



Inquilinato, la morada sin memoria¹

A tenement house, an abode without a memory

Juan Fernando Hernández*
juferh@yahoo.co

*Historiador y candidato a magíster en Hábitat
Universidad Nacional de Colombia
Medellín - Colombia

Fecha de recepción: 14 de septiembre de 2012
Fecha de aceptación: 24 de noviembre de 2012

¹*Inquilinato, la morada sin memoria* es el resultado de dos investigaciones académicas. La primera de ellas fue realizada por la Escuela del Hábitat (CEHAP) de la Universidad Nacional de Colombia, sede Medellín, y el Municipio de Medellín en el año 2006. La segunda se llevó a cabo para el concurso de investigación organizado en el marco de la III bienal: “Pensar la familia, realidad y trascendencia”, organizada por Comfenalco en el año 2010. Ambos ejercicios y posteriores mesas de trabajo sobre inquilinatos en la ciudad de Medellín han provisto los insumos para este escrito.

Resumen

El inquilinato es un tipo de oferta informal de vivienda del cual se han ocupado muy pocos estudios en la ciudad de Medellín; el más importante hasta ahora fue realizado por la Escuela del Hábitat de la Universidad Nacional de Colombia, Sede Medellín, y el Municipio de Medellín, en 2006. Este trabajo expone cómo la falta de reconocimiento a esa forma de habitar y de hacer ciudad resulta de varios factores, entre ellos la estigmatización de ciertos sectores urbanos de la ciudad. En el texto se esbozan aspectos relacionados con esos lugares, los cuales se multiplican en la ciudad sin normalización alguna, lo cual los hace susceptibles de degradación creciente de las condiciones de habitabilidad.

Palabras clave

Inquilinato; Vivienda Informal; Habitabilidad; Hábitat en Medellín; Historia Urbana.

Abstract

Tenancy is an informal way of housing which has had very few studies in the city of Medellín; the largest so far was made by Habitat CEHAP School, from Universidad Nacional de Colombia, in 2006. This paper exposes how the lack of recognition of that way of living and making city is the result of several factors including the condemnation and stigmatization of certain sectors of the city. The text outlines aspects related to such places, which multiply in the city without any normalization, making them susceptible to increased degradation of living conditions.

Keywords

Tenancy; Memory; Informal Housing; Habitability; Habitat; Urban History.

1. Introducción

Los inquilinatos no son una nueva forma de habitar en la ciudad. Algunos documentos coloniales de la ciudad de Medellín dan cuenta de la existencia de esta particular forma de morar, que para la colonia no tenía las mismas características de los actuales inquilinatos, aunque ya mostraban la característica más identificable de los que hoy existen: el hacinamiento.

Aunque ya en La Colonia albergaban familias e individuos en una misma vivienda, solo se puede hablar propiamente de inquilinatos desde finales del siglo XIX, cuando empieza a surgir la ciudad moderna y centenares de campesinos llegaron a ella en busca de oportunidades en la incipiente ciudad industrial.

En los años 50 del siglo XX la vivienda informal se incrementa, debido a la confluencia de migrantes rurales y de otras ciudades que se instalan en habitaciones de viviendas que antes fueron casas de familia. Para ese entonces numerosa población se desplazaba huyendo de la violencia bipartidista del campo o en busca de oportunidades laborales.

A diferencia de los barrios periféricos de invasión, sembrados de tugurios en los que la pobreza se hacía más evidente, los inquilinatos ocultan en cierto modo, tras las fachadas, los nuevos habitantes de la ciudad, por el que los barrios de invasión llamaron la atención de las administraciones de turno de mediados del siglo XX. Solo a finales del mismo siglo, cuando la problemática relacionada con los inquilinatos no pudo más ser ignorada, se recordó entonces que estos habían estado presentes en la historia de la ciudad por muchas décadas. Se suele pensar en los inquilinatos como un fenómeno nuevo, producto de los conflictos sociales actuales; sin embargo, ignorar la presencia de ellos en la historia urbana equivale a no reconocer la complejidad de las múltiples maneras de construir la ciudad, sus espacios y sus territorios.

2. Génesis y naturaleza del inquilinato

Es necesario tratar de establecer algunos conceptos sobre la naturaleza del inquilinato, ya que es importante diferenciarlo de la simple vivienda de alquiler o de la vivienda compartida, con la cual comúnmente se le suele confundir. Con base en la literatura existente sobre inquilinatos, y en especial el estudio de la Escuela del Hábitat –CEHAP– se puede caracterizar a grandes rasgos el inquilinato de la siguiente forma:

- Es un tipo de vivienda articulado a las dinámicas urbanas.
- Es un negocio no regulado ni considerado en la legislación vigente sobre vivienda, ni en el código de comercio.
- Implica una relación compleja entre el administrador (propietario o no del inmueble) y los usuarios.
- Presenta una gran heterogeneidad “en lo que se alquila”: desde un plástico, una cobija o un colchón en un espacio compartido, hasta una alcoba amoblada con baño particular.
- El administrador arrendador plantea las condiciones para alquilar e impone las normas dentro del inmueble; exige igualmente un estipendio diario, se encarga del mantenimiento de la casa y paga los servicios públicos y los impuestos.
- El usuario se somete a las condiciones impuestas; con excepción de la cancelación diaria del alquiler, no tiene responsabilidad directa con el inmueble.
- Para algunos usuarios el inquilinato es una opción de vida, para el administrador se trata de un negocio que es su opción de vida.

El inquilinato surge como oferta informal de vivienda para la población con menos recursos y oportunidades en la ciudad. Entre esa población se encuentran los desplazados, los buscadores de fortuna llegados de otras ciudades o de poblaciones del mismo departamento, así como personas que viven de la mendicidad o del trabajo informal. Esos tipos de ciudadanos no consiguen garantías para acceder a vivienda formal de alquiler ni a los planes de adquisición de Vivienda de Interés Social (VIS). Por otra parte, el inquilinato está articulado a las formas de sobrevivencia en los centros urbanos. En particular en Medellín, quienes habitan en inquilinatos suelen trabajar como vendedores ambulantes, recicladores o, en algunos casos, ejercen la prostitución o la mendicidad.

El inquilinato no es una forma de vivienda propia del centro de la ciudad, pues también se encuentra en barrios populares y aun en barrios de estratos medios. Sin embargo, es evidente que es en el centro de la ciudad y los barrios aledaños donde se encuentra ubicada una mayor cantidad de ellos.

3. El habitante de inquilinato

Tal como lo define el estudio presentado por la Escuela del Hábitat de la Universidad Nacional, el habitante de inquilinato es usuario de un espacio restringido y controlado por un agente externo; no tiene control ni poder de decisión sobre el espacio que ocupa y, una vez acepta quedarse allí, se somete a las condiciones, que le son previas, desde el reglamento hasta las

personas con quienes tendrá que compartir el espacio, pasando por las especulaciones en los precios y la baja calidad habitacional.

La capacidad adquisitiva del habitante de inquilinato generalmente es muy baja, por lo cual no puede acceder al mercado formal de vivienda, ni cuenta con el apoyo de una persona que le sirva como garante o fiador para el alquiler de una vivienda.

Las personas no son habitantes de inquilinato por simple gusto, sino por razones económicas o por circunstancias personales de vida que los han llevado a ocupar esos lugares. Muchas han habitado toda su vida en piezas de inquilinato y no conocen otra forma de morar. Esta afirmación se soporta en las entrevistas y conversaciones con muchos habitantes de sectores como San Lorenzo o barrios como Prado y San Pedro de la ciudad de Medellín. En algunos inquilinatos se encuentran varias generaciones de una misma familia que han sido sus habitantes durante todas sus vidas.

Los habitantes adquieren ciertas características en su comportamiento según la calidad habitacional del inquilinato, que expresan en algunos casos el deterioro de la salud mental, debido, entre otros factores, al encierro que le obliga el tipo de habitación, a los conflictos sociales que suelen caracterizar aquellas viviendas, a la baja autoestima generada por sus condiciones de vida y la falta de oportunidades que la sociedad le ofrece, pero sobre todo a la invisibilización de la cual es víctima, por parte de una ciudad que lo ignora o le rechaza.

4. Lovaina y Niquitao. Dos calles, dos arrabales, dos memorias urbanas, dos territorios del inquilinato en Medellín

La calle Lovaina y sus casas de lenocinio fueron frecuentadas por intelectuales y artistas de las décadas de los años 30 hasta los 60 del siglo XX. Clientes y visitantes, así como ciertas inquietudes culturales de algunas meretrices hicieron del sector un pequeño “Paris de *La Belle Époque*”. Las prostitutas de la calle Lovaina, muchas de ellas maestras de escuela pueblerinas “caídas en desgracia”, es decir: madres solteras, optaron por ejercer el oficio de bajo vientre en el lugar. De allí las tertulias, los gustos por la poesía, la música, las charlas, que incluían temas políticos y culturales de la ciudad y el país.

En 1951 el alcalde de Medellín, Luis Peláez Restrepo, expidió el Decreto Municipal 517, a través del cual se establece que la prostitución debía salir de las zonas de tolerancia de la ciudad y ubicarse en Barrio Antioquia. Dicho

decreto afectó notablemente las formas de vida de las zonas intervenidas, a pesar de lo cual persistió en la memoria ese retazo del Medellín bohemio y semiclandestino, que hoy es parte del imaginario histórico oficial de la ciudad.

En particular, la calle Lovaina, del hoy barrio San Pedro, vio afectadas sus dinámicas cotidianas por el señalamiento que se le hacía entonces. Ese señalamiento no solo altero sus dinámicas en esos tiempos, sino que influyó de manera contundente en las formas de habitar el barrio desde entonces.

Pero no solo la calle Lovaina se había constituido como sitio de burdeles y cantinas durante los años 30 del siglo pasado; eso ocurrió también con otras vías del barrio San Pedro. En la carrera Palacé, antiguamente llamada Quibdó, afloraron a la par establecimientos de ese tipo. En los años posteriores, al igual que en Lovaina, las meretrices serían asunto del pasado, desplazadas paulatinamente, tanto por los preceptos del Decreto 517 como por otros procesos del sector y de la ciudad.

El Decreto 517 fue un elemento perturbador de la zona, pues modificó elementos del hábitat del barrio, cortando de un tajo territorialidades construidas, lazos de supervivencia y dinámicas propias del lugar. El decreto de 1951 estigmatizó el sector, produciendo el rechazo de muchos ciudadanos a esta zona. Tras el decreto muchos lupanares apagaron sus bombillas rojas y se convirtieron en casas de inquilinato, administradas por las viejas meretrices, acaso ya nostálgicas y arrugadas.

Otro ejemplo de estigmatización territorial desde la historia construida lo constituye el sector de San Lorenzo. En 1800 el Cabildo de la Villa de nuestra Señora de la Candelaria, crea lo que se llamaría: “El límite de barriadas”, decretando que los indígenas habitaran el barrio de Guanteros, ubicado en los alrededores de lo que hoy se conoce como la calle Niquitao. El “límite de barriadas” contribuyó al señalamiento del sector como lugar de arrabal. Tomás Carrasquilla escribiría al referirse al barrio Guanteros: “En esos antros, se ofendía mucho a Dios y se le daba culto al Diablo. Era entonces un insulto decirle a alguno Guantereño. Pero ¡oh mudanzas del tiempo! Guantereños es ogaño la viceversa de antaño” (Carrasquilla, citado por Botero, 1991, p. 302).

A finales del siglo XIX y principios del XX se siguió señalando el barrio San Lorenzo, y sus alrededores, como arrabal; la cercanía de la estación del ferrocarril de Guayaquil y la instalación de flotas de buses hicieron que sucesivas olas migratorias llegaran al lugar para instalarse en la ciudad en busca de trabajo y oportunidades. En especial, en la década de los años 70

llegaron personas y familias provenientes, en su mayoría, del norte del Valle del Cauca y de las zonas cafeteras del país.

El sector también fue conocido como lugar de residencia de músicos y poetas, de academias de baile, de fritangas y de noches de fiesta. El lugar era visitado por las clases populares, pero también por miembros de la clase media intelectual y otras personas que deseaban escapar de la moral burguesa.

Algunas familias tradicionales de los barrios San Diego, Las Palmas y el barrio Colón del sector de San Lorenzo se sintieron afectadas por los migrantes, bohemios, jugadores, prostitutas y empleados de las flotas de buses que se tomaron el sector de San Lorenzo. Muchas de esas familias optaron por alquilar o vender sus casas. Algunas de esas casas se convirtieron en inquilinatos, que prestaban el servicio de hospedaje a los recién llegados, tanto como a familias e individuos que llevaban años viviendo en los viejos inquilinatos.

La estigmatización que pesa sobre la memoria de esas dos calles, arrabales que construyeron historia urbana, hace que ciertos sectores de la población vean hoy en esos territorios un hábitat propicio para delinquir, ofertarse sexualmente, consumir o negociar con drogas. Otros buscan allí el espacio donde sea posible una vivienda, un refugio digno desde donde soñar sus proyectos de vida, sueños que muchas veces quedan sepultados entre las paredes desgastadas de una pieza de inquilinato.

La estigmatización de algunos sectores de la ciudad ha marcado entonces ciertos rumbos a los territorios donde se encuentran los inquilinatos en los cuales se presentan las mayores problemáticas, pero igualmente gran parte de la memoria urbana más dinámica de la ciudad, que ha convocado las múltiples formas del sobrevivir, de lo legal y lo ilegal, sectores que crearon sus propias maneras de habitar la ciudad: Guayaquil, la calle Barbacoas, el barrio San Pedro y su calle Lovaina, el sector de San Lorenzo, entre otros lugares del centro. Pero igualmente el inquilinato se reproduce en los barrios, sin que se implementen condiciones que lo dignifiquen como alternativa válida de vivienda.

Las condenas y señalamientos que pesan sobre los territorios, han actuado en la larga y mediana duración de la memoria urbana, haciéndose tangibles en las formas de habitar y de generar condiciones de vida y oportunidades, las cuales no se limitan únicamente a los aspectos físicos, sino también a las relaciones de referencia y percepción del resto de los habitantes de la ciudad para con esos sectores y quienes los habitan.

5. Habitar un inquilinato

Muchos de los problemas al interior de los inquilinatos están relacionados con la falta de oportunidades, lo que contribuye a crear un hábitat de tensión en el que priman las relaciones de conflicto, en concordancia con el entorno, aunque también se tienden lazos de solidaridad.

Las formas de relacionarse al interior de un inquilinato, las condiciones de habitabilidad y la densidad poblacional son algunos de los factores determinantes de la calidad habitacional de esos establecimientos. No obstante, a continuación se presentan otros factores que pueden incidir en el nivel de vida:

El primero tiene que ver con las condiciones físicas de la casa de inquilinato, las cuales incluyen la disponibilidad de servicios básicos; es decir, baños, lavaderos, cocinas, tendedores, así como la limpieza y la calidad de los mismos y otras condiciones de habitabilidad como la ventilación y la iluminación. Es necesario que una casa de inquilinato donde haya niños cuente al menos con un patio donde ellos puedan jugar.

Es importante tener en cuenta la cantidad de habitantes al interior de los inquilinatos, ya que a menor cantidad de usuarios mayor suele ser la calidad habitacional.

Un tercer factor que afecta las relaciones al interior de un inquilinato es la tipología de usuarios. Son distintas las relaciones entre inquilinos solitarios y sin niños, como ocurre en la mayoría de los del barrio Prado o San Benito, comparadas con los intereses y las relaciones en inquilinatos con un alto índice de población infantil, como es el caso de la mayoría de los que se encuentran ubicados en el barrio San Pedro y en los del sector de San Lorenzo.

Al no existir una normatividad estatal que regule los inquilinatos, los administradores y dueños de los mismos suelen cobrar altos precios por un servicio que, la mayoría de las veces, es de mala calidad.

Cuando las condiciones de habitabilidad son buenas suele suceder que un administrador, con el fin de percibir mayores ganancias, incremente el hacinamiento y los precios, lo que lleva a que las condiciones de habitabilidad vayan en detrimento.

Como puede deducirse de lo planteado, todas las variables están en relación de interdependencia, mejorando o degradando la calidad del hábitat al interior de los inquilinatos.

La oferta en servicios de calidad en ese tipo de inmuebles de habitación, es decir, que sean aptas para la convivencia de las personas, para la salud física y mental hace necesaria la implementación de medidas reguladoras.

6. La memoria como elemento estructurante

Otra forma de pensar las relaciones al interior de los inquilinatos es la memoria, íntimamente ligada a las maneras de apropiación de espacios y territorios, así como a la forma de recrearlos en el ejercicio del diario vivir. La memoria compartida puede presentarse como elemento estructurante en la construcción de un hábitat común, especialmente cuando se es habitante de inquilinato.

El hábitat está compuesto por las relaciones que se establecen en el territorio, las personas y su memoria. Esas relaciones involucran igualmente tiempo, espacio y ritmos, y, por esa vía, hábitos, al igual que objetos y otros seres vivos. Dichas relaciones dotan el territorio de memorias múltiples, individuales y colectivas. La memoria del territorio y los espacios vividos contribuye a la construcción de un hábitat en el cual se desarrollan las vidas de las personas, quienes, en nuestro caso, potencialmente llevan un pasado estigmatizado, que parece desconocer la falta de oportunidades y otras circunstancias sociales y personales.

Pensar la memoria al nivel de los habitantes de inquilinato como categoría de análisis, conlleva a preguntarse, con María Clara Echeverría:

Quiénes lo hacen, cómo y desde donde se construyen y reconocen las memorias, remite a las indagaciones por relaciones históricas, la configuración de las institucionalidades que nos vinculan, la constitución del cuerpo social y la pertenencia territorial. Es preciso comprender lo que nos indican los rastros del habitar y sus múltiples memorias, en la configuración de ciudad. (Echeverría, 2009, p. 71)

No existe una memoria de la ciudad habitada a partir del inquilinato porque esta forma de habitar nunca ha sido reconocida en nuestro medio, y cuando se le reconoce es para estigmatizarle, negándole la condición de forma de hacer y habitar ciudad. De ahí que no se le encuentre potencial al

inquilinato como alternativa de vivienda digna y que no se intente su regularización, y menos a través de políticas que involucren directamente a las personas que habitan esos lugares.

7. La ausencia de norma que establezca condiciones mínimas de habitabilidad

En la actualidad no existen parámetros ni normas para una óptima habitabilidad en los inquilinatos, lo que conlleva a la especulación en cuanto a los precios y la oferta habitable.

El inquilinato como opción de vivienda se presenta como una de las múltiples formas de construir ciudad, ya que representa la complejidad de la misma al habitarla, al tiempo que genera alternativas que pueden ser aceptadas desde las formas del morar, pero al mismo tiempo hay que reconocer que esa falta de regulación que establezca condiciones mínimas de habitabilidad, así como el poco interés por parte de las administraciones de turno en esta forma de vivienda, sea una de las causas que ha generado que la mayoría de estos lugares sean sitios poco aptos para la seguridad y el bienestar de quienes los habitan.

Cuando se habla de inquilinatos hay una tendencia a generalizar respecto a las bajas condiciones de habitabilidad que con base en los pocos estudios se han hecho en la ciudad, no obstante se debe anotar que si bien las condiciones de habitabilidad en muchos de ellos no son óptimas, los inquilinatos no solo se presentan como una propuesta de vivienda, sino que hacen parte de la compleja trama resultante de las dinámicas de la ciudad que los produce.

El ejercicio de habitar está relacionado con las condiciones exteriores pero también desde el interior del hombre, el hábitat no es un objeto predeterminado con condiciones estáticas. El hábitat está compuesto también por las pasiones humanas, las cuales son dinámicas e impredecibles, de ahí que las condiciones de habitabilidad se establezcan desde nuestra forma de ser en el mundo; es decir, esas condiciones de habitabilidad no preexisten de una manera estándar preconcebida, ya que estas se conciben en el ejercicio de la vida, y existen como colores hay en el universo.

Uno de los obstáculos para la creación de políticas públicas que establezcan condiciones dignas de habitabilidad en los inquilinatos, y cuyos principios nazcan desde los mismos usuarios habitantes de inquilinatos, es que estos

habitantes no suelen tener conciencia política como grupo que hace uso de una oferta informal de vivienda, ya que su nomadismo urbano de inquilinato a inquilinato, no les hace crear lazos entre sus vecinos y compañeros de vivienda.

El inquilinato se presenta como resultado de las múltiples conflictos de violencia y exclusión que atraviesa no solo la ciudad, sino también el país; de esta forma fenómenos como el desplazamiento tanto rural como urbano, la falta de oportunidades, entre otros se ven reflejados en el incremento de de esta forma de vivienda no regulada. No obstante el inquilinato como alternativa de vivienda no significa una desgracia desafortunada para quienes deben de hacer uso de este servicio. Desafortunado ha sido el modo de ignorarlos en la ciudad, lo cual ha generado toda una suerte de abusos por parte de administradores y dueños de estos inmuebles.

La pérdida de memoria que generan los vacíos históricos en las formas de habitar y construir ciudad, hace que con frecuencia no se reconozca que el fenómeno de la informalidad inmobiliaria, es un hecho que ha generado todo tipo de abusos que han escapado al control o al interés del Estado. Esta misma pérdida de la memoria ha generado el desconocimiento de ciertos procesos sociales, los cuales es necesario conocer y reconocer para poder entender cuantas ciudades y realidades subyacen en una sola. Al igual que alegrías, penas, miedos, incertidumbres, certezas y esperanzas se albergan en un solo corazón.

8. Conclusiones

El inquilinato como forma de vivienda no ha tenido la suficiente visibilidad en la ciudad, y cuando aparece en la memoria de las formas de hacer ciudad, se le muestra como una vivienda al margen de toda posibilidad de tratarse como una opción digna de vivienda.

Los estudios sobre este tipo de vivienda y su expansión a los barrios alejados del centro no han sido suficientes. Es indudable que el desconocimiento y la falta de una reglamentación sobre esta forma de habitar han generado todo tipo de abusos por parte de propietarios y administradores. Ante esos abusos el habitante de inquilinato se presenta inerme, ya que no cuenta con presencia política ni como habitante de la ciudad ni como usuario de esa oferta informal de vivienda.

Las formas de habitar y hacer ciudad no son homogéneas, algunas carecen del reconocimiento en la memoria urbana. El hábitat al igual que la

naturaleza humana no es un objeto predeterminado, una fórmula para todas las formas de ser y estar en los espacios, los territorios y los lugares. El hábitat está constantemente en interacción con las múltiples formas de la vida, su cuerpo es un tejido complejo en el cual la memoria forma parte de las estructuras que permiten el reconocimiento de los otros y conlleva al propio reconocimiento; por ende, a la aceptación de los diversos otros que construyeron y construyen la ciudad.

9. Bibliografía

- Botero Herrera, F. (1991). *Medellín 1890-1950, Historia urbana y juego de intereses*. Medellín: Universidad de Antioquia.
- Cuervo Calle, Juan J. (2008). *Habitar: El tránsito de la casa individual a la casa compartida. El inquilinato en Niquitao* (Tesis de grado de maestría en Hábitat). Medellín: Universidad Nacional de Colombia, sede Medellín.
- Echeverría, María C. (2009). Hábitat: concepto, campo, trama de vida. En: *¿Que es el hábitat?, Las preguntas por el hábitat*. Medellín: Universidad Nacional de Colombia.
- Hernández, Juan F. y Ramírez Hernández, Lady T. (2011). *Una pieza para todo: Posibilidades de desarrollo en la familia habitante de inquilinato*. Medellín: Comfenalco.
- Osorio Gómez, J. (2000). *Niquitao, una geografía de cruces*. Medellín: Instituto Tecnológico Metropolitano.