

Desplazamiento, acoso inmobiliario y espacio gentrificable en el caso de Sevilla.

Displacement, harassment towards tenants and gentrified space in Seville.

Ibán DÍAZ PARRA

Universidad de Sevilla

ibandiaz@us.es

BIBLID [ISSN 2174-6753, nº2, 48-68]

Artículo ubicado en: www.encrucijadas.org

Fecha de recepción: *agosto del 2011* || Fecha de aceptación: *diciembre del 2011*

RESUMEN: El desplazamiento de población con escasos recursos es una de las consecuencias más obviamente negativas de los procesos de gentrificación. Este fenómeno ha estado además relacionado con la práctica del acoso a inquilinos por parte de propietarios de viviendas en alquiler en zonas revalorizadas, una práctica criminal y con una cierta difusión en las últimas décadas. En este trabajo se explora la cuestión del desplazamiento atendiendo a su relación con el acoso inmobiliario, así como la producción de lo que aquí se denomina espacio gentrificable. Para ello se utiliza el caso de Sevilla, del que se hace una reconstrucción histórica.

Palabras clave: desplazamiento, acoso inmobiliario, gentrificación, historia urbana, geografía social.

ABSTRACT: The displacement of low income neighbors is the most obvious negative consequence of gentrification. It is also related to harassment of tenants by landlords in upcoming areas, a criminal activity and a spreader practice in Spain over the last decades. This paper explores the relation between displacement and harassment of tenants and the historical production of the gentrified space. In order to achieve that, we will analyze the process in Seville.

Keywords: displacement, harassment of tenants, gentrification, urban history, social geography.

1. Introducción

El desplazamiento de población tradicional de los centros históricos, vinculada al cambio sociodemográfico de los mismos, es uno de los elementos fundamentales de los procesos de gentrificación que han acontecido en las principales ciudades españolas en las últimas décadas. Es además la consecuencia más obviamente negativa y reprobable de este tipo de procesos, lo que le confiere un interés innegable. Sin embargo, dicho interés no ha sido correspondido con un número suficiente de investigaciones empíricas, ni siquiera en el mundo anglosajón, donde, aunque el estudio de la gentrificación es más común, las investigaciones tienden a centrarse en mayor medida en las nuevas clases medias que se introducen en los centros urbanos como parte del proceso.

A nivel estatal, la relación del acoso inmobiliario con estos procesos de desplazamiento es un asunto por tratar. Este tipo de actividades delictivas adquirieron cierta relevancia en la última década, muy asociadas precisamente a la rehabilitación de los centros urbanos. Si bien acoso inmobiliario y desplazamiento son conceptos que implican realidades distintas, el primero ha debido jugar un papel importante en el desplazamiento asociado a la gentrificación.

El estudio del desplazamiento y la población desplazada en los procesos de gentrificación, está íntimamente relacionado con las características del espacio gentrificable. Este ha sido tratado especialmente en el conjunto de explicaciones del proceso desde la perspectiva de la producción, muy centrado en los ciclos de vida de los vecindarios. Acotar las características de ese espacio gentrificable es un asunto de especial interés para la intervención sobre este tipo de procesos, ya fuese desde la administración pública o desde el activismo de base contra la gentrificación.

1.1. Espacio gentrificable y acoso inmobiliario

Los objetivos fundamentales de este trabajo son, en primer lugar, identificar las características que hacen a un espacio gentrificable, en segundo lugar, valorar la vinculación de la práctica del acoso inmobiliario con el proceso general de gentrificación y en tercer lugar reconstruir históricamente los procesos de desplazamiento y gentrificación para el caso de Sevilla.

En este sentido, aquí se propone que el espacio gentrificable viene definido por dos conjuntos de características. En primer lugar, las que hacen factible que un determinado sector residencial sea colonizado por un grupo social con características radicalmente diferentes del vecino tipo preexistente. En segundo lugar, las características que convierten a este espacio en especialmente atractivo para la atracción de grupos con un poder adquisitivo progresivamente mayor.

De esta forma, el espacio gentrificable se fundamenta en la existencia de un espacio permeable a la introducción de grupos sociales con características radicalmente diferentes a las de los habitantes preexistentes. Este espacio permeable vendría definido tanto por las características de la población como las condiciones del espacio físico que habita. Respecto de la población, ésta estaría definida por una situación de debilidad, lo que impediría desarrollar estrategias de bloqueo frente a la entrada de otros grupos, lo que correspondería con una población mermada y envejecida. Respecto al espacio que habita, vendría definido por la existencia de una edificación residencial envejecida, deteriorada y desvalorizada, vacantes

en las viviendas y elevada proporción de alquileres, características que facilitarían la entrada masiva de nuevos vecinos. Estos espacios se generan en coyunturas específicas y podrían ser aprovechados para la construcción de enclaves socioculturales de distinto tipo.

Al mismo tiempo, es un espacio atractivo para grupos con elevado nivel de ingresos. Algunos de los elementos de esta cualidad son la proximidad a zonas valorizadas, la centralidad, un tipo de edificación intervenible y promocionable y una fuerte identidad relacionada con su carácter histórico. Estas características convierten el espacio permeable en espacio gentrificable y abren la posibilidad a la ocurrencia de un proceso de gentrificación. La atracción que genera el espacio determina en última instancia el perfil privilegiado del grupo social que va a establecerse. El establecimiento de grupos progresivamente con mayor poder adquisitivo vendrá dado por las propias dinámicas del mercado inmobiliario y depende de que el espacio conserve las características que lo hacen atractivo. No obstante, estas características gentrificables, que son en gran medida consustanciales a un espacio dado, habrían de ser activadas, en un contexto propicio para la demanda, fundamentalmente a través de una intervención desde el lado de la producción de espacio.

Por otro lado, se propone que el acoso a inquilinos por parte de los propietarios de viviendas es un fenómeno que supone parte fundamental del proceso de desplazamiento reciente asociado a la gentrificación. De esta forma, el auge del acoso inmobiliario en la coyuntura reciente correspondería a lo que sería una primera fase de gentrificación en las ciudades españolas asociada a las burbujas inmobiliarias recientes y a la aplicación del planeamiento urbano post-desarrollista. No obstante, el proceso de desplazamiento desde los barrios históricos populares sería un fenómeno con raíces históricas más profundas, del cual esta sería su última fase.

1.2. Método y fuentes

Con el objetivo de tratar estas cuestiones, se toma como estudio de caso el desplazamiento en Sevilla. Este caso es relevante en la medida en que se han desarrollado estudios y existe constancia de la ocurrencia del proceso de gentrificación en la ciudad, así como una cierta alarma social sobre la cuestión del desplazamiento a través de casos escandalosos de abuso contra inquilinos en su centro histórico y arrabales. Esto ha dado lugar a su vez al desarrollo de políticas públicas específicas para la protección de los inquilinos y al surgimiento de asociaciones contra el acoso y el desplazamiento.

El de Sevilla sería un caso típico en el que estudiamos un proceso histórico de forma analítica. Implica reconstruir los acontecimientos de transformación social que han sufrido los espacios históricos de la ciudad. Los tipos de información utilizados para ello son fuentes documentales, estadísticas y entrevistas. Se han combinado estas fuentes para confirmar las informaciones más relevantes. Las estadísticas han perseguido esencialmente obtener datos sobre las características del espacio gentrificable. Para ello se ha trabajado con los Censos de 1981, 1991 y 2001. Los datos se han representado en mapas de coropletas. Entre las representaciones más convencionales de los datos, se han incluido mapas basados en indicadores locales de autocorrelación espacial. Estos indicadores fueron desarrollados por Anselin (1995) y permiten la descomposición de indicadores globales, como el Índice de Moran, en la contribución de cada observación. El resultado gráfico es un mapa en el que se representan agrupaciones de unidades vecinas y con valores próximos (clústers), distinguiendo las agrupaciones con valores altos y con valores bajos.

De igual forma, permite la detección de unidades con valores relevantes, altos o bajos, rodeados por vecinos con valores disímiles (islas).

Respecto de las fuentes documentales se ha recurrido a la abundante bibliografía sobre historia urbana y procesos sociales en Sevilla. También se han explotado los archivos de la Oficina Técnica de Asesoramiento al Inquilino (OTAINSA), con el objetivo de obtener información sobre los casos de acoso. Por otro lado, se ha podido consultar un gran número de documentos de planeamiento en el departamento de planificación de la Gerencia de Urbanismo de Sevilla, a destacar los planes generales de 1963 y 1987, así como parte de su planeamiento de desarrollo, el Avance del Plan Especial de Protección del Conjunto Histórico de Sevilla y documentación diversa sobre el Plan Urbano San Luis-Alameda.

Las entrevistas han consistido en un conjunto de ocho entrevistas en profundidad con informantes cualificados con perfiles fundamentalmente técnicos y que se enumeran a continuación:

Antonio Martín García	E1	Abogado y Geógrafo (Gerencia de Urbanismo).
María José García Jaén	E2	Jefa del <i>Servicio Observatorio de Procesos Urbanísticos</i> de la Gerencia de Urbanismo.
Ventura Galera Navarro	E3	Arquitecto, fundador de <i>Arquitectura y Compromiso Social de Sevilla</i> .
José Ignacio Aguilar	E4	Abogado especialista en arrendamientos urbanos. Miembro fundador de la <i>Liga de Inquilinos "La Corriente"</i> .
Ángel Monge Pérez	E5	Abogado. Director de la <i>Oficina Técnica de Asesoramiento al Inquilino en Situación de Abuso</i> (OTAINSA).
José García-Tapial y León	E6	Arquitecto en la Gerencia de Urbanismo durante el período de aplicación del Plan General de 1987.
David Gómez Márquez	E7	Miembro fundador de la <i>Asociación de Vecinos del Casco Norte "La Revuelta"</i> , miembro fundador de la <i>Plataforma de Inquilinos Amenazados</i> y miembro y organizador de la <i>Plataforma Alameda Viva</i> .
Ángel del Río Sánchez	E8	Antropólogo. Director del documental <i>¿A dónde voy yo? Inquilinos en situación de abuso</i> . Miembro fundador de la <i>Plataforma de Inquilinos Amenazados</i> .

2. Referencias teóricas

2.1. Gentrificación, sucesión y filtrado

La conceptualización más común del término gentrificación asocia la promoción social de un área residencial a la sustitución de un grupo con unas características socioeconómicas humildes por otro grupo correspondiente a una estratificación social superior. En este sentido la gentrificación podría interpretarse como un tipo particular de proceso de sucesión. Los procesos de invasión-sucesión se han estudiado en el pasado, principalmente en relación con la sustitución de unos grupos étnicos por otros en un espacio urbano definido. Esta se produce fruto de la asimilación cultural y de la movilidad social, en base a la cual el típico enclave étnico es abandonado y la comunidad empieza a desplazarse hacia otros sectores urbanos. Con el tiempo esos pioneros son seguidos por otros y la sucesión social acontece gracias a la salida de los residentes originales (Ley, 1983: 264-265).

La transformación física y la promoción social del sector urbano gentrificado parecen ser las cuestiones esenciales que definen el proceso para la mayoría de los autores. Un proceso de sucesión inverso sería el filtrado residencial. La migración de los propietarios con mayores ingresos desde sus propiedades envejecidas hacia nuevas residencias crearía una serie de vacantes y las mejoras en la vivienda se filtrarían ha-

cia los grupos con menos ingresos. El desplazamiento de los grupos de estatus alto estaría asociado con el decreciente estatus social del vecindario (Ley, 1983: 248-249). En el proceso de gentrificación podrían estar implicados ambos, procesos de filtrado residencial hacia abajo y hacia arriba.

2.2. Decadencia urbanística y escalón diferencial de renta

Ahora bien, ¿por qué acontecen este tipo de procesos en determinados sectores urbanos? El proceso de decadencia y revalorización de un vecindario es fundamental en la teoría del escalón diferencial de renta de Neil Smith (1996) que lidera las explicaciones de la gentrificación desde la perspectiva de la producción. Para este autor, cuando un barrio es construido, durante su primer ciclo de uso, la renta de suelo tiende a incrementarse por la expansión urbana que lo ubica en un suelo progresivamente próximo al centro urbano. A largo plazo, sin embargo, tendería a decrecer por distintos motivos, principalmente el deterioro asociado a su uso y al paso del tiempo. Esto sería especialmente notable en las viviendas en régimen de alquiler. Los arrendadores reciben su principal ingreso del alquiler, lo cual provoca o puede provocar un menor interés en la realización de reparaciones (Harvey, 1977). Este submantenimiento libera capital para los arrendadores que puede ser invertido en otro lugar, por ejemplo en inversiones inmobiliarias más rentables.

A pesar de esto, un vecindario desvalorizado puede resultar rentable, suponiendo un nicho de consumo de mercancía vivienda para grupos con escaso poder adquisitivo. La caída de la renta puede compensarse con la ausencia de reparaciones, el hacinamiento y la subdivisión de la vivienda para obtener más unidades de alquiler. No obstante, si los arrendadores no pueden obtener suficientes ingresos que compensen los costes de los edificios (no sólo reparaciones, también agua, electricidad, etc.), los edificios son abandonados. La desvalorización de un sector puede conducir a su marginación o a generar las condiciones para una futura revalorización, en base a la generación de un escalón diferencial de renta.

La clave de la interpretación estructural de la gentrificación por Smith (1996) es la diferencia entre renta del suelo capitalizada y renta del suelo potencial. La primera es el ingreso económico recibido por el propietario de una parcela a cambio del derecho a usar ese suelo, dado un determinado uso presente. La renta de suelo potencial sería el ingreso eventual si éste fuera puesto en su uso óptimo. Para Smith la diferencia entre la renta del suelo capitalizada y la renta potencial sería el escalón diferencial de renta que actúa como motor de la gentrificación de los centros urbanos. Conforme el escalón entre la renta potencial y capitalizada se ensancha, se genera un incentivo cada vez más intenso para la gentrificación.

Aceptando la generalidad de la propuesta, resulta difícil tomar esta teoría como suficiente en sí misma para explicar la gentrificación. Como se ha apuntado en ocasiones, el escalón de renta no determina la gentrificación¹, ni tienen que ser los barrios con mayores escalones de renta aquellos en los que se produzca el proceso (Lees, Slater y Wylly, 2008).

1 Las teorías desde la perspectiva del consumo se centran en el factor de la demanda solvente, que obviamente, es esencial para la ocurrencia del proceso. Ver por ejemplo Ley (1996).

2.3. Espacio gentrificable y población desplazada

La gentrificación no acontece en todos los espacios donde haya un escalón diferencial de renta suficiente, ni en función de las dimensiones de este. De ahí el interés de identificar las características que convierten un espacio en gentrificable.

Algunas de las características son consustanciales al espacio concreto y se evidencia por los gustos de la población atraída al espacio. El espacio gentrificable vendría definido por los gustos y apetencias del sujeto gentrificador, identificado generalmente por los autores que se centran en las explicaciones del lado del consumo con un tipo de nuevas clases medias profesionales que se desplazan al centro urbano, más próximo a los edificios de oficinas donde trabajan (Ley, 1996). El estilo de consumo de las nuevas clases medias sería en parte un consumo conspicuo, que hace énfasis en la exhibición pública de la adquisición de mercancías. El deseo de exhibir esta capacidad de consumo, así como la búsqueda de relaciones sociales, empujaría a buscar espacios públicos de exhibición y relación, algo que encontraría en el centro urbano (Beauregard, 1986: 43-44). A este respecto, Harvey (2004: 102) afirma que la exhibición del capital simbólico y cultural de las clases medias tiene mucho que ver con la remodelación y rehabilitación de los centros urbanos. Jager (1986) incide también sobre el reciclaje de edificios históricos fácilmente intervinibles por sus dimensiones, como las casas victorianas en Reino Unido.

Otras características de este espacio están necesariamente relacionadas con el tipo de población que vive o vivía en ellos. La mayor parte de los estudios se refieren a la población desplazada como clase obrera, sin llegar a profundizar excesivamente en las características de este grupo, algo sobre lo que se lamentan Slater (2006) o Wacquant (2008). Siguiendo a Beauregard (1986: 49), la población más proclive a ser desplazada es aquella que vive en régimen de alquiler en edificios baratos pero deseables arquitectónicamente y cercanos al centro. Muchos son marginales en el mercado de trabajo o están fuera de él, individuos cercanos a la línea de la pobreza. Otra característica que suele encontrarse en la población vulnerable de este tipo de zonas es el envejecimiento (Fernández Salinas, 2003).

2.4. Desplazamiento y acoso inmobiliario

Un factor que parece determinante en muchos casos, aunque no en la totalidad de ellos, es el predominio del alquiler. La pobreza vincula este sujeto a la vivienda en una relación contractual de alquiler y limita los recursos disponibles a la hora de resistir su desplazamiento (Beauregard, 1986: 50). Ley (1983) menciona la mayor movilidad residencial de los inquilinos respecto de los propietarios.

Para Pacione (1990: 117-118) el desplazamiento se produciría fundamentalmente de cuatro formas: por el desalojo producido para rehabilitar el edificio, por la imposibilidad de las familias propietarias de mantener o rehabilitar el edificio, por la incapacidad de los nuevos núcleos familiares de encontrar alojamiento asequible en su propio barrio y por la migración provocada por la pérdida de las redes sociales. Aunque una parte importante de este desplazamiento es voluntario, en otros muchos casos se generalizan técnicas de acoso inmobiliario para forzar la movilidad. En diversas obras sobre la gentrificación se hace referencia a este tipo de acoso como una de las expresiones más alarmantes de la gentrificación (Lees, et. al., 2008).

El acoso inmobiliario puede definirse como conjunto extendido de prácticas y acciones, tomadas por parte de la propiedad o de promotores, con el objetivo de forzar el desplazamiento de los inquilinos de un inmueble dado, de forma voluntaria, haciendo inhabitable el edificio, o forzoso, consiguiendo una orden de desalojo. Sobre este tipo de técnicas generalizadas en todas las ciudades medias que experimentan estos procesos versa el volumen colectivo *El cielo esta enladrillado* (VV.AA., 2006).

3. La producción de un espacio permeable

Los sectores obreros históricos de Sevilla se encontraban en pleno auge en la década de los treinta del siglo XX. Sin embargo, en la segunda mitad del siglo habían entrado en un fuerte y aparentemente irreversible declive. Los barrios que pasaron por este proceso de densificación y posterior decadencia son los principales arrabales de la ciudad, a destacar Triana y San Bernardo, y los barrios obreros de la ciudad intramuros, ubicados en su extremo norte. Estos barrios recibían en la primera mitad del siglo XX fuertes flujos migratorios procedentes de las zonas rurales de tal forma que, en este periodo, se generó un grave problema de hacinamiento en las típicas viviendas colectivas andaluzas, los corrales y patios de vecinos (Morales Padrón, 1974; Montoto, 1996; o Fernández Salinas, 2003). No obstante, a partir de la década de los sesenta, algunos autores comienza a hablar de “descongestión” del centro histórico, que en “1950 albergaba a 107.363 habitantes, reduciéndose en 1970 a 86.901” (González Dorado, 1975: 47).

Los factores clave que explican este cambio radical de las tendencias demográficas son las modificaciones en las estrategias del capital privado y público en la construcción de ciudad y los cambios legislativos propiciados por el agente público que habría afectado de forma similar a las grandes ciudades del Estado. En el caso de Sevilla, a estas cuestiones se les unen los efectos de la riada que sufrió la ciudad en 1961. El producto de la actuación de estos factores es el espacio permeable.

3.1. Deterioro de la edificación y desplazamiento

El proceso de decadencia demográfica continuada entre 1950 y 1980 guarda relación con la huida del capital a sectores nuevos y más rentables de la ciudad, acelerándose la degradación del caserío y del espacio público por la falta de mantenimiento. Por un lado, los grupos con mayor poder adquisitivo van abandonando de forma masiva el centro histórico empujados por el deterioro de la edificación y atraídos por los nuevos barrios de cierta calidad en Los Remedios, El Prado de San Sebastián o Nervión, algo repetido por varios informantes (E6 y E1). Marín de Terán (1980) apunta también a la intensificación de la actividad constructora a partir de la década de los cincuenta, pero esta vez encaminada a cubrir la creciente demanda de alojamientos salubres para la clase obrera, por parte de la Obra Sindical del Hogar y la Arquitectura y el Real Patronato de Casas Baratas. Así, la población habría seguido al capital en su desplazamiento hacia los frentes de expansión de la ciudad.

Durante este periodo, la intervención pública sobre el espacio histórico se habría limitado a las típicas operaciones de renovación urbana funcionalista en el marco del planeamiento general de 1963. En este contexto se produce el derribo de San Julián (extremo noreste del recinto amurallado), formado por corrales de vecinos en su mayor parte. Las típicas promesas de realojo y viviendas sociales quedarían en el aire en la medida en que el proyecto de polígono no llegó a realizarse y el redesarrollo del sector quedó relegado a un conjunto de operaciones inmobiliarias en el mercado privado (Cardoso, 1983: 19). Triana

no se salvó del movimiento hacia la modernidad y su plan de reforma interior, aprobado en 1971, dio lugar al redesarrollo de una buena parte del arrabal, que resultaría en un importante desplazamiento de población desde las viviendas colectivas hacia los polígonos residenciales (Ruiz Ortega, 2005). El planeamiento de 1963 condicionó también el destino de La Calzada y San Roque, que fueron calificados como residencial intensivo, dando lugar a una intensa sustitución de la edificación. Por su parte, en San Bernardo, ante la previsión de una futura operación de renovación urbana, se congeló la concesión de licencias de obras durante dos décadas acelerando el proceso de decadencia.

Respecto de los cambios legislativos, es especialmente relevante la legislación sobre arrendamientos urbanos. El franquismo creó un marco legal muy beneficioso para los inquilinos, en un contexto en el que el alquiler era la forma predominante de relación con la vivienda. Así, la Ley de Arrendamientos Urbanos de 1964 estableció la prorroga legal forzosa a favor del arrendatario, lo que implicaba en la práctica contratos de duración indefinida. Además, esta legislación supuso la congelación de los alquileres dando lugar a los que vendrían a denominarse como alquileres de renta antigua (Lasarte Álvarez, 1996). Sin embargo, a medio plazo, las consecuencias acabaron siendo negativas, puesto que el capital inmobiliario comenzó a evitar los alquileres como forma de obtener beneficios y se concentró en la construcción de viviendas para su venta en propiedad. Esto va a contribuir al abandono de barrios históricos, Marín de Terán (1980: 82) considera que este es el factor que "más decisivamente influye en la decadencia del casco" de Sevilla.

En este contexto, los propietarios de viviendas colectivas tendían a dejar de arrendar los alojamientos que iban quedando vacíos y empezaban a buscar el recurso de los expedientes de ruina para conseguir eliminar tanto edificios como contratos de alquiler. El informante E4, abogado especializado en desahucios, afirma que desde finales de la década de los setenta empezaron a llegar litigios con unas ciertas características homogéneas, fundamentalmente de Triana y alrededor del fenómeno del vaciamiento de los corrales de vecinos, donde los propietarios movían, no sin dificultad, la pieza de la ruina para conseguir los desalojos.

Junto a estas cuestiones, generalizables para las ciudades de similares características, ocurre otro hecho, específico para Sevilla, que contribuiría tanto a acelerar el deterioro de estos barrios como al desalojo de la población: se trata de la riada de 1961. Así, gran parte de las clases trabajadoras del norte del centro histórico y de sus arrabales más emblemáticos se ven obligados a desplazarse por entrar muchas edificaciones residenciales en estado de ruina. El poblamiento de los nuevos polígonos residenciales de la ciudad se acelera en estas fechas con las operaciones de realojo (Martín García, 1996 y Ruiz Ortega, 2005). Los informantes consultados (E6, E3 y E1) coinciden en la vinculación de una primera oleada de desplazamiento masivo a la catástrofe de la riada.

3.2. Un espacio permeable

Durante estas tres décadas de decadencia, según los informantes cualificados (E1 y E2), se produjo una notable transformación sociodemográfica de estos sectores urbanos. La degradación progresiva empujaba a los vecinos que podían permitirse vivir en otro sector a un desplazamiento progresivo, al mismo tiempo que grupos con menor poder adquisitivo, un proletariado empobrecido o sectores del lumpen proletariado, se introducían en estos barrios, aprovechando la degradación y desvalorización generalizada, en un proceso de filtrado residencial hacia abajo. En este sentido, León Vela (2002) comenta la introducción de

grupos marginales en la zona norte del centro histórico desde la década de los sesenta y Ángel Luis Vera (1990) confirma el mismo extremo para San Bernardo. De esta forma, en este momento, estos barrios formaban un conjunto decadente y estigmatizado de la ciudad, poco atractivo para que se introdujesen grupos con mayor poder adquisitivo. A pesar de esto, algunos de los informantes consultados (E7 y E8), señalan los años en torno a la transición democrática como un periodo en el que se inicia la entrada en el cuadrante noreste del centro histórico (San Luis-Alameda, San Gil y San Julián) de perfiles bohemios, alternativos y con cierta visibilidad de la comunidad gay. La entrada de población, mayoritariamente de baja extracción social, se produjo sobre un espacio con características permeables. El Censo de 1981 permite una caracterización de este espacio.

Tabla 1. Caracterización sociodemográfica de San Luis-Alameda en 1981.

	San Luis-Alameda	Centro Histórico	Sevilla
Nº habitantes	5.950	59.946	656.466
% Mayores de 65	18,9	16,8	8,6
% Pensionistas	17,5	14,5	9,1
Tasa de paro	24,1	19,4	22,2
% Personas con estudios universitarios	7,7	13,9	7,7
% Edificios en mal estado	52,3	30,4	17,7

Fuente: *Censo de población y vivienda 1981*.

En cuanto a la cuestión sociodemográfica, a principios de la década de los ochenta las mayores concentraciones de población envejecida se localizaban en el centro histórico de la ciudad, en Triana y en los arrabales al este del recinto amurallado. Por ejemplo, en el entorno de San Luis-Alameda (extremo norte del recinto amurallado) la proporción de pensionistas se encontraba por encima del 17%, frente al 9% de la ciudad (Tabla 1). Por su parte, los indicadores sociales señalan además la existencia de una población empobrecida, con tasas de paro elevadas, por encima del 20%, una proporción baja de trabajadores con estudios universitarios y elevadas tasas de analfabetismo. Por ejemplo, en San Luis-Alameda el porcentaje de personas con estudios universitarios era similar a la del conjunto de Sevilla, pero muy inferior a la del centro histórico, aunque la población sin estudios alcanzaba el 50%. Una población en la que predominaba además una relación de alquiler para con su vivienda.

Respecto del estado de la edificación, en este censo se identificaba una enorme concentración de viviendas degradadas circunscrita al viejo recinto amurallado. En él se apreciaba la existencia de una clara diferenciación entre su mitad norte y su mitad sur. El noreste del recinto amurallado se encontraba en el nivel más extremo de degradación, en torno un 50% de su edificación en un estado deficiente, con un grado menor de deterioro en el barrio de San Julián, coincidiendo con la mayor concentración de alquileres de la ciudad y una pérdida de la carga residencial sobre la que alertaba el Plan General de 1987 (Gerencia de Urbanismo, 1987: 132). Una situación similar a la de los arrabales de Triana y San Bernardo.

4. La intervención sobre el espacio gentrificable

Una segunda fase, fácilmente diferenciable, del proceso de desplazamiento sería la que se inicia en la década de los ochenta. Aquí se trataría de un proceso de desplazamiento y sustitución del caserío más gradual, donde el agente privado tendría un papel mucho más activo y cuyas características coincidirían en mayor medida con un proceso de gentrificación.

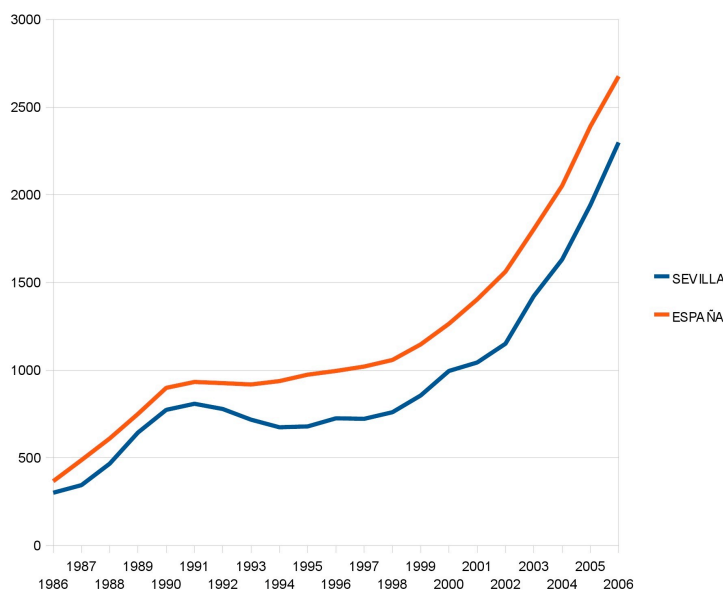
Existen varios factores susceptibles de explicar este cambio de tendencias. En primer lugar, los cambios operados en el mercado inmobiliario, la modificación de la legislación sobre alquileres y los dos pronunciados ciclos especulativos del mercado inmobiliario que se van a producir a partir de la entrada del Estado español en la Unión Europea. En segundo lugar, la fuerte intervención de la administración pública en estos sectores históricos degradados.

4.1. Cambios legislativos y mercado inmobiliario

Con la entrada de los gobiernos democráticos se va a proceder a una progresiva liberalización de la legislación sobre alquileres, que va a tener consecuencias terribles para la población dependiente del alquiler para acceder a una vivienda. En este sentido, el Real Decreto Ley 2/1985 del 30 de abril, conocido como Decreto Boyer, establece la supresión de la obligatoriedad de la prórroga forzosa en los contratos de arrendamiento urbano. De esta forma, se someterá el alquiler a las lógicas del mercado capitalista, eliminando progresivamente los derechos de los inquilinos a juicio de Fernández Duran (2006).

La legislación de 1964 y el Real Decreto Ley de 1985, en combinación, propician, a juicio de algunos autores (Lasarte Alvarez, 1996), la reciente especulación con las viviendas de los cascos históricos del Estado. Si la primera legislación contribuyó a la desinversión y deterioro del caserío, pieza fundamental del desplazamiento producido entre las décadas de los sesenta y ochenta (así como de la creación del espacio permeable que permitiría el proceso de filtrado hacia abajo), en opinión de la mayor parte de los informantes consultados (E4 y E8) el Decreto Boyer supuso el detonante fundamental para la última oleada de desplazamiento en Sevilla. Los nuevos contratos eran fácilmente rescindibles y muchos contratos de renta antigua fueron sustituidos paulatinamente por nuevos contratos con menos derechos, a menudo mediante engaños y coacciones (E4, E7 y E8). De esta forma, se eliminaban las posibilidades de reproducción social de las comunidades tradicionales, al mismo tiempo que se incrementaban las vacantes para los gentrificadores.

Gráfico 1. Evolución del precio de la vivienda en España y Sevilla (euros por metro cuadrado)



Fuente: Elaboración propia a partir de la *Sociedad de Tasación*.

La implantación de la liberalización de los alquileres coincide en el tiempo con dos fuertes ciclos inmobiliarios alcistas altamente especulativos. El primero iniciado en 1986 y culminado en la fecha clave de 1992 (Naredo, 1998), a la que sigue un periodo de estancamiento de los precios hasta llegar a 1997, donde se produce el nuevo despegue. Los ciclos inmobiliarios en Sevilla son extremadamente similares a los del resto del Estado pero con tendencias aún más marcadas, mayores revalorizaciones en los primeros años noventa y mayores caídas de los precios a partir de 1992 (Gráfico 1). Esta situación incentivaría la puesta en valor de nueva mercancía vivienda de los espacios históricos de la ciudad, en un contexto de escaso crecimiento demográfico y concentración del capital privado y público sobre la ciudad consolidada.

4.2. El vuelco de la intervención pública sobre la ciudad consolidada

En 1987 se aprobó el nuevo planeamiento general para la ciudad de Sevilla. Un plan excepcionalmente generoso en inversiones, lo que se encuentra íntimamente relacionado con la celebración de la Exposición Universal de 1992. Se trata de un plan volcado sobre la ciudad consolidada, con especial atención al centro histórico en el que identificaba una notable regresión demográfica e industrial. En este sentido, se hacía hincapié en la notable diferenciación social y funcional norte-sur:

El continuo proceso de recualificación del casco sur ha sido históricamente paralelo al mantenimiento de la marginalidad urbana al norte. Hoy, aunque el sur contiene alguna zona especialmente degradada o algún sector de población con rentas bajas, es el casco norte y, sobre todo, su cuadrante nordeste el que presenta los más intensos y extensos procesos de degradación y ruina, combinados con el asentamiento de las rentas más bajas (Gerencia de Urbanismo, 1987: 135).

De San Luis se afirmaba que era, con mucho, el sector más decadente y ruinoso de la ciudad. De San Bernardo y su entorno se indicaba que "constituye un área irresuelta" (*Op. Cit.*: 35). Rechazando las políticas funcionalistas de renovación urbana, el Plan aseguraba al mismo tiempo que las políticas "conservacionistas" –refiriéndose a las prácticas de las primeras corporaciones democráticas– no habían podido evitar que prosiguiese la degradación y el abandono de grandes sectores históricos de la ciudad (*Op. Cit.*: 132).

El impacto de la intervención urbanística sobre estos espacios se produciría en una doble vertiente. En primer lugar, las grandes intervenciones a escala de ciudad, que alterarían notablemente la centralidad de determinados espacios. En segundo lugar, las intervenciones en los propios barrios históricos degradados, a través de operaciones de reforma interior u otro tipo de planes enfocados a su regeneración como el *Plan Urban*.

De esta forma, la ubicación del recinto de la Exposición Universal de 1992, futuro parque tecnológico de la ciudad, así como la recuperación del paseo de la dársena, otorgan una nueva centralidad a Triana y al norte del centro histórico. Por otro lado, el soterramiento del ferrocarril y el nuevo tejido viario modifican todo el entorno industrial y escasamente estructurado de los arrabales de San Bernardo y La Calzada. Así, la transformación de estos espacios históricos degradados se asocia al evento de la Exposición Universal de 1992, que varios informantes (E1, E5 y E7) vinculan directamente al desplazamiento de la población con menos recursos. Un desplazamiento que se habría producido primero en Triana y posteriormente en el cuadrante noreste del centro histórico y en San Bernardo, fundamentalmente en la década de los noventa y de forma especialmente rápida e intensa en este último arrabal (E4).

Es precisamente en San Bernardo y en el norte del centro histórico donde tienen mayor incidencia los planes de reforma interior del Plan General de Ordenación Urbana (PGOU) de 1987. Dichos planes tuvieron que esperar a la aprobación en 1994 del Avance del Plan Especial de Protección del Conjunto Histórico (PEPCH) de Sevilla. Con anterioridad a 1994 seguía siendo difícil conseguir la ansiada declaración de ruina como indican varios informantes (E1 y E4). Sin embargo, a partir de la aprobación del PEPCH se produce la descentralización de estas funciones y una flexibilización en la concesión de declaraciones de ruina. A esto se le suma el propio contenido de los planes de protección, que en los sectores de San Luis y San Bernardo fueron tramitados casi de urgencia. Estos planes suponían la legalización de las operaciones de reforma interior propuestas por el planeamiento general, a las que se les unía un catálogo de la edificación, gran parte del cual sería eliminado en los siguientes dos lustros. Durante la segunda mitad de la década de los noventa se desarrollarían las operaciones de apertura de calles que planteaban y que serían especialmente relevantes para el caso de San Luis, donde coincidirían con la aplicación de la Iniciativa Urban. La propia redactora del plan reconocería que la iniciativa, que pretendía una intervención social, acabo resultando en la creación de expectativas inmobiliarias sobre la zona (García Jaén, 1998).

4.3. La gentrificación del espacio

A finales de la década de los noventa, la transformación de estos espacios era una realidad ineludible. Según uno de los informantes (E7), en San Bernardo "los propios vecinos hicieron un censo hace un par de años y de una población que podía ser de 2.000 personas en 1980, quedaban 200 (vecinos tradicionales), un 10%". Por su parte, San Luis habría pasado de ser "la zona más pobre de la ciudad" a ser de las más caras según otro informante (E5).

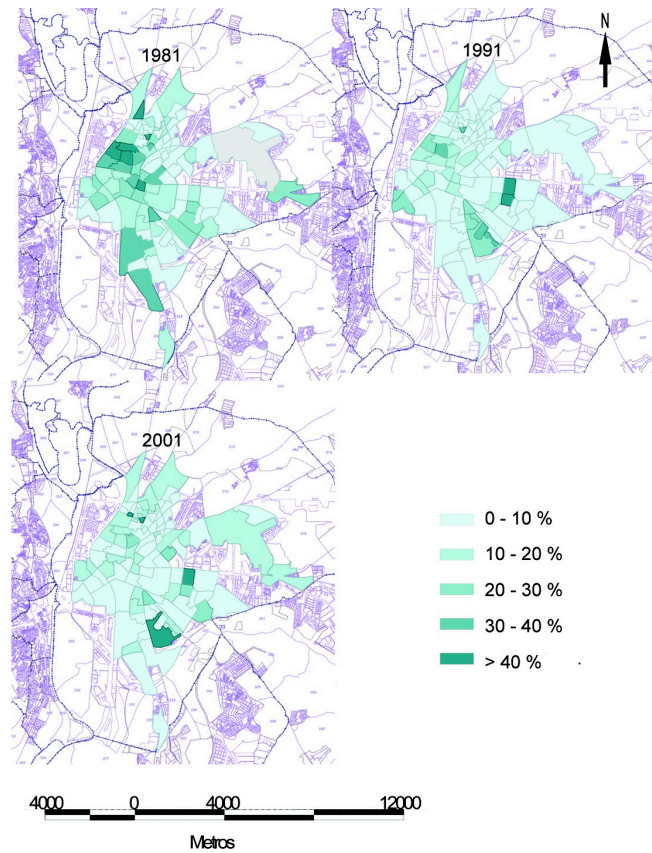
En 2006, el Servicio Observatorio y Control de Procesos de la Gerencia de Urbanismo del Ayuntamiento de Sevilla publicó un interesante documento que bajo el título "Mapa de la Especulación" aportaba, entre otros datos, las variaciones de los precios de la vivienda por sectores entre junio de 2004 y noviembre de 2005. En el informe se daba cuenta de cómo el distrito Casco Antiguo, que delimita el antiguo recinto amurallado de la ciudad, se había convertido en el más caro de la ciudad, con un crecimiento elevado en todos los sectores urbanos en los que lo dividía pero siendo "el sector Feria y Alameda² el que había experimentado un alza mayor, del 7 al 20%" (Gerencia de Urbanismo, 2006: 17). Junto al centro, el sector Nervión, inmediatamente al este, era el que registraba los precios más altos de la ciudad, siendo el nuevo sector de La Buhaira y el rehabilitado San Bernardo "después de algunas áreas del Casco, el que ofrece las viviendas más caras" (*Op. Cit.*: 18). Otra parte de las ofertas más caras se concentraban en Los Remedios y en el arrabal de Triana.

Estos grandes incrementos en el precio de la vivienda vienen acompañados de una intensa rehabilitación de la edificación. En el censo de 2001 ya había desaparecido la gran concentración de edificaciones en mal estado que existía en torno al centro histórico en 1981 (*Imagen 1*). Al mismo tiempo, algunos barrios de la vieja periferia obrera de la ciudad eran los que pasaban a tener el parque de viviendas más deteriorado. En el periodo entre ambos censos había sido muy notable la reducción de la proporción de edificios en mal estado en el sector norte del recinto amurallado, con variaciones menores para Triana y la mayor parte del resto del recinto intramuros. La regeneración también habría sido muy intensa en sectores como La Calzada y San Bernardo. Como ejemplo, en San Luis-Alameda las edificaciones en mal estado

² Sector aproximadamente coincidente con la unidad espacial aquí denominada San Luis-Alameda.

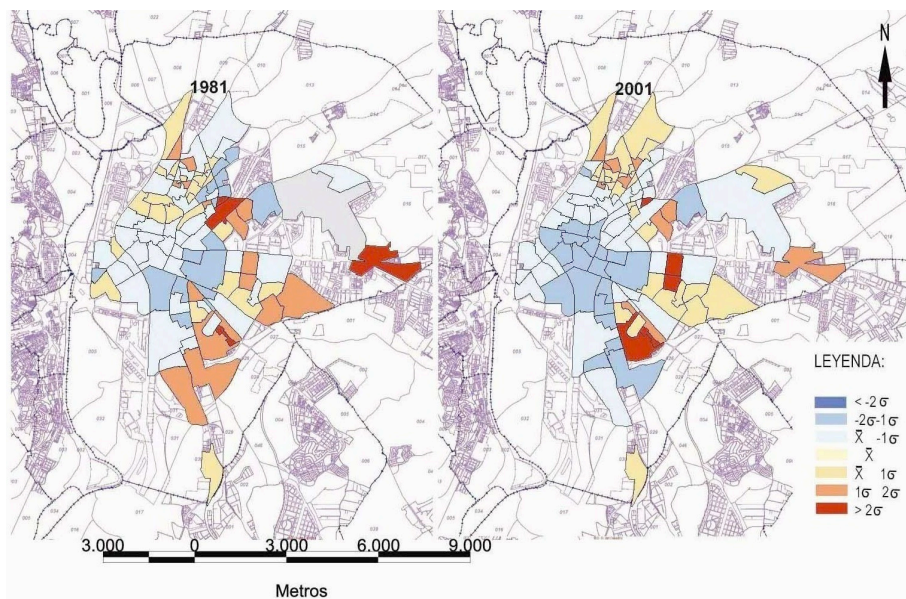
pasaron de constituir más de la mitad del total a menos de un 20%; variación similar a la de los barrios colindantes de San Gil y San Lorenzo.

Imagen 1. Variación porcentual de viviendas en mal estado, Sevilla 1981, 1991 y 2001.

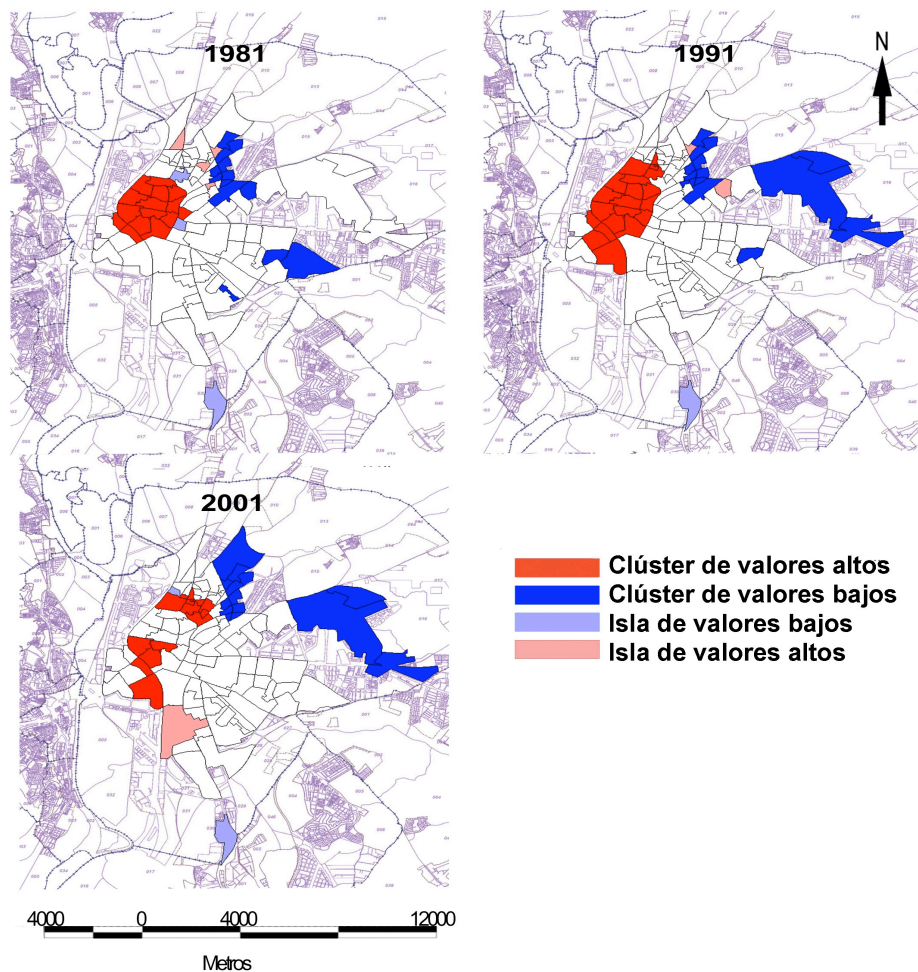


Fuente: Censos de población y vivienda de 1981, 1991 y 2001

Imagen 2. Variación de la tasa de paro, Sevilla 1981 – 2001.



Fuente: Censos de población y vivienda de 1981 y 2001

Imagen 3. Variación del clúster de población con más de 65 años, Sevilla 1981, 1991 y 2001.

Nota: El mapa expresa el resultado de los Indicadores Locales de Asociación Espacial para el porcentaje de población mayor de 65 años, elaborados con el programa Geoda. El clúster de valores altos agrupa unidades espaciales (barrios) con valores elevados, rodeadas de unidades espaciales con valores también elevados. El clúster de valores bajos esta formado por unidades espaciales con valores bajos para la misma variable, rodeadas de unidades de valores bajos. Las islas son unidades espaciales de valores altos o bajos para la variable indicada rodeadas de unidades espaciales con valores disímiles.

Fuente: Censos de población y vivienda de 1981, 1991 y 2001

Respecto a la cuestión sociodemográfica el perfil de los habitantes del centro histórico también había cambiado sustancialmente en este periodo. Así, para el censo de 2001, la totalidad del centro histórico y sus arrabales arrojaba resultados mejores a las medias de la ciudad para cualquier indicador social, con una tasa de paro por debajo de la media (*Imagen 2*) y una proporción de trabajadores con formación universitaria muy por encima de la media. Asimismo, se había producido un fortísimo rejuvenecimiento de la población en este tipo de barrios, de tal forma que prácticamente los únicos barrios donde el índice de vejez tuvo una variación negativa entre los censos de 1981 y 2001 fueron los barrios históricos populares, especialmente en San Luis-Alameda, San Gil y San Bernardo (*Imagen 3*). Estas transformaciones cobran especial sentido cuando se apunta que en estos tres barrios, más de la mitad de los hogares censados en 2001 se habían establecido en los últimos diez años (dato del Censo de Población y Vivienda de 2001).

5. El acoso inmobiliario reciente

5.1. La intervención pública contra el desplazamiento

El papel pasivo de la administración con respecto al desplazamiento de la población tradicional de los barrios obreros históricos empezó a cambiar, según los informantes consultados, a principios del siglo XXI. Algunos informantes (E7 y E8) apuntan al activismo contra los desahucios y contra la gentrificación que se había desarrollado desde la década de los noventa, primero en Triana y luego en el norte del Casco Histórico. En concreto, hacen referencia a la actividad de la asociación Copavetria en Triana, las luchas contra la especulación en la Alameda de Hércules y El Pumarejo desde finales de la década de los noventa y las ocupaciones de San Bernardo ya en el siglo XXI (ver también Díaz Parra, 2008 y 2010). Esto, sumado a algunos casos de desalojo con especial incidencia pública, acabaría por cambiar el equilibrio de fuerzas. En este sentido, resulta clave el año 2004, creándose la OTAINSA por parte de la Gerencia de Urbanismo, la asociación Liga de Inquilinos La Corriente y, dentro de ésta, la oficina independiente Unidad Básica de Asesoramiento al Inquilino (UBAI).

OTAINSA trabajaba³ en coordinación con los Servicios Sociales del Ayuntamiento en una labor fundamentalmente asistencial hacia los inquilinos que habían padecido acoso por parte de los propietarios de viviendas colectivas, a través de la creación de un parque de viviendas para realojos. A partir de su nacimiento, se produce un cambio radical en la política de concesión de licencias en las zonas históricas de la ciudad, restringiéndose notablemente el número de declaraciones de ruina e incrementándose las órdenes de conservación. No obstante, los informantes consultados, incluido el propio director de la oficina, coinciden en que la intervención llega tarde, cuando el grueso de la población vulnerable ya había sido desplazada (E5, E4 y E7).

5.2. Estrategias y localización del acoso inmobiliario

Se han estudiado 234 expedientes, abiertos entre el comienzo de la actividad de la OTAINSA y hasta 2006. Respecto de la localización de los casos tratados por la oficina, el antiguo recinto amurallado, sumado a los arrabales de La Calzada, Triana, San Bernardo y San Roque, supone cerca del 70% del total. Dentro del recinto intramuros cerca del 60% de los casos se ubica entre San Gil, San Julián y San Luis-Alameda. Por lo tanto, el acoso a inquilinos queda restringido a los sectores históricos de la ciudad, fundamentalmente los barrios obreros del recinto intramuros y los arrabales (Imagen 4). Espacios con características muy concretas en cuanto a valor patrimonial, centralidad o tipologías edilicias. Un conjunto de espacios que han pasado por el proceso histórico de desplazamiento y gentrificación descrito anteriormente.

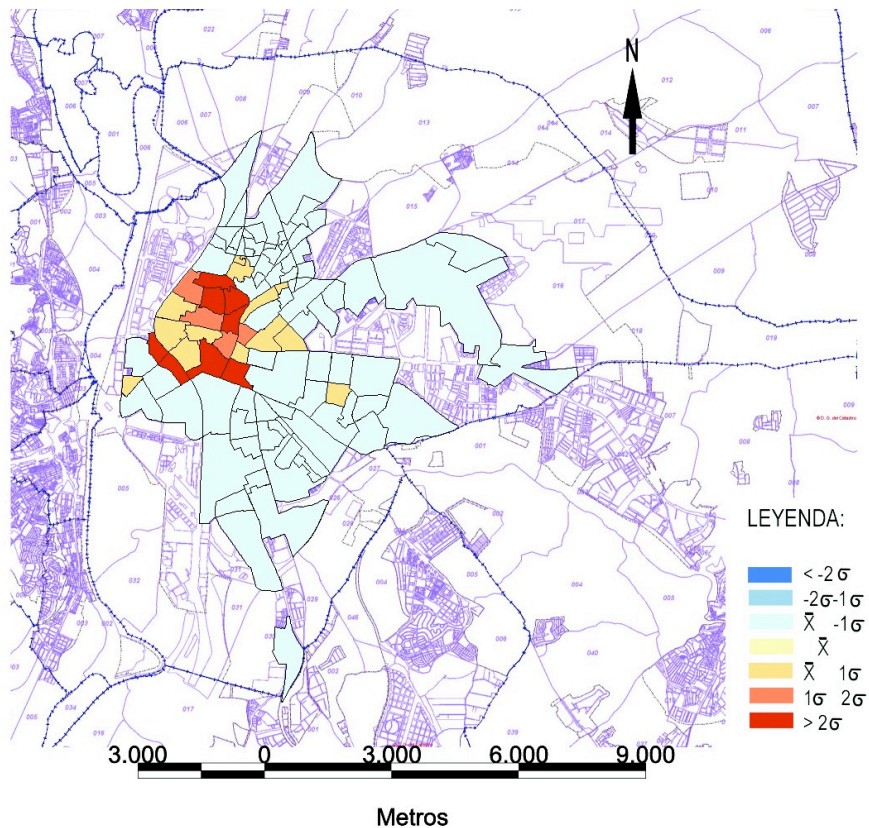
Respecto del desarrollo de estos casos, de los expedientes examinados se infiere que las situaciones de acoso son provocadas por la propiedad de los edificios como agente activo que tiene por fin último la creación de una nueva mercancía vivienda, nueva o rehabilitada y, fundamentalmente, revalorizada. En el contexto de estudio ésta es una situación en la que este tipo de operaciones encuentra fácil financiación y un consumidor de esta mercancía vivienda, por lo que la propiedad tiene como principal obstáculo la

³ Fue desmantelada en verano de 2011, coincidiendo con el cambio de la corporación municipal, de la que salieron PSOE e Izquierda Unida y entró el Partido Popular.

existencia de inquilinos de rentas bajas en los edificios no rehabilitados. De esta forma, las tácticas de acoso se dirigen a conseguir el desplazamiento de los mismos.

El punto de partida es una edificación antigua, a menudo catalogada, deteriorada con el paso del tiempo, ubicada en un sector urbano revalorizado y habitada por inquilinos con escasos recursos que pagan alquileres bajos. Así, el primer paso para reintroducir el edificio en el pujante mercado residencial es el desplazamiento de los inquilinos de rentas bajas.

Imagen 4. Localización de casos de acoso a inquilinos, Sevilla



Fuente: Elaboración propia a partir de los archivos de OTAINSA.

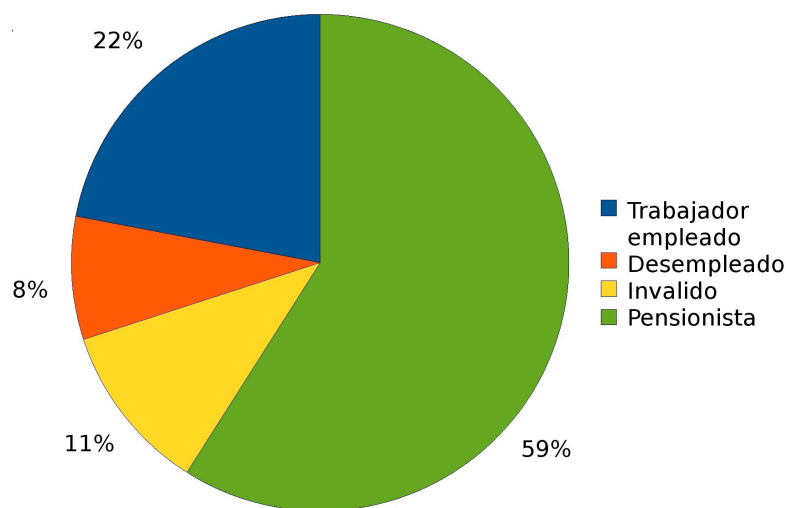
La principal táctica empleada para conseguir el desplazamiento consiste en una actitud pasiva, prolongando el deterioro de la vivienda y de las condiciones de habitabilidad de la misma. La falta de ornato, de condiciones higiénicas y de seguridad en las edificaciones reducen su habitabilidad y empeoran las condiciones de vida de los vecinos, hasta tal punto que pueden optar por abandonar la residencia. Sobre esta táctica básica se desarrollan otra serie de tácticas activas para conseguir el desplazamiento, algunas perfectamente legales como las ofertas económicas a los inquilinos o las gestiones para conseguir la declaración de ruina, otras claramente punibles como las amenazas o la realización intencionada de desperfectos.

Tras el desalojo se produce la creación de la nueva mercancía vivienda, bien mediante demolición y nueva planta, bien mediante rehabilitación integral o sucesivas reformas. El resultado final es una mercancía vivienda gentrificada dirigida a un tipo de inquilino de un poder adquisitivo mucho mayor.

5.3. El perfil de los inquilinos

En la mayoría de los casos tratados por OTAINSA se hace referencia a contratos de renta antigua (anteriores a la reforma de la Ley de Arrendamientos Urbanos). De los datos extraídos de los informes sociales de OTAINSA, requisito para optar a una vivienda de realojo, se pueden obtener algunos datos orientativos. En las viviendas de emergencia social las personas de referencia del núcleo familiar tenían de 26 a 63 años, una media de 48. En un 70% de los casos se trataba de mujeres solas. Los perfiles laborales se distribuían entre pensionistas, desempleados o trabajadores eventuales con ingresos bajos (el promedio de ingresos era de 476 euros). En las viviendas del parque de emergencia social para mayores, la edad media era de 73 años y la media de los ingresos mensuales de 450 euros. Predominaban los hogares compuestos por una persona sola, generalmente mujeres. Estos dos tipos englobarían una población afectada por la liberalización de alquileres a mediados de la década de los años ochenta.

Gráfico 2. Realojados por motivo urbanístico según condición sociolaboral, Sevilla.



Fuente: Elaboración propia a partir de los archivos de OTAINSA.

El otro grupo de realojados sería el de aquellos donde este hecho se produce por motivo urbanístico, una fórmula temporal para hogares para los cuales OTAINSA habría forzado el futuro retorno a sus viviendas, y donde predominarían los contratos anteriores al Decreto Boyer. La edad media de la persona de referencia era de 66 años, con una media 43 años residiendo en la misma vivienda. Los ingresos medios por núcleo familiar eran de 657 euros, superando en muy pocos casos los 1.000 euros mensuales. En un 52% de los casos, los hogares estaban constituidos por parejas, en un 44% mujeres solas, generalmente viudas, y solo en un 4% varones solos. Un 44% de los núcleos familiares incluían hijos, bien menores dependientes, bien hijos adultos en situación de desempleo, generando una relación de interdependencia entre progenitores y vástagos. El 59% de las personas de referencia eran pensionistas mayores de 65 años, un 11% cobraban pensiones por invalidez, un 8% de desempleados y un 12 % de traba-

jadores empleados, predominando el servicio doméstico y los trabajadores manuales de diferente tipo y con diferentes niveles de cualificación (Gráfico 2).

Estos datos describen una población envejecida, feminizada y con escasos recursos, afectada, por un lado, por el deterioro continuado de la edificación fruto de la inhibición de la propiedad y, por otro, por la liberalización de los alquileres a mediados de la década de los ochenta. Un perfil que supone un elemento fundamental del espacio permeable.

6. Conclusiones

6.1. Espacio permeable y espacio gentrificable

Se ha comprobado cómo los principales sectores históricos obreros de la ciudad coincidían en una fuerte decadencia edilicia, fuerte peso del alquiler y población vulnerable que convierte estos espacios en permeables a la introducción de grupos con características socioculturales radicalmente distintas a las de los moradores previos.

Sobre este espacio permeable se han producido al menos dos procesos diferenciados de entrada de población. En primer lugar un filtrado hacia abajo de la edificación residencial, protagonizado por un perfil progresivamente más humilde e incluso lumpen, entre las décadas de los sesenta y ochenta. En segundo lugar un proceso de gentrificación en el que se introducen grupos sociales con poder adquisitivo progresivamente más elevado, especialmente a partir de la década de los noventa, atraídos por las características gentrificables del espacio.

Estos sectores, que en una determinada coyuntura adquieren unas características permeables, son al mismo tiempo espacios gentrificables en base a su carácter histórico que implica una cierta identidad histórica y centralidad geográfica, así como una edificación residencial fácilmente intervenible. No obstante, la gentrificación se produce efectivamente en un contexto propicio, marcado por sendos ciclos alcistas del mercado inmobiliario, por la liberalización del mercado de alquileres y el liderazgo de la intervención pública en la rehabilitación de estos espacios. Con esto, no se deben descartar otros factores que no han entrado a colación este trabajo, fundamentalmente relacionados con las explicaciones de la gentrificación del lado de la demanda.

6.2. Dos fases diferenciadas del desplazamiento

El desplazamiento de la población en el caso estudiado se divide en dos fases, en las cuales influyen factores locales pero, sobre todo, factores políticos y económicos que funcionan a una escala superior, al menos a nivel estatal, lo que hace que los resultados de este estudio puedan ser en gran medida generalizables a un conjunto amplio de casos.

La primera fase se asocia a la decadencia demográfica y urbanística de los principales sectores obreros históricos de la ciudad, en concreto San Bernardo, Triana y el norte del centro histórico, entre las décadas de los sesenta y de los ochenta. En esta fase el desplazamiento vendría dado fundamentalmente por la degradación progresiva del caserío y la pérdida de las infraestructuras edilicias por su estado de ruina. Los factores que motivan esta degradación de la edificación y del entorno físico en general son diversos y

aplicables al ámbito estatal, con algunos acontecimientos meramente locales como el desastre de la riada de 1961.

La segunda fase empezaría en la década de los años ochenta, en el momento de máxima degradación de estos sectores. Aquí, la estrategia cambia notablemente por parte de la administración, así como el rol que adopta el agente privado, que empieza a activarse y a proceder a la rehabilitación de las propiedades. Como resultado de distintos factores se empiezan a generar expectativas de revalorización sobre este tipo de espacios que conducen en última instancia al proceso de gentrificación. Para que esto acontezca coinciden varios factores que, de nuevo, remiten a escalas diversas, pero que en general deberían ser válidos para el conjunto de las grandes ciudades del Estado. Estos factores son los ciclos del mercado inmobiliario, los cambios legislativos respecto de los arrendamientos o el tipo de urbanismo que comienza a implementarse a partir de la década de los ochenta. Sería esta, por lo tanto, una primera oleada de procesos de gentrificación que afectaría a los barrios históricos del conjunto de ciudades grandes del Estado entre la segunda mitad de la década de los ochenta y la primera mitad de la primera década del siglo XXI.

Dentro de esta última fase, y en base a los cambios en la legislación respecto de los arrendamientos urbanos, el fenómeno del acoso inmobiliario surge identificado geográfica y conceptualmente con la gentrificación de estos espacios y con el proceso de desplazamiento de la población humilde como puede inferirse de la información extraída de los archivos de OTAINSA.

En el caso de Sevilla, el desplazamiento y el abuso contra los inquilinos con bajos recursos se frena en gran medida a partir la movilización social y la intervención pública contra el acoso inmobiliario a partir de 2004. No obstante, esta intervención llega demasiado tarde, cuando la mayor parte del desplazamiento se ha hecho ya efectivo y pocos años antes de que el desplome de la burbuja inmobiliaria paralizase este tipo de procesos y diese por finalizada esta primera oleada de gentrificación en el Estado. Aún así, la experiencia y el conocimiento adquiridos durante el actual ciclo deberían permitir en el futuro una intervención de carácter social más efectiva sobre los espacios tendentes a padecer este tipo de procesos.

7. Bibliografía

- ANSELIN, Luc. 1995. "Local Indicators of Spatial Association-LISA" *Geographical Analysis*, Vol. 27, nº 2, pp. 93-115.
- BEAUREGARD, Robert. 1986. "The chaos and complexity of gentrification". Pp. 35-45 en *Gentrification of the City*, coordinado por N. Smith, y P. Williams. Boston: Unwin Hyman.
- CANTERO, Pedro, et al. 1999. *La ciudad silenciada*. Sevilla: Ayuntamiento de Sevilla, Área de Participación.
- CARDOSO, Diego. 1983. *El distrito municipal I de Sevilla. Historia y Arte*. Sevilla: Ayuntamiento de Sevilla.
- DÍAZ PARRA, Ibán. 2008. "Movimientos vecinales contra la gentrificación y transformaciones en la política local de Sevilla", *Actas del X Coloquio Internacional de Geocrítica*. Universidad de Barcelona.

- _____. 2010. *Sevilla, Cuestión de clase. Una geografía social de la ciudad*. Sevilla: Atrapasueños.
- FERNANDEZ DURAN, Ramón. 2006. *Capitalismo financiero global y guerra permanente*. Barcelona: Virus.
- FERNANDEZ SALINAS, Víctor. 1993. "Las grandes transformaciones urbanas de Sevilla durante los años previos a la exposición universal", *Estudios Geográficos*, Tomo LIV, nº 212, pp. 387-407.
- _____. 2003. "La vivienda modesta y patrimonio cultural: Los corrales y patios de vecindad en el conjunto histórico de Sevilla", *Scripta Nova. Revista electrónica de Geografía y Ciencias Sociales*, vol. VI, nº 146.
- GARCÍA JAÉN, Josefa. 1998. "Aplicaciones de la iniciativa comunitaria Urban" *Boletín de la Asociación de Geógrafos Españoles*, nº 26, pp. 191-206.
- GERENCIA DE URBANISMO. 1987. *Plan General de Ordenación Urbana 1987. Memoria de análisis*. Sevilla: Ayuntamiento de Sevilla.
- _____. 2006. *Mapa de la especulación*. Sevilla: Ayuntamiento de Sevilla.
- GONZÁLEZ DORADO, Antonio. 1975. *Sevilla: centralidad regional y organización interna de su espacio*. Madrid: Moneda y Crédito.
- HARVEY, David. 1977. *Urbanismo y desigualdad social*. México: Siglo XXI.
- _____. 2004. *La condición de la postmodernidad. Investigación sobre los orígenes del cambio cultural*. Buenos Aires: Amorrortu.
- JAGER, Michael. 1986. "Class definition and the aesthetics of gentrification: Victoriana in Melbourne". Pp. 78-91 en *Gentrification of the City*, coordinado por N. Smith, y P. Williams. Boston: Unwin Hyman.
- LASARTE ALVAREZ, Carlos. 1996. *Comentarios a la ley de arrendamientos urbanos*. Madrid: Tecnos Ed.
- LEES, Loretta; Tom SLATER y Elvin WYLY. 2008. *Gentrification*. Oxford: Routledge.
- LEÓN VELA, José. 2002. *La Alameda de Hércules y el Centro urbano de Sevilla: Historia de un reequilibrio del Casco Antiguo*. Sevilla: Universidad de Sevilla, Secretariado de Publicaciones.
- LEY, David. 1983. *A Social Geography of the City*. Nueva York: Harper and Row.
- _____. 1996. *The New Middle Classes and the Remaking of the Central City*. Oxford: Oxford University Press.
- MARÍN DE TERÁN, Luis. 1980. *Sevilla, centro urbano y barriadas*. Sevilla: Servicio de Publicaciones del Ayuntamiento de Sevilla.
- MARTÍN GARCÍA, Antonio. 1996. *Sevilla (1872-1994) Ciudad y Territorio: de lo local a lo metropolitano*. Sevilla: Fundación Cultural Colegio Oficial de Aparejadores y Arquitectos Técnicos.
- MONTOTO, Luis. 1996. *Los corrales de vecinos*. Sevilla: Castillejo.
- MORALES PADRÓN, Francisco. 1974. *Los corrales de vecinos de Sevilla: informe para su estudio*. Sevilla: Universidad de Sevilla.
- NAREDO PÉREZ, José Manuel. 1998. *La burbuja inmobiliario-financiera en la coyuntura económica reciente*. Madrid: Siglo XXI.
- PACIONE, Michael. 1990. *Urban problems. An Applied Urban Analysis*. Londres: Routledge.
- RUIZ ORTEGA, José Luis. 2005. *Triana, historia urbana y personalidad geográfica*. Sevilla: Ayuntamiento de Sevilla, Área de Cultura.

VERA, Ángel Luis. 1990. "San Bernardo, génesis y decadencia demográfica de un barrio sevillano", en *Hesperides. Actas del VIII congreso de profesores investigadores*, Baena.

VV. AA. 2006. *El cielo esta enladrillado. Entre el mobbing y la violencia inmobiliaria y urbanística*. Barcelona: Bellaterra.

SLATER, Tom. 2006. "The eviction of critical perspectives from gentrification research" *International Journal of Urban and Regional Research*, Vol. 30, nº 4, pp. 737-757.

SMITH, Neil. 1996. *The New Urban Frontier. Gentrification and the Revanchist City*. Oxford: Routledge.

WACQUANT, Loic. (2008) "Relocating Gentrification: The Working Class, Science and the State in Recent Urban Research" *International Journal of Urban and Regional Research*, Vol 32, nº1, pp. 198-205.