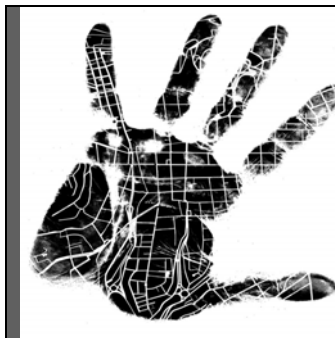




Jornadas. 8 y 9 de Julio, 2010. Málaga

REPENSANDO LA METRÓPOLIS. PRÁCTICAS EXPERIMENTALES EN TORNO A LA CONSTRUCCIÓN DE NUEVOS DERECHOS URBANOS

TÁCTICAS Y AGENTES EN EL ACOSO INMOBILIARIO. UN ANÁLISIS CRÍTICO DE LA INTERVENCIÓN PÚBLICA EN LA MATERIA

Ibán Díaz Parra

Departamento de Geografía Humana. Universidad de Sevilla.

Línea Temática

Vivienda digna y derecho a la ciudad. Pensando alternativas al modelo especulativo-financiero

Resumen

El acoso inmobiliario a inquilinos ganó cierta resonancia pública en la última coyuntura alcista del mercado inmobiliario, entre 1996 y 2006. Este tipo de tácticas fueron denunciadas en la presente década en publicaciones destacables y por diferentes tipos de asociaciones militantes de base. Sin embargo, la respuesta desde el agente público ha sido escasa en la mayoría de los casos. Una de las más relevantes ha podido ser la creación de la OTAINSA (Oficina Técnica de Asistencia a Inquilinos en Situación de Abuso), dentro de la Gerencia de Urbanismo de la ciudad de Sevilla, en 2004. Procede por lo tanto sentar las bases para una evaluación del funcionamiento de este tipo de acciones de la administración pública y explotar la información generada por las mismas.

El Centro de Estudios Andaluces es una entidad de carácter científico y cultural, sin ánimo de lucro, adscrita a la Consejería de la Presidencia de la Junta de Andalucía.

El objetivo esencial de esta institución es fomentar cuantitativa y cualitativamente una línea de estudios e investigaciones científicas que contribuyan a un más preciso y detallado conocimiento de Andalucía, y difundir sus resultados a través de varias líneas estratégicas.

El Centro de Estudios Andaluces desea generar un marco estable de relaciones con la comunidad científica e intelectual y con movimientos culturales en Andalucía desde el que crear verdaderos canales de comunicación para dar cobertura a las inquietudes intelectuales y culturales.



Las opiniones publicadas por los autores en esta colección son de su exclusiva responsabilidad. El uso de cualquiera de las imágenes incluidas en este documento deberá ser autorizado por el correspondiente titular del copyright.

© De los textos: sus autores.

© 2010. Fundación Pública Andaluza Centro de Estudios Andaluces. Consejería de la Presidencia. Junta de Andalucía

<http://www.centrodeestudiosandaluces.es/>

Prohibida su venta.

Tácticas y agentes en el acoso inmobiliario. Un análisis crítico de la intervención pública en la materia

1. Introducción

El acoso inmobiliario a inquilinos ganó cierta resonancia pública en la última coyuntura alcista del mercado inmobiliario, entre 1996 y 2006. Este tipo de tácticas fueron denunciadas, en la presente década, en publicaciones destacables como el volumen *El cielo está enladrillado* (VVAA, 2006) y por diferentes tipos de asociaciones militantes de base, como La Liga de Inquilinos La Corriente de Sevilla. La respuesta pública sin embargo ha sido escasa en la mayoría de los casos, ante un fenómeno en el que no dejan de tener una mayor o menor responsabilidad de los distintos tipos de políticas implementadas por las administraciones locales. Una de las propuestas más relevantes ha podido ser la creación de la OTAINSA (Oficina Técnica de Asistencia a Inquilinos en Situación de Abuso), dentro de la Gerencia de Urbanismo de la ciudad de Sevilla, en 2004. Procede por lo tanto sentar las bases para una evaluación del funcionamiento de este tipo de medidas y explotar la información generada por las mismas.

Esta comunicación se ha elaborado con los datos obtenidos a través del trabajo en el archivo de OTAINSA (Oficina Técnica de Asistencia a Inquilinos en Situación de Abuso). Los expedientes consultados comienzan con la apertura de la propia oficina en 2004, por lo que la información tiene una evidente limitación en cuanto a su rango temporal. No obstante los casos tratados, en especial en los primeros años, son casos que no empiezan con la apertura del expediente, sino que las situaciones de abuso, las denuncias por el mal estado de conservación y el inicio del vaciamiento de las viviendas y el desplazamiento de los inquilinos puede retrotraerse hasta una década o más atrás en el tiempo. Estos datos son capaces de ofrecer un perfil claro de las tácticas desarrolladas por los diferentes agentes en torno a la cuestión del acoso con objeto de desplazamiento de inquilinos. También pueden ofrecernos perfiles claros de la población víctima de este desplazamiento.

Se han estudiado 133 expedientes, cerrados entre la fecha de apertura de la OTAINSA y hasta 2006, complementados con otros 201 expedientes iniciados entre estas fechas pero todavía abiertos. La información obtenida del trabajo de archivo se ha complementado con entrevistas a informantes cualificados, fundamentalmente técnicos de la Gerencia de Urbanismo del Ayuntamiento de Sevilla.

2. Localización del acoso inmobiliario en Sevilla

Sobre el plano catastral de Sevilla se han localizado los casos de abuso sobre inquilinos, expedientes abiertos por OTAINSA entre 2004 y 2006. La distribución de los mismos arroja pautas de distribución muy claras. En primer lugar se hace evidente la concentración de los

casos en el centro histórico de la ciudad y sus arrabales. El resto de casos, una minoría, se localizan de forma dispersa por el continuo urbano. Esta localización tan precisa de los casos esta indiscutiblemente ligada a la concentración de alquileres y otras características relevantes como la existencia de una población envejecida y vulnerable, alojada en una edificación deteriorada y descapitalizada en los barrios antiguos de la ciudad.

La figura 1 presenta, en principio, una clara concentración de casos en torno al centro histórico y Triana. Dentro de este gran clúster principal encontramos las mayores concentraciones de casos en el cuadrante noreste del centro histórico y arrabal de Triana, con una mayor dispersión de los casos en el cuadrante suroeste. A este primer clúster se le anexan los arrabales al este de la ciudad, San Bernardo, San Roque y La Calzada, de forma similar a sectores de colonización posterior, como el sector La Florida, asociado a la creación de la ronda histórica de la ciudad, o el barrio de autoconstrucción de principios del siglo XX de El Fontanal, al noreste, formando pequeños conglomerados de casos, de entidad muy inferior a los que encontramos en el primer clúster. Encontramos concentraciones similares de casos en otros barrios de autoconstrucción de datación similar o algo posterior al caso del Fontanal, pero de carácter más periférico, son el Barrio León, uno de los primeros sectores que dan lugar a la periferia obrera de Triana y los barrios de Amate y Huerta de Santa Teresa, al este de la ciudad.

El recinto amurallado sumado a los arrabales de la Calzada, Triana, San Bernardo y San Roque, suponen cerca del 70 % de los casos. Si suprimimos los arrabales al oeste del antiguo recinto amurallado, Calzada, San Bernardo y San Roque, Triana y centro histórico suponen todavía un 62 % de los casos. De este último sector, Triana supone un 11% del total de los casos, y el centro histórico un 51%. De los diez barrios en los que zonificamos el viejo recinto amurallado, cerca del sesenta por ciento de los casos se ubican en tres de ellos, San Gil, San Julián y Feria, que supondrían un 18 % del total de los casos.

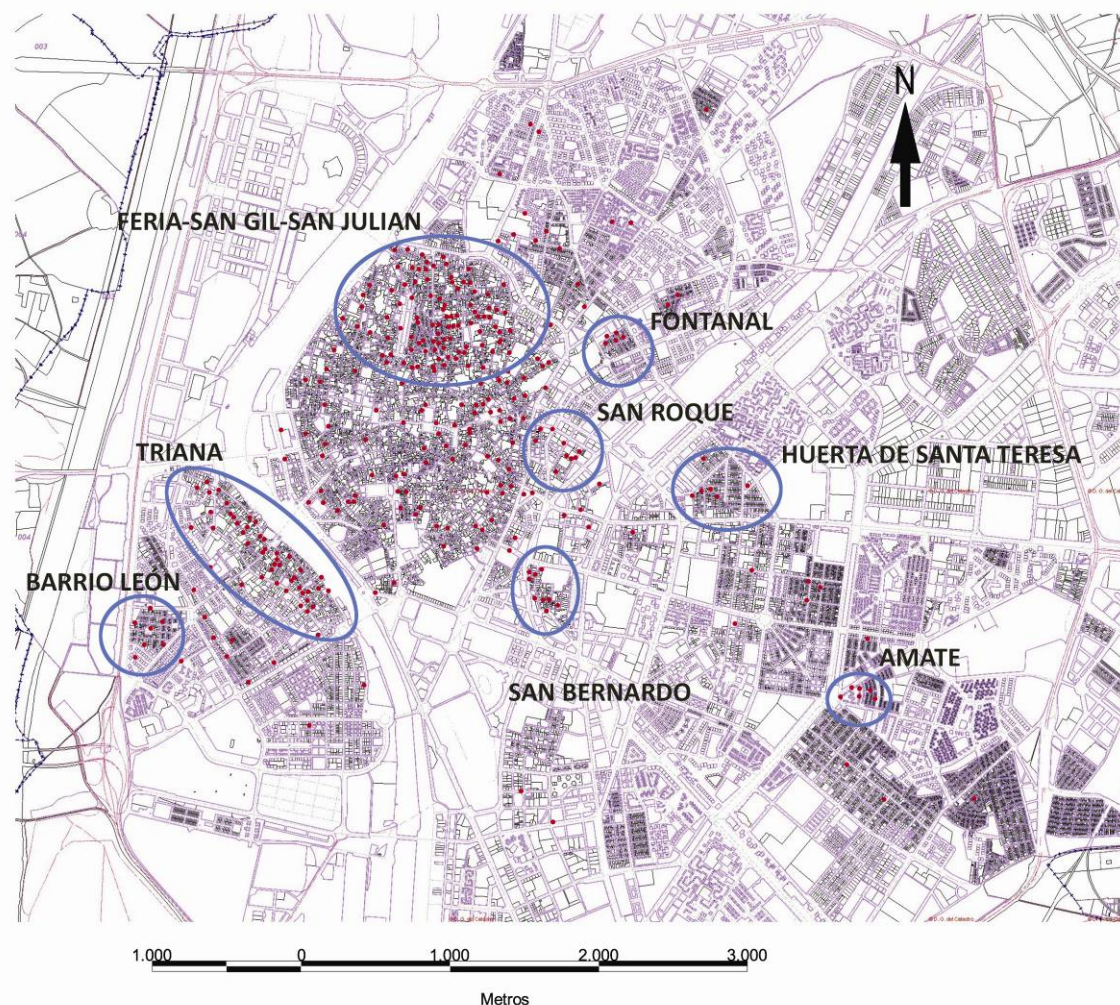
Se define, por lo tanto, un gran clúster con continuidad espacial en torno al centro histórico y arrabales. Definido no solo por la concentración de barrios con valores similares y proximidad espacial, también por la ausencia total de casos en las unidades espaciales que las rodean, dando lugar a una geografía completamente definida del acoso inmobiliario. Unas pautas de localización que dan lugar a una clara diferenciación centro-periferia con respecto a esta variable.

De esta forma pueden identificarse un conjunto de sectores que tienen en común determinadas tipologías de viviendas, separadas por medianeras, individuales o colectivas y con una cierta antigüedad. De mayor a menor incidencia tendríamos en primer lugar a Triana y el sector noreste del casco histórico, seguidos del resto del centro histórico, los pequeños arrabales al este de la ciudad y una serie de pequeñas barriadas obreras de autoconstrucción consolidadas durante la primera mitad del siglo XX.

El fenómeno se encuentra fuertemente vinculado a sectores urbanos históricos de la ciudad que han sufrido una intensa revalorización en las últimas décadas y donde se ha producido una

sustitución de población empobrecida por grupos de clase media en lo que han venido a denominarse procesos de gentrificación o elitización. La localización de este tipo de procesos en los barrios señalados ya ha sido trabajada con anterioridad (DÍAZ, I. 2009).

Figura 1. Localización de casos de acoso a inquilinos



Fte: Elaboración propia a partir de OTAINSA.

3. Tipificación de tácticas empleadas para conseguir el desplazamiento de los inquilinos

Los casos recogidos pueden ser agrupados en varios conjuntos de tácticas orientadas al objetivo del desplazamiento, como etapa clave dentro de la estrategia de generación de las máximas plusvalías para la propiedad a través de la venta de una mercancía vivienda revalorizada, para lo cual inquilinos antiguos con bajos ingresos y pagando rentas nimias suponen un obstáculo.

Gestiones orientadas a la obtención de una declaración de ruina.

En primer lugar, se encontrarían las gestiones orientadas a obtener la declaración de ruina de la edificación. En este sentido la persecución de la declaración de ruina por parte de la propiedad es una constante en los expedientes, en un 40% del total se hace referencia a la solicitud de la declaración de ruina ante la Gerencia de Urbanismo. La propiedad dispone de recursos suficientes para contratar despachos de arquitectos que redacten informes favorables a la declaración de ruina, asignado valores bajos al edificio, con lo cual se consigue situar el coste de reparación por encima del 50% del valor de la construcción de un edificio de nueva planta de las mismas características, lo que permite la obtención de la declaración. Los inquilinos, habitualmente no van a tener la posibilidad de responder con un contra-informe al carecer de las habilidades y los recursos para ello, a menos que cuenten con un buen asesoramiento. Por lo general, para esta cuestión, la propiedad tiene aquí a su favor el prolongado deterioro de las edificaciones.

Si bien estas declaraciones eran muy fáciles de obtener con anterioridad al 2004, según todos los informantes cualificados consultados, con posterioridad, por la sensibilidad adquirida por cierta parte de la administración, en lo que juega un papel evidente la apertura de OTAINSA, estas declaraciones son mucho más difíciles de obtener. De esta forma, en el periodo estudiado, ante los expedientes abiertos por la propiedad para conseguir la declaración de ruina, la Comisión Ejecutiva de la Gerencia tiende a dictaminar la falta de conservación y no la declaración de ruina, que se admite de forma muy excepcional.

Ante la dificultad de conseguir la declaración de ruina, existen otras vías posibles de conseguir el desplazamiento y disponer libremente de la infraestructura. Podemos diferenciar diversas técnicas en este sentido que tendrían por objetivo inducir al inquilino a abandonar voluntariamente la vivienda, o hacerle perder sus derechos sobre la misma.

Tácticas orientadas conseguir el desplazamiento voluntario

Entre las tácticas orientadas a conseguir el desplazamiento voluntario del inquilino puede diferenciarse la táctica pasiva de permitir que el abandono del edificio disminuya la habitabilidad, realizar obras de mantenimiento que reduzcan la habitabilidad del edificio y realizar ofertas pecuniarias

- a. El propio abandono del edificio y la pérdida progresiva de habitabilidad fuerza el desplazamiento. Sería uno de los procedimientos más comunes. Las viviendas que quedan vacías dejan de alquilarse a nuevos inquilinos, hasta que se pone en valor el

edificio mediante su rehabilitación y se dirige la nueva mercancía vivienda hacia grupos con mayor poder adquisitivo.

- b. Las obras o intervenciones indispensables por el progresivo deterioro del edificio se utilizan o son consecuencia de la pérdida parcial o total de habitabilidad de las viviendas y fuerzan el desplazamiento. En un 40% de los casos se hace referencia a la pérdida de habitabilidad debido a este tipo de obras, con protagonismo especial del apuntalamiento y clausura de espacios fundamentales para la vida cotidiana, que en muchos casos los inquilinos señalan como medidas de presión conscientes, encubiertas como medidas de seguridad indispensables.
- c. Otra de las formulas para conseguir el desplazamiento es la oferta de sumas de dinero. En este sentido el tiempo juega a favor de los inquilinos. Los últimos en desplazarse serán los que puedan conseguir las mayores sumas, amén de los mejor informados o asesorados. En un 30% de los casos tratados se reconocía haber recibido ofertas de diversas sumas de dinero a cambio de dejar libre la vivienda.

Perversión de las órdenes de la administración pública

Existen varias formulas que utilizan la perversión de ordenes de la administración para conseguir los objetivos de la propiedad. Las primeras reseñas a los casos que se encuentran en los expedientes tratados, a menudo referentes a periodos anteriores a la apertura de OTAINSA, hacen referencia a la intervención de la administración, exigiendo la aplicación de medidas de seguridad y ornato. Las obras para adoptar medidas de seguridad son utilizadas por la propiedad persiguiendo el fin del desplazamiento en dos sentidos:

- a. Primero, reforzando la escasa habitabilidad de la vivienda con la inclusión de puntales o la clausura de espacios fundamentales para la vida cotidiana.
- b. Segundo, forzando un desalojo temporal, necesario para adoptar las mínimas medidas de seguridad, que podría ser aprovechado para la obtener una orden de demolición o de rehabilitación que suprimiese el objeto contractual, es decir, la vivienda.

Tácticas criminales

- a. Ante lo que es innegablemente un proceso lento para conseguir el objetivo del desplazamiento, las propias obras, disimuladas como obras de seguridad, conservación o rehabilitación, se utilizan para conseguir un deterioro más rápido de la estructura. Los inquilinos acusan a la propiedad de estas prácticas semicriminales en cerca de un 15% de los casos tratados.
- b. Otras medidas comúnmente utilizadas son la negativa a recoger el alquiler, con el objetivo de producir la rescisión del contrato por impago. Tretas legales, como el requerir la vivienda para un familiar, o comportamientos punibles como amenazas, coacción o engaños. Este conjunto de prácticas mencionadas se encontrarían en un 16 % de los casos tratados.

4. Tipificación de los agentes implicados y sus prácticas

4.1. Los inquilinos

Los perfiles que encontramos a partir del trabajo sobre los archivos de OTAINSA son variados, a pesar de que en la mayoría de los casos predomine la pareja o la mujer pensionista y sin cargas familiares. Encontramos de esta manera varios perfiles tipo:

Tipo A: El perfil predominante. Ancianos, fundamentalmente mujeres viudas o matrimonios, en algunos casos hombres solos, con pensiones en torno a los 400 euros al mes como único ingreso y con una elevada proporción de personas con minusvalía. Con elevado arraigo en sus barrios, viviendo en la misma residencia desde una fecha anterior a 1980. Las mujeres han sido generalmente amas de casa y excepcionalmente han trabajado fuera, en servicio domestico o como trabajadoras textiles. Los hombres han trabajado en labores no cualificadas o trabajos manuales cualificados, con predominio de la construcción y la hostelería. Abundan también las pensiones no contributivas, fruto de haber desempeñado su trabajo en el marco de la economía sumergida.

Tipo B: Familias maduras, de entre 45 y 65 años, fundamentalmente trabajadores manuales con una media de ingresos en torno a los 800 euros y con elevado arraigo en la zona. Con hijos todavía dependientes. Son frecuentes los casos de familias con hijos por encima de los 18 años, desempleados o trabajando y aportando ciertos ingresos al hogar. En la generalidad de los casos una o varias personas de la familia se encuentran en situación de desempleo.

Tipo C: Perfil minoritario o atípico. Mujeres solas con hijos dependientes, con una edad media de entre 30 y 40 años, con escaso arraigo en la zona por lo general. Puede especularse sobre su atracción a la residencia en cuestión en base a la persistencia de alquileres bajos en viviendas pequeñas y deterioradas en una coyuntura anterior. Con ingresos de alrededor de los 500-600 euros, y con gran peso de la dependencia de ayudas y subsidios. Generalmente trabajadoras del servicio domestico y trabajadoras de cuidados. Abundan los trabajos a tiempo parcial alternados con periodos de desempleo.

Tipo E: Perfil minoritario o atípico. Lumpen y toxicómanos, procedentes de familias muy desestructuradas.

Estos perfiles, que son los más vulnerables dentro de los afectados, son claramente característicos de clase obrera en sentido clásico, así como de nuevas formas de precariedad, vinculadas al trabajo femenino combinado con la reducción del tamaño de los núcleos familiares.

4.2. El agente privado

Se han observado determinadas estrategias desarrolladas por una parte de los propietarios y promotores. Los casos tratados parecen comenzar comúnmente con la venta del edificio a una empresa o con la aparición de los herederos de un antiguo propietario absentista.

Las múltiples compras y ventas que aparecen recogidas en los expedientes dan la impresión de un mercado muy dinámico en el que se venden edificios con inquilinos. A menudo los propietarios venden durante el proceso, ejecutando las obras necesarias para, una vez generada la mercancía, vender a otra empresa que la hará llegar a los consumidores finales de clase media. También se producen sucesivas ventas con ganancias especulativas, ventas a veces forzadas por la resistencia al desplazamiento de los inquilinos. Ventas de edificios deteriorados pero con un enorme valor dado por su ubicación en zonas revalorizadas.

Dentro de esta dinámica de compras y ventas aparecen distintos tipos de agentes privados que deben diferenciarse.

En primer lugar los *propietarios tradicionales y los herederos*. Propietarios originales de una o varios edificios y solares en zonas históricas. Pueden diferir notablemente, desde una pequeña burguesía propietaria hasta la adscripción a la elite social de la ciudad. Determinadas familias concentran o concentraban un buen número de edificaciones en las zonas históricas degradadas transmitidas por herencia. La herencia sería la principal fórmula de transmisión de la propiedad hasta bien entrada la década de 1980, cuando las expectativas sobre las zonas en revalorización eran todavía bajas. Durante este tiempo las propiedades funcionaban como una inversión a largo plazo, patrimonio familiar fuera del mercado de vivienda a la espera de una coyuntura propicia. En otros casos suponían una fuente de ingresos regular aunque reducida para los propietarios que no inducía a la realización de obras de mantenimiento o de conservación.

Es habitual que existiesen relaciones personales directas entre inquilinos y propietarios tradicionales, las cuales se interrumpen en el momento en el que el segundo muere o se deshace de la propiedad. En el momento en el que cambia la propiedad, bien por su venta, bien por la muerte y aparición de los herederos, la relación personal se rompe y se da inicio a las tácticas para conseguir el desplazamiento de los inquilinos.

Dentro de las *empresas especializadas* se daría también una cierta diversidad. Es conocida la implicación de empresas promotoras de gran tamaño que funcionan de forma estratégica invirtiendo sobre los sectores en proceso de revalorización. Disponen del capital suficiente para producir la mercancía vivienda, del cual pueden no disponer los propietarios particulares, con lo que compran edificaciones a los propietarios particulares con recursos limitados, a menudo con inquilinos incluidos, y realizan las operaciones necesarias para generar las plusvalías de la operación, la rehabilitación o redesarrollo de la edificación, previa expulsión de los inquilinos. Serían uno de los principales autores del acoso inmobiliario.

Con una estrategia similar al anterior tipo diferenciamos el grupo de los *promotores aficionados*, que carecerían de contactos e información para desarrollar estrategias complejas sobre un espacio urbano en proceso de revalorización, pero que, en base a sus recursos, se lanzan a la compra de inmuebles y o a su rehabilitación, aprovechando el auge coyuntural de los precios del suelo y la vivienda en determinados sectores.

Por último estarían los *promotores-inquilinos*. Núcleos familiares con suficientes recursos que adquirirían, rehabilitarían y redesarrollarían edificios para el establecimiento de una vivienda unifamiliar. En este caso se trataría de un agente que se ubica entre la producción y el consumo.

4.3. El agente público

De las entrevistas realizadas y del trabajo con los expedientes de OTAINSA se interpreta una doble condición en el papel de la administración. Por un lado, la administración como facilitadora de las prácticas de los agentes económicos privados sobre el mercado de suelo en sectores en revalorización, lo que implica una complicidad en las prácticas reprobables que se hayan podido llevar a cabo. Por otro, una actuación de corte asistencial para paliar las consecuencias negativas sobre la población más vulnerable, especialmente a partir de 2003 y de la formación de OTAINSA en 2004.

La administración como facilitadora del trabajo del agente privado

Es indudable que el bajo nivel de habitabilidad y de conservación previo de las edificaciones ha sido permitido por la escasa vigilancia de la administración. El escaso nivel de habitabilidad de las viviendas se ha traducido durante mucho tiempo en órdenes de seguridad con el objetivo de evitar accidentes, pero no en órdenes de conservación que obligaran a los propietarios a mantener las viviendas en unas mínimas condiciones de habitabilidad. Las órdenes de seguridad se trocaban en desalojos temporales, un tiempo durante el cual la propiedad podía conseguir licencias de demolición o licencias de rehabilitación que hicieran inviable el retorno de los inquilinos. Las órdenes de seguridad se traducían también en apuntalamientos masivos, una vez realizados los cuales, la autoridad se desentendía de la edificación, causando un claro perjuicio a los inquilinos que veían deteriorada notablemente su calidad de vida o veían imposibilitada su permanencia en las edificaciones. En numerosas ocasiones las obras de seguridad conllevaban el apuntalamiento o clausura de cuartos de baño y cocina, forzando el abandono de la vivienda. En otras ocasiones la orden de ejecución de obras, ha sido aprovechada, o así lo denuncian colectivos de inquilinos, para realizar desperfectos en la vivienda que dificultasen aún más la vida cotidiana o que dieran lugar a la declaración de ruina. Por esta razón, constan las reticencias de muchos inquilinos a dejar acceder a sus viviendas tanto a obreros y arquitectos contratados por la propiedad como a los funcionarios de la Gerencia de Urbanismo.

La administración como órgano asistencial de los inquilinos acosados

Dentro del trabajo asistencial nos centramos en el papel de OTAINSA, aunque no es de desmerecer la implicación de los Servicios Sociales del Ayuntamiento de Sevilla y la colaboración de la empresa municipal de vivienda, EMVISESA, para alojar en sus viviendas casos de extrema vulnerabilidad social tratados por OTAINSA.

Las tácticas desarrolladas por OTAINSA para ayudar a los inquilinos en situación de acoso es sencilla y se enmarcan dentro de una estrategia general paliativa de las consecuencias más visibles y que generan mayor rechazo social de determinadas dinámicas del mercado de suelo. En primer lugar, como parte de la Gerencia, se ha forzado, un cambio de tendencia en las políticas de la Gerencia, empezando por la restricción de la concesión de declaraciones de ruina

y por la exigencia sistemática de órdenes de conservación. En segundo lugar se fuerza a la propiedad a negociar una solución con los vecinos. La fuerza para ejercer esta presión procede de la congelación de las licencias de reforma solicitadas por la propiedad. Esto permite que los inquilinos puedan contar sobre los intereses de la propiedad en construir la nueva mercancía vivienda.

La negociación puede terminar de diferentes formas. Una de las resoluciones más comunes es el pago de una indemnización por parte de la propiedad a los inquilinos para que estos abandonen la vivienda. Este pago puede oscilar mucho según el caso y en ocasiones adquiere dimensiones notables.

El otro tipo de solución negociada sería el realojo por cuenta de la propiedad, comúnmente in situ o, los menos, en otro espacio. El realojo se realizaría una vez realizada la obligada obra de conservación o rehabilitación del edificio. El realojo temporal podría ser financiado por la propiedad o, en otros casos, correría a costa de OTAINSA, quién dispone para ello del parque social de viviendas, que supondría un 5% del total del parque de viviendas de EMVISESA. La adjudicación de viviendas de este parque depende de la disponibilidad de viviendas y de que sea la Gerencia de Urbanismo quien hubiese ordenado las obras que motivan el desalojo temporal, no así en los casos que hubieran sido realizadas de motu proprio por la propiedad.

Otra parte de los casos se solucionan con el realojo en viviendas sociales en alquiler para casos considerados de emergencia social, generalmente en barrios periféricos y sin perspectivas de retorno a la vivienda de origen. Los inquilinos podrían permanecer en estas viviendas con un alquiler reducido mientras cumplieran con los criterios sociales de adjudicación que son revisados cada año. En el momento de la realización de esta investigación OTAINSA gestionaba el realojo de 98 hogares. 51 de ellos lo serían como viviendas de realojo temporal por motivo urbanístico, es decir, obras de conservación en la vivienda de origen, y 47 serían viviendas en régimen de alquiler temporal, propiedad de EMVISESA y con cargo al 5% de viviendas de emergencia social del parque público. Estas últimas estarían distribuidas casi al 50% en dos subcategorías, viviendas para pensionistas mayores de 65 años y viviendas de emergencia social, para el resto de los casos.

La actividad de OTAINSA no está exenta de conflicto dentro de la propia Gerencia de Urbanismo. Se trataría de un conflicto entre un urbanismo intervencionista de corte asistencialista y un urbanismo del “dejar hacer”, que habría sido el hegemónico hasta 2003. El conflicto se evidencia en la tensión entre OTAINSA y el Servicio de Licencias. El bloqueo de las licencias cuando éstas generan un perjuicio a terceros, es decir, a los inquilinos, cuenta en ocasiones con la oposición del Servicio de Licencias, tomándose la decisión, en última instancia, en la Comisión Ejecutiva de la Gerencia.

Por otro lado, a pesar de que el esfuerzo de parte de la administración por frenar determinados tipos de prácticas y de reducir el sufrimiento producido por el desplazamiento de inquilinos con pocos recursos, no deja de ser palpable una cierta relajación de la intervención en los últimos

años. En este sentido, los técnicos entrevistados denuncian que en la actualidad no se está utilizando el parque de viviendas de emergencia social como se anunció en su momento. En seis años solo se habrían utilizado para acoger inquilinos desplazados un número muy reducido del 5% de viviendas que en teoría EMVISESA habría dispuesto para tal menester.

5. Conclusiones

La vinculación conceptual del acoso a inquilinos con sectores en proceso de revalorización, a pesar de tratarse de dos procesos en principio ajenos, es el desplazamiento. El desplazamiento es el objetivo perseguido, y generalmente conseguido, con el acoso a los inquilinos. El desplazamiento, al mismo tiempo, es un elemento esencial para poder calificar de gentrificación a un proceso de renovación urbana y promoción social de un área determinada. Sin desplazamiento no hay gentrificación, y este tipo de puesta en valor, revalorización y generación de un nuevo hábitat residencial de clase media en un sector urbano, sin desplazamiento de algún tipo, solo puede realizarse sobre un vacío demográfico previo.

Las tácticas desarrolladas por OTAINSA han resultado inteligentes y se han probado útiles para conseguir el objetivo inmediato de frenar determinadas prácticas con capacidad de generar rechazo social. Sin embargo los planteamientos no dejan de ser limitados y de estar integrados en una estrategia general que puede ser utilizada para obtener un cierto rédito político, al mismo tiempo que para proteger a la administración pública de las críticas de inoperancia frente a los resultados más agresivos de las dinámicas del mercado de la vivienda capitalista. Al mismo tiempo, se permite que las dinámicas de este mercado que genera desplazamiento y segregación, sigan su curso generando beneficios para el sector privado.

En este sentido, en la intervención realizada por el agente público respecto de este tipo de prácticas, se evidencia que no se están tomando medidas directas para frenar el desplazamiento. La permanencia en las viviendas depende del tiempo que duren las obras que ocupaban con anterioridad al realojo, con lo que una vez realizadas estas obras el inquilino será desplazado en el caso de que no tenga un contrato de renta antigua. En el caso de este último tipo de contratos el inquilino puede permanecer hasta su muerte en la vivienda, siendo solo un obstáculo temporal para el propietario a la hora de sacar esa vivienda concreta al mercado y disponiendo del resto de viviendas del edificio rehabilitado. Otra parte de los inquilinos son realojados en viviendas de emergencia social por cuenta de la Administración pero son desplazados en la práctica. Por lo tanto, en ningún caso se frena el desplazamiento de la población de sectores que en un periodo histórico dado puedan revalorizarse. Solo se actúa sobre las consecuencias inmediatas más obviamente reprobables.

Por otro lado, la intervención que se lleva a cabo por parte de la administración pública a través de OTAINSA no deja de tener un marcado sesgo asistencial que trabaja exclusivamente con los grupos más vulnerables excluyendo al resto. Se trata en gran medida de una prolongación del trabajo de los servicios sociales de un ayuntamiento ante una problemática que, en una

coyuntura específica, tiene especial afección en la ciudad. Trabajando con la casuística que tiene la capacidad de generar un rechazo más generalizado por el conjunto de la sociedad se obvian cuestiones de fondo como el derecho a una vivienda digna y el derecho al arraigo, así como la injusticia consustancial a las dinámicas propias del mercado de la vivienda en un contexto capitalista.

La administración pública no actúa sobre la segregación social de la ciudad, sobre la injusticia del mercado de la vivienda o sobre los procesos de gentrificación –en este último caso tiende a potenciarlos-. La intervención de corte asistencial puede ser un tipo de trabajo cómodo y rentabilizable para los políticos locales al mismo tiempo que les permite eludir las cuestiones de fondo. Frente a esto es necesario desarrollar la crítica radical y la denuncia que permita contextualizar este tipo de fenómenos en la dimensión estructural del sistema capitalista, sin olvidar que la única forma de intervenir realmente sobre los mismos es la organización y la acción de sus víctimas. La mediación en este ámbito no debe limitarse ni a una intervención pública asistencial ni a un activismo de base asistencial. En este sentido resulta fundamental la reivindicación del derecho al arraigo, a poder permanecer en el barrio propio y a no ser sistemáticamente acosado y expulsado por detentar un determinado perfil sociodemográfico. Una defensa de derechos sociales frente a los intereses del mercado inmobiliario con los que entran en conflicto.

BIBLIOGRAFÍA

VWAA, El cielo está enladrillado: entre el mobbing y la violencia inmobiliaria y urbanística. Barcelona: Edicions Bellaterra, 2006.

DÍAZ PARRA, Ibán. Procesos de gentrificación en Sevilla en la coyuntura reciente. Análisis comparado de tres sectores históricos: San Luis-Alameda, Triana y San Bernardo (2000-2006). *Scripta Nova. Revista Electrónica de Geografía y Ciencias Sociales*. [En línea]. Barcelona: Universidad de Barcelona, 10 de noviembre de 2009, vol. XIII, nº 304. <<http://www.ub.es/geocrit/sn/sn-304.htm>>.