



Artículos

La práctica del arrendamiento residencial en los barrios populares: la reciprocidad como marco institucional del intercambio económico

*Hernando Sáenz Acosta**
hernandosaenz@gmail.com

Resumen

En el siguiente documento se presentan algunas reflexiones sobre la práctica del arrendamiento residencial en los barrios populares. Se destaca en primer lugar la importancia de la reciprocidad como marco institucional en los mercados informales de vivienda que ha sido propuesto por Pedro Abramo y se profundiza en la interpretación teórica que se hace de la reciprocidad. De esta manera se discute sobre la comprensión y posible construcción de una tipología de mercados de alquiler donde la personalización del intercambio contrasta con la noción de mercado de la teoría económica dominante que lo analiza como lugar de encuentros anónimos.

*.Candidato a doctor del programa en Planeación Urbana y Regional del Instituto de Investigación y Planeación Urbana y Regional IPPUR de la Universidad Federal de Rio de Janeiro, Brasil UFRJ. Becario del Programa CAPES PEC-PG.



Abstract

In the next paper presents some reflections on the practice of residential lease in popular neighborhoods. In first time, show the importance of reciprocity as an institutional framework in informal housing markets that has been proposed by Pedro Abramo and then analyzes some aspects for theoretical interpretation about reciprocity. In this way, we discuss the understanding and possible construction of a typology of markets where customization of trade contrasts with the market's notion of dominant economic theory how a place of anonymous encounters.

Introducción¹

Uno de los sectores más vulnerables en materia habitacional son los hogares de bajos ingresos que viven bajo la figura del arriendo. En el caso de Bogotá, debido al patrón de segregación socioespacial existente, buena parte de estas familias residen en barrios populares que nacieron a partir de los procesos de urbanización pirata. El arriendo en estos barrios es uno de los mercados más significativos y se constituye en un elemento clave para comprender los procesos de densificación de la ciudad, así como de la movilidad residencial de los grupos e individuos de menores ingresos. (Parias y Abramo, 2009; Parias 2010)

Entre las principales investigaciones realizadas para analizar los mercados de vivienda y particularmente del mercado de arrendamiento en los barrios populares se encuentra la propuesta desarrollada por Pedro Abramo. Según este autor, el acceso por la vía del mercado del arrendamiento puede entenderse como un mecanismo social que posibilita el encuentro entre una oferta y una demanda que puede asumir características institucionales diferentes según el vínculo que el objeto intercambiado tiene con las normas y reglas jurídicas y urbanísticas de cada ciu-

dad y país. Cuando el mercado está inserto en una normalidad jurídica y urbanística es un mercado formal y cuando está al margen de ella es un mercado informal. (Abramo, 2002)

Comprender los mercados informales como aquellos que tienen lugar al margen de un marco legal de derecho no significa que esté ausente un marco institucional que garantice su funcionamiento. La existencia de sistemas de regulación informales en el caso de la vivienda en alquiler, se caracteriza por la presencia del mecanismo de confianza y lealtad establecido por las partes que hacen parte de la relación contractual. Para que dicho mecanismo pueda operar es importante la existencia de relaciones personalizadas en estos contratos, lo cual contrasta con los postulados de la teoría neoclásica, que definen el mercado como un lugar donde el encuentro entre los individuos sucede bajo condiciones de anonimato. La presencia de los contratos garantiza la realización del intercambio en escenarios marcados por la incertidumbre sobre el futuro, así como los procedimientos y sanciones en caso de que ellos no sean cumplidos. A partir de la confianza y la lealtad se afirma que la relación entre arrendador y arrendatario opera bajo la expectativa de reciprocidad. (Abramo 2002, 2009a)

¹. Este documento recoge un resumen de las consideraciones que están siendo desarrolladas por el autor como parte de su proyecto de tesis.



El objetivo de este documento es analizar la reciprocidad y su importancia para comprender la práctica del arrendamiento en los barrios populares. Con el fin de presentar una mirada interdisciplinar se presentan algunas reflexiones desde la economía, la sociología y la antropología. Por último se presentan unas consideraciones parciales.

I. Sobre la existencia de un mercado basado en la reciprocidad

Una de las primeras cuestiones que ameritan un análisis desde el punto de vista teórico se centra en la existencia de mercados donde la reciprocidad actúa como marco institucional. El principal referente desarrollado desde la teoría neoclásica y neoinstitucionalista destaca el peso de los contratos y los costos de transacción para la comprensión del comportamiento económico de los agentes que participan en el mercado.

a. La teoría de los costos de transacción

El análisis de las transacciones realizadas en los mercados de vivienda en arriendo tiene su principal referente en las propuestas de tipo microeconómico desarrolladas por la teoría neoclásica. La economía de mercado se caracteriza porque las empresas y familias guían sus decisiones en el mercado a partir de los precios y sus intereses personales. El mercado en este caso puede asumir diferentes formas en virtud de la capacidad que tengan los oferentes para incidir en el precio. Dependiendo de si es mínimo o significativo, los mercados son competitivos, oligopólicos o monopolísticos. (Mankiw, 2002)

Esta tipología de mercados parte del supuesto básico de acción racional, donde impera el homo oeconomicus y donde las transacciones y los contratos derivados de estas tienen lugar bajo condiciones de información completa. Este supuesto significa que los individuos tienen la capacidad de acumular, pro-

cesar y transmitir información, logrando anticipar los eventos futuros que puedan llevar a que el contrato sea cumplido o no. No obstante, a partir de la observación de los procesos empíricos se observa el predominio de situaciones donde hay asimetrías de información y por tanto de la existencia de contratos en condiciones donde se impone la incertidumbre. Ante estas limitaciones teóricas surge la teoría de los costos de transacción, la cual sin abandonar el supuesto de acción racional propone la construcción de una tipología de contratos y de estructuras de gobernanza. (Fiani, 2002)

En cuanto a la tipología de contratos existen cuatro posibles formas:

1. Contratos que especifican en el presente una determinada performance en el futuro.
2. Contratos que especifican en el presente una determinada performance en el futuro condicionada a los eventos definidos con anticipación en el futuro. Contratos de cláusulas condicionales.
3. Contratos de corta duración, realizados en el momento en que las condiciones necesarias para la realización de la transacción efectivamente se concreticen. Contratos de corto plazo secuenciales)
4. Contratos establecidos hoy con el derecho de seleccionar en el futuro una performance específica dentro del conjunto de performance estipulado previamente. Relación de autoridad.

En cuanto a las estructuras de gobernanza se las define como aquellas que permite asegurar la realización de las transacciones. Ella reúne el conjunto de instituciones y el tipo de agentes que están involucrados en la realización de la transacción y en la garantía de su ejecución. Se pueden identificar tres tipos de estructuras de gobernanza: la primera es operada por el mercado y se caracteriza porque en ella las partes pueden mantener la relación y evaluarla recurriendo a su propia experiencia. Un segundo tipo de gobernanza demanda la presencia de una tercera parte, cuya tarea es la de evaluar y ejecutar cuando sea



necesaria una solución frente a eventuales litigios. El tercer tipo de gobernanza es aquella cuyo diseño es para una transacción en particular. Esta gobernanza se desarrolla para casos poco corrientes que pueden estar asociados con altos costos de transacción (Fiani, 2002)

A partir de lo expuesto hasta este punto se puede entonces plantear la pregunta por las posibilidades de una lectura de tipo neoclásica o de tipo neoinstitucional que dé cuenta de la reciprocidad y los intercambios que tienen lugar en el mercado cuando predomina una relación personalizada. Si bien no se refiere al caso específico de la vivienda en alquiler, Rachel Kranton (1996) analiza la existencia de intercambios recíprocos y de mercado. El intercambio recíproco es definido como aquel donde los acuerdos son exigibles informalmente. El hecho de dar un bien, servicio o dinero es compensado con la posibilidad de un intercambio en el futuro. Para que eso pueda ocurrir, se necesita del conocimiento mutuo entre las partes y una flexibilidad frente a las condiciones cambiantes. La sanción ante el incumplimiento de alguna de las partes es la terminación de la relación. Los intercambios recíprocos pueden ser más eficientes que los de mercado, porque son mecanismos que responden adecuadamente en situaciones donde acceder a la información bajo el anonimato resulta bastante difícil y por lo tanto los contactos personales son altamente valorizados. Sin embargo, esta situación debería ser temporal toda vez que se impone como referente normativo los intercambios de mercado y el desarrollo de instituciones que refuercen los contratos y los derechos de propiedad.

b. La teoría de las convenciones

Una propuesta utilizada para comprender el caso de los mercados de arrendamiento residencial basada en el concepto de convenciones y desarrollada por Norma Lacerda aparece como alternativa frente a las insuficiencias que la autora señala existen en la teoría institucionalista y la comprensión de la

coordinación de los agentes en el mercado. Las convenciones remiten inicialmente a usos y costumbres sociales establecidas y que son aceptadas por los individuos integrantes de la comunidad. Ella orienta el comportamiento de las personas y tiene un carácter arbitrario. Puede no ser justificable por argumentos precisos pero es útil para el proceso de coordinación. (Lacerda, 2011)

La noción de convención fue utilizada para analizar el mercado de vivienda en arriendo en virtud de que ese concepto daba cuenta de ese carácter arbitrario que tenían las reglas constitutivas del mercado. La convención es definida como referencial de conducta (norma) que se produce por el acuerdo (o acierto) implícito o explícitamente asumido por los individuos en interacción teniendo por objetivo la organización social del ejercicio de la libertad de cada uno de ellos. La convención cumple el papel de conciliar y coordinar, por lo tanto de minimizar los eventuales conflictos o de maximizar los beneficios deseados en común por las partes. Esta propuesta analítica se coloca también al interior de un esquema que mantiene el supuesto de conducta racional y por lo tanto del principio de homo economicus (Lacerda, 2011).

c. Una economía substantiva y varias formas de integración de la actividad económica

Como se puede apreciar la existencia de la reciprocidad y de relaciones personalizadas como determinante de un mercado de arrendamiento puede ser analizado a la luz de la teoría neoclásica y desde propuestas de corte neoinstitucionalista o de la teoría de las convenciones. Sin embargo, al plantear el supuesto de conducta racional se consolida la imagen de que existe un único tipo de mercado.

La universalización de la economía de mercado tanto teórica como metodológicamente oculta la comprensión de la forma como la economía se articula con la sociedad, impidiendo, de manera adicional, pensar en términos políticos la relación entre lo económico



y lo social (Prieto, 1996). Karl Polanyi planteó la existencia de dos posibles definiciones de economía. La primera es la concepción formal donde las actividades económicas se limitan a la elección de medios escasos para fines alternativos. Así pues, una economía de mercado es definida como aquella donde la producción y la distribución del sustento del hombre son reguladas exclusivamente por el mercado. Frente a esta definición, Polanyi propone una segunda definición de economía, denominada concepción substantiva donde las actividades económicas tienen el objetivo de producir bienes materiales para la reproducción de la sociedad. El mercado es una institución que da forma a la actividad económica y puede estar determinado por diferentes formas de integración. Esas formas de integración son movimientos institucionalizados a través de los cuales se conectan los procesos económicos. Son cuatro las formas de integración: intercambio, redistribución, hacienda y reciprocidad. (Prieto, 1996)

La forma de integración de la actividad económica que tiene lugar a través del intercambio, se estructura a partir de la existencia de mercados autorregulados o regulados y se apoya en la búsqueda del lucro individual. En cuanto a las otras formas y en particular aquella conocida como reciprocidad la producción y distribución de los bienes están incrustadas en el orden social (*embedded*). Las actividades económicas no están separadas del resto de las actividades que estructuran la sociedad. En este caso las actividades ligadas al sustento del ser humano tienen lugar por otras vías, lo cual cuestiona el supuesto de un comportamiento económico homogéneo basado en la acción racional calculadora que la economía neoclásica considera universal. (Prieto, 1996)

II. Una aproximación desde la sociología: Crítica antiutilitarista y sistema del don

Una hipótesis para examinar a partir de los elementos planteados en la anterior sección consiste en la identificación de las prácticas de arrendamiento re-

sidencial basadas en la forma reciprocidad como la forma más predominante en los barrios populares. Siguiendo la tipología de Polanyi interesa entonces observar cómo opera una racionalidad de tipo substantiva y cómo se manifiesta el principio de don y contradon en las relaciones contractuales altamente personalizadas que tienen lugar en estos mercados. En esta sección destacamos dos elementos que pueden contribuir para desarrollar esta línea de análisis: la crítica al utilitarismo y el sistema de dádiva. A partir de estos elementos es posible ver los individuos más allá de un agente racional, de un *homo oeconomicus*.

a. Antiutilitarismo

La crítica antiutilitarista surge para cuestionar la economía y ciencia económica dominantes, así como su expansión a otras ciencias sociales caracterizada ante todo por la imposición de una visión del mundo utilitarista. El economicismo reinante particularmente de la teoría de corte neoclásica impone una visión instrumental de la vida humana. Los individuos buscan la satisfacción de su propio interés y en el ámbito de la sociedad y el Estado prima el objetivo legítimo de garantizar la mayor felicidad para el mayor número de personas. La ciencia económica carece de la capacidad de tener en cuenta la naturaleza, los seres vivos y lo humano. El papel del marxismo en la construcción de una crítica es ambiguo, ya que la experiencia en la aplicación del comunismo también se enfrentó a un debate entre una visión economicista que hacía una apología a la planeación racional y del otro lado a un antieconomicismo que exigía la abolición de las categorías mercantiles. Así, el marxismo comparte con el pensamiento burgués la certidumbre de que lo único real es lo económico, siendo la sociedad, solamente una superestructura de la economía. (Caillé, 2009)

El análisis desarrollado por Alain Caillé presenta una caracterización del utilitarismo que puede resumirse en las siguientes tres consideraciones:



1. Los seres humanos deben ser considerados como individuos, separados y mutuamente indiferentes, sin poder demandar algo más allá de su propia felicidad o su propio interés.
2. Es buena y legítima esa búsqueda, pues, es el único objetivo racional ofrecido a los seres humanos y
3. La satisfacción de ese interés se hace racionalmente, maximizando sus placeres (utilidad, preferencias) y minimizando sus dificultades (o ausencia de utilidad).

Esta definición del utilitarismo constituye la esencia de lo que se llama el modelo económico y de forma más general del individualismo metodológico y la Rational Action Theory (Caillé, 2009). Este individualismo metodológico aparece, por ejemplo, utilizado por autores como Jon Elster para explicar las instituciones sociales y el cambio social, vistos así como resultado de la acción e interacción individual. La unidad elemental de la vida social es la acción humana individual. (Elster, 1994)

Es posible comprender, en ese sentido, el creciente economicismo de la producción teórica en el campo de las ciencias sociales. Sin embargo, existe una trampa que surge cuando se asume que el discurso sociológico ya presenta por sí mismo una opción antiutilitarista al rechazar que toda acción se puede reducir a una racionalidad instrumental. Existe una segunda lectura del utilitarismo que partiendo de Bentham apela a la justicia utilitarista en vez de un egoísmo racional. Desde esta perspectiva lo justo es aquello que permite maximizar la felicidad del mayor número de personas. Así es posible proclamar la existencia del altruismo y el sacrificio bajo el pretexto de maximizar la utilidad común. Para algunos individuos la satisfacción de su propio interés pasa por hacer felices a los otros. (Caillé, 2009)

Surgen cuatro posibles lecturas utilitaristas:

1. Una combinación entre una afirmación positiva y otra normativa. Esa combinación es muy difícil puesto que une la idea de que los individuos son

calculadores interesados racionalmente y que es justo y deseable todo lo que maximice objetivamente la mayoría. Esta combinación de egoísmo y altruismo racionales es llamada por Caillé como teoría utilitarista lato sensu.

2. Siguiendo a Bentham existe una teoría utilitarista stricto sensu donde la conciliación de esas dos afirmaciones tiene un carácter artificial pues pasa por la intervención de un legislador racional que manipule los deseos, imponiendo sanciones y premios.
3. La tercera lectura reconoce que el debate entre las tesis utilitaristas y antiutilitaristas tiene sus antecedentes en los trabajos de Sócrates y Platón, seguidos por Stuart Mill y que corresponde a la clásica oposición entre ciencia económica y sociológica.
4. El utilitarismo es solamente una teoría de la racionalidad práctica ampliada para la totalidad de la filosofía moral y política. Basada en el postulado del homo oeconomicus la ciencia económica representa una cristalización del utilitarismo.

Esta revisión del utilitarismo recupera la importancia de una crítica en el ámbito positivo puesto que estas explicaciones de la acción humana son débiles al quedar limitadas por el formalismo y la tautología (los hombres prefieren lo que prefieren y se interesan por lo que se interesan) como en el ámbito normativo porque la felicidad puede ser anhelada pero no objetivada. Esta no es una meta que puede ser considerada como objeto, y por lo tanto poseída y apropiada, identificando al individuo o estado racional como señor propietario omnisciente y omnipotente. (Caillé, 2009)

La elaboración de una crítica antiutilitarista recupera buena parte del trabajo sociológico realizado por Marcel Mauss en su "Ensayo sobre el don" en el cual señala que la principal motivación de la acción no es el interés personal, sino la obligación de dar, recibir y retribuir. Esta idea es la base utilizada por Godbout (2000) para destacar que así como es posible la existencia de un homo oeconomicus es posible



un homo donator. Caillé concluye que antes de la constitución de la visión utilitarista del mundo, existe un momento previo de constitución de los sujetos que se caracteriza por la subordinación de la necesidad a la demanda de sentido e implica la subordinación de las consideraciones utilitaristas a un momento antiutilitarista constitutivo. La crítica consistente a la economía política implica el reconocimiento de la esencia política y no económica de las sociedades. Se trata de perseguir la democracia como un fin en sí mismo por encima de las consideraciones de eficacia funcional e instrumental constitutivas de la visión utilitarista. (Caillé, 2009)

b. El sistema de don y los tipos de socialidad

Mauss identifica un sistema de don imperando en los intercambios que se realizaban en las sociedades primitivas y que estaba basado en la reciprocidad. La reciprocidad corresponde a una relación entre donación, recepción y devolución de bienes simbólicos o materiales. A diferencia de lo que sucede con el intercambio que regula el mercado, la reciprocidad presenta una asimetría, puesto que va más allá del dar y recibir. (Martins, 2004)

Partiendo del concepto de individuo moral empleado por Durkheim y de la idea de comunidad como asociación, surge una propuesta asociacionista cuya base es la noción de bien común. Lo social tiene sus propias reglas, condensadas en el sistema de don. Caillé propone entonces la existencia de dos tipos de socialidad: una primaria que funciona bajo la lógica asociacionista y la reciprocidad en la cual lo más importante son las relaciones con las personas. Por el contrario, en la socialidad secundaria lo más importante es la función que desempeñan las personas. Estado y Mercado son inicialmente escenarios de socialidad secundaria, puesto que en ellos la personalización y la subjetividad de las personas no cuenta. (Martins, 2004)

El don, entonces, está presente en las dinámicas de mercado, a través del valor-confianza entre productores y consumidores. Este valor no puede nacer de los contratos jurídicos y formales por más elaborados que parezcan, puesto que su base es la confiabilidad que otorga una relación interpersonal. La expectativa mutua de las partes involucradas es la de que el socio del intercambio mercantil devuelva no la traición sino la amistad y la solidaridad. "El valor-confianza constituye un atributo que apenas se desarrolla primariamente en el nivel de las relaciones del don, en el dar a otro gratuitamente un crédito de honra, en el creer que al darse ese crédito a alguien él será retribuido con algo que haga circular adecuadamente la confianza inicialmente depositada". (Martins, 2004)

Lo social en esta perspectiva maussiana, parte de la solidaridad de los individuos, esto es, a partir del riesgo de asociarse espontáneamente a alguien. El don aparece aquí como una iniciativa de carácter incierto y paradójico de donación, recepción y devolución y en segundo lugar, destacando el valor de la relación en sí por encima del valor de las cosas y de los usos. Este sistema opera en la socialidad de tipo primaria, pero fuera de ellas, precisa de una orden supraindividual y legal que sea obedecida por los participantes de estos intercambios. (Martins, 2004)

III. Aproximación desde el campo antropológico

Para finalizar esta primera revisión preliminar sobre la reciprocidad y su presencia en las relaciones de intercambio es pertinente una primera aproximación al debate existente en torno del monismo y el pluralismo jurídico y la existencia de diferentes órdenes jurídicas con lo cual se trata de señalar la importancia de un abordaje que desde el derecho permita una mayor comprensión de los contratos que tienen lugar en los mercados cuando predominan fuertes relaciones interpersonales y un principio de reciprocidad.



a. Monismo versus pluralismo jurídico

La principal transformación en el campo de las instituciones jurídicas para algunos autores se resume en la transición de una sociedad de estatus para una de contratos. Esta idea fue desarrollada principalmente por Henri Maine (1893) quién desde la Escuela Histórica analizó la producción del derecho antiguo en el imperio romano. Desde una perspectiva evolucionista considera que las sociedades pueden dividirse entre progresivas y estacionarias. Las primeras se caracterizan porque las necesidades sociales y la opinión pública anteceden el derecho. La hipótesis de Maine parte de asumir que las sociedades primitivas son de tipo patriarcal, organizadas bajo familias y donde impera la descendencia por línea paterna. El derecho civil sin embargo evoluciona desde estas órdenes emanadas por el jefe de familia hasta los cuerpos legislativos. El campo del derecho civil que en principio es limitado irá creciendo poco a poco hasta comenzar a disputar aquellos espacios en los cuales predominaba el poder del jefe de familia. El resultado va a ser la promoción de los derechos personales y de propiedad que pasan por la esfera de los tribunales públicos. El avance de una sociedad progresiva queda entonces definido por la posibilidad de disolución gradual de la familia y del advenimiento de las obligaciones individuales. Es de esa forma que el individuo se convierte en la unidad social del derecho civil. El sistema de reciprocidades entre derechos y deberes es remplazado por el contrato.

Un aspecto a debatir a partir de la propuesta evolucionista de Maine consiste en examinar la noción de evolución cuyo punto máximo sea la consagración de una sociedad de contratos como paso obligado a la modernidad. ¿La generación de un imperativo normativo, de la consolidación del derecho civil en todos los ámbitos de la vida humana es deseable? ¿Al estar basado en el individuo como centro de la vida moderna esta transición simplemente refuerza

una vez más el discurso económico que promueve el utilitarismo?

Otro aspecto que es de importancia en el análisis jurídico se centra en discutir si el derecho solamente proviene del Estado (interpretación monista) o si por el contrario existen múltiples fuentes de derecho en las sociedades contemporáneas (pluralismo jurídico). Si bien existen diferentes autores y corrientes al interior del pluralismo jurídico, todas critican la idea de que el Estado tiene el monopolio en la producción jurídica normativa. Este monopolio es cuestionado por la presencia de otras prácticas contractuales e instituciones reguladoras. Entre los principales autores se destacan Eugen Erlich, Santi Romano, Jean Carbonnier, André Jean Arnaud, Norberto Bobbio, Boaventura de Sousa dos Santos, etc. (Sánchez-Castañeda, 2006)

Destacamos de estos autores a Erlich quién afirma que el derecho era una orden interna a las relaciones sociales como la familia, las corporaciones, la propiedad, el contrato, etc., así la norma jurídica está condicionada por la sociedad. El derecho, en ese sentido es un conjunto de reglas que determinan la posición y función de los individuos miembros de un grupo y particularmente la condición de dominación o subordinación y las tareas asignadas a su interior. Jean Carbonnier al identificar el pluralismo jurídico considera que el derecho no cubre todos los ámbitos de la vida humana, existen zonas que llama de no-derecho (*non-droit*) donde a pesar de su justificativa no existe, pues hay poca presión jurídica. Así, el derecho puede retirarse de esas zonas sea por autolimitación, auto-neutralización o por una resistencia de hecho frente al derecho. En tercer lugar la idea de colonialismo jurídico desarrollada por Boaventura de Sousa dos Santos fue desarrollada para explicar la existencia del pluralismo jurídico desde un plano cultural y de la imposición de occidente de un discurso jurídico bajo el argumento de su racionalidad y "universalidad". (Sánchez-Castañeda, 2006)



IV. Conclusiones

Uno de los grupos poblacionales que mayor vulnerabilidad tiene en materia habitacional en los barrios populares son los hogares de bajos ingresos que viven en la modalidad de vivienda en arriendo. En este documento se ha presentado una serie de reflexiones en términos teóricos partiendo de la idea de que la práctica del arrendamiento opera bajo el principio de la reciprocidad. Las relaciones contractuales se caracterizan por un alto grado de personalización y por la puesta en marcha de un mecanismo de valor-confianza. En segundo lugar y no menos importante, la presencia de los contratos de arriendo tiene lugar al margen de la regulación establecida en el derecho civil.

En este texto se ha explorado la reciprocidad desde un abordaje interdisciplinar. En primer lugar, se analizó la forma propuesta por la teoría económica neoclásica cuya principal característica descansa en el empleo de un abordaje utilitarista de la reciprocidad para la consecución de un bien o servicio. La reciprocidad es un elemento importante en la minimización de los costos de transacción, los cuales surgen a raíz de las condiciones de incertidumbre que se dan en las transacciones y por tanto en los contratos derivados de ellas. El contrato es una pieza fundamental para la economía de mercado toda vez que intenta garantizar un soporte legal a las transacciones así como del establecimiento de las sanciones cuando alguna de las partes incumple. Unas elaboraciones más recientes abordan desde la teoría neoinstitucionalista y desde la teoría de las convenciones los mecanismos de coordinación entre los agentes y la forma como funciona el mercado de alquiler. No obstante, todas ellas conservan intacta la visión de individuos racionales, lo cual lleva a concluir que el mercado informal de arrendamiento residencial es solo un caso especial de mercado en el cual los individuos participantes buscan la satisfacción de sus preferencias por vivienda a partir de un cálculo racional.

¿Es posible otro tipo de interpretación sobre el tipo de agentes y las relaciones de intercambio establecidas entre ellos? Con el propósito de responder esta pregunta se ha tratado de revisar otras posibles lecturas de un mercado basado en la reciprocidad. Inicialmente el concepto de economía substantiva y las formas de integración económica propuestas por Karl Polanyi (2003) que permiten identificar otro tipo de actividades económicas cuyo principio de comportamiento no es el lucro, sino por el contrario una lógica de don y contradon. Se trata de actividades económicas cuya forma de integración es la reciprocidad.

La reciprocidad aparece entonces como un aspecto que permite postular otro tipo de mercado en el cual predomina otro tipo de individuo económico. Basado en la triada de dar, recibir y devolver se ha mostrado como existe un intercambio donde los precios y las condiciones de la relación contractual están atravesados por una personalización. Es el concepto de socialidad primaria, de pluralismo jurídico que puede servir para comprender fenómenos contemporáneos, específicamente de las formas como los grupos de menores ingresos diseñan sus estrategias de supervivencia en las ciudades y en particular en los barrios populares.

Frente a la utilización del término descriptivo de mercado informal/ formal empleado por Abramo, se señala como principal dificultad la imposición de una lectura dual de la ciudad que no recoge la complejidad que se evidencia en las dinámicas que tienen lugar en términos jurídicos, especialmente referidas a las posturas monistas o estatocéntricas de regulación y del monopolio que se atribuye el Estado en la producción jurídica normativa (Morais e Silva, 2012). Analizar por tanto la práctica del arrendamiento en los barrios populares significa identificar y clasificar diferentes tipos de órdenes jurídicos, siendo uno de ellas, la de mercados basados en relaciones interpersonales y operando bajo la lógica de la reciprocidad, así como muchas otras formas que pueden ser más próximas de un mercado regulado



por el Estado o de aquellos regidos bajo las leyes de la oferta y la demanda propia de los mercados autorregulados.

¿Puede el análisis sobre la práctica del arrendamiento en los barrios populares partir del reconocimiento de una convivencia de diferentes tipos de mercados, siendo algunos de ellos basados en la reciprocidad, más allá de una visión dualista? ¿Es pertinente la construcción de una tipología de mercados recíprocos que integren situaciones donde la reciprocidad puede operar dentro y fuera de un cálculo racional de búsqueda del lucro? ¿Cómo analizar la dinámica del arrendamiento a partir de una racionalidad de tipo substantiva, es decir de un comportamiento económico donde los hogares se

encargan de producir diferentes bienes materiales para su reproducción? y por último, recuperando la importancia de las trayectorias históricas presentes en la constitución del territorio ¿Cómo incide la localización del barrio en el entramado urbano, así como el grado de consolidación para la comprensión de este mercado? Si bien se ha utilizado el término barrio popular para denotar el conjunto de asentamientos que surgen a partir de procesos de invasión o de urbanización pirata, ¿pueden ser pertinentes estas reflexiones cuando se trata de otro tipo de dinámicas de ocupación del territorio como las invasiones, las favelas, e incluso para comprender el arrendamiento en proyectos de vivienda legales y/o en barrios configurados bajo la normatividad urbanística impuesta por el Estado?

Referencias

- Abramo, P. (2002). "Uma teoria econômica da favela: quatro notas sobre o mercado imobiliário informal em favelas e a mobilidade residencial dos pobres". En: Cadernos IPPUR, Rio de Janeiro, Vol. XVI N°2 Agosto-Dezembro 2002, p.103-134.
- Abramo, P. (2009a). "O mercado informal de solo em favelas e a mobilidade residencial dos pobres nas grandes cidades: um marco metodológico". En: Favela e mercado informal: a nova porta de entrada dos pobres nas cidades brasileiras. Porto Alegre. ANTAC. Org. Abramo Pedro. Coleção Habitare. Vol. 10., p 14-47.
- Abramo, P. (2009b). "A cidade informal COM-FUSA: mercado informal em favelas e a produção da estrutura urbana nas grandes metrópoles latino-americanas". En: Favela e mercado informal: a nova porta de entrada dos pobres nas cidades brasileiras. Porto Alegre. ANTAC. Org. Abramo Pedro. Coleção Habitare. Vol. 10., p 49-79.
- Arévalo, J.M.; Sánchez, M. (2011). "La antropología jurídica y el derecho consuetudinario como constructor de realidades sociales". Revista de Antropología experimental. N°11, Texto 6, p. 79-102. Disponible em: <<http://revista.ujaen.es/rae>>
- Caillé, A. Antiutilitarismo (2009). En Diccionario de la otra economía. Lecturas sobre economía social. Orgs. Cattani Antonio, Coraggio José Luís & Laville Jean Luís. Buenos Aires, Altamira.
- Fiani, R. (2002). Teoría dos custos de transação. En: Economía industrial. Fundamentos teóricos e praticas no Brasil. Kupfer & Hasenclever (Orgs.). Elsevier. Rio de Janeiro.
- Mankiw, G. (2002). Principios de economía. MacGraw Hill. 2da Edição. Madrid.
- Martins, P. (2004). A Dádiva e sua importância teórica para se pensar as relações entre Estado, Mercado e Comunidade. VIII Congresso luso-afro-brasileiro de ciências sociais. Coimbra. A Questão social no novo milênio. Disponível em <http://www.ces.uc.pt/lab2004/inscricao/propostas/pdfs/phmartins.pdf>
- Mauss, M. (2003). Ensaio sobre a dádiva. Forma e razão da troca nas sociedades arcaicas. Em: Sociologia e antropologia. Cosac Naify, São Paulo. p. 183-314.



- Morais, E. Silva, J.; Marques, L.; Orofino, L.; Vilela, M.; Côrrea, M.; Rodrigues, P.; Coccaro, S.; Souza, T. A locação de imóveis em favelas: um processo "(in)formal"? Ponencia en la XVIII Semana de Planejamento Urbano e Regional IPPUR, UFRJ realizado en 2012 en Río de Janeiro, Brasil.
- Parias, A. (2010). Mercado informal de vivienda en alquiler y estrategias residenciales de los sectores populares en Bogotá. Indicios sobre debilidades del sistema de vivienda de interés social. En: Bogotá en el cambio de siglo: promesas y realidades. Serie ciudades Vol. 4. Editor: Samuel Jaramillo. OLACCHI, Quito.
- Parias, A. y Abramo, P. (2009). Mercado informal de suelo en los barrios populares de Bogotá: claves para entender el crecimiento de la metrópolis. En: Favela e mercado informal: a nova porta de entrada dos pobres nas cidades brasileiras.
- Porto Alegre. ANTAC. Org. Abramo Pedro. Coleção Habitare. Vol. 10., p 305-336.
- Polanyi, K. (2003) La gran transformación: los orígenes políticos y económicos de nuestro tiempo. México. Fondo de Cultura Económica FCE.
- Prieto, C. (1996). Karl Polanyi. Crítica al mercado, crítica de la economía. En: Política y Sociedad, N° 21. P 23-34. Madrid.
- Sánchez-Castañeda, A. (2006). "Los orígenes del pluralismo jurídico". En: Estudios jurídicos en homenaje a Marta Morineau. T.I. Derecho Romano. Historia del Derecho. González Nuria. Coordinadora. Instituto de investigaciones jurídicas UNAM. México. P. 471-485. Disponible en: <http://biblio.juridicas.unam.mx/libros/libro.htm?l=1855>
- Williamson, O. (1985). The economic institutions of capitalism. New York: The Free Press.