

Comité Hábitat y Vivienda,
Colegio de Arquitectos de Chile



Coloquio «Revisando arriendos abusivos a la luz del derecho a la vivienda»

Santiago,
Jueves 12 de julio de 2018

MERCADO INFORMAL DE VIVIENDAS: EL DELITO DEL ARRIENDO INFORMAL



Paula Rodríguez |

Valentina Zanetta, Moisés Godoy

Fondecyt Posdoctoral | Proyecto N° 3180012
Universidad Alberto Hurtado

Hoy voy a compartir algunos apuntes de investigación de la investigación Posdoc que estoy realizando, con el patrocinio de Francisca Márquez, antropóloga, y de la Universidad Alberto Hurtado.

Valentina y Moisés están colaborando con la recopilación de info secundario y con el trabajo de campo, que iniciamos hace un mes.

Lo primero que quiero señalar es que cuando hablamos de «arriendos», nos estamos refiriendo a viviendas (casas, deptos, piezas, galpones, estacionamientos subdivididos, mediaguas, chozas o carpitas).

En todas estas viviendas, como nos muestran los avisos comerciales en los medios de comunicación, viven personas que se quieren, se odian... se reconcilian... personas que la pasan bien o que la pasan mal, que sueñan, tienen deseos y se proyectan en el tiempo...



Joaquín Torres-García, Constructivo con ferrocarril (1930)

«A través de **la creación de una casa se afirma tácitamente la voluntad de crear un grupo permanente**, unido por relaciones sociales estables, un linaje capaz de perpetuarse perdurablemente, a la manera de la morada, duradera y estable, inmutable; es un proyecto o una apuesta colectiva sobre el futuro de la unidad doméstica, esto es, sobre su cohesión, su integración o, si se prefiere, sobre su capacidad de resistir la desagregación y la dispersión:-Y la empresa misma consistente en elegir juntos una casa, acondicionarla, decorarla, en síntesis, de hacer de ella un "hogar" que sentimos "bien nuestro", --entre otras razones porque **amamos en él los sacrificios de tiempo y trabajo que costó y también porque, en cuanto testimonio visible del éxito de un proyecto común cumplido en común**, es la fuente siempre renovada de una satisfacción compartida-, **es un producto de la cohesión afectiva que redobla y refuerza la cohesión afectiva**».

(Pierre Bourdieu, 2001, *Las estructuras sociales de la economía*, p. 36).



Fuente: <http://calamarquesa.com>

Cuando se piensa en estas viviendas como «testimonio de éxito» de un proyecto en común... el sentido común indica que estas viviendas deben ser tipo casa estilo colonial condominio cerrado en Chicureo o penthouse triplex en el cerro San Luis...

Pero no es así...

El año pasado, el 2017, SUR llevó a cabo un estudio para el Minvu acerca de las causas que inciden en la decisión de conformar y habitar en campamentos...

Estudio "Causas que inciden en la decisión de conformar y habitar en campamentos"
Ministerio de Vivienda y Urbanismo, Chile. ID 587 – 10 – LE17

Informe Final

SUR Profesionales Consultores S.A.
Santiago, 11 de diciembre de 2017

EQUIPO SUR: Susana Aravena, Ana Bengoa, Tania Macuer, Nicolás Méndez, Alfredo Rodríguez, Paula Rodríguez, Pablo Rojas, Alejandra Sandoval, Gabriel Urzúa, Vanessa Boin.

Con la colaboración de Femanda Abdalah, Lucáz González, Francisca Vidal, Valentina Zanetta, de la Escuela de Antropología de la Universidad Alberto Hurtado.

Hay una valoración de "tener lo propio". Aunque se sabe que no es una casa o un terreno en propiedad, comparativa y subjetivamente parece tener esa connotación.

"A él tampoco le gustaría irse a un departamento, que igual él dice que no quiere irse de aquí, porque tiene sus amistades, aquí está su 'pelota'. Es que la vida de nosotros está aquí, está todo aquí" (Campamento 3 Zona Central, mujer 3).



© Paula Rodríguez M.

Para las personas que viven en campamentos, su choza, su mediagua, también era «su casa».

Muchos hablaban de la «casa propia».

«El mundo de la casa, como el universo donde las relaciones predominantes son las del parentesco, compadrazgo y la amistad».

Roberto DaMatta, *A casa & a rua*, p. 136.



© Paula Rodríguez M.

Para muchos, su mediagua, su choza, su carpita...
era la materialización del universo donde las
relaciones que predominan son las de los parientes,
los amigos y los compadres, como dice Roberto
DaMatta, antropólogo brasileño...

Las personas volvían a sus casas después de haber
vivido horas en un mundo adverso, lleno de
situaciones de rechazo y de prejuicio y de
discriminación hacia ellos. Volvían a sus casas, a
sus afectos, a sus amores incondicionales...

Entonces, tenemos que para hablar de arriendos abusivos, tenemos que revisar a lo que nos referimos con vivienda... porque no sólo es abusivo el arriendo de departamentos a precios que se exceden la capacidad de pago de una persona o de un grupo de personas...

Lo segundo que quiero decir es que cuando hablamos de arriendos abusivos, también estamos hablando de situaciones donde prima la informalidad, porque lo que tenemos en Chile es que la mayoría de los arriendos abusivos se dan en contextos de gran informalidad.

Para definir informalidad, traje una definición de Cardoso (2003).

Cómo se define informalidad (Cardoso, 2003: 3):

- La propiedad de la tierra, como las tomas de terreno en propiedad privada o fiscal.
- La documentación de propiedad o tenencia, como lo que se produce con la ocupación de viviendas o la compra y venta de lotes y viviendas en campamentos.
- La producción de lotes sin contar con la aprobación de tramitación legal.
- La edificación de viviendas sin permisos.
- Una combinación de los anteriores tipos de informalidad.



Seguridad en la tenencia

arriendos abusivos, a la luz del derecho a la vivienda...

Me voy a referir a los arriendos informales...

Los arriendos abusivos, en contextos de informalidad, atentan contra la SEGURIDAD EN LA TENENCIA. Esta seguridad es uno de los 7 atributos del derecho a la vivienda adecuada.

Como se ve en la lámina. El indicador de que se está pasando a llevar este atributo es, justamente, que no se cuenta con documentación.

En la legislación chilena se indica que el trato oral también tiene validez legal... pero hasta el momento yo no he escuchado de ningún trato oral en el que se incluyan todos los puntos de la ley con respecto a los derechos y deberes de los arrendatarios...

Criterio	Descripción	Dimensión	Indicador
Seguridad de la tenencia	La vivienda no es adecuada si sus ocupantes no cuentan con cierta medida de seguridad de la tenencia que les garantice protección jurídica contra el desalojo forzoso, el hostigamiento y otras amenazas.	Tenencia legal o segura	N° de hogares o familias en situación de tenencia segura (incluyendo, por ejemplo, hogares propietarios, arrendatarios con contrato, usufructuarios o titulares de la tenencia de la vivienda con un respaldo legal).

Fuente tabla: Susana Aravena, Jordi Borja, Patricia Boyco, Alonso González, Fernando Jiménez, Francisco Letelier, Alfredo Rodríguez, Paula Rodríguez, Raquel Rolnik, Alejandra Sandoval, Ana Sugranyes, María Elvira Valdivieso, *Con subsidio, sin derecho. La situación del derecho a una vivienda adecuada en Chile*, p. 49.



Fuente: <https://www.biobiochile.cl>



Fuente: <http://www.uchile.cl/>



Fuente: <https://www.elciudadano.cl/>

Personal de la Municipalidad de Santiago inició el desalojo de dos viviendas ubicadas en calle Castillo con Máximo Valdés, en el barrio Balmaceda, a los alrededores del Parque de Los Reyes, en Santiago Centro.

Las viviendas eran ocupadas por **38 familias, 99 personas -85 adultos y 14 niños-**, en su mayoría migrantes colombianos, haitianos, ecuatorianos, peruanos y tres familias chilenas.

El operativo encabezado por personal municipales se desarrolló porque **en el lugar se construirá un proyecto de viviendas sociales** con 58 departamentos de entre 55 y 70 metros cuadrados de superficie.

Publicado: martes, 26 de Septiembre de 2017 Autor: [Cooperativa.cl](#)

Cerca de 376.000 resultados (0,52 segundos)

arriendo departamento sin contrato Santiago - Chiledeptos.cl ?

www.chiledeptos.cl/arriendo-departamento-sin-contrato-santiago ▼

arriendo departamento sin contrato Santiago. ... 2 baño, ubicado a pasos del metro Universidad de Chile, Santiago Centro, cuenta con cocina americana full ...

Departamentos en arriendo - arriendo departamentos sin contrato ... ✓

https://casas.mitula.cl › arriendo departamentos ▼

Arriendo directo sin corredor, ahorran comisión, se pide mes d.E. ... Departamentos sin contrato en arriendo ... arriendo departamentos contrato santiago chile.

Casas en arriendo - arriendo casas sin contrato - Mitula Casas ✓

https://casas.mitula.cl › arriendo casas ▼

Encuentra la más amplia oferta inmobiliaria para arriendo casas sin contrato. Vikmar ... Santiago, Metropolitana - Venta - Casa - 3 dormitorios - 2 baños.

Arriendo Departamento Santiago Sin Requisitos - 3.247 ... - Nuroa ?

https://www.nuroa.cl › Arriendo › departamento Santiago ▼

Arriendo Departamento Santiago Sin Requisitos a partir de Ch\$ 340.000, ... Renta 3 veces el canon de arriendo, contrato de trabajo, no tener dicom y un aval ...

No sé qué hacer con arrendatario sin contrato - Bufetes.cl ?

https://www.bufetes.cl › Preguntas ▼

22 nov. 2016 - Si no ha recibido pagos de parte de la madre del arrendatario, puede ... Si no hay contrato y usted educación no da recibo de pago de arriendo o ...

Con la sobre exposición de este tipo de arriendo informal, hemos dejado de lado la existencia de otros...

Por ejemplo, si ponemos en google «arriendos sin contrato» aparece un listado de sitios web en los que la informalidad aparece como «ventaja»...

No tener contrato da «más libertad», te libra de la «lata de la corredora»...

Sin aval contrato ante notario

Esquina De San Martín Con Rosas A Pasos Del Metro Santa Ana **NUEVO**



\$ 300.000

Santiago, Metropolitana - Arriendo Departamento - 1 dormitorio - 1 baño

De arriendo mes de arriendo 300000 mes de garantía 300000 contrato anual renovable antecedentes dicom... Sin aval contrato ante notario importante sin mascotas...

Hace 1 día, 6 horas en Tixuz

Ver en el mapa

Los tipos de arriendos informales que hemos visto en el estudio Posdoc son, como se ve en la lámina:

- Casas okupas (funcionan por trueques).
- Sub-arriendo entre amigos y familiares (migrantes venezolanos, estudiantes).
- Casas comunitarias (migrantes) en estacionamientos, caballerizas, galpones, fábricas.
- Arriendo sin contrato escrito, trato de palabra, entrega de vale por cobro de dinero, en campamentos, cités, piezas para estudiantes, departamentos.
- Vive en la casa o depto pero no cuenta con ningún papel que acredite que es propietaria o que arrienda... nunca lo tuvo (ocupación efectiva).

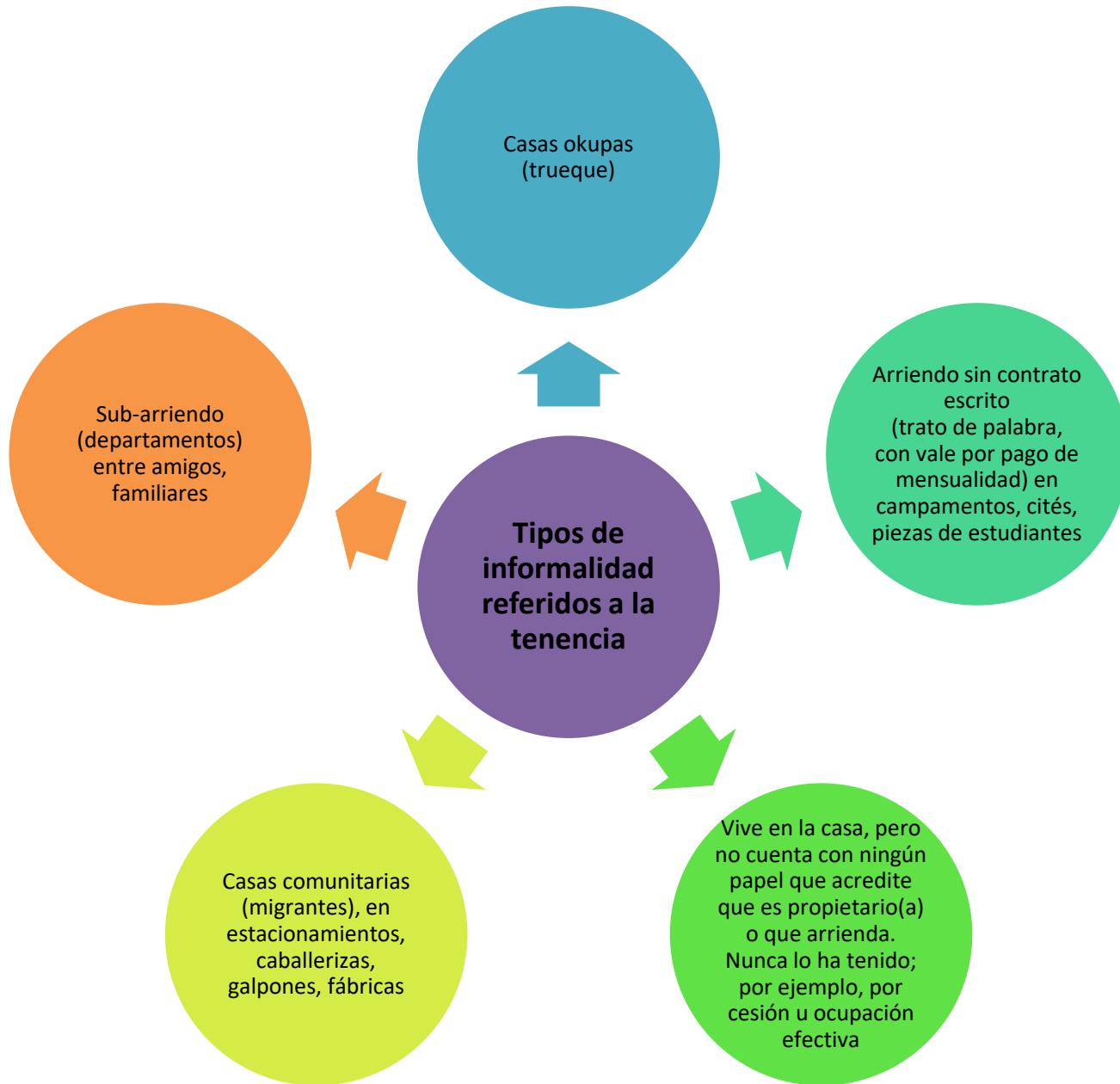



Tabla 1 Continuo de interacciones sociales desde informales a formales (borrador de los autores, basado en North, 1992; Giddens, 1997; Misztal, 2000; Cash et al., 2006; Li, 2007).



Grado de formalidad	Instituciones (North, 1992; Cash et al., 2006)	Actores hegemónicos	Naturaleza de los vínculos sociales	Características de las interacciones (Giddens, 1997; Misztal, 2000)
Alto: interacciones predominante mente formales	Leyes aplicables en general y legalmente vinculantes; constituciones.	Estado (+ actores supranacionales)	Ley y autoridad	Conocimiento discursivo, comunicación escrita, normas legalmente vinculantes, racionalidad, impersonalidad, rigidez de las reglas, relaciones verticales
Medianamente alto: interacciones principalmente formales	Artículos específicos en disposiciones y contratos.	Estado y empresas corporativas	Mercado y competencia	Conocimiento discursivo, comunicación principalmente escrita, normas codificadas, racionalidad, impersonalidad, relaciones verticales
Mediano: interacciones tanto formales como informales	Modalidades de regulación de una arena	Líderes y mandos medios	Negociación y controversia	Conocimiento discursivo y práctico, comunicación verbal, normas codificadas definidas socialmente, relaciones verticales y horizontales
Medianamente bajo: interacciones principalmente informales	Normas sociales no expresas, tabús, valores, costumbres	Comunidad y grupos de pares	Control social e identidad	Conocimiento práctico, comunicación verbal, normas codificadas definidas socialmente, relaciones horizontales
Bajo: interacciones predominante mente informales	Acuerdos personales	Familia y amigos	Confianza personal	Conocimiento práctico, comunicación cara-a-cara, normas codificadas definidas socialmente, relaciones horizontales, confianza personalizada, lazos sociales fuertes, intuición

Fuente: Etzold, Bohle, Keck y Zingel (2009). Informality as Agency – Negotiating Food Security in Dhaka. DIE ERDE 140, pp. 3-24.

Lo que me interesa es que nos fijemos en los grados de informalidad alto, mediano y bajo... y en la naturaleza de los vínculos sociales asociados a cada grado... porque en cada uno de estos niveles, podemos encontrar distintos tipos de arriendos abusivos...

Con lo anterior quiero decir que estaría bueno que hay que superar la mirada mercantilista sobre los arriendos abusivos... porque los abusos no solo se refieren a un monto de dinero...

Grados de formalidad

Alto:
interacciones predominantemente
formales

Mediano:
interacciones tanto formales como informales

Bajo:
interacciones predominantemente informales

Naturaleza de los vínculos sociales

Ley y autoridad

Negociación y controversia

Confianza personal

arriendos abusivos

Se tiende a centrar la atención en los cobros abusivos (mirada mercantilista), pero hay muchos otros abusos dependiendo del grado de formalidad y el tipo de vínculo

La aparición de un sistema mercantil de la vivienda en estos territorios significa que las viviendas han empezado a ser producidas y puestas en circulación como una mercancía que permite apropiarse de la plusvalía que se genera con la circulación del bien (Pírez, 2014), y que es adquirida solo si se cuenta con los recursos económicos suficientes para ello.

Se trata de cómo la vida de las personas se puede ver afectada por marcos políticos y morales que pueden “generalizar efectivamente la forma ‘empresa’ dentro del cuerpo o el tejido social” (Foucault, 2007: 277) e instaurar nuevas maneras para comprender y valorar las relaciones, las personas y las cosas (Wacquant, 2012). Esta grilla de inteligibilidad económica ha demostrado su habilidad para permear el espacio simbólico (las clasificaciones mentales que permiten que conozcamos el mundo), el espacio físico (el medioambiente construido) y el espacio social (la distribución social de personas y activos) (Wacquant, 2017).

Foucault, M. (2007). El nacimiento de la biopolítica. Buenos Aires: Fondo de Cultura Económica.

Pírez, P. (2014). La mercantilización de la urbanización. A propósito de los ‘conjuntos urbanos’ en México. Estudios Demográficos y Urbanos, 29(3), 481-512. [<http://www.redalyc.org/articulo.oa?id=31235413002>].

Wacquant, L. (2012). Tres pasos hacia una antropología histórica del neoliberalismo real. Revista Herramientas (49). En <http://bit.ly/KchuOK>

Wacquant, L. (2017). Bourdieu viene a la ciudad: pertinencia, principios, aplicaciones. Revista EURE, 43 (119), 279-304.

Esta mercantilización no sólo se refiere a la obtención de la vivienda... sino a cómo hablamos de los arriendos abusivos...

Las palabras no solo describen... también nos permiten realizar acciones...

LAS PALABRAS

«A) no “describen” o “registran” nada, y no son “verdaderas o falsas”; y

B) el acto de expresar la oración es realizar una acción, o parte de ella, acción que a su vez no sería normalmente descrita como consistente en decir algo».

J. L. Austin, 1955, *Hacer cosas con palabras*, p. 5.

Si me preguntan qué es un arriendo abusivo...
podría indicar que es un delito, pero no tan solo
porque los precios se fijen por sobre los ingresos
económicos que las personas pueden destinar a
satisfacer esta necesidad...

Si recordamos, por ejemplo, los arriendos para
migrantes (porque se ha formado un sub-mercado
orientado a este grupo en particular)... podemos
indicar que es un delito porque en las viviendas que
se les arriendan pueden ver afectadas seriamente
su integridad física y psicológica (y esta integridad
puede ser comprendida como un bien jurídico).

¿Qué son los arriendos abusivos?

Son un delito, en el que cual se puede ver afectada la integridad del cuerpo humano (física y psicológica), comprendida esta integridad como un «bien jurídico».

¿La solución?

No es solo bajar o regular los precios, sino velar porque no se lesione la integridad del cuerpo humano, sancionando a aquellos que atenten contra esta **integridad**.



Autoría de:
Alfredo Rodríguez
Paula Rodríguez

En el libro se señala:

«Los años iniciales de la Población Chorrillos corresponden con el período de una fuerte preocupación del Estado por proporcionar vivienda social a las personas y familias de menores ingresos. Durante el período entre 1925 a 1936 se dictaron numerosas leyes y se estableció una primera institucionalidad pública encargada de la vivienda social. Es así como “El D.L. 308 crea en 1925 el Consejo Superior de Bienestar Social, que fue reemplazado en febrero de 1931 por la Junta de Habitación Popular; reemplazada a su vez en abril del mismo año por la Junta Central de Habitación Popular, cuyo brazo ejecutor se fundó en 1932 bajo el nombre de Departamento de la Habitación. Este proceso culminó en 1936 con la creación de la Caja de la Habitación Popular”.

El Estado en ese período intentó ordenar la oferta de vivienda barata, la especulación con los arriendos de viviendas, cuartos o suelo. Dos de sus medidas más importantes fueron los Tribunales de Vivienda que redujeron un cincuenta por ciento los montos de alquileres, y la Ley 6754 que autorizó “la expropiación de los terrenos y mejoras ocupados por compradores de sitios a plazo o por mejoreros que se acogieron oportunamente a las disposiciones de la Ley número 5,579. De acuerdo a lo mencionado en dicha Ley, se expropiaron 85 sitios en la Población Chorrillos, y 41 sitios en El Mirador».

Fin...