

La gentrificación de las aldeas o la expulsión del paraíso

Posted on 20 de octubre de 2021 by José Antonio y Miguel Ángel Herce

La gentrificaciónAgradecemos a Paz Martín, Rosario Alcantarilla, Pablo Alonso y Carlos Rodríguez Rojo la inspiración que, sin saberlo, aportan al meollo de esta entrada de nuestro blog. Con su decisivo liderazgo se está desarrollando un importante trabajo de campo sobre la vivienda rural, que pronto verá la luz, en una singular comarca soriana., o ennoblecimiento, de un barrio o vecindad, es un proceso paulatino por el cual una determinada zona urbana, generalmente un distrito central pauperizado de una gran ciudad cambia de carácter por la llegada de nuevos residentes que reemplazan a los existentes, generalmente también, mediante la presión al alza de las rentas de alquiler y el precio de los inmuebles.

La *gentry*, el sustantivo que da origen al término *gentrification*, cuya traducción por gentrificación se admite comúnmente, es, a su vez, de origen francés (*genterie*, de *gentil*: buena cuna, noble) y se refiere a una nobleza baja, sin elevado pedigrí nobiliario que ha ocupado los estratos sociales entre el pueblo llano y la nobleza de título en todas las sociedades históricas. Gentes bien nacidas y propietarias de tierras que daban rentas suficientes para vivir de ellasVéase https://en.wikipedia.org/wiki/Gentry.

La curiosa, y bien traída, mezcla de un estamento social tan característico con el urbanismo data de los estudios de sociología urbana que se popularizaron en la segunda mitad del siglo pasado. La primera vez que se utiliza esta expresión fue en 1964, cuando Ruth Glass, socióloga anglo alemana, describió la ocupación de los barrios obreros de Londres por parte de residentes de clase media alta que cambiaron el carácter de aquellos barrios para siempre.Ruth Glass (1964): London: aspects of change. Véase https://en.wikipedia.org/wiki/Gentrification#cite_note-8 Por más que este fenómeno de dinámica urbana se haya observado desde la remota antigüedad en las grandes urbes, su dimensión global no quedó bien establecida, ni documentados sus efectos, hasta que la interdisciplinariedad del urbanismo con la sociología no comenzó a destilar las muchas consecuencias sociales, económicas, de salud pública, inmobiliarias y urbanísticas de este importante fenómeno.



La consecuencia urbanística más notable de un proceso de gentrificación es el cambio, rápido incluso, del carácter de distritos enteros. No es necesario hablar del Village o el Soho neoyorquinos, o del Chueca madrileño. La consecuencia social, al otro extremo de la anterior, es menos amable: la expulsión de los residentes establecidos, por lo general familias o personas frágiles, inquilinos de viviendas de alquiler reducido o propietarios de infraviviendas. La puja por los inmuebles de bajo valor para su rehabilitación es inasequible para los inquilinos o propietarios tradicionales, que acaban yéndose a zonas periféricas. La consecuencia de salud pública consiste en la mejora de las condiciones de vida en el barrio, su mayor cuidado y el descenso de la criminalidad que, a menudo, aqueja a los centros urbanos degradados. La consecuencia inmobiliaria, por fin, se traduce en un aumento

considerable del valor de los inmuebles y en la generación de excedentes debidos a la *willingness to pay* de los nuevos residentes que quedan en los bolsillos de intermediarios del sector inmobiliario, oficios que intervienen en la rehabilitación y otros, también en las de algunos propietarios que, de esta manera, pueden financiar sin agobios su reinstalación en las periferias a las que aludíamos anteriormente.

Una paradoja de este proceso de gentrificación (tiene muchas) es que los pioneros acaban sufriendo el mismo destino que impusieron a los residentes tradicionales. Estos pioneros suelen ser artistas y gentes vanguardistas que aprovechan los bajos alquileres o precios de las viviendas en los centros degradados, pero con cierto carácter, para instalarse y ponen de moda la zona en la que se instalan. Posteriormente, se produce el desembarco en masa de clases medias altas profesionales que rehabilitan los inmuebles y los revalorizan. El proceso se completa con el establecimiento de comercios y locales de calidad que acaban de dar al barrio el carácter que impregna a las áreas más atractivas de las grandes urbes del mundo.

Pues bien, incomparable hermano, ¿qué pensarías si te dijese que la gentrificación está ya sucediendo en las aldeas?

– ¿Cómoooo… en las aldeas?

– Sí, en las aldeas.

Tardaremos en entenderlo, pero el mini éxodo urbano que ha provocado la pandemia y que ha llevado a muchos miles de residentes urbanos a buscar refugios temporales, de larga duración, recurrentes o, incluso, permanentes en los pequeños pueblos, está expulsando a los residentes de estos… ¡hacia el extrarradio de las capitales provinciales!

Habrá que documentar bien la evidencia anecdótica de la que disponemos, pero esta existe e indica que se están reabriendo escuelas rurales que llevaban décadas cerradas, sus pupitres arrumbados en rincones deslucidos de edificios abandonados, los libros, los mapamundis… apilados entre aquellos y todo cubierto de polvo. Los alquileres de viviendas en estado lamentable están subiendo, ante su escasez y la puja imbatible a la que se ven sujetos por parte de los nuevos residentes, clases profesionales urbanas o jubilados con capacidad para ganar la batalla del arrendamiento a los residentes. Encontrar maestros constructores o albañiles es un proceso imposible.

Los residentes establecidos no son personas mayores y desvalidas, que también las hay en los pequeños pueblos, en mayor proporción que en las ciudades. Estas personas poseen las viviendas que ocupan y viven, razonablemente atendidas, de sus rentas, pensiones o

patrimonios. No están siendo expulsadas como en los centros de las ciudades que registran procesos intensos de gentrificación.

Expulsados del paraíso.

Los residentes a los que nos referimos son jóvenes trabajadores y pobladores de primera hora, temporeros agrícolas que se han establecido o pioneros de la repoblación, que no pueden ahora pagar los alquileres de las viviendas que ocupaban. O que, deseando establecerse en un pueblo, allí donde resurge la actividad, se encuentran con escasez de vivienda habitable y, por consiguiente, elevados alquileres. A todos estos les resulta más económico, siempre que dispongan de movilidad, trasladarse al extrarradio de una capital de provincia.

Porque, y esa es otra, los estudios de campo, valga la ironía, que se empiezan a realizar en la España Vacía (Sergio del Molino) revelan que la escasez de vivienda habitable en los ámbitos rurales es tan sideral como la abundancia de ruinas inhabitables. A cualquier cosa, en las aldeas, se le llama vivienda. Posiblemente, de todas las palancas existentes para fomentar una repoblación digna y solvente de la España despoblada, la vivienda sea, ahora mismo, la más decisiva. Pero es una palanca quebradaUno de nosotros está activamente embarcado en el estudio aplicado de estos graves problemas junto a los profesionales de la arquitectura, el urbanismo y la geografía económica citados en la primera nota al pie de esta entrada. Véanse algunas pinceladas mediáticas de los trabajos de campo en curso de realización en https://blogs.elconfidencial.com/economia/tribuna/2021-01-29/vivienda-palanca-quebrada-repoblacion_2926843/ y en https://www.eldiasoria.es/Noticia/ZFB413DB0-BB22-CEEF-CB98A658AA79C655/202106/%23OPINIÓN-El-acceso-de-los-jóvenes-a-la-vivienda-rural.

Va a resultar que lo que está vacía, pero vacía de verdad, es la capacidad de planificación del desarrollo rural, la voluntad política de hacer cumplir las normas urbanísticas o la de generar normas de civismo inmobiliario. O la de ordenar el Catastro, el Registro y hasta las últimas voluntades de los legatarios de bienes raíces.

O, ya puestos, España Vacía de sentido… común.

¿Cómo te quedas, Incomparable? Como de costumbre, nos ha pillado el toro. Teníamos el belén sin montar y se ha producido el alumbramiento. Sabíamos del desmadre inmobiliario que aquejaba a los miles de municipios y pedanías que existen en nuestro país. Las ruinas no hacen daño, y ahí se quedan. No se sabe quiénes son sus propietarios, ni ellos mismos saben que lo son. Las Diputaciones provinciales, las únicas administraciones cercanas que tienen

recursos para afrontar estos problemas, despliegan medidas nominales e insuficientes para resolverlos. Ordenar la propiedad, los Registros y El Catastro y exigir a los propietarios que restauren, consoliden, limpien y mantengan sus propiedades es algo que se hace rutinariamente en los países más avanzados, so pena de multas o expropiaciones. Pero no se hace en España.

La gentrificación de las aldeas es lo último que un urbanista o un sociólogo esperaría encontrarse en su vida profesional. Pero es lo primero con lo que se encuentran cada día los alcaldes y secretarios de ayuntamiento en la mitad de España. O los pocos empresarios que se arriesgan a contratar trabajadores, o los jóvenes profesionales con hijos pequeños que desean establecerse en un pueblo.

La *gentry* urbana que se instala en las aldeas ha de ser bienvenida. Nada más lejos de nuestra intención que minusvalorar este importante impulso a la tan necesaria repoblación. Bastaría con que el tres por ciento de las ciudades de más de mil habitantes se trasladase a las de menos de mil habitantes para que la población de estas últimas se duplicase. El verdadero problema es que no sabríamos dónde meter a tanta gente.

Este no es un problema latente. Está estallando en la piel del territorio despoblado con fuerza en miles de focos, eso sí, de escasa entidad territorial y aislados. Pero sus ecos no acaban de llegar a un receptor común que ordene los recursos, estimule la emergencia de la formación y capacitación necesarias, ponga en orden de batalla a los funcionarios de los registros y desperece a los alcaldes y secretarios municipales para que recuerden a los propietarios que las ruinas no son elementos del paisaje y que hay una normativa que cumplir actuando en consecuencia con los recursos que la ley otorga a las autoridades competentes. La gentrificación de las ciudades, por mucho que se señalen sus problemas, que los tiene, ha revitalizado los centros decadentes y, a la postre, excluyentes, de muchas ciudades del mundo, generando enormes focos de atracción y actividad económica. La escasez de vivienda asequible y habitable en medio de la abundancia de ruinas inmobiliarias que jalonan la España despoblada es algo que tiene solución. El mercado ya está interviniendo, a su manera, y sería muy deseable que la ordenación acelerase la emergencia de una oferta inmobiliaria con todas las características deseables: calidad, accesibilidad para los inquilinos y valor justo para los propietarios. Si esta palanca quebrada de la repoblación se restaurase veríamos muchos otros fenómenos virtuosos acompañando a la gentrificación.