

# Las formas de legitimación del espacio habitable. El caso de los barrios populares venezolanos

ALBERTO LOVERA

**E**L MUNDO DE LOS ASENTAMIENTOS populares precarios, llamados en Venezuela “barrios de ranchos” o barrios populares (y conocidos en otros países como *barriadas*, *favelas*, *villas miseria*, *colonias populares*, etc.), cuya lógica de producción hemos analizado en otros textos (Lovera, 1983; 1994a, 1994b), reclama del análisis sociológico la explicación sobre los procesos sociales que allí tienen lugar y que originan relaciones de propiedad que no se someten a los canales convencionales de la legislación vigente, o que lo hacen muy parcialmente y de manera peculiar. En tal sentido, nos proponemos aportar algunos elementos interpretativos de las relaciones que se establecen entre los sectores populares, el Estado y otros actores sociales, respecto del acceso al espacio habitable en los barrios populares.

En los barrios populares venezolanos, así como en otras formaciones sociales, se operan distintas formas de acceso a la tierra y a la vivienda: *invasión*, *compra* y *alquiler*, y en cada una de ellas se presentan variantes (*ibidem*). Lo que llama la atención es que tales formas se presentan en muchos casos sin que exista la propiedad legal sobre el terreno o sin que se cumplan otras regulaciones de carácter urbanístico, aunque ello no es óbice para que operen de manera cotidiana, aceptada de diferentes maneras por los actores sociales.

En los procesos de acceso al espacio habitable de los sectores de bajos ingresos, como en otras esferas de la vida social, la legitimidad de ciertas formas jurídicas convencionales es problemática, ya que “el sistema jurídico no colma satisfactoriamente los espacios que pretende regular, en buena parte debido a que no es invocado ni reconocido como instancia normativa” (Gabaldón, 1989), todo lo cual da lugar a que se presenten en los barrios populares lo que se ha llamado formas jurídicas informales (Pérez Perdomo, 1979) o multiformales (Azuela, 1989). Este texto busca contribuir a la discusión de las “formas de legitimación” de las relaciones de propiedad que se presentan en estos asentamientos urbanos, entendidas respecto del ámbito del hábitat popular como aquellas categorías o nociones jurídicas que dan forma reconocible a las relaciones sociales o, dicho de otra manera, aquellas que son esgrimidas para legitimar la posesión

de la tierra y de sus viviendas por quienes las ocupan o las adquieren en los asentamientos populares (Azuela, 1989).

En nuestras reflexiones sobre la legitimación de dichos asentamientos, nos centraremos en el fenómeno de los barrios populares. En el caso venezolano, ellos resumen tanto al barrio de invasión como a las llamadas "urbanizaciones piratas", pues en dichos barrios se juntan la ocupación directa de la tierra con el acceso a ella vía la compra y el alquiler de espacio habitable en medio de un urbanismo precario (Lovera, 1994a; 1994b). Es allí donde se pueden percibir los más interesantes fenómenos de legitimación que no son tan evidentes en otras áreas donde la política del Estado es más explícita, o es más transparente su posible explicación por el predominio de las transacciones privadas regidas por lo que establece el ordenamiento jurídico.

Hay una serie de interrogantes que intentaremos mostrar y, en la medida de lo posible, ilustrar la dirección en la que pensamos podrían ir sus respuestas. En particular, cómo en una sociedad donde la propiedad privada del suelo está consagrada jurídica y socialmente, puede el Estado manejar la ocupación compulsiva del suelo por parte de los sectores populares, las transacciones de compra-venta y alquiler de las viviendas asentadas en suelo ajeno, y cómo los distintos actores sociales se enfrentan a esta situación.

En el presente texto no podemos sino avanzar algunas pistas. El tema fue abordado desde hace años en un trabajo pionero de la sociología jurídica aplicada al fenómeno de los barrios (Pérez P. y Nikken, 1979). En otras latitudes se han hecho estudios más profundos que aportan un enfoque particularmente útil y fecundo para este tipo de análisis (*cf.* Azuela, 1989). Su actualidad está sobre el tapete en el marco de una discusión cada vez más intensa sobre el problema del reconocimiento de los barrios populares y sobre la regularización de la tenencia de la tierra (*cf.* Bolívar, 1987; Fundación de la Vivienda Popular [ed.], 1991; Azuela, A. [comp.], 1994; Bolívar [comp.], 1994).

Nuestro análisis destaca algunos elementos de la relación entre sectores populares-Estado-propietarios de la tierra que son importantes para una interpretación de las formas de legitimación de los asentamientos populares en nuestro país.

## 1. EL PATRÓN DOMINANTE DE ASENTAMIENTO POPULAR: LA INVASIÓN

Un primer aspecto a destacar es la generalidad de la forma inicial de acceso de los sectores populares a la tierra vía invasión de terrenos, tanto públicos como privados, aunque principalmente de los primeros. La inmensa mayoría de los asentamientos populares de las ciudades venezolanas se ha originado por la invasión. Aunque la generalización de la ocupación directa predomina claramente desde 1958, cuando tras la caída de la dictadura se produjeron invasiones masivas en los principales centros urbanos, previamente era ya una forma importante tanto en medio de un gobierno militar que intentó la erradicación de los barrios,

como antes de esa fase. Desde el advenimiento de la democracia la ocupación directa de tierras se hizo más frecuente y permitió que los barrios populares alcanzaran hoy en día a albergar alrededor de la mitad de la población de las ciudades más pobladas.

No podemos entrar aquí en una interpretación más profunda de la preeminencia de este fenómeno en el caso venezolano. Sin embargo, diferentes analistas han llamado la atención sobre la tradición histórica en el campo venezolano de utilizar la tierra cuando se necesita, con consentimiento o no de los propietarios. La llegada de los migrantes rurales a las ciudades no podía evitar esa práctica social, aunque en medio de los cambios jurídicos que se han operado en el régimen de propiedad territorial y de acuerdo con el patrón de intervención del Estado al respecto, pero marcada por la impronta de las formas de propiedad heredadas de la colonización española (*cf.* Hernández, 1989; Hernández, en Bolívar [comp.], 1994).

## 2. LOS SECTORES POPULARES ANTE LAS INVASIONES

El hecho de que la invasión sea un patrón dominante del acceso de los sectores de bajos ingresos al espacio habitable —acompañado sobre todo en las grandes ciudades por formas mercantiles de acceso—, tiene profundas razones de carácter histórico, social, político y cultural que ahora sería largo detallar. Pero el hecho cierto es que esta forma de acceso tiene tradición en Venezuela no sólo en las ciudades sino también en el campo, y como forma dominante contrasta con otras formaciones sociales donde, aunque se presenta, no es la más importante.

Al realizar la invasión, los pobladores ejercen su derecho a la vivienda, consagrado en la Constitución nacional, aunque transgreden otras reglamentaciones que establecen protección a la propiedad privada del suelo o que establecen regulaciones para las transacciones de los lotes (por ejemplo, el Código Civil, la Ley de Venta de Parcelas. *Cf.* Congreso Nacional de la República de Venezuela, 1982, 1983). En nombre de ese derecho y atendiendo a una necesidad habitacional, justifican la acción de ocupación compulsiva de terrenos. Bajo esta misma lógica luchan por consolidar la ocupación y por la intervención del Estado para dotarlos de servicios.

Cuando ocurren transacciones (compra-venta y alquiler) de lotes y viviendas actúan como propietarios, aun cuando en la mayoría de los casos sean posesionarios. Quienes operan en este mercado bien del lado de la oferta, bien de la demanda, reconocen como legítimas las transacciones y a quienes actúan en ellas, aunque las escrituras donde se formalizan no pasen, en la mayoría de los casos, de ser un “documento privado”.

La resistencia al desalojo inmediato o posterior es realizada también en nombre del derecho a la vivienda, y a que en tanto posesionarios debe respetarse el lote ocupado y la vivienda allí construida. En tales situaciones se echa mano de diferentes formalidades jurídicas. En el caso de la vivienda, en muchos casos se han

notariado “títulos supletorios” para luchar por el reconocimiento del valor efectivamente realizado en las bienechurías (vivienda terminada o en proceso), o para disuadir la propia acción de desalojo.

La ausencia de la propiedad formal de los terrenos donde están asentados los barrios no ha actuado como un disuasor del mejoramiento de las viviendas, aun cuando existen diferencias según sea el terreno público o privado (*cf.* Bolívar [comp.], 1994). Los pobladores le dan más importancia a la propiedad de la vivienda que a la del terreno donde está asentada, sobre todo cuando la situación de consolidación del barrio es un hecho para sus habitantes, es decir, cuando el peligro del desalojo —nunca ausente— es una posibilidad más bien remota. En realidad, la acción de mejoramiento y aplicación se opera tras la percepción (o el cálculo) político de que el peligro mayor de desalojo no está presente, sin que la búsqueda de la regularización jurídica de la propiedad tenga una gravitación importante, aun cuando se está atento de asegurarse dentro de lo posible de que se trata de un asentamiento relativamente permanente.

Fuera de contadas excepciones, la inexistencia de una reivindicación de regularización de la tierra, por parte de las organizaciones populares de los barrios venezolanos y de los partidos políticos, no deja de llamar la atención. Hipotéticamente podemos suponer que la masividad de los barrios y el funcionamiento del sistema político clientelar ha aportado hasta ahora una seguridad simbólica suficiente como para no solicitar mayores garantías, aunque —como ha señalado José Luis Vethencourt— es evidente que el temor al desalojo crea un estado de inseguridad causado por la sensación constante de refugiados provisionales eternizados, lo cual dificulta la estructuración de una vida urbana estable (*cf.* Vethencourt, en Bolívar [comp.], 1994). Estudios sociológicos han mostrado que, para la población de bajos ingresos, la propiedad de la tierra no es tan significativa como la negociabilidad de la vivienda; es decir, que si ésta se puede vender se mantiene y se mejora, de manera que lo que está altamente ponderado es la propiedad de la vivienda antes que la propiedad de la tierra (*cf.* Briceño, en Bolívar [comp.], 1994).

### 3. ACTUACIÓN DEL ESTADO ANTE LAS INVASIONES

Durante la época de la dictadura militar de la década de los cincuenta, aunque el discurso del régimen declaró la llamada “guerra de los ranchos”, muchos barrios, los menos visibles, se mantuvieron mientras que otros fueron erradicados. Es más, en los barrios permitidos por el gobierno militar se hicieron obras de mejoramiento por la vía del gobierno municipal. A los desalojados se les daba una cierta cantidad de dinero (aproximadamente el equivalente de un sueldo mensual de un obrero industrial de la época) para que abandonaran el lugar, y si se negaban se usaba la fuerza pública, al igual que en los innumerables casos en los cuales la gente volvía a instalarse.

Fuera de las invasiones que se dieron inmediatamente después de la caída de la dictadura y que no fueron reprimidas, la respuesta del Estado frente a la ocupación directa fue, en una primera instancia, la represión, pero tras la presión de los pobladores (y de ciertos actores sociopolíticos) en muchos casos éstos se quedaron en el terreno invadido, y en otros la oposición y la represión a la invasión se mantuvieron hasta lograr que los pobladores desistieran.

En el caso venezolano este patrón combinado represivo-permisivo de actuación del Estado se ha mantenido en el tiempo, lo cual no quiere decir que algunas zonas que aparentemente se habían consolidado no estén sometidas a la posibilidad de un desalojo más adelante, cuando dichas zonas, por efecto del crecimiento de la trama urbana, se encuentren entre las demandas para otros usos.

Al contrario de lo que podría pensarse, el Estado es un actor clave en la producción de los barrios populares: permite selectivamente la ocupación y tras muchas presiones dota de servicios a esas zonas (Bolívar, T., 1989). Para la dotación de servicios se exige que los pobladores del barrio constituyan una organización que sirva de interlocutor a los organismos del Estado.

En lo que respecta a los propietarios privados de terrenos invadidos, la práctica estatal es la de indemnizarlos mediante la compra de dichos terrenos, que quedan como propiedad pública; en contadas ocasiones la propiedad es transferida o vendida a los poseedores que viven en ella.

Otro elemento que es interesante destacar es el reconocimiento que hace el Estado de las bienechurías y construcciones realizadas por los pobladores en los terrenos invadidos o comprados después de la invasión. En efecto, cuando se produce una operación de erradicación en un barrio ya consolidado, el Estado reconoce mediante un avalúo la construcción que será demolida. Los montos del avalúo se entregan a los pobladores en dinero, o se consideran como parte del pago para acceder a programas estatales en lotes con servicios o vivienda progresiva o completa. Aunque las indemnizaciones estén muy por debajo de lo que los pobladores han invertido en sus viviendas, lo que queremos destacar es el hecho mismo del pago —aunque sea incompleto— de las bienechurías. De modo que del aliciente económico que se daba en tiempos de la dictadura para estimular el desalojo de ciertas zonas, se ha pasado al reconocimiento parcial de lo construido por los pobladores, lo cual es una aceptación de hecho (y hasta de derecho) en lo que se refiere a la vivienda propiamente dicha, aunque no se reconozca lo relativo a la tierra que ocupan (Schteingart, M. y A. Azuela, 1989).

Un conjunto de acciones estatales tanto del poder central como del municipal, han ido creando un entorno jurídico *de facto* con reglas que son asumidas por los actores sociales como efectivas, aun cuando muchas de ellas no han sido sancionadas formalmente en la legislación vigente. Ciertas actuaciones y procedimientos reconocen de hecho la invasión, cuando se venden o alquilan terrenos municipales a los ocupantes, o cuando se expiden constancias y autorizaciones sobre la ocupación de lotes y viviendas (*cf.* Pérez P., R. y P. Nikken, 1979; Camacho, O. O. y A. Tarhan, A., 1991;). Pero en todo caso este reconocimiento

es parcial y precario, y sigue dependiendo más de la discrecionalidad del Estado que aplica, según el caso, una u otra medida en referencia a los barrios populares.

La recurrencia de este tipo de actuación y de la relación del Estado con los sectores populares con respecto a los barrios, ha ido debilitando la idea de esos asentamientos como un fenómeno transitorio y ha impuesto la necesidad del reconocimiento de una realidad que está presente. En la Ley Orgánica de Ordenación Urbanística aprobada por el Congreso Nacional en 1987, se establece que uno de los elementos que deben contener los planes de desarrollo urbano local es "la identificación de las áreas de desarrollo urbano no controlado, con indicación de las características a corregir con el fin de incorporarlas a la estructura urbana" (Congreso Nacional de la República de Venezuela, 1987, art. 34, acápite 8), y dichos planes son considerados en esa Ley como parte de los planes especiales de desarrollo urbano.

Al mismo tiempo se establecen los planes de erradicación total o parcial de asentamientos no controlados, localizados en zonas que interfieran con la infraestructura y el equipamiento de servicios públicos, o en zonas que por razones geológicas o de otro tipo (que no especifica la Ley) sean consideradas de alta peligrosidad. En el caso de invasiones en zonas como las anteriores, se establece que no procederá el pago de indemnización alguna, y se deja abierta la posibilidad de aplicar otro tipo de sanciones (*ibidem*, arts. 40-51). Esto indica que, por una parte, se mantiene el poder discrecional del Estado para determinar qué zonas de barrios se reconocen y cuáles no, pero de hecho se deja abierta la posibilidad de indemnización para ciertas erradicaciones.

#### 4. LOS AGENTES PRIVADOS ANTE LA INVASIÓN

Más allá de las declaraciones en contra de la violación de las leyes y de la amenaza a la propiedad privada de la tierra, los agentes privados actúan bajo una óptica más bien pragmática frente a las invasiones. Muchos terrenos privados que son invadidos no presentan posibilidades inmediatas de uso por su ubicación (muy alejados de la trama urbana) o por sus características (anegadizos, muy pendientes, etc.). En otros casos, son terrenos cuidados como posibilidad de inversión mediata o inmediata.

Cuando hay interés en preservarlos se mueven todas las influencias para el desalojo, o posteriormente para que no se instalen los servicios. En tales casos, la norma (con sus excepciones) es que el Estado actúa para evitar la ocupación y no dota de servicios; en otros, el Estado indemniza, y permite la ocupación por los pobladores.

Muchas veces el proceso de reconocimiento de un terreno como propiedad privada es largo, dadas las dificultades de los propietarios en demostrar su titularidad, ya que en Venezuela se requiere probar la continuidad perfecta de los títulos de propiedad. Muchas veces tal cosa no es posible o se prueba que los terrenos no son privados sino públicos (*cfr.* Bolívar [comp.], 1994).

Existen otros casos en los cuales, los mismos propietarios de los terrenos los venden a los pobladores (*cfr. ibidem*), o utilizan el sistema de alquiler de estos terrenos.

##### 5. LA DIFÍCIL TAREA DE LA CONSOLIDACIÓN DE LAS INVASIONES

La relativa consolidación de los barrios populares se explica por la suma de un conjunto de circunstancias: los sectores de bajos ingresos que no pueden acceder a los programas habitacionales del Estado no poseen casi ninguna otra alternativa de acceso a la tierra; los partidos políticos y otras organizaciones y líderes sociales han protegido y promovido la invasión de terrenos; el sistema político ha dejado que los propios pobladores le den una salida a sus necesidades habitacionales, que el Estado no ha sido capaz de atender. Además, como bien se acota en un texto sobre el tema, la tolerancia a las invasiones no sólo se explica por el sistema político que rige el país, sino por el funcionamiento de dicho sistema a nivel local (Schteingart, M. y A. Azuela, 1989). En efecto, muchas invasiones se mantienen gracias a la intervención directa del poder municipal o estatal o por intermedio de los partidos políticos. De manera que en muchos casos el propio Estado, por presión de los pobladores permite y hasta protege la posesión de los terrenos invadidos, como parte de una política clientelar entre Estado, partidos políticos y sectores populares, que ha sido caracterizada como “sistema populista de conciliación” (Rey, 1989).

A pesar de la ambigüedad jurídica en la que se mueven los habitantes de los barrios, un hecho cierto es que la inexistencia de

la propiedad formal, legal del suelo en los barrios no ha sido hasta ahora una restricción para emprender las significativas mejoras de la vivienda y del hábitat popular, dando a su vez paso a la incorporación del reciente mercado de alquiler en los barrios [...]. Por el contrario, el proceso de consolidación de los barrios es independiente del tipo de propiedad que prevalezca (*cfr.* Camacho, O. O. y A. Tarhan, 1991:94).

Aun en los casos de solicitud de regularización de la tenencia de la tierra en los barrios —sobre todo en los ya consolidados y con familias que poseen viviendas ya mejoradas—, que hasta ahora no son muy generalizados, dicha solicitud se da de manera individual. Tanto los pobladores como los entes municipales actúan puntualmente: no responden ni a una demanda colectiva ni a un plan de ordenamiento del barrio, con las consecuencias perversas que esto puede tener en una posterior planificación e intervención urbanística y social sobre un barrio o un sistema de barrios (*cfr. ibidem* y Fundación de la Vivienda Popular [ed.], 1991).

## 6. INVASIONES Y OTRAS FORMAS DE ACCESO A LA VIVIENDA

La dinámica de estos procesos hace que la invasión no sea la única forma de acceso al espacio habitable. Así como existen casos de construcción de barrios sobre terrenos comprados a propietarios privados, también las operaciones mercantiles se van multiplicando en las barriadas. Los que llegan después de la invasión y en los años posteriores, entran en un circuito comercial bien establecido donde se paga por acceder a una vivienda a medio hacer o terminada en estos asentamientos populares. La profundidad de este proceso ha llevado a procedimientos cada vez más parecidos a los que se operan en el resto del mercado inmobiliario.

Aunque las operaciones de compra-venta de viviendas en los barrios no se pueden consignar en los registros públicos, en ciertos casos sí es posible hacerlo en las notarías públicas, donde se consignan documentos que reflejan las transacciones de las bienechurías (construcciones) realizadas en terrenos estatales o municipales. Las informaciones de que disponemos indican que cada vez es más frecuente este tipo de legalización de las transacciones. A modo de ejemplo, en un caso de la venta de una vivienda asentada en terreno municipal se procedió de la siguiente manera: la vivienda poseía un título supletorio donde se asentaban las características de la vivienda (bienechurías) en el momento en que fue adquirida; posteriormente fue vendida a un nuevo propietario mediante documento notariado en una oficina de la Notaría Pública, donde consta que se vende la bienechuría de una vivienda construida en terrenos municipales. Para la protocolización se cumplieron los requisitos de "declaración de vivienda principal" y de declaración ante el Ministerio de Hacienda (Dirección de Rentas) como transacción de vivienda principal (lo cual permite no ser gravado con impuestos). La operación de entrega del inmueble se da en el mismo momento en que va a ser desocupado (para evitar una invasión de la vivienda por otros), momento en el cual se entrega la llave de la vivienda y el conjunto de los documentos que certifican la tradición jurídica de las transacciones (cosa no acostumbrada en las operaciones convencionales en el mercado inmobiliario, porque tales documentos reposan en los registros públicos).

En otros casos las transacciones no siguen tantas formalidades, sino que se resumen en un documento privado, pero el ejemplo presentado muestra cuánta formalidad jurídica se ha ido introduciendo en las operaciones de ese submercado, llegando incluso a la utilización de los mecanismos legales establecidos o sus resquicios, lo cual apoya la tesis de Antonio Azuela de que más que mecanismos informales, habría que hablar de mecanismos multiformales, pues como él acota, aun en los casos donde no se siguen las formalidades legales o reglamentarias, siempre existen procedimientos que son aceptados por los actores participantes (Azuela, 1989): en casos como el presentado, con procedimientos muy similares a los del mercado inmobiliario convencional; en otros, mediante procedimientos con algún grado de formalización.

## 7. LEGITIMIDADES EN CONFLICTO Y CONCURRENTES

De hecho, aunque los barrios son tenidos como “ilegales”, en su dinámica de actuación tanto los habitantes de los barrios como el Estado operan como si fueran legales. Los pobladores no se detienen en sus demandas de dotación de servicios, de equipamiento, en sus solicitudes de créditos para el mejoramiento de la vivienda, etc. Ante la situación precaria de la tenencia de la tierra, ellos actúan como propietarios de hecho (venden y alquilan sus viviendas, por ejemplo), y como ciudadanos con derechos postergados que demandan al Estado acciones de mejoramiento y atención a sus necesidades (cosa que frecuentemente logran). Como señala un analista,

distintos decretos y leyes reconocen la existencia de los barrios y, al menos teóricamente, obligan al Estado a darles servicios e integrarlos a la ciudad. No puede pues distinguirse una ciudad ilegal al lado de una legal, pues como ya es algo adquirido en la teoría del derecho contemporáneo, la legalidad es objeto de una lucha. En esta lucha, para decirlo muy directamente, los habitantes de los barrios ya ganaron (Pérez P., 1991:9-10).

En efecto, la actual discusión sobre regulación de la tenencia de la tierra en los barrios está más referida a las acciones de mejoramiento y consolidación que a mirar el problema de la propiedad como el centro de las preocupaciones; este último es más bien considerado un instrumento que facilitaría una acción coherente y planificada de consolidación de los barrios y su articulación con el resto de la estructura urbana, parte del interés que puedan tener los sectores inmobiliarios (de la producción, de la banca, de la administración de inmuebles) para facilitar su entrada a este inmenso mercado.

Más allá de las palabras, los hechos son elocuentes. Las numerosas luchas; el propio proceso de desarrollo del sistema político venezolano; la forma como han respondido cada uno de los actores sociales frente a los otros actores y frente a sus necesidades, han terminado por conformar una realidad que se escapa frecuentemente a la mirada formalista de muchos análisis. Los barrios populares no son un fenómeno transitorio, como pensaron tantos burócratas estatales y voces directos e indirectos de los intereses empresariales durante mucho tiempo (todavía persisten algunos en su insensata idea).

Que la realidad de los barrios populares esté allí no quiere decir que basta con dejarla existir. Los pobladores han hecho esfuerzos espectaculares para hacerse de un lugar para vivir, pero si no cuentan con el apoyo estatal para mejorar su hábitat, dotarlo de servicios y equipamientos e impulsar procesos de ordenamiento, esa conquista de un espacio habitable puede entrar —como en efecto está sucediendo— en un proceso de deterioro, vía la densificación intensa de esas áreas, vía su tugurización, etc. (*cfr.* Sector de Estudios Urbanos, 1993). El reconocimiento integral de los barrios no es sólo aceptar su existencia como un hecho, lo cual sería un reconocimiento precario. Hace falta asumir las consecuencias de un reconocimiento integral para que el esfuerzo invertido por los habitantes

de los barrios no se pierda o se degrade un espacio habitable en el cual se le ha ido la vida a muchos pobladores, pero cuya posesión y mejoramiento es una fuerza fundamental en las esperanzas de la gente en una vida mejor y más digna.

Los elementos presentados nos muestran que tras los procesos de invasión, que aunque predominantes no son la única forma de acceso al espacio habitable de los sectores de bajos ingresos, se ha ido desarrollando una trama de relaciones entre distintos sectores sociales que permite que aun en suelo ajeno se operen procesos de legitimación de la posesión, de traspaso de la propiedad y de transacción mercantil de las viviendas. Lo que el sistema jurídico convencional consideraba anómalo encontró una vía para hacer factibles las operaciones que cotidianamente se llevan a cabo. Y además, la sociedad ha terminado por aceptar y buscar los caminos para que, lo que fue iniciativa de los pobladores de los barrios, tome canales institucionalizados. Tres hechos así lo muestran: 1) el reconocimiento del pago de las bienechurías por parte del Estado en las operaciones de desalojo, práctica consuetudinaria, ahora con rango de ley; 2) la aceptación de notariar la venta de las bienechurías entre unos pobladores y otros, y 3) el ambicioso plan de equipamiento y mejoramiento de los barrios existentes que está empezando a llevar a cabo el Estado venezolano a partir de 1994. Todos estos hechos muestran cómo de una legitimidad precaria se ha ido pasando a un legitimidad cada vez más sólida, aunque inestable porque sigue estando sometida a una lucha por lograr que este hábitat popular no sólo sea aceptado sino reconocido, con todas las derivaciones que ello tiene en términos de derechos y obligaciones.

#### BIBLIOGRAFÍA

- Azuela de la Cueva, Antonio (comp.), 1994, *Espacio urbano y derecho*, México, UNAM.
- Azuela de la Cueva, Antonio, 1989, *La ciudad, la propiedad privada y el derecho*, México, El Colegio de México.
- Bolívar, Teolinda, 1987, "Por el reconocimiento de los barrios de ranchos", en *Vivienda* núm. 4, Caracas, Convenio de Investigación en Vivienda.
- Bolívar, Teolinda, 1989, "Los agentes sociales articulados a la producción de los barrios de ranchos", *Coloquio* núm. 1, Caracas, CDCH, UCV.
- Bolívar, Teolinda (comp.), 1994, *Barrios, ciudades y propiedad territorial. Contribución a su comprensión*, Caracas.
- Camacho, Óscar Olinto y Ariana Tarhan, 1991, *Alquiler y propiedad en barrios de Caracas*, Caracas, CEU-IDRC-FAU-UCV.

- Congreso Nacional de la República de Venezuela, 1982, "Ley de Reforma Parcial del Código Civil", *Gaceta Oficial* núm. 2 990 (extraordinario), 26 de julio de 1982, Caracas.
- Congreso Nacional de la República de Venezuela, 1983, "Ley de Reforma Parcial de la Ley de Venta de Parcelas", *Gaceta Oficial* núm. 3 242 (extraordinario), 18 de agosto de 1983, Caracas.
- Congreso Nacional de la República de Venezuela, 1987, "Ley Orgánica de Ordenación Urbanística", *Gaceta Oficial* núm. 33 868, 16 de diciembre de 1987, Caracas.
- Fundación de la Vivienda Popular (ed.), 1991, *Tenencia de la tierra en los barrios: regularización*, Caracas, FVP.
- Gabaldón, Luis Gerardo, "¿Por qué la legitimidad?", en Gabaldón, Luis Gerardo (ed.), 1989, *Legitimidad y Sociedad*, Caracas, Alfadil/Universidad de Los Andes.
- González, Silverio, 1989, "Valores sociales y vivienda en Venezuela", mimeo., Caracas.
- Hernández, Tosca, "La realización jurídica de la propiedad en Venezuela", en Hernández, Tosca *et al.*, 1989, *La propiedad: su protección jurídico-penal y administrativa en Venezuela*, Caracas, Fondo Editorial Acta Científica Venezolana.
- Lovera, Alberto, 1994a, "Se busca espacio habitable", en Azuela, Antonio (comp.), *Espacio urbano y derecho*, México, UNAM.
- Lovera, Alberto, 1994b, "Se busca espacio habitable, formas de acceso y mecanismos de legitimación", en Bolívar, Teolinda (comp.), *Barrios, ciudades y propiedad territorial. Contribución a su comprensión*, Caracas.
- Pérez Perdomo, Rogelio, 1979, "Política y ordenamientos jurídicos informales: notas para el estudio del derecho de los asentamientos humanos no regulados", en *Libro homenaje a Rafael Pisani*, Caracas, Universidad Central de Venezuela.
- Pérez Perdomo, Rogelio, 1991, "Regularización de la vivienda en los barrios", en Fundación de la Vivienda Popular (ed.), 1991, *Tenencia de la tierra en los barrios: regularización*, Caracas, FVP.
- Pérez Perdomo Rogelio y Pedro Nikken, 1979, *Derecho y propiedad de la vivienda en los barrios de Caracas*, Caracas, FCE/UCV.
- Sector de Estudios Urbanos, 1993, *Densificación y vivienda en los barrios caraqueños*, mimeo., Caracas, SEU-FAU, UCV.
- Rey, Juan Carlos, 1989, *El futuro de la democracia en Venezuela*, Caracas, IDEA.
- Schteingart, Martha y Antonio Azuela, 1989, "El hábitat popular en América Latina", mimeo., México.