procurando rentabilizar un bien que tienen y garantizarse así un ingreso adicional, como un complemento del ingreso, como una renta para la vejez o una pequeña acumulación para seguir mejorando su casa y estar cada día mejor.

Cuando se le preguntó a los inquilinos cómo comparaban los ingresos que él o ella tenían con los del dueño de la vivienda, un 39 por ciento afirmó que eran mayores que los propios, lo cual era de esperar pues los inquilinos son personas jóvenes iniciando la vida familiar y sin haber podido acumular

*territorios 18-19*

117

o garantizarse un empleo. Pero el 20 por ciento dijo que eran iguales o menores y un 40 por ciento que no sabía, lo cual hace pensar que deben ser muy similares pues, en una situación social de tanta cercanía física, si no pueden contestar la pregunta, es porque no existen evidencias claras de una mejor o peor condición de bienestar social por parte de los arrendatarios.

En estas condiciones, ¿cómo es posible pensar que el arrendador es un explotador de las necesidades de los débiles? Camacho y Tarjan (1991) establecen en su estudio dos tipos de alquiler en los barrios, uno que denominan “doméstico”, el que hace la familia para obtener un ingreso extra, y otro que llaman “mercantil progresivo”, para señalar los casos en los que se trata de una operación inmobiliaria destinada a rentabilizar una inversión de capital. La distinción es adecuada, pues expresa las diferencias entre quien *usa* su vivienda para alquiler y quien *produce* una vivienda para alquiler. Sin embargo, quien usa su vivienda para alquiler, también está rentabilizando un capital allí invertido, el propósito original pudo haber sido diferente, pero los resultados son idénticos, y es éste el sector que más ha crecido y que parece dominar la oferta de alquiler informal en las zonas de estudio. Pero esta figura no se corresponde con la de un explotador, sino en muchos casos es vista como lo contrario, es decir como una persona que ayuda a la solución de los problemas de los demás, ayuda a satisfacer las necesidades de vivienda y que, por supuesto, recibe un beneficio económico en ese intercambio, pero lo dominante es una relación perso-

nal de cooperación, y eso lo permite el hecho de que no es un mercado completamente abierto: no se le alquila a cualquiera, sólo a conocidos o recomendados.

### **¿Por qué crece el mercado informal de alquiler en Caracas?**

Es sorprendente cómo, a pesar de haber sido prohibido por el Gobierno y censurado por una parte de la opinión pública, el mercado informal de vivienda sigue creciendo en Caracas. ¿Cómo pudiéramos explicar esta situación un tanto paradójica? Creemos que hay tres tipos de causalidades que influyen en estos resultados: las primeras son materiales y responden a las condiciones del medio ambiente natural y construido de la ciudad; las segundas de tipo económico y se relacionan con el incremento del ingreso petrolero y, las terceras de tipo político, es decir, la regulación de las relaciones sociales y del mercado de bienes inmuebles.

*Las condiciones materiales* influyen de manera particular en Caracas. La ciudad está ubicada en un valle alto al cual se unen dos valles menores, es decir tiene unos límites naturales que imponen restricciones a la expansión indefinida de las fronteras urbanas, tal y como ocurre en las ciudades de terreno plano. Estos valles han sido ocupados en un rápido proceso de urbanización formal o informal y son pocos los espacios disponibles internamente en la ciudad (Chen, 1987; Negrón, 2001). Por eso la disminución de la ocupación informal de terrenos no tiene su origen en la disminución de la demanda de espacio, sino en su agotamiento. Los

territorios 18-19

118

ROBERTO BRICEÑO-LEÓN



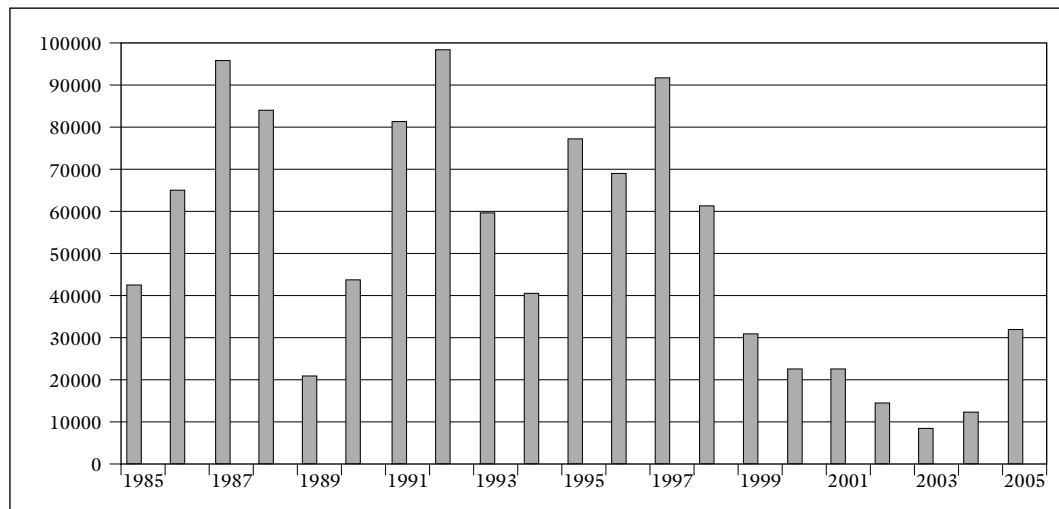
terrenos disponibles se encuentran en zonas periféricas o en las ciudades dormitorio aledañas, que pueden no quedar muy lejos, pero las cuales tienen graves problemas de acceso a la ciudad tanto en transporte público como privado.

Paralelamente a esto existe en la ciudad un amplio *stock* de viviendas construidas en las zonas de ocupación informal que pueden ser optimizadas. Como lo han mostrado los estudios sobre densificación de la vivienda (Bolívar, Guerrero y Rosas, 1994), las viviendas informales de un piso son cada vez menos en Caracas, las casas se convierten en pequeños edificios de dos, tres y hasta siete pisos. Estas viviendas de barrios que se fueron consolidando a lo largo de siete décadas de crecimiento urbano se encuentran en los valles de la ciudad y tienen una

ubicación cercana a los múltiples centros de trabajo y servicios de la ciudad, y ofrecen acceso a los medios de transporte colectivo (Rosas, 2004). Y esta centralidad y acceso se refleja en los precios de los inmuebles, aunque también las preferencias apuntan a otros factores como la cercanía de familiares y la seguridad ante la violencia y, en consecuencia, en los montos finales del alquiler. El incremento del mercado de alquiler se ha visto entonces favorecido por las condiciones materiales de ausencia de terrenos disponibles para construir viviendas nuevas y la presencia de un amplio *stock* de viviendas con buena localización que pueden ser ofrecidas en arrendamiento.

*Las condiciones económicas* de crecimiento del capitalismo rentista de Venezuela (Baptista, 2004) han llevado a un importante

Gráfica 1: Viviendas construidas en Venezuela 1985-2005



Fuente: Construcción propia sobre CISOR (2007), informes oficiales del Consejo Nacional de la Vivienda, Cámara Venezolana de la Construcción, Ministerio de Infraestructura.

LIBERTAD PARA ALQUILAR. EL MERCADO INFORMAL DE VIVIENDA DE CARACAS

territorios 18-19

119

incremento en la capacidad de pago de la demanda. El precio del barril del petróleo venezolano que en 1998 estaba cercano a los US\$ 10 se duplicó a comienzos de 2000 con el establecimiento de una banda de precios entre US\$ 22 y US\$ 28, pero luego se incrementó a un promedio de US\$ 46 en el año 2005 y de US\$ 56.4 en el año 2006 (BCV, 2005). Esto ha colocado un inmenso volumen de dinero en manos del Gobierno Central que inició una política de redistribución del ingreso muy amplia otorgando subsidios directos a la población (López Maya, 2004), las llamadas “becas” que se ofrecen por múltiples programas llamados “misiones”, en las cuales se entregan US\$ 100 o más por estudiar en programas de alfabetización o por asistir a seminarios, por ser “madre soltera”, etcétera. Se han dado también subsidios directos para comprar vivienda en el mercado secundario (US\$ 25.000), un monto con lo cual sólo se puede adquirir una vivienda en el sector informal. Y subsidios directos de entre US\$ 500 y US\$ 2.000 para mejorar la vivienda, arreglarla o construir un cuarto adicional. Todo ello ha repercutido en la capacidad de compra de los sectores de bajos ingresos y en una extraña situación en la cual no aumenta el empleo, pero disminuye el desempleo y se incrementa el dinero en manos del consumidor (Briceño-León, 2005).

*Las condiciones políticas* se refieren al control que se ha impuesto al mercado formal de alquiler. La legislación venezolana no ha sido equilibrada en la relación entre arrendador y arrendatario y por años ha inclinado la balanza completamente hacia el inquilino

no por considerarlo la parte más débil, eso hace que los cánones estén sujetos a la regulación de una oficina pública conocida como “inquilinato” y cualquier exceso en los montos establecidos por el Gobierno, inclusive los fijados por una regulación realizada años después de la firma del contrato entre las partes, conlleva el reintegro de esa fracción del arrendamiento al inquilino. Por otra parte las medidas de desalojo puedan llevar varios años inclusive después de que el propietario haya demostrado su “necesidad” de usar el inmueble para sí mismo o para un familiar cercano. Esto ha conllevado a dos circunstancias, por un lado ha disminuido la oferta de inmuebles en alquiler y por el otro se han encarecido notablemente los existentes en el mercado, pues los propietarios tienden a cobrar una prima por el riesgo. Ha disminuido la oferta ya que muchos propietarios prefieren dejar los apartamentos vacíos antes de arriesgarse a darlos en alquiler y luego perder de hecho su control, su capacidad de disposición sobre el inmueble, es por eso que en el censo de 2001 se encontró que existía en el país casi medio millón de viviendas desocupadas: 497.479 viviendas que no eran viviendas secundarias, sino desocupadas.

Adicionalmente no ha habido voluntad para invertir en la construcción o adquisición de inmuebles, para colocarlas en alquiler, pues para un empresario dejó de tener sentido construir edificios para tal fin desde los años sesenta, cuando se emitió la primera Ley de Regulación de Alquileres. Sin embargo, con la Ley de Propiedad Horizontal que permitía adquirir unidades

aisladas, muchos individuos de clase media compraron apartamentos que luego ofrecían en arrendamiento; era un mecanismo de capitalizar dado que con el alquiler podían pagar el crédito hipotecario y una vez cancelada la deuda podían tener asegurada una renta. Las regulaciones posteriores y las complicaciones prácticas a las cuales se vieron enfrentados los pequeños propietarios inmobiliarios frenaron también este mecanismo y desde los años ochenta casi nadie en Venezuela compra un inmueble para ofrecerlo en alquiler formal.

Esto, sin embargo, no ha llevado a la desaparición del alquiler formal de vivienda, pero sí a un incremento notable en los cánones de arrendamiento y a una complicación inmensa en los mecanismos de alquiler, pues los propietarios tienden a protegerse por vías extralegales y cobran un prima de riesgo que encarece las viviendas. Inclusive para los funcionarios de organismos internacionales, las viviendas en Caracas resultan costosas y difíciles de negociar: se firman documentos paralelos, se debe pagar un año de alquiler por adelantado o se deben firmar pagarés al portador con fecha de vencimiento para cada mes de arrendamiento.

La respuesta del Gobierno fue una nueva regulación según la cual decidió, en el año 2004, emitir un decreto que “congelaba” los alquileres con los cánones vigentes al 30 de noviembre del año 2000; esta medida se ha ido prorrogando sucesivamente hasta el año 2008. Los alquileres se mantuvieron fijos durante cuatro años, en un período en el cual Venezuela tuvo la tasa de inflación más alta de América Latina y mostraba a mitad

de 2008 una inflación acumulada superior al 80 por ciento. La consecuencia inmediata ha sido menos oferta de viviendas en alquiler y más complicaciones para arrendar los pocos inmuebles que se ofertan.

Esta suma de condiciones hace que el mercado de alquiler formal se haya restringido de una manera notable y la demanda sólo haya podido ser canalizada y satisfecha en el mercado informal de vivienda. Pero la respuesta oficial ha sido ignorar el mercado formal e intentar regular más y reforzar las prohibiciones de alquiler de viviendas informales. Sin embargo, las viviendas que más se han alquilado en este tiempo han sido “ranchos”; la gente paga normalmente el alquiler a pesar de lo que diga la Ley. No sólo eso, sino que además acepta actualizar el canon de arrendamiento cada seis meses o un año a pesar del decreto de congelación de los alquileres.

## Conclusiones

Del estudio realizado pueden derivarse varias conclusiones: la primera es que el mercado de alquiler informal representa una singularidad social que dice mucho de la sociedad venezolana contemporánea. La segunda es que, paradójicamente, el principal promotor del alquiler de los “ranchos” es el mismo Estado que, con las leyes que promulga, prohíbe y castiga este tipo de operación inmobiliaria. Y, la tercera, es que este submercado de vivienda es el más dinámico y el que tiene mayor crecimiento en la sociedad venezolana, producto de la

libertad práctica para alquilar de la cual gozan sus habitantes.

1. La singularidad del mercado de alquiler informal no viene dado por las características del bien transado, sino por lo particular de la relación social que allí ocurre. Las viviendas, queda claro en el estudio, no son esas edificaciones deleznable de las cuales hablan la legislación y la representación popular, sino viviendas de calidad bastante aceptable y muy similares a las que se alquilan en el mercado formal en los sectores de bajos ingresos. Queda establecido también que no hay mayores diferencias sociales entre los propietarios y los inquilinos, así que esa imagen del casero rico y explotador no se aplica al mercado de alquiler informal de Caracas y pudiéramos decir que, por extensión plausible, tampoco en Venezuela. La mayoría de los propietarios sólo posee una vivienda, procura rentabilizarla, pero al final quienes alquilan y los inquilinos tienen casi el mismo nivel de ingresos, la misma composición étnica y comparten la misma cultura y el mismo territorio.

En definitiva se trata de pobres que alquilan su casa para otros pobres muy parecidos a ellos. Este personaje, que se ha denominado en estudios de la India el “*Petty Landlord*” (Kumar, 1996), tiene sin embargo características muy especiales, pues, aunque en los barrios estudiados hay personas más pobres que los inquilinos, no son a esos a quienes alquilan la vivienda, sino a otros con mayores ingresos. No se trata entonces de una relación desigual que explota a los más vulnerables, sino de otra muy igualitaria con

similares o, inclusive, con superiores en sus ingresos, pues muchos inquilinos tienen más ingreso en dinero que los propietarios, los cuales muchas veces sólo tienen un bien inmueble que pueden ceder o compartir, en un negocio que les permite obtener algo de dinero.

La composición de los inquilinos muestra también que son parejas jóvenes que han formado un hogar recientemente y que tienen recursos suficientes para pagar una renta de alquiler, pero no tanto dinero como para poder comprar una casa propia. Al menos no lo tienen todavía. Esto señala que la modalidad del alquiler está dando una respuesta de vivienda en una etapa de la vida de las familias, lo cual es un componente muy característico de este fenómeno en diversas partes del mundo. Lo particular es que esto ocurre en el mercado informal y en los sectores de bajos ingresos, no así para la clase media de Venezuela, para la cual la casi total desaparición del mercado de alquiler la ha dejado sin alternativa en esa etapa de la vida.

Al contrario de lo que el sentido común puede imaginar, se trata de un mercado normado en el cual se procede para hacer cumplir los pactos de manera amistosa, solidaria y comprensiva, pero donde se exige reciprocidad, es decir, donde las normas funcionan para las dos partes y debe haber equidad. Y es interesante que esto deba ser así, pues se considera que el propietario también tienen “necesidad”, no se trata de un ricachón lleno de dinero, sino de alguien que tiene “necesidades” y las cubre con su alquiler. Por lo tanto, el criterio que ha-

ce funcionar la aplicación de las normas y el desalojo es la ética de la necesidad del propietario, la misma que justifica las invasiones de tierra y otros comportamientos ilegales.

Pero esta ética de la necesidad logra funcionar porque el anonimato, que protege y hace abstractas muchas relaciones sociales en otras partes de la ciudad, aquí desaparece, se esfuma en el control social de la familia y los vecinos. Es una relación social que se forja en el contacto y la reciprocidad, es el sustento de la norma fundada en la vida social y no en el valor abstracto de la ley. Es una transformación radical de la relación propietario-inquilino convirtiéndola en “cooperación”, en lugar de explotación, algo que teóricamente se puede saber pero que en este caso adquiere vida, se hace realidad.

Es esta suma de circunstancias lo que hace singular el mercado de alquiler informal, no los materiales con los cuales está construida la vivienda negociada.

2. En Venezuela el Estado se ha convertido en el principal promotor del alquiler informal. Éste es un efecto perverso (Boudon, 1979; Popper, 1969) de la suma de políticas, puesto que, en primer lugar y a pesar de los anuncios y planes grandilocuentes, la producción real de vivienda pública y privada disminuyó drásticamente entre los años 2000 y 2005 (ver Gráfica 1), por lo tanto, la oferta de vivienda social destinada al sector de bajos ingresos se ha reducido y el déficit de vivienda que para 1999 se calculaba en

novecientas mil unidades ascendió a un millón seiscientos mil en el año 2006 (Provea, 2006; CISOR, 2007).

En segundo lugar porque el control férreo del Estado sobre el alquiler formal de la vivienda y sobre su acción se convierte en un desestímulo a la oferta de este tipo de bien en el mercado del alquiler. En tercer lugar, y de manera paradójica, el Gobierno ha tenido una política de apoyo a los sectores populares, consolidando la ocupación y haciendo desaparecer los temores del desalojo; permitiendo además, incluso no sólo por omisión, buena parte de invasiones de tierras en las zonas periféricas o en el interior del país, y ha dado garantías de tenencia de la tierra a los habitantes de los barrios informales –con decretos, leyes y formación de los Comités de Tierra–. Por lo tanto, la gente se siente más segura en su inversión y decide ampliar su casa y convertirse en un empresario popular de la vivienda de alquiler.

Y, en cuarto lugar, con las políticas de distribución del ingreso el Gobierno ha transferido importantes sumas de dinero a los sectores de bajos ingresos, es decir ha reforzado la demanda y ha mejorado la capacidad de pago de estos sectores que demandan una vivienda. Por lo tanto, la respuesta del mercado inmobiliario informal es sacar hasta donde sea posible viviendas en alquiler y aumentar los cánones de arrendamiento por la escasez del producto y el incremento en la capacidad de pago de la demanda. Y todo eso es un efecto –deseado e indeseado– de las políticas del Estado.

3. El mercado informal de vivienda es el más dinámico de Venezuela, dos factores hacen que así sea: la inexistencia de una producción de viviendas para la venta en el mercado formal o informal y la libertad para alquilar que existe en las zonas de barrios, donde no hay ningún control ni ninguna intervención reguladora por parte del Estado. Cualquier familia de un barrio de Caracas puede colocar una vivienda en alquiler sin ninguna restricción, pues ningún organismo regulará la vivienda, ni podrá intervenir en sus decisiones sobre desalojo de los inquilinos. Se trata de un acuerdo de carácter privado que se resuelve entre las partes, con comprensión y dureza, pero sin la intervención del Estado, o, en algunos casos, con la intervención de las autoridades locales –Prefectura– para hacer cumplir el acuerdo privado.

Por esa libertad de alquilar, las familias pobres de la ciudad se arriesgan a colocar una parte de su escaso patrimonio familiar en alquiler y gran parte de sus ingresos extras la invierten en construir un segundo o tercer piso a la vivienda, pues saben que en el inmueble no se les devalúa la moneda y saben también que podrán recuperar su inversión y garantizarse una renta para los momentos difíciles, para la vejez o para invertir y ampliar más su capital. Esa libertad para alquilar en un resultado y un estímulo de la libertad para construir de los sectores pobres a la que tanta importancia le dio John C. Turner (1972) a comienzos de los años setenta. Son entonces los habitantes de los barrios quienes se han transformado en los pequeños empresarios de la vivienda

de alquiler, en un sector privado dinámico que está respondiendo a las señales del mercado con sus propios mecanismos y reglas, formalizadas o no, pero siempre efectivas por la fuerza del pacto social que rige la convivencia en estas zonas.

El mercado informal de alquiler de la vivienda de Caracas muestra el carácter indómito de las fuerzas sociales y la existencia de dos realidades diferentes y complementarias en la sociedad venezolana. Hay dos ciudades que se mueven con reglas diferentes (Calderón, 2005; Hardoy y Satterwaite, 1987) que interpretan y aplican la ley de manera distinta, pero que forman parte de una misma realidad macrosocial dominada por el estatismo y la renta petrolera. Sólo que cada parte de la ciudad, cada grupo social la vive y aprovecha de manera desigual y diferenciada.

Por eso la singularidad del mercado informal de vivienda de Caracas viene dada no por los rasgos del bien transado, sino por su excepcional libertad de alquilar: ofrecer, negociar, pactar, cobrar y desalojar que tienen los sectores populares en un mercado fuertemente intervenido y controlado por el Estado.

## Bibliografía

Abramo, P. 2003. “A teoria econômica da favela: Quatro notas sobre a localização residencial dos pobres e o mercado imobiliário informal”, en P. Abramo (org.), *A cidade da informalidade*. Río de Janeiro, Sette Letras, pp. 189-223.

ROBERTO BRICEÑO-LEÓN

- Banco Central de Venezuela. 2005. *Informe Económico*. BCV.
- Baptista, Asdrúbal. 2004. *El relevo del capitalismo rentístico. Hacia un nuevo balance del poder*. Fundación Polar.
- Bolívar, T. 1995. "Urbanizadores, constructores y ciudadanos" en, *Revista Mexicana de Sociología*. Enero-marzo, Año LVII/ No. 1 pp. 71-87.
- Bolívar, T. y J. Baldo. 1995b. *La cuestión de los barrios*. Caracas, Monteávila Editores.
- Bolívar, T. Y M. Guerrero, I. Rosas, T. Ontiveros, J. de Freitas. 1994. *Densificación y vivienda en los barrios caraqueños. Contribución a la determinación de problemas y soluciones*. Caracas, MINDUR-CONAVI.
- Boudon, R. 1979. *Éffets pervers et ordre social*. París, Presses Universitaires de France.
- Briceño-León, R., A. Camardiel, O. Ávila, y V. Zubillaga. 2005. "Los grupos de raza subjetiva en Venezuela" en, Hernández, O. (ed.). *Cambio demográfico y desigualdad social en Venezuela al inicio del tercer milenio. II Encuentro Nacional de Demógrafos y Estudiosos de la Población*. Caracas, AVEPO Calderon, J. 2005. *La ciudad Informal. Lima en el siglo XX*. Lima, Universidad Nacional Mayor de San Marcos.
- Briceño-León, R. 1986. *El futuro de las ciudades venezolanas*. Caracas, Ediciones Lagoven.
- Briceño-León, R. 2005b. "Petroleum and Democracy in Venezuela" in, *Social Forces. The Journal of Social Issues*, Vol. 83, pp. 1-32.
- Briceño-León, R. 1991. *Los efectos perversos del petróleo: Renta petrolera y cambio social*. Fondo Editorial Acta Científica Venezolana-Consorcio de Ediciones Capriles.
- Briceño-León, R. 1992. *Venezuela: Clases sociales e individuos*. Fondo Editorial Acta Científica Venezolana-Consorcio de Ediciones Capriles.
- Calderón, J. 2005. *La ciudad ilegal, Lima del siglo XX*. Lima, Universidad Nacional Mayor de San Marcos.
- Camacho, O. O. y A. Tarjan. 1991. *Alquiler y propiedad en barrios de Caracas*. Caracas, IDRC- UCV.
- Chen, Chi-Yi, Bidegain, G. A. Pellegrino y D. López. 1986. *Aspectos demográficos del proceso de urbanización: pasado, presente y futuro*. Caracas, UCAB, documento de trabajo No. 25.
- CISOR. 2007. "Vivienda, producción y déficit" en, *Venescopio*, No. 19, Caracas, CISOR.
- Coulomb, R. y C. Sánchez. 1991. *¿Todos propietarios? Vivienda popular y sectores populares en la Ciudad de México*. Ciudad de México, CENVI.
- Fernandes, E. & M. Smolka. 2004. "Land Regulation and Upgrading Programs Revisited" en, *Land Lines*, Vol. 16 No. 3.
- FUNDACOMÚN. 1985. *II Inventario Nacional de Barrios*. Caracas, FUNDACOMÚN.
- Gilbert, A. 1990. "Renting a Home in a Third World City: A Choice or a Constraint?" en, *International Journal of Ur-*

territorios 18-19

125

- ban and Regional Research*, 14 (1) pp. 89-108.
- Gilbert, A. 2003. *Rental Housing: an Essential Option for the Urban Poor in Developing Countries*. Nairobi, United Nations Human Settlement Program.
- Gilbert, A., Camacho, O. O., Coulomb, R. & A. Necochea. 1993. *In Search of a Home: Rental and Shared Housing in Latin America*. London, UCL Press.
- Hardoy, J. y D. Satterwaite. 1987. *La ciudad legal y la ciudad ilegal*. Buenos Aires, Grupo Editor Latinoamericano.
- IIES-UCAB. 1981. *Análisis demográfico del proceso de urbanización en Venezuela 1950-2000*. Caracas Universidad Católica Andrés Bello.
- Jaramillo, S. y A. Parias. 1995. *Exploración sobre el mercado de alquiler en Bogotá. Informe final*. Bogotá, CEDE.
- Kumar, S. 1996. "Landlordism in Third World Urban Low-Income Settlements: A Case of Further Research" en, *Urban Studies*, Vol. 33 (4-5) pp. 753-782.
- Kumar, S. 2001. "Urban Rental Housing and Inclusive Cities", paper presented at the *International Conference on Urban Poverty*. Marrakech, Morocco, October 16-19.
- LACSO. 2007. *Encuesta Nacional de Rol del Gobierno*. Caracas, LACSO.
- LACSO. 2006. *Encuesta de Infomercados*.
- López Maya, M. 2004. "Populismo e inclusión en el proyecto bolivariano" en, Ramírez Ribes, M. (ed.) *¿Cabemos todos? Los desafíos de la inclusión*. Club de Roma.
- Meza, O. 2007. *Informe de Canasta Básica e Ingreso del CENDA*. Caracas, Cemda.
- Negrón, M. 2001. *Ciudad y modernidad. El rol del sistema de ciudades en la modernización de Venezuela 1936-2000*. Caracas, Ediciones del Instituto de Urbanismo, UCV.
- Popper, K. 1969. "La lógica de las ciencias sociales" en, Sánchez Vázquez, A. (ed.) *La lógica de las ciencias sociales*. México, D.F., Editorial Grijalbo, pp. 9-28.
- Provea. 2006. *Situación de los Derechos Humanos en Venezuela*. Informe anual octubre 2005-septiembre 2006. Caracas, Provea.
- Rosas Meza, I. 2004. *La cultura constructiva de la vivienda en los barrios del área metropolitana de Caracas*. Tesis Doctoral. Doctorado en Arquitectura. Caracas Universidad Central de Venezuela, dos Tomos.
- Smolka, M. 2003. "Informality, Urban Poverty and Land Market Price" en, *Land Lines*, Vol.15, No. 1, pp.4-7.
- Turner, John F.C. 1972. "Housing as a Verb" in, Turner, John F.C. and Fichter, R., *Freedom to Build*. Macmillan, New York.
- UN-Habitat The Challenge of Slums. 2003. *Global Report on Human Settlements*. London, Earthscan Publications Ltd.
- Venezuela. 1971. Decretos Nos. 513 y 576 de fechas 6 de enero y 14 de abril de 1971.
- Venezuela. 1972. Reglamento de la Ley de Regulación de Alquileres y del Decreto



- Legislativo sobre Desalojo de Vivienda del 5 de febrero de 1972.
- Venezuela. 1987. Ley de Reforma Parcial de la Ley de Regulación de Alquileres del 2 de enero de 1987.
- Venezuela. 1989. Decreto No. 298 de fecha 15 de junio de 1989.
- Venezuela. 1947. Decreto Legislativo sobre Desalojo de Viviendas del 27 de septiembre de 1947.
- Venezuela. 1960. Ley de Regulación de Alquileres del 11 de agosto de 1960.
- Venezuela. 1987. Resolución No. 3729 del Ministerio de Fomento del 10 de Julio de 1976.
- Venezuela. 1987. Decreto No. 1493 del 18 de marzo de 1987.
- Venezuela. 1999. Ley de Arrendamientos Inmobiliarios Gaceta Oficial de la República de Venezuela Año CXXVII –Mes II Caracas, martes 7 de diciembre de 1999– No. 36.845