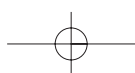
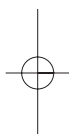
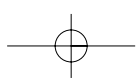
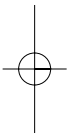


# El cielo está enladrillado

Entre el *mobbing* y la violencia  
inmobiliaria y urbanística





La Biblioteca del Ciudadano

El cielo está enladrillado  
Entre el *mobbing* y la  
violencia inmobiliaria  
y urbanística

Taller contra  
la Violencia Inmobiliaria  
y Urbanística



edicions bellaterra

*Diseño de la colección*  
*Joaquín Monclús*

*diseño de cubierta*  
*ANAGAL - Anti-copyright*

*Editado por Edicions Bellaterra, 2006*  
*Navas de Tolosa, 289 bis. 08026 Barcelona*

*Es aconsejable leer, y comentar este libro.*  
*Y para que no llegue a desaparecer*  
*se autoriza a fotocopiarlo y reproducirlo*  
*a fin de favorecer su lectura e intercambio,*  
*La autoría de la obra debe ser respetada*  
*y no puede ser usada con fines comerciales.*

*Impreso en España*  
*Printed in Spain*

*Depósito Legal: B. 13.813-2006*

*Impreso en Hurope, Lima 3 - Barcelona*

## Nota introductoria a la segunda edición

Los escándalos de corrupción urbanística «destapados» a lo largo y ancho del territorio del Estado español, que prácticamente a diario se amplían con un nuevo episodio, han sido quizás lo más destacado durante el medio año transcurrido desde la publicación de la primera edición de *El cielo está enladrillado*. «Toda España es Marbella» ha dejado de ser una sentencia ocurrente entre activistas para convertirse en una evidencia para cualquier persona dispuesta a mirar a su alrededor.

A pesar de esta actualidad mediática, nuestro tema no es tanto el escándalo de las dimensiones que ha alcanzado la corrupción urbanística como el escándalo cotidiano de la violencia estructural, física y psíquica que el mercado desregulado está desplegando contra unos derechos fundamentales como son el derecho a la vivienda y a la ciudad. De modo que en esta segunda edición nos hemos limitado a corregir unas cuantas erratas y actualizar algunas cifras relevantes en notas al pie (marcadas con un asterisco).

En el otro lado de la balanza, durante los últimos seis meses también cabe destacar la gran proliferación de iniciativas contra la especulación inmobiliaria y urbanística, así como un movimiento incipiente por el acceso a la vivienda que se está gestando en torno a las «sentadas por una vivienda digna». Por eso estamos más convencidos aún de que el contenido del presente libro y sus facilidades de distribución serán útiles a todas las personas y grupos implicados en la ardua tarea de arrancar la vivienda y el territorio de las garras de políticos, banqueros, constructores y agentes inmobiliarios. En este contexto nos urge repetir la llamada a todas las gentes, grupos, colectivos y plataformas a adherirse a la Carta de Medidas contra la Violencia Inmobiliaria y Urbanística incorporada en este libro, a difundirla y a desarrollar iniciativas de desobediencia civil para aplicarla.

Esto último es lo que hicieron recientemente unos vecinos y vecinas de Barcelona al ocupar dos fincas que estaban en pleno proceso de vaciado de inquilinos para ser convertidas en un hotel de lujo. De momento, el proceso de expulsión de los inquilinos se ha parado y de la fachada renovada de la finca cuelgan sendos carteles que, con un diseño idéntico a los carteles de promoción de viviendas del Ayuntamiento, revelan a los transeúntes que se encuentran delante de una finca que se ha adherido a la Carta de Medidas y que forma parte de una nueva campaña de promoción de viviendas, la *Promoción de Viviendas Realmente Públicas*.

Queremos dedicar esta segunda edición a Elsa López Pizzorno, impulsora y coordinadora de la Comisión de cooperación local de Arquitectos Sin Fronteras de Catalunya, luchadora incansable por la libertad y la dignidad de la ciudad y sus habitantes, que nos dejó repentinamente el pasado mes de junio.

Taller contra la Violencia Inmobiliaria y Urbanística

Para más información y contactos:

[www.bcenviu.org](http://www.bcenviu.org) y [violenciaurbanistica@sindominio.net](mailto:violenciaurbanistica@sindominio.net)

## Presentación

A finales de 2004, un año después del «descubrimiento» por parte de los media barceloneses de lo que vinieron a llamar *mobbing* inmobiliario a falta de otra fórmula más a mano, un conjunto de colectivos enfrascados en la urgencia de los trabajos de final de cañería (intentar parar desalojos, demoliciones y otros percances de la modernización de nuestros paisajes urbanos) decidimos hacer un nuevo acopio de fuerzas para desmontar el falso techo del *mobbing*, sofocante cielo raso de empapelado amarillento que, a nuestro parecer, impide enfrentarse al verdadero techo de ladrillos, esa cubierta que obstruye el pleno desarrollo de los proclamados derecho a la vivienda y la ciudad. Un cañizo, el del *mobbing*, que no sólo ciega la visión de una violencia generalizada reduciéndola al escándalo ante sus manifestaciones más espectaculares, sino que, más perniciosamente, facilita su reconducción por los canales de la beneficencia pública.

Hastados de llamar a las puertas de los despachos institucionales recurriendo a las habituales y humillantes peticiones de clemencia o rescate, o del forcejeo contra el despropósito urbanístico de la temporada, emprendimos pues la tarea de intentar ampliar la visión del fenómeno con la ilusión de dotarnos de una herramienta propia de socorro y resistencia. Así empezó la andadura de un Taller en el que se reunieron grupos e individuos de toda Barcelona para poner en común experiencias y reflexiones que habían de desbordar la definición del problema del acoso inmobiliario. En el primer embate de la destechadura ya vimos la necesidad de superar conceptualmente el restrictivo *mobbing*, y de ahí surgió el acuñamiento del término *violencia inmobiliaria y urbanística*, palabro tal vez más plumizo que otros de su mismo calibre (violencia de género, violencia de clase...) pero superior en comprensión y alcance al anterior. Del careo de la violencia inmobiliaria y urbanística con el derecho constitucional a la vivienda, tan claramente enunciado como ladeado, surgió un impulso reivindicativo que acabó tomando forma en la Carta de medidas que se reproduce al final del libro.

Casi un año después del inicio de esta andadura, la propuesta de Edicions Bel·laterra de publicar un volumen gratuito y de distribución estatal sobre este tema, nos animó a hacer acopio de los materiales elaborados durante el proceso y a contactar con colectivos de otras ciudades, no tanto con el propósito de dibujar un mapa del *mobbing* inmobiliario en España o de hacer una compilación de casos, como de ejemplificar y contrastar con experiencias de distintas ciudades el análisis de una problemática común en todo el territorio español, que viene determinada por su marco legal, político y económico, y de las formas de combatirla que se han ido generando. Distintas manos y distintas ciudades, pues, se han juntado en este

trabajo de desenladrillado, que hemos intentado estructurar del modo más sencillo, como explicaremos a continuación. La presencia o ausencia de rúbrica en los artículos que componen el libro señala la variada procedencia de los textos, elaborados en el seno del mencionado Taller (sin firma) o aportados generosamente por diversas personas y colectivos de todo el Estado (firmados).

La primera parte del libro, titulada «Crítica de la selva inmobiliaria», se divide en dos bloques. En el primero encontraréis tres capítulos que contextualizan las formas de violencia inmobiliaria y urbanística en el Estado español en su marco económico, legal y político, y en el segundo dos que abordan una definición y clasificación de las principales formas de dicha violencia.

En la segunda parte, que lleva por título «Crónicas de la selva inmobiliaria», reproducimos los testimonios de varias ciudades españolas a propósito de algunas de las manifestaciones más comunes del fenómeno que tratamos y de las experiencias más o menos exitosas de resistencia que se han dado, con el fin de dotarnos de claves de valoración y herramientas de acción para el futuro. La preeminencia de los textos sobre la ciudad de Barcelona no responde a otro motivo que al obvio del origen del presente trabajo y del proceso en el que se ha llevado a cabo. En este sentido, queremos subrayar que son muchos los materiales y muchas las ciudades que han quedado fuera de esta edición por motivos igualmente obvios de espacio disponible. Más allá de la inevitable arbitrariedad de los que hemos hecho la compilación, la selección de los textos ha respondido a criterios de representatividad o singularidad. Finalmente, queremos invitaros a consultar los webs listados en las últimas páginas del libro, donde encontraréis la mayoría de los materiales descartados y otros igualmente interesantes.

Por último, tras las «Crónicas de la selva inmobiliaria» hallaréis el capítulo dedicado al Taller y el documento reivindicativo antes mencionado, y a continuación unos apéndices con artículos de distinta utilidad que, pese a rebasar los propósitos del presente volumen, no nos hemos resistido a incluir.

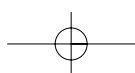
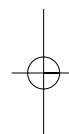
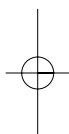
Antes de terminar, querríamos agradecer el trabajo desinteresado de toda aquella gente que ha colaborado en la edición de este libro, y muy especialmente las aportaciones de afectados como la Sra. Rosa Viñas Comas, de 78 años, inquilina de una casa en el centro de Sabadell acosada por la inmobiliaria BINIGRACIA S.A.; Josep Maria Duch i Campreciós, masovero de Can Oliveres, masía afectada por el Plan Caufec y pendiente de desalojo; y Empar Barcons y Xavier Pàmies, antiguos vecinos del centro de Barcelona que tuvieron que abandonar la ciudad por el aumento de precios de los alquileres. Sus valiosos testimonios, y otros interesantes documentos como la presentación del proyecto Cabanyal-Portes Obertes, no han podido incluirse en el libro por razones de espacio, pero pueden consultarse en las páginas web que anotamos al final. A todos ellos, muchas gracias.

Y ahora, a desenladrillar.



# Parte I

## Crítica de la selva inmobiliaria



## 1. Manual de leyes y planes para hacer la vivienda imposible

*«Todos los españoles tienen derecho a disfrutar de una vivienda digna y adecuada. Los poderes públicos promoverán las condiciones necesarias y establecerán las normas pertinentes para hacer efectivo este derecho, regulando la utilización del suelo de acuerdo con el interés general para impedir la especulación [...]»*

Constitución Española, art. 47

Se pueden establecer dos hitos que marcan el arranque del proceso de especulación inmobiliaria trepidante que se da en el Estado español desde hace 20 años. El primero es la promulgación de la Ley del Mercado Hipotecario que formó parte de los Pactos de la Moncloa y el segundo, la promulgación del Decreto Boyer (Real Decreto-Ley 2/1985). El primero se inscribió en la tradición de la política pacificadora franquista de «cada operario un propietario» y sentó las bases para que las hipotecas se pudieran convertir en un negocio apetitoso para las entidades financieras. El segundo supuso el pistoletazo de salida de la carrera de acoso y derribo de los inquilinos. Con este decreto, el entonces ministro estrella del primer gobierno socialista y actual miembro del patronato de la fundación de Aznar (FAES), eliminó de un plumazo toda protección de los inquilinos prevista en la legislación franquista. Entre otras cosas, se eliminó la figura del contrato indefinido y su posibilidad de subrogación a parientes cercanos y se fomentó un alza espectacular de los precios de alquiler. Las Leyes de Arrendamiento Urbano (LAU) promulgadas en base al Decreto Boyer no hicieron sino agravar la situación. Por ejemplo, de 1985 hasta 1991 los contratos de alquiler tenían una duración mínima de un año, después del cual el propietario podía rescindir el contrato a su antojo; la LAU de 1994 fijó la duración mínima de los contratos a cinco años, pero como contrapartida permitió aumentos ilimitados de alquiler, agilizó los procesos de desahucio por impago y modificó el régimen de subrogación suprimiendo la segunda incluso en los contratos antiguos.

El objetivo declarado del Decreto Boyer y de las LAU sucesivas era hacer «aflo- rar» los pisos vacíos para fomentar el «mercado de alquiler». El resultado fue el contrario: el parque de pisos de alquiler cayó del 40% en 1960 a sólo el 15% en 2001 y por debajo del 10% en 2005. Si el objetivo declarado hubiera tenido alguna relación con el objetivo real, evidentemente, el gobierno «socialista» tendría que haber dado marcha atrás y, en vez de crear un mercado inmobiliario regido por la ley de la selva del dinero, tendría que haber intervenido de otra forma en el sector de la vivienda, aplicando medidas más acordes con sus postulados políticos y los precep-

tos de la Constitución. Fórmulas legales para conseguirlo había y hay muchas: desde la promoción estatal de viviendas sociales y de protección oficial (que pasó del 34,3% en 1973 al 4% en la actualidad), pasando por el fomento decidido de cooperativas de viviendas, hasta la adopción de legislaciones como la antigua legislación portuguesa que preveía que, una vez amortizada una finca, ésta tenía que pasar a manos de los inquilinos que habían facilitado su amortización.

Sin embargo, hoy se puede ver claramente que el objetivo de los legisladores fue otro: se trataba de convertir un bien de primera necesidad protegido –al menos parcialmente– por la legislación en una simple mercancía cuyo uso y disfrute se rige por las leyes del mercado. Tampoco las fechas de promulgación del Decreto Boyer fueron casuales. El decreto formó parte integrante de la batería de medidas socioeconómicas que deberían asegurar la integración inminente del Estado español en la CEE y la OTAN. Por una parte, se trataba de crear un marco legal beneficioso para atraer el capital internacional, y por otra, sacar al mercado (o sea, capitalizar) el patrimonio urbanístico y paisajístico del nuevo aspirante. En el plano interior, la plena mercantilización de la vivienda, por un lado, potenció las capacidades de acumulación de capital de las familias más ricas y significó unos ingresos inmensos (vía IVA, impuesto sobre transmisiones patrimoniales, venta de suelo y edificios públicos...) para las arcas del Estado. Y, por el otro, obligó a las clases populares a trabajar cada día más para poder disponer de una cosa tan básica como una vivienda mínimamente digna –con toda la presión disciplinadora que este hecho conlleva–. En este sentido el proceso de especulación iniciado con el Decreto Boyer no fue ni es un efecto secundario de la mercantilización de la vivienda, sino un resultado deseado. Al mismo tiempo se inscribe plenamente en la estrategia capitalista de encarecer al máximo la posibilidad de satisfacción de las necesidades básicas al mismo tiempo que se abarata el precio de las cosas «superfluas».

Además, a mediados de los años 80, el «mundo desarrollado» se hallaba inmerso en un proceso de desindustrialización y de conversión en sociedades del terciario. Estos procesos implicaban, en un primer paso, la conversión de las ciudades en centros de servicios y ocio. Para esto hacían falta despachos, centros comerciales y de ocio en los centros urbanos. Sin embargo, estos centros se habían convertido en el lugar de residencia de las clases populares después de que sus antiguos moradores de clase media y alta se trasladaran a las afueras de los centros urbanos. De modo que se necesitaba una legislación capaz de echar a los pobres de los barrios céntricos, que de repente se habían convertido en espacios muy cotizados. El PSOE la proporcionó, de la mano del inefable Boyer (gemelo del igualmente nefasto «socialista» Solchaga en el campo de la precarización del trabajo), creando la legislación más salvaje del mundo desarrollado en materia de alquiler de viviendas y liberando de cualquier obligación social a los propietarios, al mismo tiempo que ponía un cerco sobre los inquilinos y los barrios donde mayoritariamente habitaban.

A nivel local, este cerco se camufló de modernización y mejora del entorno. La táctica empleada fue la del palo y la zanahoria: un poco de equipamiento largamente reivindicado y mucho derribo para la «modernización» del conjunto. De este modo, poco a poco y a base de ir destruyendo las casas menos revalorizables, también fue cambiando la vida en las calles y fincas. Paso a paso, el miedo, la incertidumbre y la avaricia suplantaban el ambiente familiar y de pertenencia al lugar que había regido en las calles mal asfaltadas y en las fincas destartadas. Acuciados por la presión de los propietarios y las intervenciones urbanísticas de los ayunta-

mientos para revalorizar (es decir, «sacar valor a») los centros urbanos, muchos vecinos se veían obligados a dejar su barrio e irse a vivir a la periferia, mientras los vacíos dejados por ellos se iban llenando de oficinas, lugares de ocio y viviendas para gente más pudiente.

Para ilustrar el «éxito» de esta primera fase, unas cuantas cifras: el precio del metro cuadrado pasó de un promedio de 50.000 ptas. en 1986 en las grandes urbes a 175.000 en 1991. En 1982 una vivienda de 90 m<sup>2</sup> costaba unos 3 años de un sueldo medio; en 1993 ya eran 6 años. En 1986 los bancos se llevaban el 30% de los ingresos totales familiares en concepto de hipoteca; en 1991, y con los tipos de interés todavía muy elevados, ya era casi el 60%. Las subvenciones a la construcción de viviendas de alquiler o de protección oficial pasaron del 52% en 1986 al 26% en el 1993. El proceso de mercantilización de la vivienda facilitó, por otra parte, una concentración de capital inédita en el sector de la construcción y de las grandes empresas inmobiliarias y una gran acumulación de capital de los bancos y cajas de ahorros, así como un traspaso ingente de dinero a las familias más ricas del Estado español. Al mismo tiempo, supuso unos ingresos insospechados para simples propietarios de una vivienda, que vieron cómo su valor se había doblado en poco tiempo.

Entre 1991 y 1997 se produjo un estancamiento de los precios y un retroceso en la construcción, que fue aprovechado por las grandes empresas del sector para realizar una serie de fusiones y absorber a los competidores más pequeños. De modo que en la actualidad figuran 5 compañías españolas entre las 10 constructoras más grandes de Europa, e inmobiliarias españolas como Metrovacesa se han convertido en unas de las más grandes del continente.

Con la llegada al poder del PP en 1996 se inició la segunda gran cabalgata de la especulación. Los nuevos mandatarios (siempre en connivencia con el Fondo Monetario Internacional y órganos centrales de la UE como el Banco Central Europeo) dieron otra vuelta de tuerca al proceso iniciado por sus antecesores. Entre las medidas para fomentar los procesos de especulación y empujar a la gente a la compra de una vivienda figuraban las siguientes: la ampliación de incentivos fiscales para la compra de la primera, segunda y tercera residencia [sic]; la Liberalización de la Ley del Suelo, con la que se dio alas a la especulación con el suelo, de tal modo que si en 1985 el precio de los solares era el 25% del valor final de la vivienda, en la actualidad es un 55%. Además el PP proporcionó nuevas facilidades para la recalificación de espacios públicos con fines especulativos, nuevas facilidades legales para la transformación de viviendas en locales comerciales, así como numerosas ventajas fiscales y tratos de favor para las grandes empresas constructoras e inmobiliarias. Estas medidas estaban acompañadas de una desatención total y absoluta de la construcción de viviendas de protección oficial; por ejemplo, en los últimos presupuestos del gobierno del PP se concedieron 3.043 millones de euros en deducciones fiscales por la adquisición de una vivienda y sólo 400 millones se destinaron a la construcción de viviendas de protección oficial. Gran parte de estas medidas liberalizadoras ya estaban previstas en el Decreto Boyer, pero su «potencial» no había sido desplegado todavía.

A partir de 1997 los precios empezaron a «despegar» de nuevo. Aparte de los factores indicados en el párrafo anterior se suelen apuntar los factores siguientes como elementos fundamentales que fomentaron esta segunda oleada de la especulación: la bajada de los tipos de interés (un descenso que fue mayor en España que

en otros países europeos); la crisis financiera de la segunda mitad de los años 90 que, después de unos cuantos años de grandes ganancias en la bolsa, supuso un nuevo vuelco a la inversión inmobiliaria a causa de sus réditos astronómicos; y la entrada en vigor de la moneda única, que hacía más asequible y segura la adquisición de inmuebles para los extranjeros del norte y centro del continente (en 2005, el 40% de la inversión extranjera directa se concentró en el mercado inmobiliario). Obviamente, este «efecto llamada» se ha visto multiplicado por el hecho de que la protección de los inquilinos brilla por su ausencia en el Estado español. Otros factores decisivos son la gran facilidad de colocación de dinero negro (según el Banco de España, y aunque el común de los mortales no los ha visto nunca, los billetes de 500 euros representaron al finales de 2005 el 59,8% del valor total del dinero en circulación) y el elevado grado de corrupción en el sector de la vivienda y la construcción. Si bien es cierto que una parte considerable de estas inversiones sirven para convertir la costa mediterránea en una gran urbanización y en la mayor concentración de pensionistas del centro y norte de Europa, también se han dejado sentir en las grandes urbes. Según los datos oficiales del Ministerio de Vivienda, en esta segunda oleada de la especulación, es decir, desde finales de 1997 hasta la actualidad, los precios de los pisos han subido más de un 150%; en el mismo período los ingresos netos salariales sólo subieron un 34,5% (en los sectores donde hay convenio). El endeudamiento medio de los hogares pasó del 45% en 1990 a más del 60% en 2004. Según un estudio elaborado por la inmobiliaria Forcadell y la Universidad de Barcelona, en el período comprendido entre 1999 y 2005, el aumento de los precios era del 200%. El estudio augura un bajada de los precios en torno al 20% durante los próximos años. Sin embargo, esta bajada no afectaría a pisos que valen menos de 300.000 euros.

Que estos incrementos relativos a un bien de primera necesidad como es la vivienda no se hayan repercutido nunca sobre el IPC, es un buen indicador de la ilusión de bonanza y crecimiento en la que vive instalada la sociedad española.

## 2. Las cajas y bancos y la cultura del talonario y el tocho

Las entidades financieras son uno de los principales beneficiarios e instigadores de la especulación inmobiliaria y urbanística. Al mismo tiempo son el mejor ejemplo de cómo una economía basada en el sector inmobiliario es una auténtica máquina de acumular dinero y poder en manos de unos pocos a costa de ejercer una violencia estructural sobre muchos. Los datos lo ilustran: los beneficios de los bancos y cajas de ahorros aumentaron durante la última década a un ritmo anual de entre el 16 y el 20%. Una parte considerable de estos beneficios procedía de operaciones relacionadas con el sector inmobiliario (compra y venta de inmuebles y suelos, hipotecas para financiar promociones inmobiliarias y compras de pisos), y fueron conseguidos a pesar de la continua bajada de los tipos de interés. Por ejemplo, en 2004, las cuatro mayores entidades financieras –BSCH, BBVA, La Caixa y Caja Madrid– arrojaron unos beneficios totales de 8.394 millones de euros, lo que supuso un aumento del 21% respecto al año anterior y equivalió a la suma de los presupuestos de los ministerios de Defensa y Medio Ambiente. En 2005, estas cuatro entidades financieras, más el Banco Popular, aumentaron sus beneficios otro 57% frente a 2004, alcanzando una cifra total de 13.240 millones de euros. La Caixa aumentó sus beneficios en el 83% mientras que el BSCH los aumentó en un 72,5%, lo que equivalió a unos beneficios de 6.220 millones de euros, una cifra récord en la historia empresarial española. Por otro lado, a finales del año 2004 las familias residentes en España debían una cifra total de 581.390 millones de euros, lo que representa el 73% del producto interior bruto de 2004. Durante 2005 el importe medio aumentó otro 15%.\*

En el Estado español, como veíamos, no hay entidad financiera que no tenga invertidas partes considerables de sus fondos en las grandes inmobiliarias y/o constructoras. Por ejemplo, el 80% de las empresas no financieras participadas por las cajas catalanas son inmobiliarias. Y no hay ninguna inmobiliaria o constructora grande que no participe en uno o varios bancos. Es en los despachos de los unos y de los otros donde, en cooperación con algún alcalde, edil o concejal de urbanismo, se proyectan y deciden los grandes proyectos urbanísticos e inmobiliarios –previa recalificación del suelo– que prometen réditos ingentes.<sup>1</sup>

\* Según datos del Banco de España, en julio de 2006 las familias residentes en España debían la cifra total de 720.933 millones de euros, lo que suponía un aumento del 21% frente al mismo mes del año anterior. El 73% de este importe –526.310 millones de euros– correspondía a deuda hipotecaria, con lo que ésta ya equivalía a más del 55% del PIB y alcanzaba el 135% de la renta bruta disponible de las familias.

1. En este contexto hay quienes afirman que se acabaría con la especulación urbanística estableciendo otro modelo de financiación de los partidos. Las cajas de ahorros juegan un papel central en el

Esta forma de acumulación de riqueza en manos de unos pocos no es nueva. Su configuración actual se remonta a la época del «desarrollismo» de los años 50 y 60 del siglo pasado. El capital financiero y el sector de la construcción eran los grandes beneficiarios de los planes de desarrollo, las grandes obras de infraestructuras, la masiva inmigración interior y la urbanización de las costas españolas para atraer el turismo de masas. Las fortunas que se forjaron en esos tiempos fueron conseguidas en la gran mayoría de los casos mediante artimañas en «contubernio» con representantes del viejo régimen. Otros iniciaron sus andaduras desde puestos de mando dentro del mismo, como por ejemplo es el caso de Florentino Pérez, presidente de ACS, que durante los últimos años del franquismo ocupó el cargo político de director general de la Asociación Española de la Carretera y cuyo patrimonio actual se estima en unos 685 millones de euros. En todo caso, los nombres de los personajes que sentaron la base de sus fortunas en esta época de un modo u otro son legión y ellos mismos, o sus descendientes, siguen ocupando puestos claves en el mundo de los negocios. Cada ciudad podría escribir su propia memoria negra sobre los atropellos cometidos por este «contubernio».

La llamada transición democrática y el régimen surgido de ella no supusieron ningún cambio esencial en esta situación. Como muy tarde, desde el repunte de la fiebre inmobiliaria a partir de mediados de los años 90 vuelve a ser un hecho ampliamente conocido y reconocido que las grandes promociones hoteleras, residenciales y de centros de ocio son un caldo de cultivo de corrupción, blanqueo de dinero negro y de connivencia entre representantes de las administraciones públicas, promotoras, constructoras y entidades financieras. Una corrupción y connivencia que en las zonas costeras y en otros espacios de interés natural pasa olímpicamente por encima de todas las leyes de protección medioambiental y arrasa, con las leyes urbanísticas en la mano, los pocos espacios naturales aún conservados y los últimos reductos de las actividades económicas tradicionales de las zonas afectadas.

En este contexto no es de extrañar que aumenten constantemente los casos de acoso, chantaje y presiones contra personas que se oponen a planes urbanísticos o que viven en zonas rústicas cuyo suelo ha sido recalificado. En estas zonas rurales a punto de ser urbanizadas se reproduce un fenómeno que ya se ha observado en las grandes ciudades: por regla general, no son las grandes constructoras y entidades financieras las que hacen el *mobbing*, sino los tiburones «pequeños», que ejercen estas presiones para rentabilizar al máximo sus inversiones, lo que entre otras cosas implica saldar sus deudas con los bancos cuanto antes. Y, tal como ocurre en las ciudades, esta violencia se ceba a menudo con los más desprotegidos: contra gente mayor de pocos recursos y arrendatarios. Hasta ahora, las empresas grandes no suelen recurrir a estas formas de violencia directa puesto que los planes urbanísticos redactados para la ocasión legalizan el salvajismo social y medioambiental de sus intervenciones. Además, la misma lógica que determina que cuanto mayor es la «inversión» mayor serán los beneficios hace que sus ganancias sean tan elevadas que normalmente no necesitan enzarzarse en este tipo de operaciones. Este hecho no quita que las grandes suelen ganar cualquier litigio relacionado con cuestiones inmobiliarias y urbanísticas gracias a la habilidad de sus despachos de abogados y

---

modelo actual de financiación: sólo en 2004 prestaron 80 millones de euros a los partidos políticos –evidentemente nadie sabe de los acuerdos concretos en cada concesión de crédito.

sus buenas relaciones, y nadie sabe nada de las presiones y coacciones que ejercen «entre bastidores».

La última escalada especulativa ha arrojado un balance de más de tres millones de viviendas vacías en el Estado español. Sin embargo, el «boom inmobiliario» fomentado por el Estado y financiado por los bancos y cajas continúa: en 2005 los colegios de arquitectos visaron unas 800.000 viviendas y los créditos al sector inmobiliario alcanzaron la cifra de unos 126.000 millones de euros. En 2005, el crédito total a la industria española fue inferior al crédito a actividades inmobiliarias, que también superó con claridad el total del crédito al sector de la construcción. En 1997, al inicio del «boom», el crédito industrial aún era 3,3 veces mayor que el crédito a actividades inmobiliarias. Cabe destacar que una parte notable de estos préstamos se destinaba a mantener viva la fiebre de la adquisición de segundas residencias, muy extendida en la clase media y media baja del Estado español. El caso es que a los más adinerados de esta clase social también les han tocado algunas partes del gran pastel, por lo que suelen figurar entre los grandes defensores del modelo. Además, el aumento del valor inmobiliario se ha traducido en una mayor capacidad de endeudamiento para el consumo en este segmento de la población.

La intervención de las entidades financieras en los procesos de especulación inmobiliaria y urbanística no se limita a financiar la depredación de los espacios naturales y la terciarización de los centros urbanos con la consiguiente expulsión de sus habitantes. Según la Comisión Nacional del Mercado de Valores, los bancos tienen en la actualidad más de 350 millones de m<sup>2</sup> de suelo (unas 14 veces el territorio de las Islas Baleares) a la espera de venderlos al mejor postor. De esta manera, las entidades financieras –junto con las administraciones públicas a nivel estatal, autonómico y local– se han convertido en los principales responsables de que el suelo suponga un promedio del 50% del precio final de una obra.

Y, evidentemente, las entidades financieras no sólo fomentan los procesos de especulación en su origen, sino que se encargan de que la gente se hipoteque más allá de sus posibilidades para conseguir una vivienda. Según datos publicados por la Fundación de Cajas de Ahorros (Funcas), en los últimos quince años se ha multiplicado por veinte la concesión de créditos con garantía hipotecaria y ha crecido el 392% en términos nominales el destinado a adquisición de vivienda propia. La ampliación progresiva de las hipotecas a 35, 40 y 50 años ha sido la palanca principal para conseguir estas cifras récord sin que se disparen las tasas de morosidad. Además, las entidades financieras se han inventado las posibilidades más inverosímiles de financiación con tal de que la gente pague los precios desorbitados: hipotecas sobre hipotecas, financiación de más del 100% del precio de una vivienda, 10 años de carencia de pago de intereses en hipotecas para jóvenes, hipotecas hereditarias y un largo etcétera. Todo vale para mantener viva la quimera de que los precios seguirán creciendo de forma ilimitada, por lo que la compra de un piso para vivir puede ser considerada una inversión o negocio.

En todo caso, las hipotecas inmobiliarias son consideradas un negocio seguro ya que la gente hace lo imposible para no perder el piso conseguido con tantos esfuerzos y gastos. Y hacer lo imposible, en las condiciones socioeconómicas actuales, quiere decir ser cada día más competitivo con los iguales y cada día más servil con los superiores, trabajar más y en condiciones cada vez más precarias, aceptar cualquier vejación con tal de no perder el trabajo, no solidarizarse con nadie que se encuentre en una situación parecida..., en definitiva, convertirse en una persona



marcada por el miedo y la soledad que se agarra con todo lo que puede a lo poco que tiene. El modelo perfecto de ciudadano de un sistema totalitario.

Por si acaso, las entidades financieras se protegen mediante tipos variables contra la escalada de los tipos de interés, mientras las grandes inmobiliarias tienen contratadas pólizas de seguro contra dichos aumentos. En todo caso, las unas como las otras confían plenamente en que las administraciones públicas ya acudirán en su ayuda para paliar los efectos del previsible estallido de la burbuja inmobiliaria,<sup>2</sup> y que, como siempre, será el eslabón más débil de la cadena de la especulación –es decir, los y las particulares que simplemente necesitan un piso donde vivir– quienes pagarán los platos rotos de este particular modelo de explotación de las necesidades básicas.

La última ola de especulación inmobiliaria no sólo ha supuesto un enriquecimiento descomunal del sector financiero en su conjunto, sino que también ha producido una reducción de la importancia de los bancos a favor de las cajas de ahorros, de forma que el volumen de créditos concedidos por las cajas supera en la actualidad el de los bancos. Esta nueva importancia de las cajas de ahorros se debe a su carácter «semipúblico» que las ha colocado en el centro del llamado capitalismo popular. Un capitalismo popular que consiste en perforar derechos fundamentales (en este caso, el derecho a la vivienda) y convertirlos en fuentes de acumulación de riqueza que –según la justificación ideológica– repercutirían en toda la sociedad. La Caixa es un buen ejemplo de que esta estrategia del capitalismo asistido por el Estado provoca lo contrario de lo que pregona, ya que el endeudamiento hipotecario de la población no sólo supone una concentración inédita de la propiedad inmobiliaria en unas pocas manos, sino que los beneficios conseguidos a partir de la especulación inmobiliaria y urbanística sirven también para sacar tajada de otras necesidades básicas de las personas.

## La Caixa y sus tentáculos

La Caixa, con un volumen de negocio de 283.327 millones de euros y una inversión crediticia de 113.857 millones de euros (2005), es la tercera entidad financiera del Estado y el poder financiero omnipresente en Catalunya. Además se ha de considerar uno de los artífices de la cooperación público-privada que caracteriza el «modelo Barcelona». De hecho, La Caixa sintetiza todos los elementos que han convertido a Barcelona en una ciudad de éxito hacia fuera y en una pesadilla para la/s Barcelona/s real/es: imagen de modernidad, consenso institucionalizado y precarización de las condiciones de vida de una proporción cada vez mayor de la población.

Una parte del éxito comercial de La Caixa y de las demás cajas de ahorros radica paradójicamente en el hecho de que son consideradas entidades financieras sin ánimo de lucro, lo que implica, entre otras cosas, que no pueden repartir dividendos. Más de tres cuartas partes de los beneficios van a la acumulación interna, es decir, son reservas destinadas a nuevas inversiones. El resto va a la llamada «Obra Social». Al no estar sujetas a la presión de un accionariado, pueden trazar estrate-

2. Véase el capítulo sobre los planes de vivienda.

gias de negocio a medio y largo plazo. Puesto que las administraciones públicas tienen voz y voto en los consejos de administración de las cajas, estas estrategias comerciales –si no son impulsadas por los mismos representantes políticos– cuentan con el beneplácito de los mismos. Se trata de un sistema de gestión muy poco transparente y completamente ajeno a cualquier control democrático (aunque sea en forma de un accionariado) ya que las cajas de ahorros ni siquiera tienen que cumplir los requisitos mínimos de transparencia en sus operaciones y decisiones que, por ejemplo, tienen que cumplir los bancos.

El consejo de administración de La Caixa es un buen ejemplo de este modelo de «democracia consensual»: allí están representadas entidades como la Cámara de Comercio, Fomento de Trabajo, el Ayuntamiento, los sindicatos mayoritarios y otras entidades públicas. Junto a ellos, y normalmente en calidad de «impostores» (poseedores de las grandes fortunas depositadas), figuran representantes de la oligarquía tradicional de la ciudad, entre ellos personajes claves como el propietario de *La Vanguardia* (y gran instigador de la ordenanza cívica que sienta las bases represivas para la marca Barcelona Postfórum), el Conde de Godó que, además, tiene colocado a su hijo como consejero de la gran empresa inmobiliaria del Grupo, la Inmobiliaria Colonial.

Esta conformación de los consejos de administración se da de una forma u otra en prácticamente todas las cajas de ahorros del Estado español. De esta forma, constituyen uno de los lugares de mayor hibridación entre el mundo de la política y de los negocios, que se cubre con una lámina de beneficencia social. No obstante, cabe señalar que las grandes –como La Caixa y Caja Madrid– tienen una autonomía absoluta en todos los aspectos que atañen a sus negocios y los Fornesa, Brufau, Fainé y demás velan única y exclusivamente por el bien de su engendro y se aseguran entre ellos su propia sucesión.<sup>3</sup> De modo que la función de «acompañar» las intervenciones de las administraciones públicas –véase, por ejemplo, en este contexto el papel de las cajas andaluzas y valencianas en la «hormigonización» de las costas– en las grandes cajas se convierte en lo contrario.

La historia contemporánea de La Caixa arranca en 1987 cuando se nombra presidente a Juan Antonio Samaranch, el entonces presidente del Comité Olímpico Internacional. Este notorio ex-franquista y especulador inmobiliario –que desde su posición privilegiada dentro del régimen se hizo multimillonario, entre otras cosas, construyendo el «barrio» dormitorio Ciutat Meridiana– estaba llamado a sentar las bases para que las Olimpiadas del 92 sirviesen para transformar la ciudad. En 1989 la entidad se fusionó con la otra gran caja de ahorros de la ciudad, La Caja de Ahorros y Monte de Piedad, que tenía una larga tradición de negocios en el sector inmobiliario y que se conocía por la «caja de los marqueses» a causa del gran número de nobles convertidos en tiburones inmobiliarios.

La nueva entidad se apresura a conferirse una imagen corporativa moderna, abierta y simpática a base de unos símbolos de Miró y comienza a extender una tupida red de oficinas sobre la ciudad, al mismo tiempo que extiende su presencia

3. Francesc Sanuy, ex alto cargo de la Generalitat durante la época de CiU, en su libro *Informe Sanuy. Defensa del petit comerç i crítica de la Caixa* (La Campana, 2005), apunta que es muy probable que la suma de los ingresos totales (sueldos más dietas de asistencia, representación y desplazamientos, primas, etc.) de los altos cargos de La Caixa, «honoríficos» según sus estatutos, superen el conjunto de la inversión en Obra Social (p. 182).

tanto en Catalunya como –gracias a una nueva ley financiera– en el resto del Estado (de modo que en la actualidad el 58% de sus oficinas se encuentran fuera de Catalunya). Esta apuesta decidida por la «bancarización» del territorio en tiempos de plena reestructuración neoliberal les ha permitido captar un gran número de clientes de los grandes bancos que, a caballo de las grandes fusiones en el sector bancario, iban cerrando oficinas que no resultaban rentables frente a las posibilidades que ofrecía el negocio bursátil y su expansión en América Latina. En cambio, La Caixa –al igual que todas las cajas de ahorros–, se dedicaba a fomentar la imagen de cercanía a los ciudadanos ofreciendo toda clase de facilidades de pago a crédito, seguros y planes de pensiones, normalmente condicionadas a la gestión de las nóminas de la gente. Los fondos conseguidos de esta manera, y unidos a los activos ya existentes, fueron invertidos básicamente en: *a)* el sector inmobiliario, que, a raíz del proceso de especulación iniciado con vistas a los JJOO, ofrecía unas ganancias inéditas, *b)* en la creciente cartera del sector de servicios públicos privatizados y *c)* a través de la «Obra Social», en el mundo de la cultura y del ocio, es decir, en la apuesta estratégica de convertir la ciudad en un centro turístico y de celebración de convenciones y congresos.

La mayor operación relacionada con el primer punto fue realizada en 1992 con la adquisición de la Inmobiliaria Colonial. Se trata de una de las mayores empresas del sector, con un valor de activos que en 2005 superan los 5.400 millones de euros y una gran reserva de suelos edificables, ubicados principalmente en Barcelona y Madrid. Tal como ya indica su nombre, las actividades principales de esta empresa son la compra-venta y alquiler de edificios emblemáticos. A través de esta empresa y, combinado con el vuelco hacia actividades culturales, La Caixa se convirtió en uno de los principales agentes de la «monumentalización»<sup>4</sup> de la ciudad y de la conversión de pisos en oficinas. Simultáneamente, la destrucción de viviendas (en muchos casos de alquiler) para construir oficinas, hoteles, centros comerciales y lúdicos, la creciente presión sobre los inquilinos para que abandonasen los pisos céntricos y la cada vez más acuciante falta de viviendas a causa de la inhibición de las administraciones públicas en la materia de construcción de viviendas, contribuyeron al auge del mercado hipotecario.\*

La apuesta estratégica de los poderes políticos y económicos por la potenciación del mercado hipotecario y la mercantilización de la vivienda ha supuesto una nueva especie de acumulación primitiva con repercusiones en otros sectores de la economía. En este contexto cabe destacar que los beneficios y la influencia de La Caixa (y de las otras cajas) han aumentado al ritmo del desmantelamiento del rudimentario Estado de Bienestar, de la pérdida de derechos y de la extensión de la precariedad a todos los niveles de la vida. En este sentido, la desprotección de los inquilinos, la flexibilización laboral, la privatización de los servicios públicos y la extensión de los criterios de rentabilidad económica a todos los aspectos de la vida

4. Con este término se describe la estrategia de restaurar edificios históricos de las ciudades para convertirlos en atractivos del «turismo cultural», centros comerciales o sedes de empresas.

\* En octubre de 2006, La Caixa vendió su participación en la Inmobiliaria Colonial por un importe de 1.466 millones de euros. Tal como explicó la dirección de la entidad, esta venta «se enmarca dentro de una reestructuración de su cartera». A mediados de noviembre de 2006, con la bolsa y el sector energético en una alza inédita, La Caixa anunció la venta del 25% de sus participaciones a pequeños accionistas, conservando siempre el 51% de las mismas. Las ganancias de esta nueva operación especulativa serán reinvertidas en compañías de seguros y en el sector bancario.

forman parte de la misma estrategia. La Caixa –tanto por su tamaño, como por su connivencia con las administraciones públicas democráticas (o viceversa) y sus estrechas relaciones con los hombres fuertes del franquismo y de la monarquía– ha podido y sabido reinvertir los beneficios de esta acumulación primitiva en otros sectores abiertos por la ofensiva neoliberal al ingente negocio con las necesidades básicas de la gente, como son, por ejemplo: el agua (AgBar), luz (Endesa) y combustibles (Repsol-YPF, Gas Natural), y como broche de oro, otra reliquia del franquismo (Abertis): el gran negocio vitalicio del peaje de autopistas. Todas estas empresas antes pertenecientes al monopolio del Estado funcionan a base de concesiones y tarifas fijadas con un elevado grado de arbitrariedad gracias a la persistencia de una estructura monopólica, que de las manos de la burocracia ha pasado a ser controlada por un puñado de banqueros. En este contexto, no es nada casual que las participaciones mayores se efectúen en sectores privatizados como el suministro de agua y el sector energético que, a causa de su destrucción por el modelo de producción imperante, comienzan a escasear y prometen, por tanto, beneficios cada vez mayores. Beneficios que se consiguen gracias a la nueva aplicación de la vieja máxima de socializar las pérdidas y privatizar las ganancias, en este caso con los recursos naturales y las necesidades básicas de la gente.

En la actualidad, La Caixa reparte su imperio en más de 80 empresas ubicadas mayoritariamente en el Estado español. En una cuarentena de esas empresas posee una participación del 100% y en otras 20 su participación es superior al 49%. En ese bloque de empresas figuran varias sociedades de capital de riesgo, de cartera y de valores, financieras, seguros, bancos «privados» en paraísos fiscales como Andorra y en Suiza, varias inmobiliarias y empresas hoteleras, empresas de telemarketing y el parque temático Port Aventura. Entre el resto de las empresas participadas destacan, aparte de las antes citadas, las transnacionales Telefónica y Suez, en las que es considerada «socio de referencia». Debido al gran tamaño de estas transnacionales –con todas sus ramificaciones internas y entre sí mismas– estas participaciones representan una parte muy considerable en las cuentas del «Grupo» lo que implica también que baste una participación del 5% en Telefónica para que se convierta en uno de estos «socios de referencia».

Un análisis más detallado del poder político, socioeconómico y cultural de La Caixa y de las implicaciones prácticas y cotidianas del mismo (poder oligopólico o monopólico de los servicios e infraestructuras socio-económicas, ingeniería social a partir de la concentración y la posibilidad del cruce de los datos personales de la población, etc.) superaría con creces el presente trabajo. Por otra parte, no es nada casual que, aparte del mencionado *Informe Sanuy*, no se haya publicado ningún trabajo crítico al respecto. En cambio, sí existen algunos estudios sobre las barbaridades que están cometiendo las transnacionales controladas por La Caixa en América Latina (véase p. e. [www.boicotpreventiu.org](http://www.boicotpreventiu.org) y [www.cascall.org](http://www.cascall.org) y los links que contienen estas páginas). En el contexto que nos atañe sólo queda por señalar un aspecto común en todas las operaciones realizadas por La Caixa: la estrategia de complementar una política eminentemente agresiva de conquista de mercados «cautivos» con un gran despliegue de propaganda de sostenibilidad ambiental y social. Se trata de un despliegue propagandístico que, ante el verdadero carácter de sus operaciones, adquiere claros tintes orwellianos que, por otra parte, son un rasgo constitutivo de la Marca Barcelona y de sus imitadores a lo largo y ancho del Estado español.

La acumulación de capital a partir del apoyo institucional de la especulación inmobiliaria y urbanística ha sido clave en este proceso de expansión y, de momento, sigue funcionando como inyección constante de fondos. No obstante, todo este proceso no se hubiera podido llevar a cabo de esta manera sin la omnipresencia del rasgo cooperativo por excelencia: la llamada Obra Social –lo que, según el tratamiento legal y fiscal, es la razón de ser de las cajas de ahorros–. Este presunto carácter altruista de La Caixa ha sido el «activo» fundamental para la captación de los clientes y su «fidelización». Al mismo tiempo, es la justificación eterna que se esgrime desde los partidos políticos (endeudados hasta las cejas con la misma)<sup>5</sup> para justificar los tratos a favor de La Caixa y anular las críticas. Poco importa en este contexto que la inversión en la llamada Obra Social se sitúe en torno al 20% (en vez del 50% que pregona la ley) de los beneficios netos de la explotación (fiscalmente plenamente deducibles), que la mayor parte de estos fondos hayan sido destinados a la adquisición de obras de arte, a la renovación de fachadas de edificios emblemáticos o a la creación y gestión de instituciones como el CaixaForum y CosmoCaixa. La cuestión era y es que el grupo target de las operaciones de la entidad –el «ciudadano medio»– se cree la película, lo que, entre otras cosas, le induce a pensar que su dinero tiene una utilidad social y que tanto los planes de pensiones, las condiciones crediticias como las hipotecas inmobiliarias de una entidad tan altruista sólo le pueden ser favorables. Y por si alguna vez le acecha alguna duda, ésta quedará disipada en alguno de los numerosos actos lúdicos, solidarios y respetuosos con el medio ambiente montados por La Caixa y las otras fuerzas vivas de su ciudad.

Y puesto que La Caixa tiene un hondo compromiso con el sistema de partidos que la sostiene, la otra función de la Obra Social «se basa en la misión de complementar la cobertura de las necesidades básicas de la sociedad», una misión que «se gestiona con la misma exigencia de eficiencia que la aplicada en la actividad financiera». Llevado al terreno que nos ocupa, estas afirmaciones de la Memoria 2004 se traducen, por ejemplo, en encargar un estudio que revela que más de 8.000 ancianos de Catalunya viven en pisos deficientes, situados en la mayor parte en los centros urbanos, por lo que podrían convertirse en víctimas del *mobbing*. A base de las conclusiones de este estudio los responsables de la «Obra Social» del «Grupo» lanzan un programa de construcción de geriátricos y «pisos tutelados», dos nichos de mercado poco explotados hasta el momento, que –según la marcha de las negociaciones con los entes públicos (que han detectado las mismas necesidades sociales)– podrían dejar como propina algún piso céntrico, además de los beneficios en sí que promete este negocio. En todo caso, después de la aplicación del programa se habrán liberado un buen número de viviendas para continuar con los procesos de gentrificación de los centros urbanos y conseguir unos cuantos hipotecados más.

En la misma estrategia se inscribe la construcción de 3.000 viviendas «asequibles» que prevé el Plan Estratégico (2004–2006), de las que al menos algunas realmente pueden ser consideradas asequibles, teniendo en cuenta los precios del mer-

5. Uno de los casos más sonados fue la condonación de la deuda que el PSC tenía contraída con La Caixa desde su gloriosa campaña a favor de la entrada en la OTAN. El presidente de La Caixa hizo callar las críticas con el comentario de que se trataba de una práctica habitual de las cajas de ahorros. Evidentemente, no explicó qué relación tenía esta práctica habitual con la transformación de Esquerra Republicana, que entró en el Gobierno de la Generalitat con la promesa de suprimir los peajes de las autopistas catalanas; desde que forma parte del mismo mantiene un púdico silencio en torno a la cuestión.

cado actual, porque se alquilan en torno a los 250 euros al mes. Este plan, por una parte acompaña el vuelco social de las administraciones públicas de «izquierdas», que han detectado que un 25% de la población no está en condiciones de pagar la compra o el alquiler de un piso de mercado, con los peligros de la exclusión social que este hecho encierra. Y, por otra, asegura la rentabilidad del resto de la gente que aún puede pagar los precios abusivos. Es decir, este nuevo giro social les sale mucho más barato que reducir los precios de las viviendas de su sección inmobiliaria interna, el llamado ServiHabitat, cuyos fondos se nutren, entre otras cosas, de los pisos incautados a los «morosos» y de donaciones.

Dejando de lado la ofensiva propagandística de la oligarquía financiera española y del PP, ya han sido varias las ocasiones en las que la imagen benévola de este monstruo financiero ha sufrido alguna mancha, a pesar del bloqueo informativo por parte de los grandes medios de comunicación (o directamente implicados en el negocio de La Caixa, como en el caso de *La Vanguardia*, o cuya supervivencia económica depende de la buena voluntad de la entidad, como en el caso de *El Periódico*). Por ejemplo, en el marco de las movilizaciones contra la guerra en Irak –y un año antes del Fórum 2004–, La Caixa tuvo que retirarse de un banco creado para sacar tajada de la invasión. Tampoco quedó muy bien parada en las movilizaciones contra el campo de golf de Torrebonica, donde utilizó un terreno que había recibido como donación a la Obra Social para construir esta obra de beneficencia para ricos. También el caso de los mil inquilinos de un complejo en la avenida Diagonal de Barcelona que la Inmobiliaria Colonial ha vendido al mejor postor sin la menor consideración para con la gente que en la mayoría de los casos lleva décadas viviendo allí, ha dado lugar a movilizaciones y denuncias por parte de los afectados. A lo mejor ha llegado la hora de que los hipotecados de La Caixa –y de las demás cajas de ahorros– empiecen a organizarse contra el fraude y abuso que supone el hecho de financiar los beneficios que estas entidades han conseguido mediante prácticas especulativas que, como tales, son incompatibles con su propia razón de ser. Por ejemplo, practicando de forma colectiva la autorreducción del importe mensual de la hipoteca, con tal de que no supere nunca el 20% de sus ingresos disponibles.

### 3. Los planes de vivienda y la política de fomento del alquiler

La oleada de especulación iniciada en 1997 no sólo ha empujado los precios de compra de pisos por las nubes, sino también los alquileres. Por ejemplo, el importe medio de los alquileres en el Área Metropolitana de Barcelona subió de 355,05 euros en 1999 a 589,06 en 2003 y a 674 a principios de 2005 (según datos oficiales, que suelen quedar bastante por debajo de las cifras reales).\* Al mismo tiempo se suceden los toques de atención por parte de instituciones como el Fondo Monetario Internacional, que alertan de los peligros del pinchazo inminente del boom inmobiliario. Ante esta situación no era de extrañar que la vivienda se convirtiese en un elemento central de los programas electorales durante las últimas elecciones municipales, autonómicas y estatales. La palma se la llevó el PSOE que, obviando su responsabilidad directa en la creación de esta situación (Decreto Boyer, etc.), hizo del «derecho a la vivienda» una bandera del nuevo «cambio político», prometiendo entre otras cosas «el acceso a 180.000 viviendas a un precio razonable cada año».

Sin embargo, para hacer efectivo este derecho a la vivienda los nuevos gobernantes socialistas no plantean ninguna ruptura con el modelo que ha llevado a la situación actual. Tal como se anuncia en el Plan de Vivienda del Gobierno central, su objetivo es «complementar la acción de los mercados y corregir algunas de las consecuencias negativas de su funcionamiento», teniendo en cuenta en cada momento «el impulso que da la actividad del sector de la construcción para el desarrollo económico». Dicho en otras palabras, los planes de gobierno no contemplan medidas como una mayor protección de los inquilinos mediante la reforma de la LAU, topes de precios o la expropiación de los tres millones de pisos vacíos o desocupados, ni por asomo plantean acabar con la mercantilización de la vivienda y del espacio urbano. El asesor económico de Zapatero, Miguel Sebastián, lo dejó muy claro: «Nuestro objetivo no es abaratar el precio de la vivienda, sino favorecer el acceso a ella de los jóvenes y emigrantes mediante el mercado de alquiler... reequilibrando las actividades del sector inmobiliario y de la construcción ya que, en caso contrario, la burbuja inmobiliaria podría estallar, lo que comportaría efectos nefastos para el sector financiero, de la construcción y el consumo interno» (*Cinco Días*, 23 de febrero de 2004). Consecuentemente, la redacción del Plan de Vivienda buscó en cada momento el consenso no sólo con las comunidades autónomas sino también con el sector de la construcción, las inmobiliarias y las entidades financieras, tal como destacó la titular del Ministerio de Vivienda, María Antonia Trujillo, en la presentación del Plan. El fruto de este consenso sería la construcción de

\* En octubre de 2006 el alquiler medio de un piso en Barcelona ya alcanzó los 840 euros mensuales.

105.000 viviendas de alquiler (sin especificar cuántas de ellas corresponderían a los famosos minipisos) y la facilitación del acceso a la vivienda a 720.000 familias del Estado en el marco del Plan de Vivienda 2005-2008 (léase promesa electoral y téngase en cuenta que si estas cifras fuesen ciertas, apenas cubrirían la quinta parte de la población necesitada). Y fiel a la mercadotecnia con la que se venden los políticos, la ministra anunció además el final de la especulación gracias a la nueva Ley del suelo, que prevé que el 25% del suelo de construcciones nuevas se destine a la construcción de pisos protegidos y/o «asequibles».

Si nos fijamos en el presupuesto del Ministerio de Vivienda para 2006 vemos en primer lugar que tiene una dotación bastante escasa para conseguir estos nobles fines y, en segundo lugar, que prácticamente todos los fondos sirven para que el sector inmobiliario, financiero y de la construcción pueda seguir haciendo negocios en tiempos que se anuncian difíciles. La parte del león del presupuesto (el 85%) cae en tres partidas. El 41% del total, unos 438 millones de euros, va a subvencionar (con ayudas de hasta 10.000 euros) la entrada de un piso. Tal como explica la ministra, el 90% de este dinero será destinado a jóvenes menores de 30 años, lo que no explica por qué la partida principal de un ministerio que quiere acabar con la especulación, se utiliza para mantener los precios desorbitados y garantizar nuevos hipotecados a los bancos. Tampoco explicitó si entre los beneficiarios de la ayuda figuran los jóvenes menores de 30 años con contratos laborales temporales y precarios que abarcan más del 70% de esta franja de edad. Y por último cabe destacar que una ayuda de 10.000 euros no llega ni para compensar el aumento de los precios del año anterior. En este contexto resulta casi anecdótico que esta ayuda fuese creada en 2001 por el gobierno del PP, aunque supuso sólo el 25% del presupuesto para vivienda en 2004.

La segunda partida más importante (unos 240 millones de euros) consiste en ayudar a los propietarios de una VPO a pagar la hipoteca. Que sea una partida tan importante refleja tres cosas. Primero, los primeros efectos de la subida de los tipos de interés; segundo, el hondo compromiso de los partidos con las cajas de ahorros que, en el marco de la «obra social», son unos de los principales prestatarios para la construcción de viviendas protegidas; tercero, la extensión de la precariedad laboral en las capas más desfavorecidas de la población.

La tercera partida más importante (de unos 239 millones de euros) consiste en subvenciones para personas menores de 35 años para que puedan pagar los alquileres desorbitados, subvenciones para la rehabilitación de fincas y ayudas para promotores de vivienda en alquiler. La primera partida se explica por sí misma, y es simplemente otra forma de aplicación de la vieja estrategia de socializar las pérdidas y privatizar las ganancias. El impulso a la rehabilitación que refleja la segunda medida es otra de las grandes «mejoras» introducidas por los socialistas que ha recibido un gran apoyo por parte del sector inmobiliario. Un apoyo que se debe a la falta de suelo urbanizable en las ciudades y a la estrategia público-privada de convertir los cascos históricos de las ciudades en una suerte de parques temáticos. Los efectos que puede tener este vuelco entre los inquilinos que viven en pisos a rehabilitar se pueden comprobar en otros artículos de este libro.<sup>1</sup>

La tercera medida, unida a la prometida construcción de pisos de alquiler, me-

1. La única condición que establecen los legisladores para conceder la ayuda consiste en poner los pisos de las fincas rehabilitadas durante cinco años en alquiler, una vez finalizada la rehabilitación.



rece una atención algo más detallada. El baile de cifras en este apartado es impresionante, ya que las promociones de construcción de viviendas por parte o mediante subvenciones del Estado, de los distintos entes semipúblicos de los gobiernos autónomos y de los municipios, a menudo se solapan y la diferencia entre lo prometido y lo realizado puede llegar a ser abismal. Además, se ha diversificado el concepto de pisos de protección con términos como pisos asequibles y pisos de precio concertado, que permiten unos aumentos considerables en los precios de los mismos. Para ilustrar lo que pueden esconder las cifras grandilocuentes tomamos como ejemplo la política de vivienda del Ayuntamiento de Barcelona, no sólo porque disponemos de más datos al respecto sino porque este Ayuntamiento, regido por el mismo tripartito que el Gobierno de la Generalitat, según sus propias afirmaciones, reserva desde mediados de los años 90 el 25% del suelo de sus promociones para la construcción de pisos de protección.

En el plenario del Consejo Municipal de Barcelona celebrado el 21 de mayo de 2004, el presidente de la Comisión de Urbanismo, Infraestructuras y Vivienda, Xavier Casas, cifra en el 25% la población de Barcelona que necesita una vivienda asequible, sin especificar los términos que determinan el hecho de que una vivienda sea considerada asequible: ¿cuando valga el 30% menos del precio de mercado actual?; ¿cuando el hecho de poder disponer de una vivienda suponga una carga inferior al 60% de los ingresos disponibles?... De todos modos, el Sr. Casas se encuentra en sintonía con la patronal del sector inmobiliario, que constata que no puede «atender las necesidades de un 20% de la población española» porque su poder adquisitivo no alcanza a pagar los precios de mercado de venta y alquiler de pisos, por lo cual para este segmento de la población se requeriría la ayuda de la Administración pública para evitar «riesgos innecesarios». Tanto el uno como la otra, y ambos en plena sintonía con el sector bancario, están de acuerdo en que un ligero aumento de los tipos de interés puede hacer disparar la cifra de personas incapaces de pagar su piso, lo que, ante el elevado nivel de endeudamiento, podría provocar una reacción en cadena con efectos imprevisibles.

Para poner su grano de arena en la desactivación de esta bomba de relojería, el Ayuntamiento propone en primer lugar la construcción de más viviendas. Así el Plan de inversiones municipales (redactado en coordinación con la Generalitat, que tiene la competencia en materia de construcción de vivienda «protegida») prevé, en el período 2004-2007, la promoción de 10.000 viviendas protegidas y/o asequibles con una aportación de 435 millones de euros.

En primer lugar, cabe constatar que estas cifras son ridículas, ya que sólo podrían proporcionar un piso al 2,25% (contando 2 personas por piso, cálculo que, ante el aumento de hogares unipersonales, es muy «generoso») de la población necesitada de la ciudad (450.000 personas, según las estimaciones del Sr. Casas). En segundo lugar, es de prever que estas promesas se incumplirán al igual que los planes de vivienda anteriores. Tal como denuncian los partidos de la oposición, en el Programa de Actuación Municipal (PAD) 1996-1999 se previó la construcción de 5.000 pisos de alquiler y 16.625 pisos de protección y se construyeron 460 y 2.942, respectivamente, y en el PAD 2000-2003 se prometió la construcción de 2.000 pisos de alquiler y 6.000 de protección y se edificaron 60 y 4.124. Según las mismas fuentes, el Ayuntamiento ingresó durante estos años más de 33.000 millones de pesetas por la venta de suelo público.

Una parte considerable de estos ingresos sirvió para financiar el Fórum y otras

medidas orientadas a convertir la ciudad en un centro de atracción para el turismo «cultural» y de negocios. Otra sirvió para financiar los pisos protegidos erigidos en suelo público. Las fórmulas de financiación son muy variadas y van desde la creación de constructoras públicas (Generalitat), cesiones de solares públicos a «cooperativas» de vivienda de asociaciones de vecinos y sindicatos, hasta tratos con los constructores privados, que tienen que destinar entre el 10 y el 25% de los solares adquiridos de este modo a la construcción de pisos protegidos. Un número considerable de este tipo de pisos sirvió y sirve para alojar personas afectadas por los planes urbanísticos del propio Ayuntamiento. Por ejemplo, de los 1.823 pisos de protección que el Ayuntamiento quiere construir entre 2004 y 2007 en suelo público, 1.088 servirán para realojar a gente afectada por planes urbanísticos; esta cifra se eleva al 27% (2.760 pisos) si se contempla el número total de los pisos que el Consistorio presuntamente construirá. Por otra parte, llama la atención el peso desproporcionado de pisos de protección construidos en la periferia de la ciudad, lo que evidencia una vez más la estrategia de preservar el centro urbano para las nuevas clases medias.

Además de estas prácticas que relativizan aún más las cifras indicadas arriba y que constituyen otro caldo de cultivo de corrupción y nepotismo, el Ayuntamiento y la Generalitat cambiaron a mediados de los años 90 las leyes urbanísticas y ordenanzas municipales para poder construir pisos de protección en solares públicos previstos originalmente para equipamientos y zonas verdes, además de hoteles [sic], comisarias... En cuanto a los pisos de protección, el Ayuntamiento en este contexto se inventó figuras como los pisos protegidos para jóvenes (los llamados 10HJ), que éstos tienen que desalojar al cabo de 5 años, para dejar lugar a otros jóvenes «protegidos». Y, finalmente, la recalificación de suelo público previsto para equipamientos se convierte en una fuente de ingresos netos para la Administración cuando construye «pisos de protección» en régimen de venta en solares públicos, justificándose en los planes de vivienda.

Si los planes de vivienda se enmarcan en una línea continuista de falsas promesas y peores resultados, las otras dos estrellas de los programas de los gobiernos de izquierdas –«la movilización del parque de viviendas vacías» y «el fomento de la oferta de vivienda de alquiler»– tampoco tienen desperdicio. Según el censo de vivienda de 2001, y descontando las segundas residencias, sólo en la provincia de Barcelona existen 307.859 pisos «desocupados»; en toda Catalunya esta cifra supera ampliamente los 400.000 y en todo el Estado español el número de pisos vacíos llega a 3.100.000. No se dispone de datos más actuales; si bien el mencionado asesor Miguel Sebastián cifró el número de pisos vacíos en el Estado español en más de seis millones, hay que decir que esta afirmación fue hecha en el marco de la campaña electoral. En todo caso, teniendo en cuenta que la proporción de pisos vacíos en el parque global de viviendas subió de forma acelerada durante los últimos años, no resulta descabellado partir de una cifra actual de unos 400.000 pisos vacíos en la provincia de Barcelona. El mayor stock de pisos vacíos se encuentra en Barcelona, seguida por Madrid y Valencia, las tres ciudades donde más subieron los precios de la vivienda. Según diferentes estimaciones, en Barcelona ciudad la cifra de pisos vacíos o abandonados varía entre 70.000 y 100.000, es decir, entre el 9,3 y el 13,3% del número total de pisos existentes en la ciudad. Sean cuales sean los números reales, estas cifras ya desmienten por sí solas la quimera de una falta de pisos para explicar el proceso alcista de los precios.

Cuando se hicieron públicas las cifras de viviendas vacías y estando la izquierda parlamentaria todavía en la oposición, ésta puso el grito en el cielo y pidió y prometió medidas tan «revolucionarias» como un recargo del 50% en el Impuesto sobre los Bienes Inmuebles (IBI) para pisos vacíos. En Barcelona, donde lleva casi 30 años al frente del Consistorio, la promesa fue retirada al cabo de poco tiempo por el ex gerente de Regesa y actual responsable de finanzas del Ayuntamiento, José Cuervo. A nivel de Catalunya y del Estado, una vez llegados al poder, la prometida penalización de la especulación fue transformada en medidas de fomento del alquiler a través de la creación de entes públicos de mediación.<sup>2</sup>

Estas agencias públicas de alquiler –la Sociedad Pública de Alquiler y sus homólogas a nivel de las comunidades autónomas– funcionan del siguiente modo: mediante dinero público se crea un nuevo ente cuyo objetivo declarado es proporcionar una serie de garantías a los propietarios de viviendas a fin de que éstos alquilen los pisos que mantienen vacíos. Por ejemplo, establecen un fondo de seguridad de seis meses de pago de alquiler en caso de impago por parte del inquilino y prestan asistencia jurídica al propietario en el procedimiento judicial de desahucio. En el caso de que el inquilino deje de pagar dos meses de alquiler, se establece la obligación contractual de que el propietario inicie el proceso judicial. Ésta, sin embargo, no es una medida limitada a dichas agencias de alquiler ya que, según palabras de la vicepresidenta del Gobierno central, el Ministerio de Justicia está preparando una ley que agilice los procesos de desahucio mediante el establecimiento de juicios rápidos para estos casos. Se trata de una medida que ya estaba prevista en el Decreto Boyer pero que no había sido puesta en práctica plenamente (se pasó de un proceso que podía durar hasta dos años al plazo actual de poco más de medio año). Por otra parte, el Gobierno central está barajando la posibilidad de reducir los contratos de alquiler a 3 años, después de los cuales el propietario podrá hacer con el piso lo que le plazca.

La asistencia pública que estas agencias de mediación prestan al pobre propietario de un piso vacío comprenden asimismo un seguro que garantiza que podrá disponer de su piso al cabo de cinco años en el mismo estado en el que lo había alquilado. Las agencias de alquiler social de la Generalitat, además de las medidas enumeradas arriba, prometen a cada propietario una ayuda de unos 6.000 euros para que pueda reformar su piso. La única contrapartida que le exigen es que ponga el alquiler a un precio «razonable o asequible». Según un reportaje sobre este tipo de agencias publicado el 8 de julio de 2005 en *El País*, en Barcelona ya se considera asequible un piso de dos habitaciones por un precio de 630 euros mensuales. A pesar de todas estas facilidades, estas agencias estatales de alquiler constituyen el fracaso más espectacular de la nueva política de vivienda: a finales de 2005, después de tres meses de funcionamiento, la Sociedad Pública de Alquiler sólo había alquilado 175 pisos en todo el Estado –no disponemos de datos de sus homólogos a nivel autonómico, pero todo hace pensar que arrojan cifras parecidas–. En todo caso, se trata de cifras que quedan a años luz de los 350.000 pisos al año [¡!] que el

2. El borrador del proyecto de ley del «Dret a l'habitatge» de la Generalitat de Catalunya sí prevé algunas medidas restrictivas contra la especulación con los pisos vacíos y contra ciertas prácticas del *mobbing* inmobiliario que, en casos extremos y después del fracaso de todos los intentos de mediación, pueden llegar a la expropiación. Sin embargo, los pesos pesados del PSC en la materia (los Sres. Nadal y Casas) en seguida dejaron claro que estas partes del borrador no se aprobarán. El contenido del borrador se puede consultar en: [mediambient.gencat.net/Images/43\\_75729.pdf](http://mediambient.gencat.net/Images/43_75729.pdf)

Gobierno quería poner en alquiler a través de estas agencias. Este desfase se debe en gran medida a la simple razón de que la figura del pequeño propietario que no se atreve a alquilar su piso vacío a causa de la sobreprotección [sic] de los inquilinos no existe apenas. Por otro lado, la consideración del inquilino como un sujeto de derecho (con derecho a una vivienda digna, asequible y no precarizada por contrato) brilla por su ausencia, como se puede ver.

El Gobierno no sólo redacta planes de vivienda a través de los cuales inyecta dinero público a las empresas privadas para que éstas puedan seguir acumulando beneficios; también les concede toda una serie de favores fiscales para que se digan a poner su ingente stock de pisos vacíos en el mercado. Un ejemplo de ello es la ley aprobada en diciembre de 2005 por el Gobierno central, que concede importantes rebajas fiscales (reducciones excepcionales del impuesto de sociedades y del IVA) a las llamadas Sociedades de Alquiler y les permite invertir sus beneficios en otros sectores. Se trata de una figura de empresas creada por el PP y orientada a que las constructoras y promotoras inmobiliarias creen sucursales dedicadas al alquiler, es decir que movilicen su enorme parque de viviendas vacías. Las grandes del sector eran las primeras en celebrar la nueva ley y animaron a sus colegas de la Asociación de Promotores Constructores de España a aprovechar esta nueva oportunidad de hacer negocios. Un negocio que promete, teniendo en cuenta los precios de los alquileres.

Evidentemente, tanto estas facilidades tributarias como todas las medidas de la política de vivienda comentadas aquí se traducirán en un aumento de la presión fiscal que se nutrirá básicamente de un aumento de los impuestos indirectos, es decir, los impuestos que pagamos todos. Además, ya se está confirmando que este Plan de Vivienda está siguiendo los pasos de los anteriores, porque los pisos protegidos siguen sin llegar ni al 10% de todas las edificaciones nuevas. Por otra parte, aumentan constantemente los casos donde la construcción de viviendas «sociales» en régimen de venta sirve de excusa para recalificar suelos de equipamientos y urbanizar los últimos espacios naturales en las periferias de las ciudades.

En resumen: atrapadas entre su impotencia ante la fuerza del mercado y su complicidad con él, las administraciones públicas hacen lo mismo que vienen haciendo desde el advenimiento del mal llamado neoliberalismo: no hacer nada que ponga trabas a la acumulación privada y poner las condiciones y el dinero para que el mercado funcione. En este sentido, las medidas propuestas por las administraciones públicas de «izquierdas» son básicamente medidas propagandísticas que están lejos de garantizar el «derecho a la vivienda». En cambio, sí que están orientadas a proporcionar un colchón al mercado inmobiliario en momentos en que la burbuja inmobiliaria se está deshinchando y el aumento progresivo de los tipos de interés amenaza con producir una reacción de impagos y desahucios en cadena. Un hecho que, ante el gran número de pisos vacíos, a su vez podría amenazar con convertir la ocupación de pisos en una práctica generalizada.

## 4. Las capas de la cebolla de la violencia inmobiliaria y urbanística

En el contexto jurídico, económico, político y social descrito en los capítulos anteriores, y sobre todo en los últimos cinco años, los casos de amenazas, agresiones y sabotajes contra inquilinos o pequeños propietarios de viviendas, pequeños locales comerciales y okupaciones, utilizando incluso distintas modalidades de matonismo, se han multiplicado. Se han hecho visibles, de esta manera, las consecuencias más dañinas de un modelo de urbanismo y planificación generalizado, compartido y diseñado entre la empresa privada y todos los municipios del Estado español.

Esta sucesión de agresiones se ha convertido en un nuevo e inesperado reclamo y preocupación para las entidades vecinales (entre otras), y se ha popularizado, igual que en el ámbito laboral, con la denominación de *mobbing*. Este anglicismo un tanto paracaidista ha tenido la virtud de visibilizar prácticas y situaciones que la desestructuración política, social, sindical o asociativa, estaba condenando al silencio. Pero corre el riesgo de convertirse en una categoría tramposa, si tenemos en cuenta que el término se socializa en principio como una psicopatología laboral, producida por el mito del jefe particularmente perverso, que afecta a funcionarios y cuellos blancos traumatizados por la mala baba de algún superior jerárquico, y cuyas formas (sucesión de órdenes contradictorias, empeoramiento de las condiciones de trabajo o vaciado de funciones, ostracismo...) son idénticas o acaso exacerbaban métodos habituales del mercado laboral.

Así, aparte de que el término funciona mejor como tecnicismo de manual de psicología postmoderna que como concepto político y social, y a pesar de que el movimiento vecinal introduce otros matices a la hora de socializarlo, el *mobbing* se sigue refiriendo a la violencia física o psicológica como un hecho en sí, o como algo relacionado con la conducta –de hecho los webs dedicados al *mobbing* consagran una parte de su importante trabajo a la tarea, para nosotros de dudosa utilidad, de definir los perfiles del acosador– obviando lo fundamental, es decir, los elementos estructurales que permiten que se produzca.

En el caso de la vivienda y el espacio público, esos elementos estructurales se refieren a las relaciones económicas y de propiedad, la legislación en materia de vivienda, suelo y mercado hipotecario y la política urbanística municipal.

Por esto mismo, además de buscar la máxima claridad en los conceptos y en el lenguaje, igual que en los casos de violencia de género no hablaríamos nunca de *mobbing* sino de patriarcado y relaciones de poder en la familia, en este capítulo no utilizaremos el término *mobbing* y hablaremos de *violencia inmobiliaria y urbanística* o de *acoso inmobiliario*.

Partiendo de ahí, este texto intenta abordar la cuestión en tres partes. Una pri-

mera que trata de comprender la violencia urbanística como un contexto que permite y requiere para imponerse diferentes formas de agresión a la población y el territorio, y como un mecanismo institucional estrechamente ligado a los planes y reformas urbanísticas y a la propia voluntad política de las administraciones y los partidos gobernantes. Una segunda parte que, a través de los testimonios y las experiencias concretas de agresiones y acoso a vecinos, inquilinos, okupas o pequeños propietarios, intenta dar a conocer los distintos métodos empleados por privados, empresas e instituciones para librarse de *bichos* y *gusanos*, que es como gustan denominar en su argot a los obstáculos humanos que se encuentran en el camino de los negocios. Y por último, una tercera en la que se trata de valorar, a pesar de los escasos datos disponibles en torno al tema, la posible magnitud de la violencia inmobiliaria, y también de analizar la actitud y los métodos huidizos de las instituciones políticas y la institución judicial ante el aumento incuestionable de los casos de acoso inmobiliario, para rebajar la gravedad de la cuestión como fenómeno general y en los propios casos individuales.

## Planes Parciales. Planificación y estrategia de la violencia urbanística

### Guerra a los gusanos, a las manzanas y a todo el árbol

En la fase abierta aproximadamente en 1997 el urbanismo ha adquirido más peso aún como una de las bases fundamentales de la economía política, equiparable al marco laboral o a la política fiscal.

La planificación urbanística, como la llave maestra que da cobertura burocrática y que justifica con su particular racionalidad actuaciones capaces de fracturar barrios enteros y desahuciar a miles de vecinos, obliga, antes de hablar de acoso inmobiliario, a definir un marco más amplio, el de la violencia urbanística fruto de la continuidad y la evolución del urbanismo franquista.

Los actuales modelos de ciudad no se entienden sin una concepción que, desde entonces, organiza su territorio a partir de la mirada vertical del mapa, observándola como un todo homogéneo y obviando las diferencias y las consecuencias sociales y económicas de cada intervención. Una estrategia agresiva y de efectos irreversibles sobre el espacio, que para el economista Juan Clavera, citado por Eduardo Moreno y Francisco Martí al ilustrar el caso Barcelona,<sup>1</sup> es «cirugía urbanística aplicada sobre un sector del cuerpo de la urbe, cuyo resultado apetecido es el mejoramiento económico de dicho sector en beneficio de sus cirujanos». La «racionalización» para cubrir necesidades logísticas (fluidez del tráfico, infraestructuras de ciudad, etc.) o para llevar a cabo reformas parciales o integrales de los barrios, realmente se convierte en una espiral de obras, de destrucción de manzanas enteras, y de grandes y pequeñas arterias abiertas en canal, que vuelven irreconocibles amplias zonas de las ciudades y los barrios afectados. Intervenciones que pueden alargarse lustros, que en el período «en destrucción» alteran y obstaculizan la vida y la convivencia en la calle, y que al final de todo provocan consecuencias irreparables:

1. Eduardo Moreno y Francisco Martí, *Barcelona ¿a dónde vas?* (Ed. Dirosa, 1975).

- Expulsión y sustitución de población empobrecida e histórica por sectores sociales adinerados y «modernos».
- Desaparición del comercio de necesidades básicas e invasión de franquicias, grandes superficies, hostelería y comercio elitista y de productos superfluos.
- Desaparición de infraestructuras de barrio por infraestructuras de ciudad; y destrucción del patrimonio y el callejero histórico de los cascos antiguos sometidos a reformas.

Si bien la asociación entre especulación y violencia urbanística no se produce necesariamente en el contexto de un plan urbanístico, sí que los llamados Planes Parciales, que en numerosos casos nacen como una reivindicación del movimiento vecinal, en la práctica se han convertido en la planificación de una tarea de limpieza y éxodo, en una estrategia de guerra a la población y al territorio que habita. Los Planes Parciales definen la caducidad no sólo de la estructura urbana sino de sus usos, sus gentes y su tejido económico. El calificativo de «obsoleto» se utiliza igual para las personas, los edificios y las calles. No inventan sólo un mapa geográfico e imaginario por ejecutar, sino también un nuevo tejido económico, social y comercial, pensando en implantar sujetos y actividades rentables, además de social y estéticamente acordes al modelo que se busca.

Digamos que, si a su escala, la violencia inmobiliaria –de la que hablaremos más adelante– se dedica a hacerle la guerra a los *gusanos*, la violencia urbanística le hace la guerra a las manzanas y al árbol entero. Desde la mirada del urbanista, cada vez más parecida a la superficialidad de la jardinería creativa que lo sacrifica todo al resultado estético, hasta la aplicación implacable de las máquinas que dejan el territorio convertido literalmente en un paisaje de postguerra, este proceso se basa en una destrucción obsesiva y progresiva de lo existente y los existentes, una poda interminable de lo sobrante, de lo no rentable.

Casos conocidos son el Plan Urban de Sevilla, que con fondos europeos ha consumado parte de la destrucción de la historia social, urbana y arquitectónica del barrio de San Luis-La Alameda; el Parque de las Cuevas Carolinas en Benimàmet (Valencia), relacionado con los futuros campeonatos mundiales de Atletismo de 2008; el Plan del Cabanyal en Valencia o los PERI (Plan Especial de Reforma Interior) que afectan a distintos barrios de Barcelona (Ciutat Vella, Sants, Poble Nou...). Con sus particularidades, todos ellos coinciden en abrir una escalada de expansión empresarial y urbanística, de creación de expectativas de negocio y explotación económica, de destrucción sistemática de edificios y patrimonio y de acoso y expulsión de vecinos sin indemnizaciones o con compensaciones económicas ridículas. En algunos casos, la continuidad señalada respecto al urbanismo franquista puede verse a través de un proceso histórico, como en el caso del barrio del Carmen valenciano, que desde los 70 ha perdido el 50% de su población

Desde su nacimiento y hasta su ejecución, los Planes Parciales son un acto de fuerza político, burocrático y necesariamente represivo que aplica a la ciudad realmente existente una fecha de defunción. Es prácticamente una ilegalización a plazos de la vida, el espacio y la convivencia tal y como se conocen en los barrios.

## El sueño efímero de la participación y la pesadilla de la «colaboración público-privada»

Todo lo anterior es posible, entre otros factores, debido a la desarticulación del movimiento vecinal durante los últimos treinta años, a la despolitización generalizada y a la deriva clientelar o parainstitucional de una parte considerable de asociaciones vecinales del Estado español. Por lógica, esto afecta tanto al margen de reacción frente a las agresiones, como a la capacidad de convocatoria y de aunar fuerzas de las entidades vecinales que aún mantienen discursos y posiciones críticas. Aparte de debilitarse las posibilidades de respuesta y control, esta deriva ha dado lugar a la tergiversación de las reivindicaciones históricas de los barrios, en favor de una política de destrucción activa revestida con palabras como «rehabilitación», «revitalización», «reforma»... Como ejemplo, el cinismo mediático al señalar en la *crisis del Carmel*<sup>2</sup> «la paradoja» de que la catástrofe se produjera precisamente a causa de la ampliación de la línea de metro, «una de las peticiones históricas del barrio».

En este aspecto, los discursos sobre la participación que desde mediados de los 90 emplean los sectores social-liberales, la izquierda institucional clásica o la izquierda verde-liberal, y que son particularmente sensibles a lo municipal y lo vecinal, han permitido renovar la propuesta retórica, pero en un corto período de tiempo han demostrado su condición fantasmal. Bajo la retórica no se divisa ni un intento, ni una sola experiencia seria o novedosa, que plasme los argumentos sobre el ciudadano y la participación que los partidos del arco institucional han pretendido abanderar, y eso a pesar de la más que buena predisposición y las demandas de las asociaciones. Los «planes comunitarios», en algunos de los cuales se ha volcado la buena voluntad de parte del movimiento vecinal, y que teóricamente pretendían generar espacios de gestión a partir del propio tejido social y asociativo de barrio, han sido por lo general una reedición del clientelismo institucional:

«Hay que ser conscientes que el Ayuntamiento externaliza servicios y equipamientos por una pura cuestión económica. Lo público desde lo público genera un gasto que no se quiere asumir, así que muchas veces y a costa de la calidad se convenía con una asociación o empresa la gestión del servicio y equipamiento... Primeramente en el Casc Antic se ha generado una competencia asociativa y una carrera a la hora de conseguir concesiones para gestionar lo público. Esa competencia ha caído en ciertas plataformas vecinales en un clientelismo que hipoteca cualquier posicionamiento crítico con la Administración.»<sup>3</sup>

Por otra parte, los mecanismos ya existentes, como las audiencias públicas, los períodos de alegaciones a los planes urbanísticos o las negociaciones directas con las asociaciones en conflictos de especial notoriedad, se siguen dotando de diques

2. La mañana del 27 de enero del 2005, un túnel para la prolongación de la Línea 5 del Metro que ya había provocado el desalojo de dos edificios dos días antes, y que según el presidente de la Asociación de Vecinos de El Carmel no aparecía «en los últimos planos que nos mostraron antes de comenzar la obra», abre un socavón de 35 metros de profundidad y 30 metros de diámetro, y pone en peligro 84 edificios, dos colegios, 500 viviendas y 1.054 personas.

3. «Casc Antic: La gestión de servicios comunitarios y equipamientos», *Masala*, n.º 28 (febrero-marzo 2005).



políticos y metodológicos efectivos que evitan que se vaya más allá del derecho al pataleo o las aportaciones anecdóticas a las decisiones ya tomadas, los contratos ya firmados y los hechos consumados o en consumación.

En el caso del Plan del Cabanyal-Canyamelar (Valencia), donde la capacidad de organización vecinal ha abarcado todos los niveles, y por supuesto, ha tratado de utilizar los medios que pudieran existir para hacerse oír en el plano institucional, se ve como el aparato administrativo, más allá de coyunturas políticas favorables, no deja un resquicio en su funcionamiento para que los vecinos puedan contrarrestar la acción institucional. Durante la fase de redacción técnica del plan, un total de 3.267 firmantes rechazan las dos alternativas de apertura de la Avenida Blasco Ibáñez, que habría de atravesar el Cabanyal, y «19 firmantes se manifiestan a favor de la Alternativa 2». Aparte de las firmas, de las «72.834 alegaciones, presentadas por un total de 6.692 personas, un total de 72.226 solicitan la retirada del Proyecto, oponiéndose con carácter general a la prolongación de la Avenida de Blasco Ibáñez». <sup>4</sup> A pesar de lo cual los técnicos municipales siguen considerando en su informe que el plan se justifica para «dar satisfacción a una amplia demanda social colectiva dentro de la ciudad de Valencia que lo reclama».

Pasado un tiempo, los discursos sobre la participación bajo la cobertura simbólica de Porto Alegre, por lo menos en los municipios del Estado español, no han pasado de ser poco menos que un sueño efímero de la izquierda institucional, que en la oposición o gobernando ha mantenido o acentuado la vieja política.

En general, la aceptación del concepto liberal clásico de «sociedad civil», referido a lo que con ambigüedad se denomina «la iniciativa privada» y que no habla de otra cosa que del empresariado, la banca y los inversores como motor de la economía y como interlocutor político, es la base de la llamada «colaboración público-privada», el verdadero ámbito de negociación política de los modelos y la planificación estratégica de las ciudades. La relación entre presupuesto municipal y venta de suelo público, entre otras formas de financiación, cimenta una relación que, por otra parte, vuelve a revertir en el «sector privado» multiplicando el trasvase de fondos institucionales, como se expone nítidamente en el mismo caso:

«La inversión, según datos del propio proyecto municipal, llegará a los 27.000.000.000 de pesetas. Dejen 5.000.000.000 para un plan de rehabilitación sin destrucción del Cabanyal-Canyamelar. Cuántas inversiones se podrían realizar en este u otros barrios de la ciudad. ¡Cuánto se podrá hacer con los otros 22.000.000! Cuántos servicios, dotaciones, construcciones escolares.» <sup>5</sup>

Así, mientras el discurso participativo gritaba los vientos de una nueva era de «poder ciudadano», el recorrido es el inverso, con una mayor opacidad de la institución municipal, y a la vez con una relación más estrecha y cómplice con el sector privado. De hecho, el primer Congreso de Asociaciones de Barcelona, jugando a elaborar un discurso renovador en torno a las entidades sociales y vecinales, definía en realidad el nuevo modelo de interlocutor vecinal que le interesa a las insti-

4. Datos de la copiosa documentación judicial aportada por la Plataforma Salvem el Cabanyal, y que pueden encontrarse en el web [www.cabanyal.org](http://www.cabanyal.org). Una visión global del transcurso y las implicaciones de este conflicto, puede verse en este mismo libro en el capítulo «El PEPRI del Cabanyal: destruir un barrio para vender el mar».

5. Véase el capítulo «El PEPRI del Cabanyal: destruir un barrio para vender el mar».

tuciones y a la empresa privada, cuya característica principal es su adaptación a las condiciones del mercado y en concreto a ese sistema de empatía de las instituciones con el sector empresarial:

«Las asociaciones han de abandonar la “cultura de la subvención” y practicar la “cultura del contrato”. Hay que encontrar la conexión de intereses que favorece una “relación comercial” eficaz. Es necesario buscar y estudiar nuevas fórmulas de financiación: la relación con las empresas, el trabajo en red, la economía a escala o la banca ética entre otras. Las asociaciones han de saber qué es lo que quieren escuchar las empresas y cómo exponerlo para llegar a una colaboración mutua. Es decir, cuando buscan financiación han de explicar bien qué es lo que hacen, han de saber comunicarse. Por otro lado, pero, para hacer campañas se han de tener dineros.»

El texto también habla de marketing, como un elemento a añadir a la actuación cotidiana de las asociaciones: «Marketing no equivale a venta, marketing es la ciencia del intercambio. Para aproximarnos a los ciudadanos sensibles a nuestros servicios y actividades, hemos de invertir en comunicación, tener claro nuestro mensaje y nuestro objetivo.»<sup>6</sup>

Se hace aquí una definición que ya no coincide con la de la asociación de vecinos clásica, conocedora del espacio donde vive y el suelo donde pisa, con una red de información más o menos minuciosa y cultivada durante años de conocimiento y trato personal, y para la que el inversor privado, sobre todo en los casos de invasión masiva, no es otra cosa que un depredador. Lo que define este párrafo es lo que hoy se conoce como fundaciones privadas, que tienen una relación estrecha con bancos y empresas, que son habitualmente su matriz, cuya misión no es presionar a las instituciones sino realizar los servicios que les corresponden en los términos de un intercambio mercantil, y que se alimentan de voluntarios y prestigian su imagen a través del marketing empresarial.

En realidad, los discursos genéricos sobre la participación se habían agotado mucho antes de empezar a andar, porque a pesar de que el arraigo de las asociaciones tradicionales evita un viraje brusco en esa dirección, es el modelo de las *fundaciones*, que ya se ha impuesto en otros ámbitos como el trato con menores, el que hoy por hoy contiene la alternativa cómoda al esquema de «colaboración público-privada».

Así, si en casos como el Plan Urban de Sevilla o el Plan de la Muralla de Valencia se consiguió paralizar un parking o la destrucción de la mayoría de edificios respectivamente, no fue precisamente por ningún mecanismo de participación, sino al contrario, por la movilización que conseguía encajar un palo en la rueda del plan y desbordar siquiera levemente los mecanismos institucionales.

Los barrios donde tradicionalmente se mezclan clase obrera, sectores racial o socialmente marginalizados, gente mayor sin recursos económicos, inmigrantes etc. y que son objeto de los procesos de transformación urbanística, se ven precisamen-

6. «El primer congreso de las asociaciones de Barcelona. Metodología y conclusiones para las asociaciones», organizado por el Consell Municipal d'Associacions. Cita extraída de H. Pedraforca, «Barcelona marca registrada y banderín del ciudadanía», del libro *Barcelona Marca Registrada. Un modelo por desarmar* (Virus Editorial, 2004).

te sometidos a una labor metódica de ocultamiento o falseamiento de la información, irregularidades que afectan a las propias normas municipales, tolerancia 100% con los desmanes del sector privado etc., que elimina los ya de por sí escasos derechos políticos de la población sobre las decisiones que afectan a su propio entorno.

Y aquí no estamos hablando de secuelas de orden burocrático ni de la capacidad más o menos «dialogante» de los cargos políticos, sino de la propia necesidad de los planes urbanísticos de oscurecer y obviar política y mediáticamente a la población a la que se pretende expulsar. Cuando los planificadores hablan de «valor añadido» o de «poner en valor» un espacio, toma especial relevancia el factor humano, la pretensión de introducir sectores sociales capaces de «modernizar» y «dinamizar» la vida y la imagen del espacio, y sobre todo capaces de pagar los futuros precios de los pisos, los comercios y el ocio, con los que se alimentan los cálculos especulativos.

### Voluntad política y violencia institucional

Bajo estas premisas, la lógica de implantación de cada Plan Parcial no es siempre idéntica y depende de factores relativamente previsibles como son el arraigo y la edad de la población, y sobre todo, los niveles de resistencia, cohesión y asociacionismo en las áreas y los edificios afectados. En Sevilla, por ejemplo, se han tejido formas de resistencia en la última década y precisamente a partir de hacerse público el Plan Urban, pero el grueso de las reformas anteriores al Urban y durante su aplicación, se ha llevado a cabo sin excesivos problemas para las autoridades locales y los propietarios. En otros lugares como el citado del Cabanyal o algunos barrios de Barcelona se han producido conflictos sociales de cierta envergadura, que han dificultado las reformas y en algunos casos han obligado a variar plazos y estrategias. En este sentido, los planes también están sujetos a elementos difícilmente ponderables, como por ejemplo la inmigración, que, en un caso como el del Raval en Barcelona, ha desbordado y trastocado las previsiones hechas por los planificadores durante los 80 y principios de los 90.

De todas maneras, más allá de las diferencias y peculiaridades de cada municipio y cada plan, lo común es una voluntad y una conciencia política apenas disimuladas, tanto en los cargos políticos como en los técnicos, de que en cada operación exista un coste humano e histórico-urbano que ellos dirían «hay que pagar», pero que deberían decir más adecuadamente «hay que cobrarse». En este sentido, y aquí sí que la autoridad competente siempre trata de moverse con más disimulo entre el dicho y el hecho, en la planificación hay dos aspectos que corresponden a su exclusiva competencia política, y que se utilizan directamente contra los intereses de la población, generando climas de malestar, miedo y desasosiego por tiempo indefinido:

- **En los procesos de expropiación, «apertura» a la inversión privada y sustitución de la población**, la política institucional busca crear unas condiciones favorables a la economía especulativa, abriendo procesos de reforma que permitan a las sociedades de tasación hacer sus particulares profecías sobre los futuros precios y beneficios en la zona sometida a destrucción y reconstrucción, para que los promotores y los compradores-inversores y sus glándulas salivares vayan haciendo las

cuentas de la vieja. Aquí, la necesidad de las instituciones de cumplir los plazos y reducir costes coincide con la inquietud de los pequeños constructores, empresarios inmobiliarios e inversores, por menguar al máximo los tiempos de amortización y obtención de beneficio de un inmueble. Esa coincidencia de intereses abre un espacio de grandes y pequeñas irregularidades y un clima de complicidad institucional, empresarial e incluso mediática, que entra en colisión directa con los derechos jurídicos, económicos, históricos y sociales de los vecinos.

—*En Ciutat Vella (Barcelona)*, la empresa de capital mixto Promoció de Ciutat Vella (Procivesa), hoy Foment de Ciutat Vella (Focivesa), responsable directa de la gestión de las reformas en el barrio, durante los procesos expropiatorios trata sistemáticamente de dar a elegir a los afectados entre derechos que no son intercambiables, como son el derecho al realojo y a indemnización o compensación, y a ser posible conseguir que renuncien a ambos mediante engaños y presiones. Cuando en el año 2000 comienza la destrucción de edificios en la zona que los vecinos han denominado el «Forat de la Vergonya» (el agujero de la vergüenza), la empresa envía cartas con ultimátum para aceptar unas condiciones de expropiación pendientes aún de procesos judiciales respecto a sus aspectos económicos. Las notificaciones emplean fórmulas amenazantes como las siguientes, que violan lo establecido en la Ley de Expropiación Forzosa y la Ley del Suelo: «En el caso de que, en el plazo máximo de DIEZ DÍAS no manifiesten expresamente la aceptación de esta oferta, daremos por intentada la advertencia sin efecto... En este supuesto, la vivienda de realojo, a la cual puede tener derecho, no le será puesta a la disposición en las nombradas condiciones», cifrando entonces requisitos legales y económicos que superarían con creces las posibilidades económicas de los expropiados y expulsados. El Ayuntamiento de Barcelona se niega sistemáticamente a una negociación colectiva, individualizando el proceso para lograr la máxima ventaja respecto a los inquilinos más indefensos. Las asociaciones Veïns en Defensa de la Barcelona Vella y Associació de Veïns per la Revitalizació del Casc Antic, junto con vecinos individuales, denunciaban en noviembre de 2002 el impago sistemático de indemnizaciones desde 1988, que según los datos aproximados ofrecidos por las asociaciones, el periódico *Masala* desglosaba de la siguiente manera: «teniendo en cuenta los 2.700 expedientes de expropiación realizados por la empresa mixta, si aplicamos una media entre 800.000 y un millón de pesetas por cada expropiación, nos encontramos con más de dos mil millones de pesetas que tanto el Ayuntamiento como Procivesa habrían de pagar.»<sup>7</sup> Algo que por otra parte supone una presión a la baja del precio del exilio forzado, que juega en beneficio de los propietarios privados. Este *pressing* burocrático, que pretende básicamente acelerar el ritmo de las obras y ahorrar dinero, se apoya también en mecanismos menos sutiles, como cuando el 21 de diciembre de 2001 en el Forat de la Vergonya, y ante la resistencia de los vecinos con fecha de desahucio para seis días después, «la guardia urbana desmontó la cerradura de la puerta principal y se introdujo en el edificio, donde insultó a algunos vecinos. Posteriormente se cortó el suministro de agua y luz»;<sup>8</sup> unas prácticas que han alcanzado mayor virulencia aún en casos como el del bar Ciutat Vella en el Raval.<sup>9</sup>

7. *Masala*, n.º 14 (junio-julio 2003).

8. *Masala*, n.º 7 (febrero 2002).

9. Este caso en el que, como otros, la particular voluntad de resistir de un vecino descubre también hasta dónde son capaces de llegar las instituciones, puede leerse en el capítulo «Robador 29, entre la espada y los tiburones».

—En el Cabanyal (Valencia), en el proyecto de apertura de la Avenida Blasco Ibáñez, que afectaría a 1.651 viviendas, 116.265 metros cuadrados de suelo y 165.016 metros cuadrados actualmente edificados, como en otras grandes urbes de litoral, la «apertura al mar» sirve como excusa para atacar una zona hasta entonces sometida a un total abandono.<sup>10</sup> Aunque el plan sigue pendiente de un conflicto social y de una correosa pelea judicial, el barrio tiene precedentes nada halagüeños sobre el comportamiento institucional como el de la apertura de la Avenida de Los Naranjos en enero de 2005, donde el Ayuntamiento de Rita Barberá (PP) llevaba a cabo la expulsión de 50 familias con 90 menores, a las que dos meses antes cortaba los suministros de luz y agua (incluida la fuente más cercana), y que en el momento de su expulsión no obtendrían ninguna alternativa de realojo. En el caso de la apertura de Blasco Ibáñez, que afecta a un barrio declarado Bien de Interés Cultural, el prolongado conflicto ha permitido identificar un grado de complicidad político-judicial al más alto nivel. La Conselleria de Cultura, además de elaborar un informe favorable al Plan del Cabanyal, ha llegado a sancionar a los funcionarios que lo declararon ilegal, y posteriormente aprobó una Ley de Patrimonio que en su artículo 7 autoriza la alteración del patrimonio histórico, urbano y arquitectónico «en el caso de que se produzca una mejora de su relación con el entorno territorial o urbano o se eviten los usos degradantes para el propio conjunto o se trate de actuaciones de interés general para el municipio o de proyectos singulares relevantes», o sea, en cualquier caso. Así, mientras la alcaldesa atacaba al Síndic de Greuges<sup>11</sup> por sus críticas al plan y el PP le impedía comparecer ante el Parlament Valencià, el Tribunal Superior de Justicia de Valencia avalaba el plan en un fallo que según el catedrático de Derecho Constitucional de la Universidad de Valencia, Fernando Flores, «protege los intereses urbanísticos y asume la destrucción del patrimonio, y cuyos argumentos jurídicos sonrojan a un estudiante de Derecho».<sup>12</sup> Pero además de la cuestión patrimonial, que evidentemente lleva detrás un proceso de devastación social cuyas implicaciones hemos señalado más arriba, de llevarse a cabo finalmente el plan, el economista Manuel Pérez Montiel considera que el presupuesto previsto para pagar las expropiaciones previstas por el Ayuntamiento es tres veces menor que su valor en el mercado.<sup>13</sup> El papel de los medios de comunicación no ha sido mejor que el de las instituciones políticas y judiciales, tal y como señala otra vez Fernando Flores: «cuando transcurría el decimocuarto día de huelga de hambre de tres vecinos del Cabanyal que pedían diálogo con el Gobierno municipal sobre el futuro del barrio marítimo, Canal Nou emitió el caso de dos diputados salvadoreños que llevaban tres días de huelga de hambre —en San Salvador— en legítima reivindicación por un asunto interno. Canal Nou nunca dijo nada sobre los veintitrés días de huelga de los ciudadanos valencianos.»<sup>14</sup>

10. Una visión a fondo de las implicaciones, la conflictividad y la lucha judicial a la que ha dado lugar este proceso puede leerse en este libro, en el capítulo «El PEPRI del Cabanyal: destruir un barrio para vender el mar».

11. Institución equivalente al Defensor del Pueblo, existente en Catalunya y el País Valencià.

12. Fernando Flores, «Lecciones del Cabanyal», *Levante* (24/10/2004).

13. Manuel Pérez Montiel (catedrático de Economía de la Escuela Técnica Superior de Arquitectura) en el suplemento «Territorio y Vivienda», *Levante* (28/01/2001).

14. Fernando Flores, *op. cit.*

• En la política presupuestaria y los procesos de remodelación del espacio público y renovación de suministros e infraestructuras, habitualmente las obras pueden alargarse por un tiempo indefinido, y mientras en el día a día deterioran la calidad de vida, que en concreto para la población anciana puede alcanzar niveles infrahumanos, a largo plazo tratan de revalorizar el precio de la zona en general y del suelo y la vivienda en particular. En este aspecto es reseñable el papel de los fondos europeos, que a través de distintos canales hacen su propia contribución a la solvencia financiera y política de la remodelación urbana. Es el caso de los Fondos FEDER (Fondo Europeo de Desarrollo Regional), canalizados por la Generalitat de Catalunya para un Plan de Barrios cuya aplicación aún está en pañales, pero también del Plan Urban, cuyos efectos a medio plazo se pueden comprobar en el centro histórico de Sevilla.

—En San Luis-La Alameda (Sevilla), desde los años 70 los planes del Ayuntamiento consisten básicamente en la apertura al tráfico rodado, la construcción de un parking, la supresión de arboleda y el derribo de hileras de viviendas, concretado en el Plan Urban aplicado desde mediados de los 90, y posteriormente en el Plan Parcial de 2001. Señala Ibán Díaz como «el objetivo del Urban era la incentivación de la inversión de capital privado en la zona. Así el dinero público gastado en el barrio, prometiendo una subida de los precios del suelo, ha servido principalmente para atraer a la iniciativa privada a invertir en la vivienda». <sup>15</sup> A pesar de que la Plataforma de Afectados por el Urban consigue frenar la construcción de un parking, buena parte del núcleo duro de las reformas consigue llevarse a cabo, como «la supresión de la Plaza de la Niña de los Peines, ya perpetrada... y de gran parte de la arboleda y de rebote el mercadillo de la Alameda». <sup>16</sup> En sólo cuatro años el precio del suelo en la Alameda de Hércules pasó de 200.317 ptas./m<sup>2</sup> a 240.202 ptas./m<sup>2</sup>.

—El Plan de la Muralla en Valencia es un caso particularmente interesante ya que aporta ciertos matices y variaciones en el comportamiento institucional, fruto de la capacidad de resistencia social y legal de los vecinos, pero que también demuestra con mayor claridad si cabe cuál es el interés prioritario del *stablishment* político municipal. Con 400.000 euros consignados para la expropiación de espacios públicos, el Plan de la Muralla se encuentra aparcado desde hace dos años en la Comisión Territorial de Urbanismo, después de que los vecinos consiguieran limitar a tres los edificios expropiados y demolidos y con ello amortiguar su alcance y sus consecuencias. En este sentido, la Asociación de Afectados por la Muralla señala como, al contrario de la velocidad con la que habitualmente se pretenden implementar las reformas, en este caso se está actuando con una lentitud que en la práctica beneficia a las inmobiliarias. Según los afectados, este tiempo de silencio está siendo utilizado por aquellas que han llegado a adquirir hasta 20 edificios en tres años, para jugar «con la amenaza de que las fincas van a ser expropiadas con el plan», y de esta manera forzar el abandono de los inquilinos de renta antigua.

Así, la planificación urbanística en general y en concreto los Planes Parciales como instrumento de actuación sobre el espacio urbano, son una forma de violen-

15. Ibán Díaz, «La especulación en torno al barrio de San Luis. Sevilla», *La Haine* (13/01/03). Una visión más a fondo sobre la situación general en Sevilla y las luchas a las que ha dado lugar, se puede leer en este mismo libro en el capítulo «Especulación y luchas contra la gentrificación en Sevilla».

16. Ibán Díaz, *op. cit.*

cia urbanística en sí misma, pero a la vez también son el marco estratégico que, junto a la legislación en materia de alquileres y mercado hipotecario y la política de vivienda, permiten que se desarrollen prácticas como el acoso inmobiliario.

Aquí el presunto «papel regulador» de las instituciones no juega precisamente contra el interés privado sino contra los vecinos. Y esto, lejos de remitirnos a la simple condena moral o al escándalo ante unas determinadas prácticas y conductas, contiene una responsabilidad política, tanto en lo que toca a los modelos de ciudad, como a la relación cómplice y estructural de las instituciones y los partidos políticos con las empresas privadas.

### Prácticas y tácticas del acoso inmobiliario

Llegados a este punto, es importante diferenciar niveles y espacios de actuación donde los actores se reparten los papeles según su función, su carácter, sus objetivos y su estatus dentro de cada operación. Quizás el papel más cómodo aquí sea el de las grandes constructoras, que son las que juegan con mayor margen, y las que a la larga obtienen la mayor carga de beneficios, sin mancharse las manos de pleitos ni conflictos, entrando en las operaciones al principio, como los patrocinadores y beneficiarios de lujo, y al final cuando está hecho el grueso de la limpieza. Por su parte, las instituciones, lejos de jugar el papel de tonto necesario o de juez parcial en un juicio amañado, que dentro del formalismo político-institucional suelen atribuirles las asociaciones, son en realidad un actor más con sus particulares intereses y que sí se mancha las manos, como ya hemos visto más arriba, empleando los medios necesarios para multiplicar el ritmo y los beneficios sin demasiadas contemplaciones éticas ni legales. El cuadro lo completan las pequeñas inmobiliarias e inversores-especuladores, que necesitados de cumplir con los créditos, de amortizar lo invertido, de aprovechar los beneficios inmediatos de una operación de compraventa, utilizan todo tipo de fraudes de ley, engaños, amenazas, agresiones arquitectónicas o agresiones físicas, cuyas formas vamos a definir en este apartado.

Un ejemplo de lo que estamos diciendo puede encontrarse en el caso Robador 29,<sup>17</sup> donde se comprueba con claridad suficiente cómo la violencia institucional se emplea a fondo y con la máxima agresividad en desalojar el solar donde se llevará a cabo la macrooperación Illa Robador; cómo los pequeños inversores compran bloques enteros que tratan de vender cuanto antes para obtener el beneficio inmediato, violando sistemáticamente los derechos de los vecinos; y cómo empresas como Caprabo o Barceló y los sindicatos CCOO y UGT o la Associació de Veïns del Raval se instalan tranquilamente en el solar, obviando lo que ocurre alrededor. Algo previsible en una sociedad anónima pero especialmente mosqueante en entidades sindicales y vecinales.

En este proceso, en las diferentes formas reconocibles de violencia inmobiliaria, la frontera de lo legal y lo ilegal, de la ley y la trampa, se confunde. En la tipología que queremos presentar a continuación, para entender y definir las prácticas y tácticas concretas de acoso, vamos a diferenciar entre acoso físico y arquitectónico y acoso «legal» e institucional, que se alternan como recursos para generar situa-

17. Este caso puede conocerse en profundidad leyendo el capítulo «Robador 29, entre la espada y los tiburones».

ciones de miedo e indefensión que obligan a los inquilinos a abandonar los inmuebles y renunciar a sus derechos.

### El acoso físico y arquitectónico

Se trata de la cara más visible y mediática y también la más destructiva. En bloques de vecinos con mayor cohesión social, inquilinos menos dóciles o en las okupaciones, las agresiones directas responden a la necesidad de retirar un obstáculo que, por su mayor capacidad de defensa legal o personal, ralentiza las previsiones y los cálculos de las empresas o del plan urbanístico en general. En otros casos es lo contrario: vecinos con escasos recursos legales, económicos o familiares, a los que no les queda más remedio que aguantar hasta el último día en el inmueble, y cuya resistencia por fuerza de la resignación suele desesperar a los inversores. Este tipo de acoso, dentro de su aparatosidad y espectacularidad, utiliza básicamente dos métodos:

—*El abandono con mala fe del mantenimiento de la finca, la realización de sabotajes y obras de empeoramiento.* Agujerear falsos techos, desestabilizar barandillas, dejar puntales y escombros en los espacios comunes, cambiar la cerradura, colocar contenedores de escombros obstaculizando la salida, la rotura de las tuberías o el corte de los suministros de luz y agua... son algunas de las formas de coacción utilizadas.

En el caso del n.º 6 de la plaza de la Encarnación de Sevilla,<sup>18</sup> aparte del tradicional abandono del inmueble, entre 2001 y 2003 comienza a extremarse el proceso de deterioro con caída de muros e incluso techados, filtraciones de agua, etc., que se palián con intervenciones a base de puntales, para pasar luego a lo que en su informe los vecinos llaman «prácticas asustaviejas» (amenazas principalmente). En el caso de uno de los vecinos jóvenes del edificio, «se cierran las azoteas, construyendo de este modo la salida natural del piso con la instalación de una valla metálica».

A diferencia del caso anterior, donde si bien el informe no lo explicita se deduce que son los mismos propietarios los que llevan a cabo estas prácticas, en otros son personas contratadas y que habitualmente no dicen en nombre de quién actúan. Así es en el número 7 de la calle Pintor Peiró en Valencia, donde los vecinos denunciaban que «grupos de personas desconocidas acceden a los pisos vacíos contando con las llaves y realizan todo tipo de actos vandálicos. El pasado julio, además de la rotura de cristales, aparecieron rotos los toldos de las terrazas traseras y habían desaparecido los felpudos y algunos detalles ornamentales a la entrada de las viviendas».<sup>19</sup>

—*La instalación de vecinos molestos o la contratación de matones.* El alquiler deliberado a personas con carácter violento o drogodependencias en edificios donde habitan principalmente personas mayores, para generar un ambiente intimidatorio; de familias gitanas para llevar a cabo amenazas jugando con las fobias del imaginario colectivo y en ocasiones, de inmigrantes sin papeles, o simplemente de macarras sin escrúpulos, es otro de los métodos que se está convirtiendo en habitual.

18. Puede consultarse en este mismo libro el capítulo 12.

19. *Levante-EMV* (10/10/2005).



En Benimàmet (Valencia), el propietario de una vivienda situada en terrenos expropiables para la ampliación del Parque Cuevas Carolinas, a unos metros del velódromo Luis Puig donde se celebrarán los Mundiales de Atletismo en 2008, se veía obligado a abandonar su vivienda ante las amenazas de muerte de un grupo de individuos, que como en el caso anterior no identificaban quién les enviaba. Según allegados al propietario, estas personas «bien pueden ser presuntos traficantes de droga o bien sicarios de alguien con intereses especulativos sobre los terrenos donde tiene la casa, y cuya edificación debe expropiar el Ayuntamiento para una zona verde».<sup>20</sup>

En Barcelona, la contratación de «sin papeles» o familias gitanas (incluso en uno de los casos son éstas las que tras ser contratadas, a su vez contratan a inmigrantes), para acosar viviendas okupadas como «La Quincalla» en la calle Masnou de Sants y otra en la plaza del Nord en Gràcia, hace patente hasta qué punto funciona aquí el racismo implícito en la cadena económica, étnica y laboral, donde los sectores desfavorecidos y estigmatizados son utilizados para llevar a cabo el trabajo sucio.

Esta vía viene en ocasiones precedida de ofertas económicas a los habitantes de la vivienda para que la abandonen, y aunque todavía no se ha podido reconstruir un caso que permita desvelar cómo funciona esta pirámide, se han detectado situaciones que indican la más que posible existencia de inmobiliarias cuya labor fundamental es adquirir el edificio con «bichos» o «gusanos» y a bajo precio, para «limpiarlo» y venderlo a promotores de mayor envergadura. Es el caso de una vivienda okupada en la calle Portal Nou de Ciutat Vella (Barcelona), que aún hoy no ha sido desalojada, pero donde su actual propietario ha llevado a cabo sucesivas tentativas de soborno además de amenazas y palizas, con el objetivo de desalojar el edificio antes de noviembre del pasado 2005, fecha citada en diferentes conversaciones con los habitantes de la casa y que parece referirse al momento de una posible venta o quizás el pago de un crédito.

Estas prácticas destrozan absolutamente la vida cotidiana, convirtiendo en desasosiego tanto la estancia en la propia vivienda como la salida, ya que además de los casos en los que se han producido amenazas e incluso palizas en la misma calle, es habitual que la propiedad aproveche la ausencia para realizar desaguisados en el edificio o los pisos. Aspectos básicos como la higiene o la propia seguridad física, que en condiciones normales son obvios, en esta situación se convierten en una auténtica batalla diaria, en la que ni los elementos más simples de la convivencia individual y colectiva, como subir unas escaleras o beber un vaso de agua, pueden darse por supuestos. Son habituales en estos casos los cuadros ansioso-depresivos y las crisis nerviosas por parte de las víctimas, que durante o después del proceso de acoso se ven obligadas a acudir a tratamiento psicológico tras sufrir una auténtica ruina moral. A nadie se le escapa que además de la violación absoluta del Derecho a la Vivienda, otros como la integridad física, personal y moral, y cualquiera de los que afectan a lo que se considera una existencia digna, quedan absolutamente vulnerados por estas prácticas.

Antes de entrar de lleno en el análisis de las diferentes formas de acoso, queremos recalcar como en casos como la Casa del Aire en Granada, Verdi 28 en Barce-

20. *Levante-EMV* (24/11/2005).

lona, el proceso de las okupaciones de San Bernardo o en la plaza de la Encarnación 6 en Sevilla, es cuando coinciden en el mismo edificio personas que provienen de okupaciones o que cuentan con ciertos recursos organizativos con otros vecinos acorralados por la práctica del acoso, cuando ha sido posible articular respuestas capaces de frenar al menos parcialmente procesos de especulación, acoso y expulsión.

### El acoso «legal» e institucional

El uso interesado de diferentes aspectos de «la legalidad», e incluso el invento de una «legalidad» a medida de cada caso, es menos visible pero es una práctica tanto o más extendida, que por su invisibilidad y también por los elevados costes de dinero y tiempo que supone para un inquilino defenderse a nivel judicial, puede ser más efectiva incluso que el acoso físico o arquitectónico. De las diferentes prácticas que señalamos a continuación, lo importante no es el fraude, la manipulación o incluso la suplantación de la ley, sino su carácter de recurso para ejercer presión psicológica sobre los afectados:

—*La declaración de ruina técnica o económica del edificio.* La primera se da cuando se considera que el edificio está en un estado que lo hace irreformable y supone un peligro para sus habitantes e incluso para los transeúntes. La segunda, cuando «el precio de la rehabilitación vale más de la mitad del valor del edificio».<sup>21</sup> Aquí hay primero un trabajo de simulación respecto a los vecinos, que se encuentran que lo que empezaron siendo aparentes reparaciones u obras de mejora, se alargan en el tiempo, de tal manera que en realidad son una labor de destrucción concienzuda del interior del edificio con el objetivo de conseguir el expediente de ruina.

En el caso citado de la plaza de la Encarnación 6 de Sevilla, el informe de los vecinos señala como «el proceso de abandono del inmueble se acelera notablemente a partir de febrero de 2001 cuando la Gerencia [de Urbanismo] ordena a la propiedad realizar obras urgentes de seguridad debido a un desprendimiento de un techo en el edificio contiguo, Encarnación n.º 5, con el que comparte elementos constructivos. Se abren calos y catas en los falsos techos y en los forjados de toda la casa y se apuntalan los pasillos y la mayoría de las viviendas. Las incomodidades son evidentes. La propiedad oculta su intención a los inquilinos: el inicio del expediente para declarar el inmueble en ruinas. Este hecho no lo sabríamos hasta dos años después, cuando un grupo de inquilinos fuimos a la Gerencia a supervisar el expediente del edificio».

Para conseguirlo es imprescindible un trabajo de maquillaje tanto por parte de los arquitectos y técnicos al servicio de las instituciones como de las empresas privadas. En el caso de los vecinos del inmueble situado en el n.º 147 de la calle Enric Granados en el Eixample barcelonés, que aseguran que se encuentra en perfecto estado, en mayo de 2005 la propietaria, Inmuebles en Renta S.A., inicia expediente de ruina en base a un informe de la arquitecta Concepció Pujades, «que aprecia, tras inspección ocular, que el estado de conservación de la estructura es “muy deficiente”, tanto en lo que respecta a las paredes de carga como a las vigas de madera. Recuerda que estas vigas (por otro lado tan comunes en tantos edificios del Eixample)

21. Martín Urtasun, «El Mobbing Inmobiliario», *Masala*, n.º 15 (octubre 2003).

no se podrían utilizar con la normativa actual. Este informe desaconseja la rehabilitación y, en consecuencia, se pronuncia por el estado de ruina legal.<sup>22</sup> Esto no puede hacerse sin una estrecha colaboración institucional aunque a veces esté trufada de contradicciones, como en el caso que afecta a la finca Sombrerete 3<sup>23</sup> de Lavapiés (Madrid). En éste, y después de un largo proceso de informes, contrainformes y alegaciones, en el que la Empresa Municipal de Vivienda niega a la propiedad la declaración del expediente de ruina, la cuestión llega al Consejo de Estado, que ratifica la decisión de la EMV. Pero ésta, en vez de esgrimir este informe para cerrar definitivamente la cuestión, decide revocar su decisión anterior y aprobar el expediente de ruina.

En los casos de edificios catalogados como patrimonio histórico, la declaración de ruina va precedida de la descatalogación, a la que ayuda una política sistemática de descatalogación en los cascos históricos, y que como en el caso de un edificio de la calle Sant Bartomeu en el Raval (Barcelona), cuando los inquilinos tienen contratos posteriores a 1985 permite el desahucio sin indemnización ni realojo.

—*Falsos plazos, ofertas económicas a la baja o requerimientos.* Avisar del plazo para abandonar la vivienda saltándose o alterando los procesos judiciales o administrativos previos, o el envío de cartas o «emisarios», haciendo ofertas de indemnización o compra a la baja, acompañadas de un tono amenazante, son formas empleadas habitualmente desde las empresas institucionales o de capital mixto responsables de los procesos de expropiación.

En Sevilla, la Asociación de Inquilinos «La Florida» denuncia cómo la empresa Edificio La Florida S.L., a través de Galisteo Estudio Jurídico, lleva a cabo entre otras formas de acoso ya definidas en este documento «falsas amenazas de derribo por ruina, desahucios infundados, avisos de inspecciones técnicas por parte de personas que suplantaban la identidad de funcionarios públicos».

En el caso de dos vecinas de la calle Nou de la Rambla en el Raval (Barcelona), en noviembre de 2002 el Jurado de Expropiación obligaba a Focivesa a indemnizarlas con 6 millones de pesetas a cada una, después de distintas irregularidades cometidas durante el proceso de expropiación, entre otras una carta de marzo de 2001 que las emplazaba a aceptar las condiciones de expropiación en diez días, con el riesgo de perder sus derechos en caso de no hacerlo.

—*La subida desorbitada del alquiler, la denuncia por impago, por realquiler o «cesión in consentida».* Una subida espectacular del alquiler, o el no cobro del alquiler y la denuncia posterior por impago, es uno de los métodos más habituales para deshacerse de los inquilinos. Este método casi se puede considerar una medida de desahucio económico. En general una denuncia o la posibilidad de un pleito por sí mismos son un elemento de presión psicológica, más cuando en algunos casos «no es raro que un mismo inquilino se haya visto sometido a 10 o 12 reclamaciones judiciales en un espacio breve de tiempo con el sólo fin de desesperarle».<sup>24</sup>

En Barcelona, en la calle Sant Rafael del Raval, dentro de la ya citada operación Illa Robador, «los inquilinos del número 16 han visto cómo el nuevo propietario les subía el alquiler 9 veces en un año en concepto de obras (convenientemente realizadas con subvenciones a la rehabilitación). Tras interponer una querrela y ob-

22. *La Vanguardia* (4/8/2005).

23. Este caso puede consultarse en el capítulo «¿Han oído hablar de Lavapiés?».

24. José María Fernández Seijo, «Coacción inmobiliaria impune», *El Periódico* (3/1/2005).

tener un fallo favorable que no les sirvió ni para cubrir la mitad de los gastos procesales (más de 6.000 euros), el propietario ha proseguido amenazándoles con la rescisión del contrato».<sup>25</sup>

En el caso de la plaza de la Encarnación 6, Rosario Piudo, de 86 años y con aproximadamente treinta años viviendo en el edificio, es denunciada por la propiedad tras negarse a pagar el alquiler de 120 euros ante la negativa de ésta a realizar los arreglos de una ventana. Rosario pagó antes del juicio «pero en ese momento dejó sin abonar, por error, 39 euros. Siendo conscientes de este error, la propiedad esperó a que se cumpliera el plazo para denunciar a Rosario por impago».

En el caso de Rosa Viñas, de 78 años y vecina de Sabadell, la propiedad aprovecha una ligera variación de renta de Rosa y su madre («por primera vez nuestros ingresos brutos sobrepasan, en muy poco, el mínimo establecido por la ley»), para justificar una subida desorbitada del alquiler: «Tuvo lugar entonces el primer intento de desahucio que no consiguieron, pero sí nos actualizaron el alquiler directamente al 60% del total, en lugar de hacerlo en un 10% progresivo como después hemos sabido de otros casos.»

En algunos casos, como el de la calle Verdi 28 en Gracia y otro en el Barrio Gótico (ambos en Barcelona), la contratación de investigadores privados para encontrar argumentos judiciales es una táctica que pasa directamente a violar la intimidad y la propia libertad de movimientos del inquilino. Es el caso de Shayah, vecino del Barrio Gótico de Barcelona: «Han decidido echarme y es muy fácil echar a alguien. Contratan a un detective, un día en período de vacaciones, cuando el inquilino no está y hay algún amigo que está de paso. El detective ve que hay una persona que viene 5 minutos un día, 5 minutos otro día... Dicen ya está, lo podemos echar, porque se habla de cesión inconstituida o de realquiler.»<sup>26</sup> En el caso de la calle Verdi 28, la intención de la propiedad era demostrar la existencia de familiares del inquilino en Valencia, que supuestamente justificaría el desahucio.

—*El uso interesado de las normativas municipales sobre obras, licencias etc.* La estrategia de desgaste, mediante el acoso burocrático para obstaculizar el funcionamiento de locales, es para las instituciones un instrumento de «normalización política» del espacio público.

En este aspecto, y en lo que respecta a las okupaciones, cuando por determinadas razones la propiedad o el Ayuntamiento pretenden evitar el trayecto de un proceso judicial, se han intentado abrir expedientes administrativos en materia de licencias, horarios o higiene contra las actividades de los locales okupados, como una vía de desgaste o para paralizar las actividades por miedo a posibles intervenciones policiales. Esta vía, en el caso del Centro Social Okupado «Camino de Ronda 190» (actualmente «Los 15 Gatos») de Granada, o en Barcelona contra el Centro Social Okupado «La Muerte», más allá del resultado procesal, ha fracasado absolutamente en cuanto a la pretensión de paralizar las actividades.

Pero en los casos de locales sociales alquilados la presión se convierte en insostenible. Así ocurrió con Kasumay, local de reunión y actividades de distintos colectivos sociales en la plaza Sant Agustí Vell del barrio de Santa Caterina (Barcelona), obligado a cerrar después de un año aproximado de funcionamiento, por los distintos expedientes abiertos desde la inspección municipal. Otro caso en Barcelo-

25. Véase el capítulo «Robador 29, entre la espada y los tiburones».

26. «Mobbing en el Gótico: entrevista a un vecino», *Masala*, n.º 23 (marzo-abril 2005).

na es el de la Asociación Cultural El Diez en la calle Còdols, cerrada el 1 de julio de 2002, bajo la amenaza de una multa de 600 euros por día de apertura, al que hay que añadir el precinto de la sala L'Atelier, situada en la Rambla del Raval, en julio de 2005. En ambos, a locales independientes de carácter asociativo se les aplican de manera interesada las normativas que corresponden a establecimientos de hostelería o de ocio nocturno.

Que sepamos, no han existido casos de represalias judiciales (salvo en la citada resolución del Jurado de Expropiación contra Focivesa), contra un uso de la ley, que por otra parte demuestra hasta dónde la supuesta igualdad ante aquélla es puramente formal. Todo este catálogo de abusos y subterfugios, de la letra y el saber jurídico, del que sólo recogemos una pequeña parte de las prácticas y las experiencias, aumenta el sentimiento de indefensión, cuando el inquilino comprende o siente que los procedimientos legales y judiciales (y esto, más allá de las manipulaciones, es cierto en el fondo) juegan fundamentalmente en su contra. En este sentido, cabe señalar la distancia entre quien no puede ejercer sus derechos más básicos porque ni siquiera tiene recursos para una defensa solvente, frente a quien puede moldear los textos y los preceptos legales a su antojo e incluso suplantar a los propios funcionarios, para hacer prevalecer sus intereses, gracias a un gabinete a sueldo de abogados, técnicos y macarras de trabajo sucio o de cuello blanco.

## El «malentendido» de la violencia inmobiliaria

### La violencia inmobiliaria. Amenazas, agresiones y «malentendidos»

Todas estas prácticas, aparte de ser obviadas cuando son las instituciones mismas quienes las practican, han sido tratadas por las instancias políticas y municipales como litigios entre «particulares» y partiendo a priori de una teoría del «malentendido» civil. Como ejemplo, en la presentación de un acuerdo entre el Ayuntamiento de Cádiz y el Colegio de Abogados para el asesoramiento gratuito en materia de acoso inmobiliario, el decano de los abogados gaditanos, José Antonio Gutiérrez Trueba, señalaba como objetivos «la intervención, mediación y resolución de los conflictos que se planteen sobre arrendamientos», ya que «a veces vale más un mal arreglo que un buen pleito».<sup>27</sup>

Lejos de esa ambigüedad cínica, como hemos visto a lo largo de este artículo, estamos ante un problema social donde los agresores y las prácticas delictivas son fácilmente identificables en cada caso, y que afecta generalmente a vecinos y comerciantes largamente arraigados en los barrios, la mayoría de rentas bajas y con escasos recursos para hacer frente a los gastos de abogados o gestorías.

Pero los casos de acoso y coacciones se han extendido, además, a vecinos con mayor nivel de renta, allí donde el crecimiento del turismo se ha convertido en el paradigma de motor económico. La diferencia entre un contrato por cinco años y el alquiler de pisos o habitaciones por días o semanas sueltas, ha propiciado que inversores y promotores decidan «limpiar» su propiedad de inquilinos relativamente

27. «Ayuntamiento y Colegio de Abogados se unen contra el acoso inmobiliario», [www.actualidad.terra.es](http://www.actualidad.terra.es) (1/12/2005).

adinerados, pero «deficitarios» en comparación con el cliente-turista. Es el caso de Xavier y Empar, traductor y profesora respectivamente. En su bloque de la calle Notariat del Raval (Barcelona) y justo al lado del novísimo Hotel Camper (de la multinacional del calzado del mismo nombre), un proceso de sustitución de inquilinos por estudiantes Erasmus y turistas que en el verano llegan a pagar hasta 1.000 euros mensuales, los obliga a mudarse a 50 km de Barcelona ante la anunciada y espectacular subida de los alquileres una vez llegada la renovación del contrato. Más grave es el caso ya citado de Shayah, habitante también en el centro histórico de Barcelona, que ya pagaba un alquiler de 600 euros por 40 metros cuadrados, y que en un proceso similar de infiltración de «población flotante» (turistas, estudiantes...) es denunciado por la empresa Irazabal Constructores por presunto realquiler. Estos casos suelen ser, por decirlo de alguna manera, la «fase superior» de los procesos de sustitución de la población y de mercantilización de la vivienda y el espacio. Es cuando la vivienda ya deja absolutamente de ser un derecho por precario que fuera, y como objeto de consumo es lo más parecido a una nube de caramelo.

Es difícil calcular en números el impacto real del acoso inmobiliario. Hay que tener en cuenta que las instituciones y los medios de comunicación reconocen la existencia de este tipo de violencia hace sólo dos años o incluso menos, y que aún hoy la Administración no parece asumir las dimensiones sociales, legales y éticas del problema. Por su parte, las entidades vecinales y las personas que en el día a día afrontan el goteo de casos no tienen los medios para cuantificarlo, ni es un trabajo que les corresponda hacer a ellas. Esta dificultad para tasar la situación es aún mayor si intentamos hacerlo a un nivel global. Si de por sí las cifras ofrecidas por las autoridades locales son engañosas y en verdad ocultan la magnitud del problema, la ausencia total de estudios a nivel estatal lo obstaculiza más todavía.\*

En Barcelona, las cifras oficiales en marzo de 2005 hablaban de 130 expedientes abiertos y un total de 415 denuncias por acoso inmobiliario entre 2004 y 2005. Un año antes, al poco de su apertura, la denominada Oficina Antimobbing había recibido la mitad de denuncias y abierto sólo 70 expedientes. En un año prácticamente se duplicó el número de consultas y expedientes abiertos, a pesar de que la selección de datos y los criterios municipales dejan fuera algunos de los procedimientos que más se repiten. Sólo se cuentan las amenazas explícitas, los sabotajes o los cortes de suministro, mientras que las presiones al amparo de la legalidad como la omisión del cobro del alquiler o la multiplicación de denuncias, no son acoso según la pauta oficial. De hecho, la Oficina Municipal de Información al Consumidor rechazó en un año 285 denuncias de «ciudadanos que se presentaron a la oficina porque creían que sufrían acoso por parte del propietario del piso donde vivían» (*Metro*, 16/3/2004). Teniendo en cuenta que la oficina recibió un total de 415 consultas en un año, de éstas, dos tercios fueron rechazadas.

Para buscar pistas que permitan entender una dimensión estatal del problema, hoy solo podemos limitarnos a cuantificar áreas y poblaciones «de riesgo», a pesar de que el término chirríe y de que, como hemos dicho, en algunos casos la práctica del acoso llega a afectar a sectores que disfrutan de mejor posición social.

\* Con posterioridad a la edición de este libro y sorpresivamente, a finales del pasado abril, con motivo de la presentación del proyecto de Ley del Derecho a la Vivienda, el consejero de Medio Ambiente y Vivienda, Francesc Baltasar, estimó en más de 10.000 las familias catalanas que sufren acoso inmobiliario (*El País*, 28/4/2006).

Según el arquitecto y coordinador del Informe para la OCDE sobre Barrios Desfavorecidos en España, Félix Arias Goytre, en todo el Estado español existen 374 barrios que por sus condiciones económicas y socio-laborales pueden denominarse como «desfavorecidos», y que agrupan una población de 2.875.845 personas, en cascos históricos, áreas urbano-centrales, promociones de viviendas y áreas urbano-periféricas.<sup>28</sup> El terreno, los usos y la vida en estas zonas reúnen las condiciones para ser considerados deficitarios, infrautilizados, marginales u obsoletos, calificativos favoritos de la política de planificación que los hace fácil objetivo de otros términos como regeneración, transformación, reforma, esponjamiento, etc. De los datos ofrecidos por Arias Goytre también se desprende que en estos 374 barrios, el 22% de las viviendas son en régimen de alquiler, y el 17% son anteriores a 1945, lo que también da una medida de las personas y las familias en peor situación, ya porque son inquilinos con escasos derechos adquiridos, ya porque son arrendatarios de renta antigua expuestos habitualmente a situaciones de acoso. No obstante, el 77,9% de personas que en estos barrios mantienen una vivienda en propiedad no están exentas de expropiaciones e indemnizaciones fraudulentas, compras a precios subterráneos en comparación con los niveles del mercado y, por supuesto, todas las formas de acoso conocidas.

Otros datos de interés son los referidos a la infravivienda, ya que el envejecimiento suele utilizarse como pretexto para la declaración de ruina técnica o física de los edificios y, además, buena parte de las prácticas de acoso consisten en obras de empeoramiento y sabotaje, o la omisión de la responsabilidad de mantenimiento por parte del propietario, forzando así situaciones de infravivienda allí donde los cuidados mínimos podrían permitir condiciones de vida dignas. Así, sin contar con los poblados chabolistas, que en Córdoba, Madrid o Almería también han sufrido últimamente los rigores de la violencia urbanística, en 1999 el Ministerio de Fomento hacía público que «en España 1,5 millones de personas reside en viviendas que no reúnen condiciones mínimas de habitabilidad».<sup>29</sup>

En general, la posición institucional respecto al acoso inmobiliario ha pasado por diferentes etapas. Después de una primera de ceguera voluntaria, en distintas fechas se produce un boom mediático, precedido por numerosas denuncias de las entidades vecinales en ciudades como Valencia, Barcelona o Sevilla. En septiembre del 2003 el Ayuntamiento de Barcelona anunciaba la apertura de la Oficina Antimobbing después de intensas movilizaciones, y se compromete a poner los hechos en manos del fiscal y personarse como acusación en los casos donde «las presiones entren en el terreno de la amenaza o coacción» (*El País*, 17/9/2003). Finalmente, tanto la Oficina Antimobbing de Barcelona como el acuerdo entre el Ayuntamiento de Cádiz y el Colegio de Abogados han limitado su trabajo a una labor de mediación, de carácter prácticamente testimonial, con cuidado de no tocar nunca a la empresa o el propietario acosadores.

No existe un problema social, sino problemas particulares entre propietarios e inquilinos. Tampoco existen delitos ni agresiones contra el derecho a una vivienda digna y contra la seguridad y la integridad de las personas, sino desacuerdos entre consumidores y propietarios. Esto recuerda un célebre ensayo del profesor de antropología Félix Azurmendi, a encargo del PP, que respecto a las razzias contra in-

28. «La permanencia histórica de los barrios desfavorecidos», <http://habitat.aq.upm.es> (8/02/2000).

29. «Vivienda y ghettos urbanos», *El Correo* (7/06/1999).

migrantes en El Ejido y después de un presunto trabajo de campo, afirmaba que no había encontrado racismo en la localidad sino «falta de comunicación».

### Vacío legal y absurdos judiciales

Hasta ahora ninguna institución ha dado un sólo paso para resolver el vacío legal, ni para personarse en los casos más flagrantes. Generalmente, los empleados de la Administración suelen instar a las víctimas a buscar un abogado o las remiten a los tribunales, conscientes de las casi nulas vías y posibilidades legales, y de la imposibilidad económica de los afectados para soportar los gastos de un proceso judicial. En esta misma línea, y una vez que un caso ha adquirido cierta fama o sus vecinos se han pateado una institución detrás de otra en busca de soluciones, lo máximo a lo que llegan las administraciones es a reinstalar a los afectados como una manera de eludir y amortiguar el conflicto.

Ni en el ámbito judicial, ni desde las autoridades de distinto nivel en materias de Urbanismo, Vivienda o Interior, ha existido ningún movimiento significativo para frenar ni penar el delito.

No existe un tipo penal para el acoso inmobiliario, lo que ha llevado a los jueces a canalizar algunas de las denuncias presentadas como delito o como mera falta de coacciones, obviando en general que el conjunto de estas prácticas, más allá de las formas y las tácticas que adopten, supone una violación activa y consciente del Derecho a la Vivienda entre otros: «pese a que cada una de las actuaciones realizadas por el propietario es constitutiva de un incumplimiento contractual, la suma de todas ellas tiene un único fin, que es presionar al inquilino (o propietario) hasta que éste no pueda más y abandone la vivienda.»<sup>30</sup>

A pesar de que el artículo 172 del Código Penal que tipifica el delito de coacciones, permite acciones relativamente contundentes contra los propietarios «cuando la coacción ejercida tuviera como objeto impedir el ejercicio de un derecho fundamental», la práctica de los jueces es tan benevolente, que viendo la moda otoño-invierno en normativas municipales, saldrá más caro mear en una esquina, colgar una pancarta o ejercer la prostitución, que hostigar a un inquilino para que abandone su vivienda. «La gran problemática con la que se encuentra el letrado que redacta una querrela por coacciones en un asunto de *mobbing* inmobiliario es que los juzgados de instrucción suelen considerar que las actuaciones del propietario de la vivienda son meros incumplimientos de contrato.»<sup>31</sup>

Las sentencias y resoluciones judiciales conocidas hasta ahora mezclan algunos detalles marginales y testimoniales interesantes, con una tónica general que alcanza tintes ridículos.

Relativamente interesante es el Auto de la Audiencia Provincial de Barcelona de 27 de abril de 2004, que responde a una impagable sentencia que comentaremos en los próximos párrafos. En el auto se reconoce que el abandono de la finca, entre otras prácticas, podría formar parte de «un plan preconcebido por el autor para impedir [...] el ejercicio de los derechos propios del arrendatario, y doblegar así la voluntad de éste, compeliéndole a abandonar la vivienda», pero no contempla ni

30. Víctor Moreno Velasco, «Breves comentarios sobre las prácticas de *mobbing* inmobiliario», *La Ley* (24/01/2006).

31. Víctor Moreno Velasco, *op. cit.*



como hipótesis la violación de un derecho fundamental. Otra resolución interesante es la dictada por el Juzgado de Instrucción de Getxo el 19 agosto de 2004, que ordena como medida cautelar el alejamiento de los acosadores fuera de la localidad, ya que «hay que cortar de cuajo las condiciones que permiten a los infractores» llevar a cabo el acoso. Pero a la vez que sienta un precedente útil, contiene una incongruencia escandalosa que lo neutraliza. Este caso se refiere a la contratación de personas para llevar a cabo las coacciones, y mientras la medida cautelar ordena el alejamiento de las personas contratadas con este fin, el propietario, que evidentemente no es sólo el inductor sino el principal autor del delito, queda libre de destierro y autorizado para acceder libremente al edificio.

No obstante, en ninguno de los dos casos citados estamos hablando de sentencias firmes, y en este aspecto las conocidas son a cual más disparatada.

En el caso de Verdi 28 (Barcelona), la primera sentencia dictada por el Juzgado de Instrucción 27 de Barcelona reconoce la existencia de una falta de coacciones, pero en una mala broma impone a la propietaria, Estefanía Mesa Ramírez, «pena de multa de quince días, a razón de 15 euros diarios». Considerando insuficientes esas ansias de justicia, el juez de la Audiencia Provincial, Carlos Mir Puig, frente al recurso presentado por los representantes de Verdi 28, se pone espléndido y aumenta la pena en 20 días a razón de 18 euros. En términos similares a ésta, son las sentencias del Juzgado de lo Penal 2 de Reus, que condena por delito de coacciones relacionado con el corte del suministro de agua a seis meses de multa con una cuota diaria de 6 euros además de una indemnización de 300 euros; o la de 17 de febrero de 2003 de la Audiencia Provincial de Valencia, condenando al propietario a una pena multa de 20 días a razón de 12 euros diarios.

Pero si la tendencia general es reducir las acciones a falta y en caso de elevarlas a delito imponer la pena mínima, no entrando nunca al trazo de la agresión a un derecho fundamental, en la mayoría de los casos los magistrados tratan de rechazar el caso, considerando, como hemos señalado más arriba, que se refiere a meros incumplimientos contractuales. Es el caso del tribunal conformado por los magistrados de la Audiencia Provincial de Barcelona, Miguel Ángel Gimeno Jubero, María Dolores Balibrea Pérez y Mariano Ascandoni Lobato. El 21 de julio de 2004, este tribunal archiva una causa por coacciones: aún reconociendo la verdad de los hechos –«haber causado el denunciado unos daños en la vivienda de la denunciante cuando estaba realizando unas obras en su piso, daños que no ha reparado ni indemnizado convenientemente, pese a haber sido requerido. Haberle manifestado que la casa estaba en ruinas y que tendría que dejarla, haberle rechazado el pago de la renta...»–, el tribunal afirma que no existen coacciones porque no hay «violencia, intimidación o fuerza», y que «no cualquier actuación de un arrendador encaminada a dificultar al arrendatario el disfrute del bien arrendado puede incardinarse en un ilícito penal; se precisa que concurren los elementos antes referidos y aún cuando la Sra. Estefanía tenga avanzada edad y la situación le genere preocupaciones y desasosiego no por ello se la puede calificar de intimidatoria».

¿Una sentencia que obligara a un propietario a respetar la estabilidad, el nivel de renta y el espacio vital del inquilino durante un tiempo mínimo? ¿Una sentencia que invalidara, con carácter retroactivo, un contrato de compra-venta firmado bajo una situación de acoso inmobiliario, ordenando la restitución del inmueble a su propietario original? ¿La revocación del título de propiedad a los cinco años de abandono, o por la realización de actuaciones voluntarias y deliberadas para provocar el

deterioro del edificio? Son imposibles, ya que las propias leyes que rigen actualmente los distintos aspectos del mercado inmobiliario van precisamente en sentido contrario, autorizando y ofreciendo todas las posibilidades de fraude y abuso.

Llegando a una conclusión, el derecho a la vivienda, que de hecho ya había de ser comprado a un alto precio, ha entrado en una fase acelerada de desaparición, incluso como concepto teórico y constitucional, cuyas consecuencias más inmediatas pueden ser la multiplicación de las formas de violencia descritas en este capítulo. Si recordamos que incluso un derecho dudoso y perverso como el «derecho al trabajo», en la propuesta de Constitución Europea se convertía en el «derecho a buscar y encontrar trabajo», no es difícil que el denominado «derecho a la vivienda», ya difuminado y mutilado por las leyes que supuestamente habrían de hacerlo posible, no sea ni papel mojado sino cenizas. Viendo la entrega total al mercado a través de la legislación sobre alquiler, suelo o hipotecas, el ascendiente de la mafia del ladrillo en la política a todos los niveles y la participación entusiasta de los Ayuntamientos como empresas privilegiadas en la economía de mercado, el escenario es un poco claustrofóbico.

## 5. Invivir hoy: las formas sostenidas del *mobbing* inmobiliario

*Cuando los amantes, entre suspiros, se susurran hoy al oído «no puedo vivir sin ti», no están hablando ya de amor.*

Esperanza Lost, 2005

### Introducción

Más allá o más acá de los fenómenos más explícitos de violencia inmobiliaria y urbanística descritos hasta ahora (fenómenos que por lo demás, tal y como ya se ha analizado, se extienden cada vez a capas más amplias de la población), existe una forma generalizada de violencia más difusa que es necesario tener en cuenta para el análisis. Esta violencia, efecto de la mercantilización de la vivienda y el espacio urbano, afecta directa y sostenidamente a la mayoría de la población como un auténtico palo en las ruedas normalizado y se asume como uno de los elementos constitutivos de la vida en su transcurso cotidiano. La violencia inmobiliaria difusa se traduce en la forma de la precarización de la vida, la angustia y el malestar por la amenaza de la intemperie vital, y una continua y obligada proyección hacia adelante que hipoteca nuestras vidas.

A pesar de que tener un espacio personal y social donde vivir constituye un derecho fundamental reconocido, la población asume con un grado de sufrimiento y miedo incalculable que tener una vivienda digna sea imposible, costoso y el fruto de un gran esfuerzo, y que las ciudades sean espacios invivibles y extraños que no les pertenecen. En un recorrido por la aventura del habitar, esta violencia se expresa en el acceso y el mantenimiento de una vivienda, en las formas generalizadas y amenazantes de la expulsión y, finalmente, en una relación desposeída con el entorno urbano. Para aquellos que no puedan seguir el ritmo y que no cumplan con la lista de criterios normalizadores que dan finalmente derecho a tener un lugar donde vivir, queda ese espacio cada vez menos marginal de la violencia inmobiliaria extrema que, a su vez, opera como amenaza integradora.

### La violencia inmobiliaria difusa

#### El acceso

El acceso a la vivienda es el primer capítulo de este recorrido. Las entidades financieras y las inmobiliarias, la red de intermediarios infinita en los procesos de com-

pra-venta y alquiler dictan las normas y las formas de vida de los que quieren acceder a una vivienda. La falta de transparencia y la presión son dos características de este momento. Alquilar un piso se convierte en algo percibido naturalmente como muy difícil en las grandes ciudades. A pesar de las cifras astronómicas de vivienda vacía o abandonada, se produce la engañosa sensación de la escasez de vivienda (dado el efectivamente escaso parque de viviendas en régimen de alquiler) y una presión en la toma de decisiones fruto de procesos poco transparentes (formas de publicidad agresivas por parte de las inmobiliarias, engaños y trapicheos, puntos de información que venden listas de pisos por alquilar, contratos fraudulentos, imposibilidad de contactar con los propietarios sin intermediarios...). Por otro lado, están las condiciones económicas cada vez más exigentes y restrictivas del acceso, como los avales bancarios, las fianzas y el pago a los intermediarios. Éstas obligan a garantizar una capacidad económica y una estabilidad laboral imposible en unas condiciones socioeconómicas de ascendente flexibilización y precarización, y unas formas de agrupamiento familiar clásicas para poder «hacerse cargo» de una vivienda. Los arrendatarios justifican además estas medidas, que hacen que las condiciones del alquiler se parezcan cada vez más a las de la compra (con fenómenos como las fianzas-depósito, que recuerdan a la entrada de una hipoteca), por una supuesta desprotección respecto a los inquilinos cínicamente afirmada, que lleva a la patronal del sector inmobiliario a exigir la reforma de la LAU en el sentido de su endurecimiento. La respuesta del Gobierno central al problema de la escasez de vivienda en régimen de alquiler en forma de Sociedades Públicas de Alquiler (concebidas como mediadoras de conflictos entre arrendatarios e inquilinos, a partir de la protección de los primeros) ratifica esta concepción.<sup>1</sup>

En el otro lado, la compra, a la que se fugan aquellos que pueden permitírsela, dadas las condiciones del mercado de alquiler. La trama inmobiliario-financiera ha generado una situación en el terreno de la adquisición de vivienda que funciona con una doble captura. En primer lugar, aquél que quiere acceder a una vivienda de propiedad (o aquél que huye de la incertidumbre del mercado de alquiler –al fin y al cabo para caer en una trampa mayor–) tiene que cumplir unos requisitos de liquidez económica que exigen como mínimo la forma del «matrimonio» o una renta elevadísima dado el aumento imparable de los precios. Por otro lado estas condiciones previas son las que, en segundo lugar, dan «derecho a» endeudarse/hipotecarse durante toda la vida para poder llegar a poseer una vivienda. Esta segunda condición exige una proyección hacia el futuro de la vida laboral y de la estabilidad «familiar» y supone un pacto de expropiación de la propia vida. La vida se cancela en el presente para recuperarla en el futuro. Trabajo hoy para tener una casa mañana. La fórmula «endeudarse para tener una casa» se asume como natural y necesaria. Puesto que la vivienda es un bien de primera necesidad, no hace falta comentar aquí la violencia que supone esa obligación de poner la vida a crédito en manos de las entidades financieras que se enriquecen por ello. O la perversidad que supone que el precio de la vivienda se acabe determinando a partir del cálculo de la capacidad máxima (sostenible) de endeudamiento de los ciudadanos. Finalmente, el hecho de que adquirir una vivienda constituya un proyecto vital, y el hecho de que la vivienda se conciba como un objeto mercantil, genera una estructura de

1. Véase el capítulo «Los planes de vivienda y la política de fomento del alquiler» de este mismo libro para un análisis más exhaustivo de estas entidades.

consenso desde abajo que produce la ilusión de que todo hipotecado es en realidad un inversor (aunque sólo posea –en un sentido estricto, sólo tenga opciones de futuro para poseer– la casa en la que vive).

Las condiciones de acceso a la vivienda, por lo tanto, definen y determinan formas de vida (la figura del joven –obligadamente– flexible y nómada, el eterno estudiante en piso compartido y otras formas de normalización del hacinamiento, la pareja que decide compartir una hipoteca para el resto de su vida...) y suponen una presión volcada en una fuga hacia adelante de la propia vida que produce malestar, angustia y miedo.

### La piedra en el zapato

La violencia inmobiliaria no sólo se da en los momentos más «críticos» (acceso y abandono de una vivienda), sino que se ejerce de una manera constante y sostenida en el tiempo. No existe una solución definitiva. No es un problema que pueda ser concebido como un obstáculo que se salta y se deja atrás, sino que es, más bien, una carga que acompaña en todo el proceso, una piedra en el zapato de la vida. Una vez conseguido el piso en alquiler, o comprado, superadas las trabas de acceso, se estabiliza la situación. Ahí aparece un malestar o violencia difuso, mantenido.

En primer lugar, la presión económica obliga a no disponer de suficiente espacio vital. Cada vez más gente se ve obligada a compartir su espacio con otras personas, conocidas o no. Todas las habitaciones-cubículos son llenadas por alguien, hasta el punto de que es considerado un lujo tener una sala libre para otros usos. Esto ocurre tanto para quien alquila como para quien ha de pagar la hipoteca y necesita una ayuda. La situación de hacinamiento se alarga indefinidamente, sin plazos. Hay ya muchos «pisos de estudiantes» llenos de adultos trabajando o en paro.

En segundo lugar, la cuantía de los alquileres y de las hipotecas es tan elevada, en relación a los salarios, que se convierte en un gasto presente en todo momento en la planificación de la vida cotidiana.<sup>2</sup> El gasto medio en hipoteca hace años que ha superado el 50% y estaría absolutamente por las nubes si los bancos y cajas no hubieran ido alargando sistemáticamente la duración de las hipotecas. En todo caso, es una cifra muy alejada del 33% que los bancos consideran seguro para evitar impagos,<sup>3</sup> y por supuesto del umbral de precariedad en el que se basan las medidas de protección, que sitúa los gastos en vivienda en un máximo del 20% de los ingresos. Las capas de la población que quedan fuera de una situación sostenible son cada vez más amplias. El alquiler o la hipoteca son una constante que marca un ritmo al que hay que ajustarse. Una presión que hace suya la velocidad del calendario, sin pausas, sin respiro. El fin de mes siempre acecha a la vuelta de la esquina, y se va acercando.

Sin embargo, esto no está sincronizado con el trabajo y los ingresos. El ritmo de lo laboral es otro: etapas de mucho trabajo y horas, etapas transitorias, etapas de

2. Según las encuestas del CIS, la vivienda se mantiene durante los últimos años entre las cinco mayores preocupaciones de los ciudadanos.

3. Fuente: Banco de España.

paro... El desajuste entre una esfera laboral precarizada y flexibilizada al máximo y la presión constante de la violencia inmobiliaria es patente.

Por otro lado, y paradójicamente, tras este ritmo mantenido acecha la amenaza del incremento. Los contratos de alquiler, como máximo de cinco años, esperan al momento en el que el precio es libre. Los bancos nunca ocultan la posibilidad de una subida de los tipos de interés. Nada asegura que el ritmo no se acelere, y al mismo tiempo todos sabemos que el ritmo no va a disminuir.

En tercer lugar, es necesario remarcar el efecto disciplinante que supone la vivienda convertida en un proyecto vital a mantener en el que los esfuerzos ya hechos en el pasado atan cada vez más a los que deberán hacerse en el futuro. Su vínculo indisoluble con el trabajo y la incertidumbre generada por su presencia constante como problema crea ciudadanos pacificados, temerosos y obedientes que, sometidos a unas circunstancias de presión y precarización permanentes, viven con el agua al cuello y asumiendo como problema individual (como incapacidad personal de vencer en un marco de competición constante) dentro de una lógica ya asumida como natural aquello que podría cuestionarse y desobedecerse. Este disciplinamiento del habitar va a la par de un mercado laboral flexibilizado que integra a través de la amenaza del paro y un marco general de retroceso en materia de derechos sociales.

### La salida

La expulsión de la vivienda (bajo la forma del desahucio, el desalojo<sup>4</sup> o la expropiación) es la expresión más visible de la violencia inmobiliaria y urbanística, y afecta a capas cada vez más amplias de la población. Sin embargo, el derecho a la vivienda se vulnera también con formas de expulsión más encubiertas, fruto del ritmo imparable del mercado. En un recorrido por escalas, podríamos enumerar aquí las subidas libres de alquiler tras los contratos de cinco años que obligan a los inquilinos a abandonar sus pisos, la elitización de los barrios del centro urbano que produce una selección económica de la población y una expulsión de vecinos, y finalmente, el lanzamiento a las periferias urbanas de miles de habitantes de las grandes ciudades, que ya no pueden ni plantearse pagar una vivienda en ellas.<sup>5</sup>

Estos procesos, que se explican en el marco de un ámbito urbano regulado desde una lógica de flujos económicos y en el que lo inmobiliario es tratado como un sector económico más, tienen como consecuencia la descomposición de los tejidos de sociabilidad, una permanente movilidad forzada que fomenta el aislamiento y la soledad, y la asunción de la incertidumbre y la precariedad como condiciones constitutivas de nuestras vidas.

### La violencia urbanística

En muchas ocasiones, el nivel de intensidad concreto de la violencia inmobiliaria ejercida viene marcado por un fenómeno mayor, relacionado con la organización

4. En este contexto de acoso y derribo inmobiliario no hace falta señalar aquí el despropósito que supone el desalojo y la criminalización de aquellos que okupan viviendas vacías abandonadas.

5. En los últimos 20 años, la población residente en Barcelona se ha reducido en 250.000 personas. Se calcula que entre el 70 y el 80% de ellas se han visto obligadas a marcharse de la ciudad e instalarse a una distancia de hasta 50 km del centro, porque no encontraban un piso asequible.

de los flujos en la ciudad. Las formas en que esta organización toma cuerpo son otro campo de batalla, en el que se genera un fenómeno inseparable de la violencia inmobiliaria, y de carácter también estructural, que llamamos violencia urbanística. Una vez más, no conviene identificar el concepto únicamente con sus manifestaciones más explícitas y extremas. Así, la violencia urbanística es algo más que los procesos de expropiación y expulsión ligados a planes urbanísticos o de remodelación de zonas urbanas. Tiene que ver con cómo está concebida la ciudad en la que habitamos, con el modelo que sigue o que ella misma propone.

Experimentamos extrañeza con respecto a nuestro entorno. El espacio que habitamos nos produce una sensación de exterioridad, nos convierte en extranjeros en nuestra propia ciudad. El espacio urbano no es un sitio de encuentro, no es un espacio común, de todos, sino más bien un no-lugar, un espacio de nadie, en el que nada ha de pasar. Esto ocurre, en primer lugar, porque no participamos del diseño de nuestro entorno, que no es algo nuestro y de todos, sino que es algo siempre ajeno, de nadie. Y, en segundo lugar, porque ese diseño, en el que no tomamos parte, está determinado por unos criterios muy concretos, que no tienen que ver con nuestras necesidades y deseos, sino con la productividad y el consumo.

La calle no está concebida como un lugar. En la calle no se «está». La organización de las plazas, la cantidad y orientación de sus bancos (y ahora sillas individuales), y la ocupación del espacio por las terrazas responde a un diseño que trata de fomentar unos usos y penalizar otros. Nos resulta difícil y molesto caminar por la ciudad si no nos adaptamos al ritmo del que pasa, transita, o al ritmo del que «va de compras». Los usos del espacio están regulados favoreciendo aquéllos en los que hay un intercambio económico reglado. Incluso la actitud del paseante queda integrada; su mirada, puesta en las gigantescas imágenes publicitarias, produce beneficio. Es más caro circular por unas calles que por otras.

Por otro lado, sobre el espacio público se vierten los efectos de la planificación económica y urbana de las diferentes zonas de la ciudad. Podemos tomar como ejemplo el casco histórico, donde los procesos de gentrificación o elitización combinan violencia inmobiliaria y urbanística. El centro de las ciudades tiende a ser un espacio de experimentación, donde se distribuye la «oferta turística». El espacio urbano pacificado<sup>6</sup> (que oculta sus conflictos, que se viste de gala) se terciariza, se convierte en un gran centro comercial. En Barcelona, autopresentada como modelo de ciudad sostenible y amable, las calles del centro se ven barridas cada día por miles de turistas, que erosionan la habitabilidad de los lugares por donde pasan. El precio del metro cuadrado, tanto de compra como de alquiler, se dispara, lo cual modifica en pocos años la composición social del barrio, destruyendo el vínculo social existente. Los locales, cada vez más caros, son ocupados por comercios que no están dirigidos a las personas que viven allí, sino a turistas y «paseantes». El diseño urbanístico, por lo tanto, se pone al servicio de estos procesos de reforma, dirigiendo y reforzando la intensificación de la violencia inmobiliaria y urbanística ejercida.

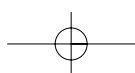
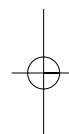
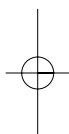
6. La reciente apuesta municipal de varias ciudades españolas por aumentar su capacidad de gobierno urbano se concreta en la aprobación de ordenanzas que dotan de poderosas herramientas legales a la policía para intervenir y regular los usos del espacio público por medio de sanciones económicas. Una vez más Barcelona se propone como modelo por medio de su ordenanza de civismo (denominada «Ordenanza de medidas para fomentar y garantizar la convivencia ciudadana»), la cual combina un aumento de la capacidad represiva con una producción de subjetividad y de consenso en torno al deseo, obvio, de mejorar la convivencia.

## Recuperar la vivienda y la ciudad

Las condiciones generales de aislamiento, precarización y miedo, la desposesión del entorno vital y social, y el disciplinamiento político son las consecuencias fundamentales de la violencia inmobiliaria y urbanística para la mayor parte de la población en su vida cotidiana. En la base se encuentra además la asunción de todos estos fenómenos como algo natural, unas condiciones objetivas que no podrían darse de otro modo. Sin embargo, surgen también en este marco formas de lucha colectiva (asociaciones vecinales, colectivos de lucha por el territorio, ocupaciones de viviendas y espacios sociales) para recuperar la vivienda y la ciudad, y hacer efectivos desde la práctica los derechos fundamentales olímpicamente vulnerados.



## Parte II Crónicas de la selva inmobiliaria



## Crónicas de la selva inmobiliaria: Barcelona

Abrimos esta primera sección de las «Crónicas de la selva inmobiliaria» desde la Ciudad de los Prodigios, pionera a nivel estatal, como en tantos otros campos, en lo que Manuel Vázquez Montalbán vino a llamar la «deconstrucción» urbana. Tras un primer texto en el que se hace una sucinta descripción de los efectos colaterales del urbanismo planificado según el modelo barcelonés, reproducimos tres testimonios sobre experiencias locales frente a distintas modalidades de violencia inmobiliaria y urbanística, tres experiencias que no dan cuenta de todos los fuegos abiertos en nuestra ciudad pero sí contienen suficientes elementos representativos de la casuística analizada en los capítulos anteriores.

El primero, «Robador 29, entre la espada y los tiburones», muestra la otra cara de la pretendida «rehabilitación» del Barrio Chino barcelonés, una cara sepultada bajo toneladas de propaganda institucional y parainstitucional y a menudo distorsionada por los medios de comunicación, siempre atentos a las manifestaciones más espectaculares de la violencia pero poco dispuestos a franquear el dintel de lo sensacionalista para adentrarse en el análisis causal.

El segundo, «El barrio de Gracia y el caso de *mobbing* Verdi 28», nos parece especialmente interesante porque desmiente uno de los tópicos de la imagen ya de por sí restringida del *mobbing* inmobiliario, como un fenómeno asociado a unas zonas y una población determinadas (centros degradados, subproletariado y tercera edad, básicamente), puesto que se localiza en un barrio, Gracia, de clase media/media-alta, y también porque es el primer caso en Catalunya en el que se emite una sentencia que reconoce la práctica del *mobbing*, sentencia que, por otra parte, también hace patente la poca altura del marco legislativo en el que se dirimen dichas prácticas.

Por último, el tercero narra las andaduras de la Plataforma Vecinal Contra el Plan Caufec en los últimos quince años, plan urbanístico que afecta una amplia zona de la primera corona metropolitana de Barcelona y en el que se evidencia la comunión de intereses de promotores privados y gestores públicos por encima de la voluntad manifiesta de los habitantes de Esplugues.

## 6. Barcelona «mobbingstar»

Barcelona es una de las ciudades del Estado español donde más han subido los precios de las viviendas en la última década. Y Barcelona es el líder absoluto en un nuevo fenómeno social, que ha sido bautizado con el eufemismo inglés de *mobbing* inmobiliario. Al mismo tiempo, Barcelona es la ciudad del Estado que con mayor ímpetu ha apostado por convertir su territorio en un factor productivo en sí mismo, a partir del objetivo de la transformación de la ciudad en un centro internacional de congresos, ocio y turismo.

La primera gran palanca para adecuar la ciudad a estos planteamientos fueron los Juegos Olímpicos. Al abrigo de este acontecimiento se crearon las grandes infraestructuras viarias, se inició la reurbanización del litoral (lo que, en ambos casos, suponía la expulsión de un gran número de vecinos y la división de varios barrios populares en dos) y, sobre todo, se acometió la gran transformación del centro histórico. Naturalmente, todas estas inversiones, al igual que las inversiones para financiar las obras del Fórum doce años después, iban en detrimento de la construcción de viviendas públicas, de equipamientos sociales y de otras inversiones de mejora real de la vida de los habitantes de la ciudad.

Según palabras de Oriol Bohigas, el responsable de urbanismo en aquella gloriosa época preolímpica, la estrategia de modernización del Ayuntamiento en zonas consideradas degradadas se basó en realizar intervenciones concretas en el espacio urbano que tenían que actuar como manchas de aceite que se extendieran sobre el entorno. Conforme a la cooperación público-privada que caracteriza el modelo Barcelona, la mancha de aceite la ponen los poderes «públicos», y de su extensión se encarga la iniciativa «privada» (convenientemente subvencionada por los primeros). El ejemplo paradigmático de esta estrategia y sus objetivos fue la creación del Centro de Cultura Contemporánea y del Museo de Arte Contemporáneo entre 1988 y 1992 en la zona norte del Raval (el nuevo nombre aséptico para lo que antes se conocía como Barrio Chino). La Administración pública se dedicó a arrasar varias manzanas de edificios para construir allí dos centros emblemáticos de la nueva Barcelona postmoderna, crítica y vanguardista, mientras la nueva legislación de la vivienda permitía a los promotores privados vaciar las fincas de las zonas adyacentes y venderlas a las nuevas clases medias que, según las prospecciones, han de habitar los centros históricos de las ciudades. En la otra cara de la moneda, muchos de sus antiguos habitantes, víctimas de esta operación, han desaparecido del mapa sin dejar huella. Se supone que muchos fueron expulsados a la periferia, y evidentemente no se encuentran datos estadísticos sobre el número de ancianos que han acabado sus días en algún asilo.

Las responsables de acometer la modernización de los barrios en el marco de los

PERI<sup>1</sup> son empresas mixtas creadas por el Ayuntamiento a partir de finales de los años 80 en forma de sociedades anónimas. Las más famosas por sus atropellos son Promoció de Ciutat Vella (Procivesa), hoy Foment de Ciutat Vella (Focivesa), encargada de la transformación de Ciutat Vella, y Regesa, que, entre otros, rige los destinos de Nou Barris. Estas empresas mixtas –constituidas como sociedades anónimas– son unas formaciones híbridas muy opacas en las que los poderes públicos tienen la mayoría y el capital privado el resto. En Focivesa, por ejemplo, el Ayuntamiento y la Diputación ostentan el 57%, mientras las acciones restantes se reparten entre las secciones inmobiliarias de La Caixa, la Caixa de Catalunya y el BBVA, además de Telefónica y la multinacional de aparcamientos SABA (del grupo Abertis, en el que La Caixa tiene una participación destacada). Se trata de formaciones que conjugan la autoridad y el poder de las entidades públicas con el afán de lucro de una empresa privada. Nadie sabe qué decisiones se están tomando en sus reuniones ni qué informaciones reservadas pasan de una mano a otra. Y lo poco que había salido a la luz pública gracias a las rencillas entre los partidos políticos con representación en el Consistorio quedó tapado desde que, en 2004, el Ayuntamiento decidió excluir a los partidos de la oposición de estos entes.

La presión combinada ejercida por el Ayuntamiento, sus empresas mixtas y el capital privado para convertir los espacios de vida de la gente en un activo financiero y productivo se ha hecho sentir principalmente en el centro histórico de Barcelona. Sólo hay que recordar en este contexto los aproximadamente 5.000 vecinos expulsados por la construcción de la Rambla del Raval. Por lo que se ve, hace falta mucho espacio para la construcción de hoteles, oficinas, centros comerciales y lúdicos, y hace falta mucho dinero para «monumentalizar» el centro histórico y convertirlo en un imán para que las manadas de turistas puedan pacer a sus anchas. Quienes estorban en las dinámicas del mercado inmobiliario desencadenado son los vecinos y vecinas de la zona, sobre todo cuando son viejos y/o no tienen dinero para pagar precios astronómicos por sus viviendas.

En el centro histórico destacan en estos momentos varias operaciones y sus repercusiones en el entorno: la construcción de la nueva Facultad de «Humanidades» de la Universidad de Barcelona enfrente del CCCB, que ya está produciendo estragos entre los vecinos; la última fase de la transformación de Santa Caterina, que ha supuesto la destrucción masiva de un barrio popular y ha dado pie a unos de los movimientos vecinales más fuertes de las últimas décadas; la transformación del barrio portuario de la Barceloneta mediante un plan urbanístico que prevé el derribo de un gran número de casas con el pretexto de construir ascensores en el resto de las fincas, un proyecto que supondría la expulsión de numeroso vecinos y el paso decisivo en la gentrificación del barrio; el propósito del Ayuntamiento de recalificar el solar de las antiguas piscinas Folch i Torres para construir un megacomplejo de apartamentos tutelados que servirá para hacinar a ancianos del centro histórico en la periferia del mismo, y a la vez poner a disposición del mercado los pisos abandonados por dichas personas; y los numerosos casos de *mobbing* y de otras formas de violencia inmobiliaria que se están dando alrededor de la Illa Robador. El artículo «Robador 29, entre la espada y los tiburones», que sigue a esta breve panorámica, explica a partir del ejemplo de la Illa Robador cómo se despliega esta violencia con todos sus subterfugios y en toda su magnitud.

1. Véase el capítulo «Las capas de la cebolla de la violencia inmobiliaria y urbanística».

Sin embargo, los casos del *mobbing* no se circunscriben a la Illa Robador o al barrio de Santa Caterina y su «Forat de la Vergonya». De hecho, todo el centro histórico de la ciudad se ha convertido en una reñida mina de oro para inmobiliarias y especuladores. Y al convertirse todo el centro urbano en una especie de «far west» inmobiliario, también los actos de violencia contra los vecinos y vecinas se han generalizado y han empezado a salir de madre. Máxime cuando quedan cada vez menos fincas y pisos habitados por gente que todavía goza de alguna protección (contratos anteriores al Decreto Boyer). Y no es para menos, ya que tal como afirmó en 2004 un representante de la inmobiliaria Tecnocasa para ilustrar la situación de plena transformación urbanística en el Raval, «En el año 1997, un piso de 40 m<sup>2</sup> valía siete millones de pesetas, en 2000 valía 14 y, ahora, ya vale 28 millones». Huelga decir que esta cifra ha sido rebasada a lo largo de 2005.

El Ensanche barcelonés es otro centro neurálgico del *mobbing* «legal e ilegal». Este barrio, que circunda el casco antiguo de la ciudad, se compone mayoritariamente de «fincas regias» muy cotizadas entre inmobiliarias para convertirlas en oficinas o en pisos de alto standing. Sin embargo, muchos pisos de estas fincas aún están alquilados por personas con contratos de renta antigua, lo que las convierte en víctimas potenciales de esta forma extrema de la violencia inmobiliaria. Se suele tratar de ancianos y ancianas que en muchos casos viven solos. Normalmente sus lazos de socialidad se han ido debilitando en la medida en que se ha ido transformando su entorno, por lo que se encuentran en una situación extrema de vulnerabilidad e invisibilidad. De modo que no es de extrañar que este barrio acapare el segundo lugar en el ranking de casos de acoso inmobiliario denunciado. De todas maneras, la impunidad con la que actúan los «asustaviejas» ha provocado que esta práctica ya se esté dando en toda la ciudad. Sin embargo, los «mobeadores» no siempre se salen con la suya. Lo que puede pasar cuando los ancianos se juntan con gente joven se puede leer en el tercer artículo de la sección Barcelona, «El barrio de Gracia y el caso de *mobbing* Verdi 28».

## La violencia inmobiliaria y urbanística más allá del centro histórico de la ciudad

Evidentemente, la violencia inmobiliaria y urbanística no se reduce, ni mucho menos, a los barrios céntricos de la ciudad sino que se extiende sobre todo el territorio de Barcelona y de su área metropolitana, y ya va mucho más allá de casos concretos en fincas concretas. El carácter especulativo de las operaciones urbanísticas del Ayuntamiento (y otros entes de las administraciones públicas) así como la ausencia de mecanismos de una participación real de los vecinos y vecinas de las zonas afectadas hacen que no haya plan urbanístico que no dé lugar a protestas y a la constitución de colectivos vecinales. Una presentación completa de todos estos conflictos llenaría otro libro. Por otra parte, ya hay otros trabajos que analizan detalladamente las estrategias y efectos del «modelo Barcelona» y las resistencias que ha suscitado a lo largo y ancho del territorio urbano.<sup>2</sup> Dejando de lado los PERI,

2. Aparte de los numerosos textos producidos por los colectivos vecinales afectados por los planes urbanísticos (algunos links de los cuales se pueden encontrar en los Apéndices) os remitimos en este contexto al libro *Barcelona, marca registrada. Un model per desarmar* (Ed. Virus, 2004). En el web:

que son tratados en otro capítulo de este libro, sólo queda por señalar aquí una figura que se conoce por «Áreas de nueva centralidad». Detrás de este nombre se esconden grandes operaciones urbanísticas diseñadas por las administraciones públicas y los «agentes económicos», que pretenden actuar como ondas expansivas sobre el territorio circundante.

La definición de una zona como «Área de nueva centralidad» viene determinada muy a menudo por inversiones en infraestructuras necesarias para maximizar los beneficios del cuerpo económico urbano. Los ejemplos de este tipo de intervenciones son legión: la construcción de la estación del AVE en la Sagrera, la ampliación y remodelación de la estación de Sants y sus alrededores, las intervenciones en torno a la plaza de las Glorias mediante la construcción de la torre AgBar, el Plan Delta de ampliación del puerto y aeropuerto para construir una gran plataforma logística, etc. En todos los casos se pretende que estas intervenciones sirvan de «estímulo a la iniciativa privada» más allá de la inversión concreta. En prácticamente todos los casos el resultado a corto y medio plazo de estas intervenciones consiste en la destrucción de los tejidos sociales y en la sustitución de la estructura arquitectónica tradicional (normalmente casas bajas) por rascacielos, hoteles, oficinas, centros comerciales y pisos de alto standing. Y en todos los casos los precios de los pisos y alquileres se ponen por las nubes, lo que implica la expulsión de la gente más pobre y de los jóvenes hacia zonas más periféricas aún no alcanzadas por estas ondas expansivas. Sólo para nombrar un ejemplo,<sup>3</sup> en el entorno de la futura estación del Ave, los precios de los pisos se han triplicado desde 2002, lo que supone la expulsión de un gran número de vecinos a la primera corona metropolitana, al mismo tiempo que se está dando una actividad frenética de derribos de casas y de nuevas construcciones.

Por otra parte, los epicentros de estas ondas expansivas se localizan cada vez más en las periferias de la ciudad y en zonas del área metropolitana que aún cuentan con algunos reductos de espacios más o menos naturales. La descripción del Pla Caufec, el último artículo de la sección Barcelona, es un buen botón de muestra de cómo se conciben estos planes, cómo se ejecutan y con qué resistencias se pueden encontrar.

Obviamente, todas estas transformaciones urbanísticas son presentadas como grandes mejoras para los barrios, todas vienen acompañadas de promesas de zonas verdes, equipamientos y algún que otro piso social. Promesas que muchas veces no se cumplen nunca o sólo en parte, pero que sirven para granjearse el apoyo de las asociaciones de comerciantes y de alguna que otra entidad clientelar del Ayuntamiento radicada en la zona, todo ello acompañado por campañas propagandísticas en los medios de comunicación local. En cambio, las críticas de los vecinos sobre los aumentos de los precios de los pisos y de los alquileres y a la destrucción del tejido social son desechadas como un efecto secundario no deseado que escapa a las posibilidades de intervención del Ayuntamiento y de las otras administraciones públicas implicadas.

Estas afirmaciones son poco más que excusas y mentiras interesadas. No sabe-

---

[www.barcelonamarcaregistrada.com](http://www.barcelonamarcaregistrada.com) se puede encontrar la versión castellana de varios textos de este libro escrito en catalán.

3. Véase el artículo publicado el 10 de febrero de 2006 en *El País*, donde se explica con una franqueza inusitada.

mos las repercusiones exactas de la especulación en las arcas municipales,<sup>4</sup> ni hay datos sobre los tratos de favor y las comisiones suculentas proporcionadas por este ingente negocio (véase el trato preferente que recibe Núñez y Navarro por parte del Ayuntamiento en uno de los textos de los Apéndices). En cambio, en el presupuesto de la Generalitat hay un dato bastante significativo: la recaudación del impuesto de transmisiones patrimoniales y actos jurídicos documentados procedente de la compra-venta de inmuebles se convirtió en 2004 en la tercera partida más importante del presupuesto, alcanzando unos 2.981,8 millones de euros, después de haber experimentado durante los últimos años un crecimiento paralelo al aumento del precio de la vivienda. Ahora ya sólo se ve superada por las aportaciones del IRPF (3.718,2 millones) y el IVA (3.215,7 millones).

Por otro lado, tampoco hay datos sobre el número de gente de Barcelona y su entorno que tienen que abandonar el piso y el barrio donde han vivido durante 5, 10, 15 años, porque al propietario de su piso le ha dado por no renovarles el contrato puesto que quiere aumentar la rentabilidad de su piso. Nadie da cuenta de los numerosos hogares que tienen que hacer lo imposible para llegar a fin del mes por culpa de una hipoteca inmobiliaria que tuvieron que aceptar para poder tener un piso. Quedan completamente invisibles los dramas personales que un sinfín de gente sufre a causa de la presión arbitraria sobre su hogar, y no se podrán contabilizar nunca las repercusiones del miedo, la intimidación y el aislamiento causadas por este tipo de violencia. El único dato que tenemos al respecto son los 3.675 desahucios que se produjeron en 2002 en Barcelona, es decir, más de 10 desahucios al día. Todo hace pensar que el número de desahucios es mucho mayor en la actualidad, no sólo por la continua subida de los alquileres y precios sino también por el impacto de la LAU de 1994 que suprime la segunda subrogación.

En todo caso, se trata de una violencia que sólo se puede desplegar gracias a la legislación vigente en materia de vivienda. Y se trata de una violencia contra las mayorías populares que tiene un sinfín de caras que, a veces, son tan aparentemente inocuas como el lema «Barcelona, posa't guapa». Aunque cabe admitir que por una vez este lema persistente significa lo que dice ya que, después de haber sido saneadas las fachadas, renovados los bajantes e instalados los ascensores, estas fincas suelen quedar deshabitadas de sus antiguos moradores, que no pueden pagar el maquillaje. Sin embargo, todas estas formas de violencia estructural ejercida por las instituciones que transforman los barrios y sus tejidos sociales a través de la discriminación sobre la base de tener dinero o no, están lejos de ser consideradas un delito.

4. Por la venta de suelo público, patrimonio, el IBI y las transferencias del Estado y de la Generalitat, que a su vez se nutren de la recaudación de impuestos como el IVA, transferencias patrimoniales, etc.

## 7. Robador 29, entre la espada y los tiburones

El caso de los vecinos del número 29 de la calle Robador, uno de los más «visibles» que se han dado en los últimos años en el barrio del Raval, puede reclamar con justicia el título de «ejemplar» por la elevada concentración que presenta de elementos de especulación y violencia inmobiliarias que se han descrito en los textos anteriores. Su enclave y sus avatares justifican que dediquemos un espacio a relatarlo. Antes, pero, intentaremos circunnavegar la isla Robador.

### De joyas, coronas y patentes de corso

Varado frente al solar de la futura Illa Robador (rebautizada últimamente con el más virtuoso apelativo de Illa Rambla del Raval o Illa del Raval), este inmueble ha sufrido en primera línea los efectos de esta «gran operación urbanística» concebida para «dar el impulso económico, social y cultural definitivo a la Rambla del Raval [...] una de las actuaciones más emblemáticas del plan de reforma del Raval aprobado en 1985» (*El Punt*, 10/11/2004). Tal y como señala Martí Abella, responsable de Promoción y Comunicación de Focivesa, en su memoria de las actuaciones en el período 1988-2002, «esta es la primera actuación iniciada por Procivesa con criterios de recuperación de plusvalías inmobiliarias. Se trata de un sector delimitado por las calles Sant Rafael, Robador, Sant Josep Oriol y la antigua calle de la Cadena. Este polígono supone una superficie de más de 12.000 m<sup>2</sup> de suelo que habían ocupado 50 antiguos edificios que se fueron adquiriendo a partir del año 1990. [...] se han adjudicado los proyectos de concreción arquitectónica y los operadores de los distintos usos que han sido considerados adecuados para estimular el desarrollo social y económico de la zona».<sup>1</sup> La pulcra «lengua de madera» de Martí Abella, bastante reveladora en otros pasajes de su libro,<sup>2</sup> en este caso no da cuenta de lo que

1. Martí Abella, *Ciutat Vella. El centre històric reviscolat* (Ciutat Vella. El centro histórico revivido), Aula Barcelona, 2004, pp. 91-92.

2. A pesar de que el documento de Martí Abella merecería un comentario exhaustivo (que hasta la fecha, lo que tampoco causa sorpresa, no hemos leído en ninguna parte) como discurso legitimador de la obra urbanística del Ayuntamiento de Barcelona en las últimas décadas, no nos resistimos a reproducir algunos fragmentos en los que la «lengua de madera» se adelgaza hasta casi transparentar: «La transformación urbana producida en Ciutat Vella ha aportado las infraestructuras que deben permitir seguir el camino de las nuevas dinámicas tecnológicas y productivas. La rehabilitación de aproximadamente la mitad de los 5.000 edificios existentes y la construcción de otros nuevos ha mejorado considerablemente la calidad media de la vivienda en Ciutat Vella, lo que hace prever una cada vez más normalizada rotación de residentes en el distrito y, por lo tanto, una lógica renovación de personas similar a la que se



ha supuesto el «vaciado» de los 50 edificios con 450 viviendas y 93 locales comerciales que había dentro el perímetro del actual solar en obras, expropiados y posteriormente derribados con el fin de hacer sitio para el proyecto urbanístico diseñado por el equipo de arquitectos MBM (Martorell, Bohigas y Mackay), que incluye un hotel de lujo de la corporación hotelera Barceló (que adquirió el solar por 8 millones de euros: una buena «recuperación de plusvalías», efectivamente), oficinas, 120 viviendas construidas por las cooperativas de vivienda de UGT, CCOO y la Asociación de Vecinos del Raval, locales comerciales, aparcamiento subterráneo, una central de recogida neumática de basura y, finalmente, con fachada a la plaza de Salvador Seguí, la nueva sede de la Filmoteca de Catalunya. A estas alturas, y pese a las peticiones de distintos colectivos del Distrito, todavía no disponemos de ninguna relación oficial del número de vecinos «desplazados» por esta operación,<sup>3</sup> del número de vecinos reinstalados o no en pisos de titularidad pública, de las cuantías de las indemnizaciones recibidas por los vecinos expropiados, de las presiones a las que estuvieron sometidos los que opusieron alguna resistencia a estas expropiaciones... ningún dato, ningún registro. No obstante, los vecinos de la zona saben que los importes percibidos por la expropiación de sus pisos y locales fueron, como en las otras operaciones de ejecución de los PERI en Ciutat Vella, en la mayoría de los casos irrisorios, muy por debajo de los recibidos en otros distritos de la ciudad en actuaciones de mucha menor envergadura, igual que las compensaciones a los inquilinos no «reinstalados»; hecho que, ante la dificultad de acceder a otra vivienda a raíz de la revalorización de la zona y el encarecimiento acelerado de los alquileres en este período, en la práctica ha acarreado un alto porcentaje de vecinos «realquilados» en habitaciones en el mismo barrio<sup>4</sup> o la migración hacia la periferia de la ciudad u otros municipios. También conocen, como los vecinos de la Ribera y los barrios de Sant Pere y Santa Caterina, los métodos coercitivos utilizados primero por Procivesa y después por Focivesa para obtener su consentimiento a los procesos expropiatorios. A modo de ejemplo recordaremos brevemente la demanda interpuesta por varias asociaciones en julio de 2003 contra Procivesa por la vulneración de los derechos de los expropiados del área del Pou de la Figuera (más conocido por Forat de la Vergonya) y por los procedimientos intimidatorios utilizados para conseguir la firma de los contratos de expropiación y la aceptación de los pi-

produce en cualquier distrito de la ciudad» (p. 94). «La nueva manzana Sant Pau-Hort de la Bomba y el conjunto rehabilitado del pasaje de Cutchet (entre Arc del Teatre y Santa Mònica), demuestran que *en la renovación urbana que se moviliza siguiendo parámetros de interés del mercado inmobiliario también tiene cabida el Raval sur*; [...] *No hay que temer* la importante concentración de emigración paquistaní o magrebí en esta zona [...] Lo más probable es que poco a poco *las familias se reubiquen por toda la ciudad y el ámbito metropolitano*, a la vez que, al ir encontrando ocupaciones laborales, se diluya *esta presencia, aparentemente constante y un tanto inquietante*, que define la situación actual en alguna de las calles de la zona. Las nuevas actuaciones urbanísticas previstas (Folch i Torres, Drassanes, Arc del Teatre, etc.) *facilitarán la consecución de estos objetivos*» (p. 96). (La traducción y los destacados son nuestros.)

3. Josep M.ª Huertas y Jaume Fabre estiman en 7.000 (cifra modesta, pensamos) las personas afectadas por las operaciones ejecutadas por Procivesa («Del derribo de las murallas al Fórum 2004» en *Barcelona, XXI siglos*, Lunweg, 2005, p. 189).

4. En noviembre de 2003 Caritas presentó un estudio titulado *Vivienda: ¿lujo o necesidad?*, dirigido por la actual directora general de Vivienda de la Consejería de Medio Ambiente y Vivienda de la Generalitat, Carme Trilla, en el que, entre otros datos, se recogía que el 18,5% de los vecinos del Raval mayores de 65 años vivían en habitaciones realquiladas debido al encarecimiento de los alquileres (*El País*, 28/11/2003).

sos nuevos (*El Periódico*, 14/7/2003); y también la sentencia favorable a dos vecinas del número 86 de la calle Nou de la Rambla, que obligaba a Focivesa a indemnizarlas por la expropiación de su piso (*20 minutos*, 7/4/2003; *El Periódico*, 14/7/2003). Se trata de dos ejemplos singulares, pero no excepcionales, que ponen de manifiesto la indefensión de los afectados «de lleno» por los planes de transformación urbanística ante la acción combinada del sector público y el privado mediante sociedades mixtas, que disponen del «mandato» de la intervención municipal y, a la vez, de la «libertad de movimientos», la «opacidad» y la «agilidad» de la empresa privada.<sup>5</sup> Al decir que son singulares pero no excepcionales, queremos señalar que la única singularidad que presentan es que estos particulares y colectivos hayan dispuesto de los medios y el coraje necesarios para llevar adelante acciones judiciales contra estas sociedades, y no que el «protocolo» expropiatorio fuese distinto en estos casos que en los del resto de vecinos afectados del Distrito.<sup>6</sup>

Para completar el cuadro, recordaremos también el acoso al último vecino que rechazó las condiciones impuestas por Focivesa para abandonar su local en la calle Sant Rafael, el bar Ciutat Vella, que tuvo que soportar «sabotajes» de todo tipo –desde la abertura de vías de agua y el derrumbe «accidental» de muros del local por parte de operarios subcontratados por Focivesa para desescombrar el solar de la Illa Robador, hasta el inicio de las obras de demolición de las plantas superiores del edificio, en pleno día, poniendo en peligro a las personas que ocupaban el bar– antes de ser desalojado con contundencia el 26 de febrero de 2004, con la intervención de un importante despliegue policial.<sup>7</sup> Y tampoco podemos dejar de mencionar, aunque no nos podamos extender en ello, los contenciosos contra el proyecto de la Illa Robador presentados por la asociación vecinal la Taula del Raval: uno por la superación del nivel de edificabilidad permitido al hotel y el otro por el recorte de los 2.700 m<sup>2</sup> de zona verde asignados por el mismo PERI. En la cacería de brujas desatada el verano de 1997 en el clímax del tristemente célebre «caso Raval», los miembros más visibles de la asociación fueron encausados en un fabuloso proceso contra una red internacional de explotación sexual de menores, inexistente pero virulentamente propagada por los medios de comunicación. Su posterior exculpación no evitó que la asociación fuese oportunamente sumergida por una larga temporada.<sup>8</sup>

Como decíamos, de todas estas «contingencias» y de las que se han producido en la ejecución de los PERI en el resto de Ciutat Vella, no queda rastro en las memorias de Focivesa. Al contrario, Martí Abella cierra su volumen con la siguiente

5. Martí Abella, *op. cit.*: «La sociedad mixta [Procivesa] todavía nos ofrecía otra posibilidad: poder actuar desde el sector público en el mercado privado, adquirir y vender propiedades inmobiliarias, y de este modo procurar recuperar una parte de las plusvalías que la gran inversión municipal previsiblemente generaría» (p. 57).

6. Como se ha dicho en un capítulo anterior, el abogado Eduardo Moreno, que presentó la denuncia en nombre de la Associació de Veïns per la Revitalització del Casc Antic, Veïns en Defensa de la Barcelona Vella y miembros del colectivo del Forat de la Vergonya, estima en varios miles de millones de pesetas el fraude municipal por las indemnizaciones no pagadas en la ejecución de los PERI de Ciutat Vella.

7. La prensa se hizo eco de este hecho al día siguiente a raíz de la lesión de un periodista en la carga policial.

8. Sobre este deplorable episodio existen dos documentos especialmente destacables: el libro de Arcadi Espada *Raval: del amor a los niños* (Anagrama, 2000) y la película de Joaquim Jordà *De niños* (2004).

afirmación: «Cuando el proceso de renovación de Ciutat Vella ya ha cumplido más de catorce años de aplicación, se puede afirmar que no se ha producido la expulsión de ninguna familia residente y arraigada en el distrito debido al desarrollo de este proceso. La mayoría de personas que han tenido que buscar un nuevo hogar por su cuenta no han podido arraigar en Ciutat Vella, bien sea por el poco tiempo que hacía que residían en el distrito, o bien por la irregularidad de su estancia en las viviendas afectadas [...] Sólo el incumplimiento de la normativa general de acceso a las promociones públicas (superar el nivel máximo de ingresos familiares, o ser propietario de otra vivienda en el mismo municipio) ha aumentado la cifra de afectados sin posibilidad de ser reinstalados en viviendas públicas (muchos de estos casos han sido resueltos a través del parque de vivienda de Procivesa). La no-reinstalación se ha producido, sobre todo, cuando no se ha podido demostrar más de cinco años de residencia en la vivienda afectada, una medida tomada en primer lugar ante la imposibilidad de disponer de tantas viviendas como desaparecían, pero también para evitar especulaciones con viviendas que se sabía que tenían que ser expropiadas por la Administración» (pp. 101-102). Os ahorraremos los destacados, pero quedaos con dos de los argumentos del sofisma con el que Abella explica la «no-expulsión» de residentes: el «no arraigo» y la «irregularidad», que retomaremos más adelante.

### *Mobbing y gentrificación, una cuestión de óptica*

Los efectos benéficos del proyecto Illa Robador han sido propagados entusiásticamente por la mayoría de medios de comunicación (las excepciones son contadísimas) desde el día en que fue anunciado: «La Illa Robador pasa de la degradación más profunda del Raval al lujo y la cultura [...] El Hotel de cuatro estrellas, de planta elíptica y diez pisos de altura, con fachada de cristal, es la joya de la corona de la actuación urbanística más importante prevista para el corazón del Raval» (*El Punt*, 25/1/2004 –sin el menor asomo de ironía, aunque parezca lo contrario–). Lo que ni los medios ni los responsables políticos y civiles del proyecto han explicado todavía es el coste social de esta empresa contra «la degradación y la decadencia social» del Raval, contra «el destino marcado por la marginalidad y el empobrecimiento», de esta transformación que ha permitido «revitalizar el centro histórico de Barcelona, darle brillantez, devolverlo a la vida», que ha «significado la salvación del barrio». <sup>9</sup> El colofón de la habitual retahíla de los apelativos «rehabilitación», «revitalización», «renovación», «reanimación», «modernización», «dinamización», «normalización», etc., inevitables en la difusa amalgama de notas de prensa, púberos reportajes y memorias de actividades, se escamotea sistemáticamente: la «revalorización» de la zona en términos de mercado inmobiliario y la consiguiente *gentrificación*, o sustitución de la población tradicional de rentas bajas de estos barrios populares; gentrificación acelerada en nuestro país por las condiciones específicas de desregulación y el marco legal «draconiano» (en palabras del abogado Eduardo

9. Fórmulas extraídas del monográfico de la Fundació Tot Raval publicado en *El Periódico* del 8 de octubre de 2003 y firmadas, entre otros, por el ubicuo primer teniente de alcalde, regidor de Urbanismo, Infraestructuras y Vivienda y presidente del Consejo de Administración de Focivesa, entre otros cargos, Xavier Casas («Una joya por descubrir»).

Moreno)<sup>10</sup> de las leyes de arrendamientos urbanos posteriores al Decreto Boyer. Esta ocultación se ha llevado a cabo con gran eficacia y prácticamente sin excepciones en la mayoría de ámbitos, tanto políticos como mediáticos e intelectuales, y ha condicionado, como veremos más adelante, la descripción y el abordaje del fenómeno del *mobbing* inmobiliario. Un signo de esta ocultación lo encontramos, de entrada, en la misma extensión de los anglicismos *mobbing* y *gentrificación*: mientras que el primero ha hecho fortuna y se ha propagado con gran rapidez, todavía es hora de que el segundo asome la cabeza fuera de papeles especializados o marginales. La explicación de la diferencia de rendimiento de los dos términos debemos buscarla en su «utilidad»: el concepto de *mobbing* focaliza y reduce la cuestión al ámbito delictivo (cuyos contornos todavía no están demasiado perfilados legalmente) y, en definitiva, de los procedimientos («los modos»), algo que ha sabido reconocer enseguida el empresariado local, que atribuye estas prácticas al intrusismo de «inversores recién llegados, muchos de ellos extranjeros, atraídos por las enormes plusvalías que se generan», «amateurs del mundo inmobiliario» que «deberían estar fuera del mercado».<sup>11</sup> *Gentrificación*, por el contrario, abre el campo visual en longitud y profundidad, y permite tirar del hilo de la causalidad más allá del «suceso» particular y poner en evidencia la responsabilidad de las instituciones públicas y privadas que diseñan y participan en los procesos de transformación urbanos y que determinan el marco legal en el que se juega la partida del mercado inmobiliario, contra las habituales tesis exculpatorias que despachan los problemas que se derivan como «efectos indeseados e imprevistos», «perversiones» que desfiguran las buenas intenciones de los proyectos iniciales.<sup>12</sup> *Gentrificación*, además, como tér-

10. «...la LAU de 1994, una ley reaccionaria, anticonstitucional y antisocial, y además hecha por los socialistas y con Miquel Roca como ponente de CiU» («Ara vivim la punta de l'iceberg del *mobbing*», *El Punt*, 8/12/2003).

11. Declaraciones de Xavier González, director general de Restaura (inmobiliaria que se anuncia por radio con el desinhibido eslogan «Restaura ... compra viviendas por restaurar, con o sin inquilinos...»), en el reportaje del programa *30 minuts* «Coacció a domicili», de Manuel Raya y Ramon Vallès, emitido por TV3 el 18/1/2004.

12. En el mismo reportaje, Jordi Portabella, concejal de Comercio y Turismo del Ayuntamiento, enmarcaba el fenómeno del *mobbing* en un «contexto general que se impone a nivel mundial de exceso de individualismo y pérdida de civismo», rehuendo todo intento de análisis de sus posibles razones estructurales. Véase también, en la misma línea, su texto en la publicación municipal *Barcelona informació* (núm. 72, marzo 2004), «Luchar contra el *mobbing* y contra la codicia». En un registro menos mojigato y más explicativo pero igualmente exculpatorio, Josep M.ª Huertas y Jaume Fabre resumen el proceso con estas palabras en el lujoso volumen *Barcelona XXI siglos* (Lunberg, 2005, p. 189): «El objetivo de las actuaciones previstas por Procivesa era convertir el barrio antiguo en una zona donde la iniciativa privada considerase rentable invertir, planteamiento que en los últimos años ha ido tomando fuerza en la Administración pública. Este planteamiento ha tenido como componente negativo que promotores poco escrupulosos han llevado a cabo inhumanas actuaciones de *mobbing* para conseguir que los inquilinos de edificios antiguos, con alquileres bajos, marchasen y así ellos poder rehabilitar el edificio y vender los pisos a un precio muy superior al que les había costado. De este modo, la especulación hizo su aparición en unos barrios hasta entonces olvidados por los negociantes. Éste ha sido el precio de la renovación.» Señalar quiénes son los pagadores y los perceptores de dicho «precio» es algo que supera a todas luces el propósito de los célebres cronistas de la ciudad. Otro cronista, Manuel Vázquez Montalbán (tan llorado como, al parecer, poco leído por los prohombres locales), apuntaba con más ojo en un durísimo texto contra «las políticas del despotismo ilustrado de una administración cerrada a la posibilidad de una auténtica democracia participativa», en el prólogo al trabajo de Stefanie von Heeren *La remodelación de Ciutat Vella. Un análisis crítico del modelo Barcelona* (Veïns en Defensa de la Barcelona Vella, 2002): «La dialéctica entre el príncipe y el arquitecto puede llegar a ser una operación de simulacro que esconde al tercer elemento en presencia, el mercado urbanístico y la movilización de juegos especulativos incluso con dinero público» (p. 10).

mino analítico con una cierta historia (se acuña en la década de los cincuenta y se difunde en el mundo científico anglosajón sobre todo a partir de los setenta), resitúa la cuestión fuera del reducido espacio de la crónica de «sucesos de actualidad» y revela que el «modelo Barcelona» es poco original (también en este aspecto) y tiene antecedentes bien estudiados en numerosas ciudades europeas y norteamericanas.<sup>13</sup>

Sin embargo, pese a los antecedentes en otras ciudades y en la misma Barcelona, en las someras aguas de la prensa local no es difícil encontrar perlas como ésta: «La Mina, objeto de deseo [...] el castigado suburbio se integrará en el nuevo frente metropolitano gracias a la construcción de 700 viviendas de libre renta a cargo del sector privado. Las inmobiliarias le han echado el ojo al gueto» (*La Vanguardia*, 25/04/2005). La aparatosidad de la elipsis, en esta fresca glosa, de la previsible revalorización y gentrificación del hasta hoy proscrito barrio de Sant Adrià, es un ejemplo más de la indigencia en la que se mantiene por estos pagos no ya el pensamiento crítico, sino el pensamiento a secas.

### Olas expansivas

Antes hemos hablado de los vecinos que sufrieron de lleno la ejecución del proyecto Illa Robador; a continuación hablaremos de los afectados del arrecife de coral que rodea la isla. Como era previsible, desde el anuncio de la aprobación del proyecto por parte del Consistorio, el interés de las inmobiliarias se fijó rápidamente en el entorno inmediato del futuro complejo turístico-comercial-residencial. La revalorización acelerada de las calles adyacentes no se ha ralentizado ni por las molestias derivadas de la prolongación de las obras, y en la actualidad, por poner un ejemplo, los precios de alquiler (de fincas que ni siquiera han sido rehabilitadas) ya han alcanzado los 800 euros mensuales (Sant Rafael 5 y Robador 33, p. ej.). El alquiler de apartamentos a turistas a 400 euros por semana en el número 19 de la calle Robador es otra muestra de la «superación del destino» de estas calles históricamente estigmatizadas como «ejes de problemática social y degeneración».<sup>14</sup> La modalidad «lumpen» de esta rendibilización máxima del metro cuadrado arrendado la encontramos en las tristemente célebres «camas calientes» o apartamentos rotatorios, de los que también hay ejemplos en la misma calle.

El efecto de esta revalorización acelerada sobre la población tradicional de estas calles también ha sido espectacular en los últimos años, en los que la «desaparición» y «sustitución» de vecinos se ha producido a menudo en un perfecto silencio: esto se explica en parte por la «irregularidad» de los contratos de arrendamiento de la que hablaba Martí Abella, muy frecuente en la población del Raval, donde un gran número de inquilinos, tradicionalmente de rentas muy bajas (pero, aún así, «arraigados»), tenían contratos no actualizados (sea por negligencia propia en un intento de evitar los incrementos, sea por negligencia de administradores y propie-

13. Véase, p. ej., el trabajo de Marcelo Borges Faccenda sobre la función de los «equipamientos culturales» en estos procesos (*Entre David y Goliat. Las accionas (buenas y malas) de los museos en la dinámica urbana*, consultable en [www.vitruvius.com.br/arquitextos](http://www.vitruvius.com.br/arquitextos)) o la tesis de C. Vázquez Varela, *Espacio urbano y segregación social. Procesos y políticas en el casco histórico de Madrid* (Univ. Autónoma de Madrid, 1996), para tener una referencia de un contexto más cercano.

14. Del mismo monográfico de *El Periódico* del 8/10/2003 («El Raval», páginas especiales).

tarios) o subrogados de padres a hijos, hecho que ha facilitado los procesos de desahucio. Otros, con contratos indefinidos previos al Decreto Boyer, también han tenido que marcharse azuzados por variadas formas de acoso por parte de propietarios e inmobiliarias. Pero un gran número de estos vecinos, como decíamos, ha desaparecido silenciosamente, sin recibir ninguna atención de los medios ni las instituciones municipales. Sólo se puede rastrear su pista en las conversaciones del vecindario: «El señor Antonio de la tienda del número 21 fue a parar a Rubí», «En el número 19 sólo queda uno de los antiguos inquilinos», «La señora tal se ha metido de realquiler en la calle tal»... Como a la mayoría de los vecinos de la zona, sus rentas tampoco les habrían permitido entrar en las listas de compradores de los 120 pisos «con protección oficial» que las cooperativas sindicales de UGT y CCOO y de la Asociación de Vecinos del Raval están construyendo en el solar de enfrente, cuyo precio ronda los 20 millones de pesetas.<sup>15</sup>

Uno de los primeros casos de violencia inmobiliaria que recibieron atención mediática fue el de Bienvenido Olet, que el 6 de mayo de 2002 montó un tablón en el antepecho de la azotea de su casa, en el número 25 de la calle Robador, al que se subió amenazando con «saltar por la borda» si venían a desahuciarlo como estaba previsto. El proceso de desahucio se había iniciado a partir del no-cobro del alquiler durante unos meses por parte del administrador de la finca, estrategia, como hemos visto, muy utilizada para librarse de inquilinos «antiguos». Después de que su acción apareciese en telediarios y periódicos, fue recolocado en un piso del Ayuntamiento por los Servicios Sociales, solución que prefigura el tipo de «abordaje» del fenómeno de la violencia inmobiliaria por parte de la Administración hasta el presente: en lugar de intervenir en el ámbito jurídico con la modificación de la LAU para impedir estas situaciones y en el judicial con la asunción de la defensa de los vecinos afectados y la acusación de los «acosadores» en procesos ejemplares que puedan actuar de «cortafuego» ante la extensión de estas prácticas, la Administración deriva los casos a la sección de emergencias de Bienestar Social para intentar «mitigar el impacto de las actuaciones urbanísticas en la población más desfavorecida»,<sup>16</sup> con lo cual ratifica por omisión la deriva del proceso, puesto que propietarios e inmobiliarias se salen con la suya y la «limpieza de pobres» continúa.<sup>17</sup>

Pero éste no ha sido el único caso de acoso inmobiliario que se ha dado en esta calle los últimos años. Desde finales de 2003 los inquilinos del número 33 ingresan sus alquileres por el «procedimiento extraordinario» del giro postal y posterior consignación en el juzgado decano, «en ausencia» del administrador de la finca, que les rechaza el pago para intentar vencer el plazo de dos meses prescriptivo para iniciar el proceso de desahucio.<sup>18</sup> Esto les sucede a los vecinos con contratos indefinidos, porque los que lo tenían temporal han sido desalojados por el procedimiento ordi-

15. Del pasmoso desparpajo con el que los «agentes sociales» también obvian esta realidad, dan fe las vallas publicitarias que rodean el solar: «Vivienda Entorno CCOO: Constructores de sueños. Viviendas de calidad a tu alcance. Adjudicados todos los pisos.»

16. Marcelo Borges Faccenda, *op. cit.*

17. Arturo San Agustín utilizaba esta fórmula, menos eufemística y más precisa, en el artículo «La limpieza de pobres que no cesa» (*El Periódico*, 29/11/2004).

18. Este procedimiento ha sido utilizado sistemáticamente por la sociedad propietaria de los pisos, Sofic Investments Inc., con domicilio en Samoa Occidental, que a partir de mediados de 2003 presentó una batería de demandas de desahucio por impago que afectaban a 50 familias de los barrios del Raval y la Ribera (*El Periódico*, 11/5/2005).

nario de no renovación del contrato. Posteriormente, estos pisos han vuelto a salir al mercado al precio de 800-850 euros mensuales. El mismo sistema de presión mediante el rechazo del pago del alquiler lo denunciaba recientemente una vecina del número 31 de la misma calle.

En la calle Sant Rafael, en el lado norte de la isla, los inquilinos del número 16 han visto cómo el nuevo propietario les subía el alquiler 9 veces en un año en concepto de obras (convenientemente realizadas con subvenciones a la rehabilitación). Tras interponer una querrela y obtener un fallo favorable que no les sirvió ni para cubrir la mitad de los gastos procesales (más de 6.000 euros), el propietario ha proseguido amenazándoles con la rescisión del contrato.

Posteriormente tuvimos noticia de uno de los casos de mayor envergadura del Distrito, por la cantidad de pisos y arrendatarios afectados: el pasaje Bernardí Martorell, que conecta la calle Sant Rafael con Hospital, se vendió entero por 10 millones de euros a una inmobiliaria que al parecer quiere abrir allí un centro comercial (Zara), sin notificárselo a los vecinos, que no pudieron ejercer su derecho de compra preferente de su vivienda por el tanteo o retracto. Los vecinos del número 99 de la calle Hospital (a la entrada del pasaje), por ejemplo, tuvieron noticia de la venta a través de una nota colgada en la escalera que los informaba de que, desde diciembre de 2004, el administrador de la finca había pasado a ser otro, Home Solution [sic] 2000 (Paseo de Gracia, 97). Después les comunicaron el propósito de iniciar reformas (ascensor, cambio de la instalación del agua, etc.) y que esto se gravaría en los alquileres. La mayoría de los vecinos de estos inmuebles son inquilinos de edad avanzada y con pocos recursos y, temiendo que por la vía del aumento de los alquileres les acabaran echando, han ido aceptando las indemnizaciones que se les ofrecían a cambio de dejar sus pisos (el 60% ya los habían abandonado el pasado octubre). A los que tienen contratos «actuales», cuando éstos finalizan no se los renuevan, para acto seguido poner los pisos a la venta a precios astronómicos (superando los 60 millones de pesetas en algunos casos). Algunos vecinos, alarmados por la dinámica de los hechos, recurrieron a la Oficina de la Vivienda y a la Oficina Municipal de Información al Consumidor (OMIC) para pedirles asesoramiento: en la OMIC se escandalizaron de «la miseria de alquiler» que pagaban, y en la Oficina de la Vivienda (en la sede de Focivesa) les dijeron que los que tenían contratos indefinidos podían intentar impugnar la venta, pero que de todos modos les podían echar fácilmente, por ejemplo reclamando los pisos para los hijos del propietario. Como puede verse, los «instrumentos» de los que se ha dotado el Ayuntamiento para «intentar corregir este fenómeno»<sup>19</sup> son muy poco afilados.

Antes de abordar el número estrella de la calle Robador, el 29, queríamos referirnos brevemente a la expansión de las olas más allá del perímetro de la isla, al otro lado de la Rambla del Raval. En la calle Sant Bartomeu, por ejemplo, se han dado casos similares de venta de fincas (las de los números 5 y 7) sin notificación a los inquilinos, con posterior declaración de ruina, procedimiento con el que los propietarios pretenden desembarazarse de ellos. Muy cerca, en la calle de la Riereta (núms. 15 y 27), la «rehabilitación» del inmueble se ha utilizado con el mismo objetivo, mediante el incremento espectacular de los alquileres y la no renovación de los contratos. La ruina y la restauración, como se puede constatar, coinciden en

19. Jordi Portabella, «Luchar contra el *mobbing* y contra la codicia», *Barcelona informació* (núm. 72, marzo 2004).

el mismo punto de apoyo de este eficaz sistema de palanca que facilita sumamente el desplazamiento de personas.

### Robador 29 o las paradojas de la fama

Como decíamos al principio, en este inmueble se da una concentración tan elevada de elementos de violencia inmobiliaria que por sí mismo podría constituir un compendio del *mobbing*; excusadnos, pues, si nos demoramos en él. Como veréis a continuación, la espectacularidad y la notoriedad del caso no se ha traducido en una respuesta especial por parte de los representantes del Consistorio.

El *mobbing* arranca, como en los casos que hemos comentado antes, del repentino interés de las inmobiliarias por esta calle, todavía hoy punto neurálgico del Barrio Chino, con todos los estigmas asociados a la prostitución, la delincuencia y la drogodependencia. La finca, que forma un sólo edificio con el número 31, se vendió cuatro veces desde julio de 2001 al 2003, con una progresión geométrica de plusvalías en cada transacción: en julio de 2001 se vendió a Obras y Promociones New Flat SL por 70 millones de pesetas; en la segunda venta, a las sociedades limitadas Setenta (extinta), Promociones Viboni, Elsinor Castel [sic] y a Don Mariano Hervas Polo (el entonces administrador de la finca) por 90 millones; en la tercera, a GULMIS 21 SL por 160 millones, y en la última a Taravaus 8086 SL y Mancia 2003 SL por 227 millones; todo ello sin que los sucesivos propietarios hicieran la menor inversión en obras de rehabilitación, ni siquiera de mantenimiento. Todo lo contrario, como veremos más adelante, a partir de cierto momento se sucedieron las obras de «deterioro» para ayudar a los vecinos a abandonar la escalera. Los vecinos del inmueble no tuvieron noticia de ninguna de las ventas hasta noviembre de 2002, tras la tercera, a partir del envío de burofaxes por parte del nuevo propietario en los que los instaba a abandonar sus pisos. Entonces, Manel González, el inquilino más joven de la escalera (la mayoría tenían entre 55 y 78 años) y el único con capacidad económica para afrontar las gestiones (la renta media era de 275 a 340 euros), consultó el Registro y descubrió el estado «escritural» de la finca: en la primera venta, de julio de 2001, bajo firma notarial, había sido inscrita en el Registro de la Propiedad núm. 3 de Barcelona como «libre de arrendatarios». Los inquilinos que habitaban la veintena de pisos y los dos locales de la escalera en aquel entonces, pues, legalmente *no existían*. (Esta falsificación en documento público no varió en las notas expedidas por el Registro hasta la última venta, en la que se cambió la inscripción.) Dos meses más tarde, los primeros compradores habían hecho la división horizontal *de facto*, y lo que era una sola propiedad (toda la escalera) se había convertido en 23, cada una con su propia inscripción en el Registro. Asimismo, días después se hipotecaba cada uno de los pisos y locales volviéndolos a inscribir como «libres de arrendatarios». Alertado por estas inscripciones irregulares (que, al parecer, no constituyen delito alguno), Manel González se las comunicó al registrador de la Propiedad, el cual se lavó las manos alegando que no era su obligación comprobar la veracidad de los asientos que firmaba. A partir de este momento, se inicia un periplo entre kafkiano y valleinclanesco que intentaremos resumir.

El señor González busca entonces asesoramiento legal y, después de que en la OMIC le dijeran que no tenía nada que hacer, contrata los servicios de una abogada, que le aconseja pedir al registrador de la Propiedad un certificado de dominio y



cargas. Al solicitarlo descubre a los propietarios en el momento en que se hace la cuarta venta, y aprovecha para reclamar su derecho al tanteo y retracto por vía judicial (primero en julio y después en noviembre de 2003), derecho que le había sido confiscado, como al resto de los vecinos, en los sucesivos cambios de mano del inmueble. Anteriormente, por otra parte, ya había emprendido una serie de acciones para denunciar el caso al Consistorio y reclamarle ayuda, así como a colectivos vecinales que trabajan en el ámbito de la denuncia de la especulación inmobiliaria: la Coordinadora Contra l'Especulació del Raval y la Plataforma Veïnal Contra l'Especulació de Barcelona. El 7 de octubre de 2003, en una reunión en la sede del Distrito de Ciutat Vella en la que también participaron miembros de estos colectivos y de la Taula del Raval, notificó personalmente la situación al nuevo concejal, el Sr. Carles Martí, quien tomó nota del asunto. Destacamos la fecha de esta reunión, porque es anterior a la inscripción de la última venta del inmueble y, por lo tanto, en aquel momento (si hubiera habido voluntad de hacerlo) el Ayuntamiento podría haber emprendido varias acciones legales para parar el proceso de expulsión de los inquilinos de Robador 29, como por ejemplo impugnar la venta y denunciar la falsificación documental en las escrituras y la vulneración de los derechos de los inquilinos. Pero esto no se hizo, y el señor González tuvo que proseguir en solitario y sin ninguna ayuda su demanda judicial.

Constatando la inhibición del Consistorio frente a su caso, los vecinos de Robador 29 iniciaron un proceso de movilización que en poco tiempo les llevaría a ocupar un lugar preeminente en la palestra mediática: el 22 de noviembre se manifiestan en un acto convocado por la Plataforma Veïnal Contra l'Especulació de Barcelona en la plaza de Sant Jaume, cuelgan pancartas en los balcones y la azotea de la casa y en adelante participan en numerosas concentraciones y otras acciones reivindicativas e intervienen repetidamente en las audiencias públicas del Distrito denunciando su situación. Los medios de comunicación, atentos desde unos meses atrás a la escalada de la violencia inmobiliaria en sus formas más burdas, reconocen la concentración antes mencionada en la escalera del número 29, y acuden allí prácticamente todos: el listado de artículos, entrevistas y reportajes en los que se ha dado cuenta del caso nos permite afirmar sin temor a equivocarnos que ha sido el más publicitado de la ciudad de Barcelona.<sup>20</sup> Aún así, hay que decir que, como suele suceder, la mayoría de medios no se han preocupado demasiado en seguir el caso y, un año después de la «cresta» periodística, los vecinos de Robador 29 recuperaron su estado anterior de invisibilidad (o inexistencia) mediática, sin que su situación hubiese experimentado ningún progreso pese a esta «atención» masiva pero, paradójicamente, efímera. Esta «memoria corta» al parecer también se contagió a los responsables municipales: si bien el 20 de enero de 2004, dos días después de la emisión en TV3 del reportaje del programa *30 minuts* dedicado al *mobbing*, el concejal Carles Martí se personaba en Robador 29 con Josep Maria de Torres, gerente de Focivesa, y el abogado de la entidad, Augusto Ribeiro, para expresar a los vecinos la voluntad del Consistorio de ayudarles a encontrar una solución de emergen-

20. A continuación ofrecemos una lista no exhaustiva: *El País* 28/1/2004, 29/11/2004; *La Vanguardia* 2/2/2004; *El Mundo* 9/6/2005; *El Punt* 17/12/2003, 18/12/2003, 23/5/2004; *El Triangle* 3/5/2004, 6/12/2004, 11/5/2005; *Masala* núm. 19 (mayo/junio 2004), núm. 20 (sept./oct. 2004); reportaje de *30 minuts* emitido por TV3 el 18/1/2004, «Coacció a domicili», de Manuel Raya y Ramon Vallès, y entrevistas en marzo de 2004 en los programas de Olga Viza *No es lo mismo* (Tele5) y Teresa Viejo *7 días 7 noches* (Antena3).

cia (con la posibilidad de realojarlos en pisos del Ayuntamiento) y, de paso, disuadirlos de intentar interponer recursos judiciales –de entrada, no veían ninguna posibilidad de ganarlos y, por lo tanto, no pensaban asumirlos desde la flamante «Oficina Antimobbing» anunciada recientemente–, durante la Audiencia Pública del Distrito del octubre siguiente, ante la enésima interpelación del Sr. González denunciando su inacción, el mismo Carles Martí le respondió que «no tenía constancia de su caso a través de la Oficina de Vivienda». Con esta nueva declaración de *inexistencia* se constata, una vez más, el mecanismo más recurrente en la problemática que tratamos, que no es otro que la ocultación, como apuntábamos anteriormente. Que la «Oficina Antimobbing» –que también podría haberse abierto en uno de los inmuebles vacíos propiedad de Focivesa en la misma calle Robador (el 35 y el 37, probablemente a la espera de la oportunidad de «recuperación de plusvalías» más favorable) para atender en primera línea a los afectados por los casos que motivaron su creación– acabe sirviendo de instrumento burocrático de negación y simulacro, da una idea bastante clara de la facilidad con la que se lleva a cabo dicha ocultación.

Contra la imposibilidad o inconveniencia de la acción judicial en casos como éste postulada por los señores De Torres y Ribeiro, queremos destacar que el 31 de marzo de 2004 Manel González ganó en primera instancia el recurso que había presentado y la propiedad de su piso –los propietarios, no obstante, recurrieron la sentencia en un nuevo intento de agotar cualquier resistencia a sus propósitos–. El resto de los vecinos, por el contrario, continuaban afectados por los procesos de desahucio que se interpusieron a partir de la tercera venta. Debido a su escasez de medios económicos, la única defensa que se pudieron permitir fue la de los abogados de oficio que se les asignaron, ninguno de los cuales consiguió parar los «lanzamientos». En el caso de uno de ellos (Máximo Cuesta), para remachar el clavo, se dio la esperpéntica situación de que su abogado de oficio no se presentó a la vista y, consiguientemente, la jueza encargada del caso lo declaró en rebeldía técnica, no aceptó las pruebas presentadas por el mismo demandado y dictó sentencia de desahucio el mismo día.

Los dos últimos años, pues, con las manos completamente libres, los últimos propietarios (Taravaus 8086 SL y Mancía 2003 SL, de Josefa Torras Jové e hijos)<sup>21</sup> han podido proseguir sus actividades «persuasivas» para librarse de los inquilinos de Robador 29: en la categoría del acoso físico y arquitectónico, deberíamos hablar de cortes de agua y inundaciones; del abandono de pisos vacíos, tapiados sin vaciarlos de basuras, lo que propició la proliferación de ratas; de la total falta de mantenimiento del inmueble; del destrozo de la puerta de la calle y de los buzones; del corte de la luz de la escalera; de la inutilización de las salidas de humo... Y en la del acoso legal o «paralegal», de la presión continuada para que abandonen los pisos con todo tipo de notificaciones, burofaxes, notarios, amenazas de declaración de ruina (y la consiguiente expulsión) y otras tácticas de «extenuación» como, por ejemplo, dejar de cobrarles los alquileres y obligarles a seguir el vía crucis correspondiente para ingresarlos en correos, etc., etc.

El deterioro de la situación y las sucesivas negativas de los responsables del Distrito a implicarse facilitándoles una solución no provisional –los servicios del Pro-

21. Lamentando contrariar la opinión del director general de Restaura, se trata de apellidos muy «del terruño», como se puede ver.

grama de Urgencias Sociales del Distrito sólo les ofrecían la posibilidad de alojarles temporalmente (durante seis meses)–, motivaron que a finales de 2004 los vecinos de Robador 29 hicieran un último llamamiento de socorro con una carta a todas las instancias administrativas, municipales, autonómicas y estatales. De la mayoría recibieron el pertinente «acuse de recibo» y nada más, pero finalmente llegó una respuesta positiva de la Conselleria d’Habitatge (concretamente, de la señora Carme Trilla), que se comprometió a realojarlos en pisos del Patronato de la Vivienda.

He aquí, pues, el final (provisional) de la historia del número 29 de la calle Robador: los inquilinos de los últimos 5 pisos que estaban a la espera del «lanzamiento», fueron recuperados *in extremis* por la red asistencial pública, que les facilitó un domicilio alternativo (suerte de la que no gozaron 4 familias que habían sido desahojadas antes de 2004); Manel González perdió el recurso interpuesto contra él por las sociedades de la familia Torras, debido en parte a la ocultación de las falsificaciones documentales por parte del registrador de la Propiedad a los jueces; posteriormente intentó recurrir dicha sentencia pero no se le admitieron a trámite los distintos recursos interpuestos, y a pesar de tener pendiente un nuevo proceso por desahucio contra él, continúa decidido a llevar adelante en solitario la denuncia de la falsificación documental y el acoso padecido por su escalera; por último, la sociedades mencionadas han logrado culminar prácticamente el vaciado de la finca de inquilinos poco rentables y prosiguen su actividad especulativa con total tranquilidad.

Antes de terminar, permitidnos recordar las palabras de uno de los padres del proyecto Illa Robador, el urbanista ilustrado Oriol Bohigas, que en una entrevista para la revista *El Temps* («El problema del Raval no es la especulación», 27 de abril-3 de mayo de 2004) afirmaba: «...los problemas de especulación hay que atribuirlos, pienso yo, a un sistema económico y político que va más allá del Raval y que también va más allá de las posibilidades revolucionarias de una Catalunya aparentemente socialista. La especulación es una consecuencia del precio que impone el mercado en el libre ejercicio de la compra-venta.» Si algo hay que agradecer al señor Bohigas es su célebre locuacidad, que en este caso resitúa con claridad la problemática que hemos intentado abordar, la de las distintas formas de violencia inmobiliaria, en el marco que le corresponde: el del sistema económico y político, es decir, la estructura del mercado y el contexto político y legislativo que las hacen posibles. Si la modificación de este marco está o no fuera de las posibilidades revolucionarias de nuestro país, es una cuestión que se tendría que abordar en un debate que, de entrada, debería desterrar todas las formas de simulacro que lo enmascaran.

Coordinadora Contra l’Especulació del Raval

## 8. El barrio de Gracia y el caso de *mobbing* Verdi 28

A mediados del siglo XVIII, en la Vila de Gracia (cuyo nombre aparece documentado ya en el año 1767) había un total de once propietarios con sus respectivas familias. Después de unas décadas de economía básicamente agraria, ésta comenzó a diversificarse, surgiendo entonces los primeros artesanos. En este período Gracia consolidó lo que sería su propia estructura social durante muchos años, entre zona mixta de economía rural y zona de veraneo de los burgueses barceloneses. Prueba de ello son la gran cantidad de torres y segundas residencias pertenecientes a familias adineradas de Barcelona presentes en la zona. A finales del siglo XVIII y principios del XIX el área que hoy denominamos Vila de Gracia estaba escasamente poblada, pero debido a la construcción del Ensanche barcelonés a partir de la segunda mitad del siglo XIX y de la anexión del municipio a la gran ciudad en 1897, esta situación cambió radicalmente, siendo en la actualidad uno de los distritos de Barcelona más poblados, con una densidad muy superior a la media de la ciudad.

En la actualidad el número de viviendas en el casco antiguo de la Vila de Gracia ronda las 50.000, en una extensión de poco más de dos kilómetros cuadrados, de las que entre un 10% un 15% están vacías, según denuncian la Federación de Asociaciones de Vecinos de Barcelona (FAVB) y los colectivos de la Vila.

El precio del metro cuadrado de construcción en el año 2001 superaba los 3.000 euros, según la UPC (Universitat Politècnica de Catalunya). Asimismo, los precios de los pisos de segunda mano aumentaron un 23% en el año 2003, y en la actualidad el alquiler medio de una vivienda en Gracia supera ya los 700 euros al mes, lo que ha facilitado la aparición del realquiler de habitaciones a precios por encima de los 300 euros/habitación.

Durante todo este proceso especulativo numerosos patrimonios familiares y alquileres de renta antigua han sido vendidos a pequeñas y grandes inmobiliarias, priorizando el beneficio inmediato a las rentas que les pudieran proporcionar e ignorando la situación de indefensión que esto suponía para numerosos inquilinos, que en muchas ocasiones ni fueron avisados de la venta de sus viviendas.

Por lo que respecta a la población, nos encontramos con que un 25% de los habitantes del barrio son mayores de 65 años y en muchos casos viven solos, lo que les convierte en objetivos fáciles para el mercado inmobiliario.

La tipología de la vivienda en Gracia dibuja un suculento panorama económico para todo tipo de especuladores, que no dudan en extorsionar a los antiguos inquilinos para ver multiplicados sus beneficios de manera exponencial, en una zona

de la ciudad que ha sido promocionada por las autoridades públicas como área de ocio nocturno.

Además hay que tener en cuenta que desde hace más de cinco años no se ha construido en el Distrito ni una sola promoción nueva de vivienda pública, y las viviendas que actualmente están en proceso de construcción se destinarán íntegramente a realojar a vecinos afectados por los distintos Planes Especiales de Reforma Interior (PERI) que, según sus responsables, se están realizando para mejorar la movilidad rodada entre barrios.

La inoperancia urbanística y política de las autoridades municipales ha dejado al capital privado sin oposición alguna en el control del mercado y la promoción de vivienda, lo que está obligando a los vecinos más desfavorecidos a abandonar el barrio donde han vivido toda su vida. Este proceso de especulación inmobiliaria que dura ya más de diez años coincide con la pérdida de 15.000 vecinos, que no consiguieron adaptarse al continuo aumento del precio de la vivienda en la zona.

### El caso de Verdi 28

Construida en el año 1853, la finca es un edificio de tres plantas ubicado en una de las calles con mayor concentración de comercios y locales de ocio del barrio (salas de cine, bares y restaurantes). En él vivió la familia Torres durante más de tres generaciones, y posteriormente fue vendido por un matrimonio que lo recibió en herencia a la inmobiliaria MEST 28 2003 S.L., sociedad creada en el momento de la compra, a finales de 2003. La venta no incluía el usufructo –derecho al uso y disfrute de la propiedad en vida– sobre el 50% del inmueble por parte de otro familiar, la Sra. Torroella, que en todo momento se negó a poner precio a la parte que le correspondía, al no querer abandonar su residencia de toda la vida, así como para evitar el desahucio de su vecino e inquilino Vicente Moll, de 73 años, que lleva más de 30 años viviendo en dicho inmueble.

Desde el primer momento la inmobiliaria se presenta a los inquilinos situados en el usufructo como la nueva propietaria y notificándoles su afán de desahuciarlos, para poder conseguir el uso de la totalidad del edificio.

Con este tipo de prácticas intimidatorias, la inmobiliaria MEST 28 2003 S.L. consigue que el bajo de la finca, alquilado hace más de 20 años por el bar-restaurante Ca l'Agustí, abandone el inmueble bajo las amenazas de un aumento del alquiler superior al 100% del que abonaba a la usufructuaria. De este modo la inmobiliaria consigue apoderarse de un espacio de propiedad compartida y privar de unas rentas a la usufructuaria, cuando hace un año que se iniciaron las negociaciones para comprar el usufructo y al mismo tiempo que presiona al último inquilino para que abandone la finca.

Debido a la indefensión de la usufructuaria y a las presiones que estaba sufriendo el último inquilino, el sobrino de la Sra. Torroella decide intensificar las negociaciones con la inmobiliaria para buscar una solución que ponga fin a las coacciones.

La última oferta ofrecida por la inmobiliaria para la compra del usufructo (medio edificio) fue de 30.000 euros, suma ridícula teniendo en cuenta los precios de la vivienda en 2003 y en la zona en la que se encuentra el susodicho inmueble.

A partir de este hecho, el sobrino decide romper las negociaciones y buscar in-

quilinos para alquilar el usufructo y poder pagar la residencia donde ingresa la Sra. Torroella, debido a una fractura de fémur y ante la imposibilidad de soportar ni un día más las presiones de la inmobiliaria.

En febrero de 2005, un grupo de jóvenes del barrio que proveníamos del Centro Social Okupado «Les Naus», situado en una antigua fábrica textil abandonada en la década de los 80, y que durante más de 9 años fue reconvertida en un espacio autogestionado donde se realizaron actividades de diversa índole, conocimos el caso de esta finca y decidimos alquilar el usufructo, debido a la necesidad de vivienda y de un local social donde poder desarrollar nuestro proyecto, así como para dar apoyo al vecino amenazado. Dicho usufructo está compuesto de tres pisos y un local a cambio de pagar el importe de la residencia de la Sra. Torroella. Asimismo, para evitar coacciones por parte de la inmobiliaria, se decide realizar la división horizontal de la finca, ante notario, para aclarar el uso de la misma. Gracias a esta división de la finca, conseguimos que la inmobiliaria perdiera el juicio en el que solicitaba el desahucio de Vicente Moll, debido a que su vivienda permanece dentro de la mitad perteneciente a la Sra. Torroella.

Ante esta situación MEST 28, 2003 S.L. responde con amenazas a los nuevos inquilinos atribuyéndose la totalidad de la propiedad y de su uso. Tanto es así, que corta los suministros de agua y de luz a los inquilinos situados en el usufructo, manifestando de su propiedad el uso de los contadores y de las tuberías de agua.

A continuación instala candados en el cuartito de contadores del agua, sin proporcionarnos una copia de la llave, para evitar que realizáramos cualquier tipo de reparación. Durante nueve semanas la inmobiliaria nos tiene sin agua, sin luz en la escalera y sin interfonos.

Todas las coacciones que realiza la inmobiliaria son denunciadas ante el Juzgado de Guardia (la primera denuncia es del 10 de febrero) y puestas en conocimiento de los poderes públicos, a la vez que se inicia una campaña de denuncia pública del acoso inmobiliario que estamos sufriendo mediante movilizaciones y la colocación de una pancarta en la fachada del edificio. En una semana conseguimos el apoyo de más de 3.000 personas que firman para que cese este acoso. Por el contrario, la respuesta de los responsables del Distrito es bien distinta: después de más de cinco semanas sin agua, el regidor de la Vila, Sr. Ricard Martínez, accede a reunirse con nosotros, y responde a nuestras peticiones afirmando que la especulación no constituye delito alguno y que habría que esperar una decisión judicial para que el Distrito tomara cartas en el asunto. Finalmente, nos deriva a la Oficina Municipal del Consumidor, diciéndonos que estos temas se tratan en este organismo.

En el mes de abril de 2005, el Juzgado de Instrucción que lleva la causa de la denuncia conjunta de todos los vecinos, falla a favor de Vicente Moll reconociendo las coacciones que ha estado sufriendo por parte de la inmobiliaria, pero no reconoce el acoso a los nuevos inquilinos. El magistrado del Juzgado de Instrucción núm. 27, Don Emilio Soler Calucho, evita en su sentencia el término acoso inmobiliario y condena a la Sra. Estefanía Mesa, administradora única de la inmobiliaria, a la ridícula pena de 15 días de multa a 6 euros por día.

Ante esta sentencia decidimos recurrir a la Audiencia Provincial, que el 4 de julio de 2005 falla a nuestro favor, señalando que las tácticas coercitivas puestas en práctica por la inmobiliaria constituyen una falta de coacciones y tienen como objetivo el abandono de la finca por parte de los nuevos inquilinos, reconociendo ex-

plicitamente que se está ante un caso claro de *mobbing* inmobiliario,<sup>1</sup> por lo que condena a la inmobiliaria a una pena de 20 días de multa y cuota diaria de 18 euros [!], lo que hace un monto de 360 euros.

Lo primero que cabe decir ante una sanción tan insignificante como ésta, es que supone un insulto a los vecinos que durante meses han padecido el acoso de la inmobiliaria y han visto vulnerado su derecho básico a la vivienda (por no hablar del derecho a la salud, inevitablemente afectada por el *mobbing*). En la misma línea, resulta paradójico que los gastos de nuestra defensa (valorada en más de 500 euros) sean superiores a la multa dictada contra la inmobiliaria (360 euros). Y en tercer lugar queremos destacar que lo irrisorio de la sanción no ha logrado disuadir a MEST 28 2003 S.L. de continuar con sus prácticas de acoso, como hemos podido comprobar con posterioridad a la sentencia: ocho meses después del fallo, seguimos sin luz en la escalera ni interfonos. Por otra parte, los pisos pertenecientes a la inmobiliaria continúan abandonados desde hace más de tres años, alimentando la feroz especulación que destruye nuestros barrios.

Ante esta situación nos gustaría resaltar la falta de apoyo por parte de las autoridades públicas, así como la hipocresía del Distrito de Gracia, que una vez hecha pública la sentencia hizo un comunicado de prensa de felicitación, instando a la ciudadanía a denunciar los acosos inmobiliarios. Para más inri, dicho comunicado no nos llegó a los afectados hasta que se lo pedimos nosotros, días después del comunicado de prensa. Una vez más, pues, queremos denunciar que el apoyo administrativo ha sido inexistente tanto en el momento de las coacciones como después de ellas. Si no hubiera sido por la autoorganización de los vecinos afectados y por las muestras de solidaridad de vecinos y colectivos de la Vila de Gracia como la Assembla de Veïns de la Vila de Gràcia, La Torna, La Barraqueta, el Ateneu Rosa de Foc, etc., no hubiera sido posible resistir al acoso.

Comunidad de vecinos de Verdi 28

1. Ésta es la primera vez que un juzgado reconoce la práctica del acoso inmobiliario en Catalunya y la segunda en el Estado español.

## 9. 15 años parando el plan Caufec (Esplugues de Llobregat)

El Ayuntamiento de Esplugues de Llobregat impulsa desde 1991 uno de los proyectos urbanísticos más especulativos de la historia de Catalunya. El soterramiento de unas líneas eléctricas es la excusa de una promoción urbanística masiva que afecta a una superficie total de 40 hectáreas, y supone la destrucción de una gran reserva natural al pie de Collserola. Se trata de una actuación llena de irregularidades que responde sólo a intereses empresariales privados. El proyecto es promovido por la compañía eléctrica Fecsa y la sociedad francesa Cauval,<sup>1</sup> que dan lugar a Caufec. Una vez aprobado el proyecto, la inmobiliaria Sacresa<sup>2</sup> compra los terrenos y continúa el proyecto con la constructora ACS.<sup>3</sup>

A cambio del soterramiento de las líneas, el municipio y la Generalitat conceden un gran volumen edificatorio para la construcción de oficinas, viviendas (600 viviendas de alto standing o de lujo), un hotel y un macrocentro comercial (el mayor de la vertiente norte de Barcelona, con una dimensión que duplicaba la de la Illa Diagonal en la primera versión del plan). Esta intervención supone una transformación substancial de Esplugues ya que se construye un barrio nuevo que aumenta un 11% la edificabilidad de todo el pueblo. La desproporcionada urbanización (que incluye dos torres de 105 metros y otros bloques de gran altura) masificará la zona de edificios e impactará gravemente contra el medio ambiente. Favoreciendo un desarrollo urbanístico que excluye a la mayoría de las personas del pueblo, el plan hace que la urbanización que acompaña el soterramiento haga preferibles las torres de alta tensión.

Por todo esto las asociaciones vecinales (AAVV) iniciaron hace 15 años una lucha contra este megaproyecto tal como está propuesto actualmente, siempre y cuando no se racionalicen y resuelvan todos los problemas de impacto ambiental, edificatorio, viario y de equipamientos que plantea. La lucha incluye medidas en el ámbito jurídico, acciones de difusión del proyecto y de sus consecuencias, e intervenciones de visibilización de la oposición en la calle y en los medios de comunicación. Todas las asociaciones vecinales de Esplugues menos dos (con miembros del PSOE en su dirección) apoyan la lucha contra el proyecto, junto con la Federación de AAVV de l'Hospitalet y otras de Barcelona, la del Baix Llobregat, la Federación de AAVV de Barcelona y la Confederación de AAVV de Catalunya.

1. Ambas forman la sociedad Caufec S.A. constituida en abril de 1991.

2. Sociedad de la familia Sanahuja, tristemente famosa por sus agresiones urbanísticas, como por ejemplo los pisos aluminósicos del Turó de la Peira. Los Sanahuja poseen el 25% de la inmobiliaria más grande del Estado español, Metrovacesa.

3. Con una pequeña participación en el proyecto, el presidente del Real Madrid C.F., Florentino Pérez, también pretende lucrarse a costa de un proyecto polémico desde sus inicios.



Como el Ayuntamiento y la Generalitat impulsan y avalan el proyecto, la Coordinadora de AAVV de Esplugues junto con otras asociaciones de toda Catalunya ha interpuesto tres contenciosos-administrativos (junio de 2001, noviembre de 2004 y febrero de 2005) para parar el plan Caufec en el Tribunal Superior de Justicia de Catalunya (TSJC). La primera sentencia ya se ha hecho pública, resultando favorable al poder político y económico. Como se ha dicho siempre, y si no queda más remedio, mucha gente se pondrá delante de las máquinas para parar esta barbaridad, para parar el cemento y la especulación ya que todavía estamos a tiempo.

## El proyecto

El plan Caufec consta de 40 hectáreas (40 campos de fútbol) entre los barrios de Finestrelles al pie de Collserola y Can Vidalet. Por allí pasan las líneas de alta tensión que, desde Ascó y Vandellòs, cruzan la zona sur de Collserola y llegan a la subestación eléctrica de L'Hospitalet Norte para abastecer al 85% de Barcelona y la comarca del Baix Llobregat. Fecsa ve un gran negocio con el soterramiento de las líneas y quiere ser compensada a través de un proyecto urbanístico.<sup>4</sup> Por ello, hincha el coste de soterramiento (7.000 millones de ptas. de la época) que un perito independiente designado por el TSJC determina en 1.130 millones de ptas. 13 años después.

A inicios de los 90, Generalitat y Ayuntamiento acuerdan con Caufec la modificación del Plan General Metropolitano (PGM) de 1976 y se aumenta un 780% los 30.000 m<sup>2</sup> que se permitía edificar anteriormente. El gobierno de Pujol consigue a cambio que Fecsa invierta en el proyecto faraónico del momento: el parque temático Port Aventura, entonces en crisis por los robos del empresario Javier de la Rosa. El Ayuntamiento de Esplugues, con Antoni Pérez<sup>5</sup> en la alcaldía, acordó con Caufec unos convenios económicos y urbanísticos.

En 2001, Sacresa compra el proyecto y se asocia a la familia Lara (que después lo abandona) y a Florentino Pérez. El plan recibe un nuevo impulso y el Ayuntamiento lo asume plenamente tras un convenio por el cual la promotora ingresa en las arcas municipales hasta un total de 1.000 millones de ptas. por las distintas aprobaciones.

## Déficits del proyecto

Esta macroconcentración de oficinas, viviendas, hoteles y comercios produciría un grave colapso de tránsito en un nudo estratégico de entrada y salida de Barcelona.

4. El origen del plan Caufec proviene del encargo a tres directivos de Fecsa de sacar la empresa de una crisis económica a partir de 1987. Estos directivos ven los terrenos de Finestrelles y piensan en el soterramiento como importante fuente de ingresos (a espaldas del presidente de Fecsa del momento, Luís Magaña), y además hacen negocio con el proyecto pues crean una empresa personal que participa del pastel.

5. Alcalde con mayoría «absolutista» (PSOE) desde 1983. Tuvo que dimitir en 1998 por un escándalo urbanístico que le condenó por prevaricación e inhabilitó en el cargo. Ha sido el ideólogo de la política urbanística del Ayuntamiento y de su herencia. La actual concejal de Urbanismo formaba parte del equipo de gobierno que aprobó el proyecto, igual que el actual alcalde y gran parte del partido.

También afectaría gravemente el pequeño y mediano comercio y los malogrados mercados locales.

Por otra parte, estos barrios tienen déficits importantes de todo tipo de equipamientos, que se habrían de añadir a las necesidades de las viviendas nuevas. El primer plan Caufec aprobado por la Generalitat eliminaba 100.000 m<sup>2</sup> de equipamientos que el Plan General Metropolitano (PGM) establecía para el sector. La segunda versión de Sacresa añade algunos equipamientos de gestión privada para intentar maquillar el proyecto.

El sector norte del proyecto se sitúa en la zona de influencia del parque de Collserola, que habría de actuar de cojín de transición entre las zonas enteramente naturales de la montaña y las urbanas de la ciudad. El plan Caufec tiene una gran carencia de espacios libres desde las primeras versiones. Para cumplir los requisitos legales, el Ayuntamiento incurre en una grave ilegalidad: incluye en el planeamiento 110.000 m<sup>2</sup> de zona verde municipal (el 80% del total de verde urbano del proyecto). Estos terrenos proceden de otra urbanización y el Ayuntamiento, que niega su titularidad de estos terrenos aunque es su propietario desde 1990, volverá a recibirlos por segunda vez como parte de la cesión obligatoria y gratuita de toda promoción urbanística.

El plan contribuirá también a la política de exilio forzado que inmobiliarias y Ayuntamiento llevan a cabo desde hace años y que expulsa a la juventud de Esplugues por el desorbitado precio de la vivienda. Las viviendas unifamiliares que se proyectan en la parte más alta del sector tienen, hoy en día y sin conocer el inicio de obras, un precio de 1 millón de ptas. el metro cuadrado.

## El plan Caufec a los tribunales

En julio de 2005 se publica la sentencia del contencioso-administrativo que las asociaciones vecinales interponen contra la primera versión del proyecto. El TSJC ha despreciado las pruebas que cuestionan la legalidad del plan Caufec para dar paso al inminente inicio de obras que cimentaría algo más el principal pulmón de Barcelona.

Una sentencia que anulara el proyecto habría puesto en problemas penales al equipo de gobierno y a los técnicos municipales por prevaricación. Pero el TSJC echa 14 años de lucha por tierra en un texto atípico de once hojas (sobre un expediente de más de 6.000 folios) sin ningún comentario a las pruebas aportadas contra las irregularidades del proyecto urbanístico. La sentencia desestima todos los fundamentos jurídicos con la misma fórmula: no hay suficientes pruebas para demostrar las irregularidades.

Respecto a la zona verde municipal que el Consistorio incorpora irregularmente al proyecto, el TSJC dice que «la prueba practicada no es suficiente para acreditar lo alegado». Las pruebas son el convenio que firma el Ayuntamiento con los promotores de la urbanización y los planos con la descripción de los terrenos que coinciden exactamente con los del plan Caufec. Pues no son suficientes... puesto que el Ayuntamiento (que no ha proporcionado todos los documentos requeridos en el proceso) niega este hecho.

No hace falta explicar los sentimientos que ha despertado esta sentencia, especialmente respecto a la confianza en la administración de justicia y las influencias

a las que está sometida. Pero la justicia de esta lucha se seguirá defendiendo hasta agotar todos los pasos legales posibles y ya se ha interpuesto recurso de casación al Tribunal Supremo (Madrid). De esta manera, se esperan las sentencias a los dos contenciosos interpuestos a la segunda versión del proyecto y que algún tribunal de justicia anule el plan Caufec.

Mientras tanto, se seguirá denunciando la desproporción del proyecto, sus irregularidades y a sus promotores y beneficiarios. Igualmente, se pide máxima atención al inicio de obras que puede llegar en cualquier momento y a las convocatorias que se irán sucediendo. Como se ha dicho públicamente, si no hay más remedio, pararemos las obras con nuestro cuerpo. La lucha contra el plan Caufec no parará hasta que el proyecto responda a las necesidades y demandas de la población de Esplugues y no a las del triste gerente del Ayuntamiento y de su equipo de gobierno.

### La oposición popular al Plan Caufec

Ante la barbaridad del plan Caufec, las AAVV inician en 1991 una lucha contra este megaproyecto, siempre y cuando no se tenga en cuenta la opinión vecinal y se resuelvan todos los problemas de impacto ambiental, edificatorios, viarios, de vivienda social y de equipamientos que plantea.

Las AAVV se han preocupado desde los inicios por el desarrollo del proyecto. No se han opuesto al soterramiento de las líneas eléctricas ni a una edificabilidad razonable y consensuada con el vecindario. El objetivo es la rehabilitación de las zonas degradadas y la construcción de los necesarios pisos de protección y equipamientos públicos en un solar del sector sur en plena ciudad. Pero el Ayuntamiento lleva 15 años desoyendo las críticas, silenciando las protestas y despreciando a la población que se le ha opuesto democrática y legalmente.

Para parar el plan Caufec se crea la Coordinadora de AAVV (todas las AAVV de Esplugues menos dos), que empieza a hacer públicas las intenciones municipales sobre este proyecto. Mediante hojas informativas, pancartas y charlas se intenta informar a la población. Las propuestas vecinales se dirigen especialmente a la reducción de la superficie construida.<sup>6</sup> Se presentan todo tipo de alegaciones y se habla con todos los consejeros de Política Territorial que se van sucediendo, hasta nueve desde 1991 hasta 2005. Las AAVV interponen el contencioso a la aprobación por parte del Govern de la Generalitat en junio de 2001. El Ayuntamiento inicia reuniones con las AAVV para llegar a acuerdos, que acaban en decepción, pues la reducción de metros es innegociable.<sup>7</sup> Las AAVV se sienten engañadas por la falsa disposición a dialogar.<sup>8</sup>

La entrada de Sacresa en el negocio implica una serie de modificaciones que

6. Ante la supuesta inevitabilidad del proyecto, se acepta y se propone la edificación de la mitad del cemento.

7. Un arquitecto que ha aparecido en las listas del PSOE a la Generalitat quería consensuar con el vecindario los viales que intentarían evitar el tremendo colapso viario que la misma empresa promotora vaticina.

8. En una señal de buena voluntad, las AAVV suspenden la tramitación del contencioso iniciado porque Sacresa plantea que va a modificar el proyecto. Ante el evidente engaño y con el miedo de salir en la foto de la inauguración, se continúa la tramitación del contencioso.

acaban en una segunda versión del plan Caufec.<sup>9</sup> Se presenta un nuevo contencioso-administrativo firmado por AAVV de toda Catalunya. El inicio de obras se ve inminente y se hace necesario sacar el conflicto a la calle y aglutinar otros sectores de la población afectados pero no activos. Esto supone un gran esfuerzo para difundir las repercusiones del plan Caufec y realizar todo tipo de acciones de denuncia, pues el Ayuntamiento ha silenciado el proyecto y sus graves repercusiones para la población durante muchos años.

### La represión a la oposición

Desoír las críticas, silenciar los planteamientos contrarios, cacheos a la entrada de los plenos municipales o arrancar carteles y pancartas no han sido suficiente. También distintas personas han sufrido el castigo a su conciencia. El primer toque de atención llega el año 2001. Un miembro de la Coordinadora vecinal fue multado mientras repartía hojas informativas cerca de una feria comercial impulsada por el Ayuntamiento en Esplugues. La multa fue retirada más tarde ante las protestas de las asociaciones.

El 20 de noviembre de 2004 tiene lugar una rueda de prensa ante la sede de Sacresa en Barcelona, a las puertas de su producto estrella, el centro comercial Illa Diagonal. La acción sigue con una plantada de árboles muertos con cemento y el retorno a Esplugues en tranvía informando a los pasajeros.

En un despliegue prepotente y violento, los Mossos d'Esquadra paran el tranvía y, sin pedir ninguna identificación, seleccionan a una decena de jóvenes (de entre la treintena de personas de todas las edades que se encontraban en el lugar) y se los llevan a comisaría. Dos de ellos pasan la noche en el calabozo y son acusados de agresión con lesiones inventadas que comportaban penas de hasta 2 años y medio de prisión para uno de ellos.

La farsa acaba en un juicio donde estos prepotentes se contradicen de tal modo que sacan de quicio al propio fiscal que los defendía con respuestas extraídas de algún triste manual. Estas detenciones impulsaron la oposición popular con acciones de difusión y actos culturales que obligaron al equipo de gobierno a pedir en un pleno municipal la retirada de cargos. Al final, se produce la absolución de los encausados y la alegría de todo el mundo y la incertidumbre de los mossos contra los cuales se iniciará una acusación por falso testimonio por mentir descaradamente bajo juramento y por agresiones.

La actividad de la Plataforma se acelera: edición de dos revistas informativas, almuerzos, concentraciones, cortes momentáneos de autopistas y viales, pintada de murales, acampadas, meriendas, apariciones en medios de información, encadenamiento en el balcón del Ayuntamiento, intervenciones en el pleno municipal, ruedas de prensa, colgada de pancartas, manifestación activa, edición de vídeos, acom-

9. En 1996 la Generalitat aprueba la nueva ley de superficies comerciales que entra en contradicción con el centro comercial de 90.000 m<sup>2</sup> proyectado en la montaña. Este hecho pudo dar lugar a la anulación del proyecto, pero la Generalitat se echó atrás ante la sentencia que le obligaba a indemnizar a los promotores del proyecto con 15.000 millones de ptas. si se suspendía la aprobación. Así, se decide reducir el centro comercial y bajarlo a la ciudad, y también se incluyen unos cuantos equipamientos de gestión privada. Por el contrario, se proyectan los dos rascacielos donde tenía que ir el primer centro comercial.

pañamiento reivindicativo de autoridades a actos institucionales, encadenamiento a las puertas de Sacresa, charlas en decenas de pueblos y locales, mesas informativas...

En febrero de 2005, la Generalitat aprueba definitivamente el segundo plan Caufec. Los esfuerzos de la Coordinadora se centran en demostrar la oposición creciente en el pueblo, realizar asambleas generales, difundir las vergüenzas del proyecto y prepararse para parar las obras si no lo hace ningún tribunal de justicia. Siguiendo la estrategia judicial, se interpone un tercer contencioso a la aprobación de los planes parciales del proyecto para evitar vacíos jurídicos.

La actividad asusta al Ayuntamiento, que inicia una huida hacia adelante para reprimir la oposición y allanar el camino a la inmobiliaria, mientras mira de reojo el curso del contencioso. Se inician algunas obras relacionadas con el proyecto, se asfalta un solar dentro del plan utilizado como aparcamiento, se derriban masías catalogadas como patrimonio y se intenta un desahucio frustrado de Pep, el masovero de Can Oliveres (dentro del proyecto se prevé su rehabilitación para convertirla en equipamiento público de posible gestión privada).<sup>10</sup>

Por el camino dos miembros de la Coordinadora son expedientados por el Ayuntamiento por hacer una pintada con espray contra el plan Caufec. La policía los acaba acusando de hacer pintadas fascistas, graffitis o de pertenecer al grupo seguidor del F.C. Barcelona «Boixos Nois».

Esta represión no es nada comparada con la que se espera si las obras del plan Caufec empiezan. Las movilizaciones tienen como objetivo frenar un proyecto con 15 años de irregularidades y para ello van a usar todos los medios necesarios dentro del marco legal y también aquellos que desobedezcan la ley, dada la legitimidad del fin. Animamos a la desobediencia popular y a preparar acciones descentralizadas.

Plataforma Vecinal Contra el Plan Caufec

10. En la página web [www.noalplacaufec.net](http://www.noalplacaufec.net) podéis leer (entre muchas otras cosas) el testimonio de Pep y su historia de resistencia en Can Oliveres a la violencia inmobiliaria que rodea el plan Caufec.

## Crónicas de la selva inmobiliaria: Madrid, Sevilla y Granada

La segunda sección de estas crónicas selváticas nos lleva a la capital y al sur. Como en la primera, la selección de los textos que la componen no responde tanto al propósito de establecer un mapa topográfico exhaustivo de los accidentes relativos al derecho a la vivienda en Madrid y Andalucía, como al de proporcionar algunos ejemplos de las formas más características del relieve.

El primer texto recoge el testimonio del barrio madrileño de Lavapiés, no por castizo inmune a la gentrificación abonada con planes de rehabilitación y fondos públicos, maleza en la que se mueven con soltura especuladores grandes y pequeños, al amparo de declaraciones de ruina y operaciones de rescate institucional de inquilinos forzadas por las movilizaciones vecinales.

El segundo, «Especulación y luchas contra la gentrificación en Sevilla», de Ibán Díaz, publicado anteriormente en *La Haine* ([www.lahaine.org](http://www.lahaine.org)), dibuja una panorámica de los procesos de gentrificación en el casco histórico y otros barrios de la ciudad andaluza, y de las distintas formas de resistencia que se han desarrollado frente a demoliciones, desalojos y otras actuaciones relacionadas con los planes de renovación urbana.

A continuación reproducimos la instancia presentada en la primavera de 2004 por los vecinos del número 6 de la Plaza de la Encarnación al Consistorio sevillano, en la que exponían su indefensión ante el prolongado acoso inmobiliario al que les sometía la propiedad de este céntrico inmueble, con un despliegue de procedimientos intimidatorios muy parecido al descrito en textos anteriores sobre la ciudad de Barcelona. Ángel del Río, antiguo inquilino de esta finca y miembro de la Liga de Inquilinos de Sevilla, nos ha ofrecido amablemente una apostilla en la que narra el desenlace del caso.

Para terminar, incluimos otro documento reivindicativo, esta vez de Granada, que manifiesta la resistencia de los vecinos de una casa del conjunto histórico del Albaicín frente a las presiones de varias inmobiliarias, que con el socorrido disfraz de la rehabilitación cubren una operación meramente especulativa.

Madrileña, andaluza o catalana, en la selva inmobiliaria todos los lobos lucen la misma lana.

## 10. ¿Han oído hablar de Lavapiés?

### Historia de una ruina provocada

Hasta los años noventa, las intervenciones urbanísticas en Madrid habían pasado por alto a los barrios del centro histórico. Mientras que había posibilidad de grandes volúmenes de negocio en otras áreas de la ciudad (seguían en marcha las operaciones relacionadas con el plan de remodelación de barrios, estaban en su primer apogeo las grandes inversiones en infraestructuras, se planificaba los nuevos ensanches, etc.), las operaciones de mediano calado formal y mucha complejidad basadas en la rehabilitación no se consideraban suficientemente rentables, sobre todo para los grandes capitales financiero-inmobiliarios. La rehabilitación de los barrios del centro histórico de Madrid sencillamente no interesaba.

Sin embargo, la crisis de los noventa, la afluencia de fondos europeos y la puesta en consideración estratégica del centro (en lo que después se ha ido perfilando como la marca-ciudad), siguiendo modelos ampliamente probados en muchos otros lugares, puso la mirada sobre la oportunidad económica que se perdía teniendo fuera del mercado áreas estratégicas de la ciudad como los centros históricos, que podían no generar las suficientes plusvalías directas para los grandes capitales, pero que en conjunto abrirían nuevas perspectivas de capitalización para la ciudad, y fortalecerían al sector en un momento de crisis.

En 1997 se declaró Lavapiés, un viejo barrio del centro de Madrid, Área de Rehabilitación Preferente (ARP). El modelo elegido para las intervenciones se ajustó con suma precisión a la situación anteriormente descrita. Las inversiones en infraestructuras, que operarían las grandes constructoras, se financiaban íntegramente con fondos públicos, y las intervenciones menores en los edificios se sufragaban a medias con fondos públicos y con los pequeños capitales (o la pequeña capacidad de endeudamiento) de los ciudadanos y se dejaban a cargo de las pequeñas empresas constructoras que aceptaban menores márgenes de beneficio.

Con esto se aseguraba una doble velocidad de intervención. Las infraestructuras, incluidos los llamados regeneradores urbanos, aquellas que harían atractivos los barrios para los nuevos pobladores a los que se trataba de atraer (con renovados niveles de renta, por supuesto), se realizarían en plazos relativamente cortos, asegurados por la financiación pública al cien por cien. Las intervenciones en los edificios se dejaban al albur de un proceso normativamente muy complejo, pendientes de la capacidad económica de los propios vecinos, con ayudas de la Administración que podían alcanzar un máximo del 60% del gasto. En ese capítulo se incluía el objetivo previsto de rehabilitar miles de viviendas, incluyendo la erradicación de infraviviendas (hasta 4.000 en el caso de Lavapiés). El mercado, la iniciativa privada (tal nombre se daba a las propias comunidades de vecinos), que debía ser

capaz de asumir ese proceso, marcaría la velocidad de la intervención, que se presumía larga, aunque públicamente se preveía un margen de cinco años (en este tiempo se ha prorrogado dos veces y se ha cambiado la calificación a Área de Rehabilitación Integrada, lo que supone nuevas inyecciones económicas).

Por supuesto, el primer capítulo, y ya refiriéndonos al caso concreto de Lavapiés, se ha cumplido con creces. Y también por supuesto, en el segundo capítulo ha quedado relegada a segundo plano la intervención social urgente (la relativa a rentas bajas y a infraviviendas). Sin embargo, el resultado final es sumamente satisfactorio para la Administración municipal. Lavapiés se ha convertido en un atractor de pequeñas rentas de inversión, su caserío ha multiplicado el valor del metro cuadrado (hasta llegar a los 6.000 euros en ocasiones) y nuevos pobladores solventes encuentran en el barrio un escalón provisional donde parar en su movilidad social ascendente.

Por otro lado, Lavapiés se ha diversificado y es un espacio de compleja convivencia entre neopijos y paleovecinos, con multitud de variados escalafones intermedios, entre los que están los vecinos migrantes (más del 30% de la población empadronada), los alternativos, los artistas precarios, los grandes artistas, los negociantes de la hostelería, etc., etc. Por ahora, porque la tendencia, de sobra conocida, es de una paulatina e implacable selección económica, la de los «nuevos colonizadores»; ya hace años se podía prever que el proceso de gentrificación sobre un modelo pausado, poco agresivo formalmente, tardaría en consolidarse una generación, alrededor de quince años, de los que sólo llevamos dos tercios.

Nuevas medidas, sumadas al encarecimiento de los alquileres y de las propiedades, de los locales comerciales, de la vida en general, anticipan orientaciones, como la previsión de limitar por ordenanza municipal el número de personas que pueden vivir en una vivienda, la habilitación de locales comerciales para viviendas para artistas [sic] o la creación de un nuevo modelo residencial temporal para jóvenes en un equipamiento, entre otras incluidas en el Plan de Revitalización del Centro Urbano (Percu).

En cualquier caso, el plan de rehabilitación pretendía intervenir en lo que se consideraba un escenario indeseable. El 30% de las casas habitadas lo eran en alquiler y una de cada tres viviendas estaba vacía. Las administraciones hablaban de regenerar un barrio degradado. Los colectivos sociales advertían de que se trataba más bien de abrir el barrio al mercado: a la especulación, poner el dinero a circular.

En el diagnóstico, sin embargo, había acuerdo: casas ruinosas, chabolismo vertical, infraviviendas, envejecimiento del caserío y de la población, un barrio abandonado a su suerte, que había sido mala, la suerte de los pobres. En la metodología, no tanto: ausencia de mecanismos de participación, corrección y gestión vecinal, falta de prioridades sociales en la intervención y de operaciones públicas contra la especulación y las viviendas vacías, entre otras.

En ese contexto es donde ha actuado durante este tiempo la Red de Lavapiés, un modo de coordinación no formal que ha juntado en sucesivos momentos, desde su inicio en 1997, a colectivos (más o menos variados, también por momentos) y vecinos y vecinas del barrio, agrupados por iniciativas y preocupaciones muy diversas y no siempre coincidentes. De hecho, la inicial Red de Colectivos de Lavapiés se fue disolviendo a medida que unos u otros colectivos adoptaban una posición de colaboración o no en la política institucional o directamente se extinguían. En este



momento no hay ningún espacio que funcione como Red de Lavapiés, por más que en Lavapiés, desde luego, hay una amplia red de intervención social.

En las materias relacionadas con la vivienda, sin embargo, se puede hacer un pequeño relato desde el inicio, porque el modo de intervenir ha mantenido cierta coherencia en el tiempo. Por nuestra parte se renunció desde el principio a ejercer una política de representación: las propias comunidades tenían que ser sujeto activo de su lucha o pasivo de su desgracia. Nuestro trabajo colectivo iba dirigido precisamente a «desvelar» esas situaciones. Si por un lado se recogían las denuncias y reclamaciones de algunas comunidades y se posibilitaba que fueran conocidas por otras con problemas parecidos o diversos, por otro tratábamos de abrir esos edificios, mostrarlos, hacer públicas sus situaciones y problemas, y las posibles soluciones. El concurso de ruinas (el Cascote de Oro), las revistas caminadas (Rehabi(li)tar Lavapiés, por ej.), las visitas guiadas por los «museos de conflicto» (infraviviendas, casas vacías u okupadas, ruinas, solares, etc.) permitieron que otros muchos, incluidos los medios de comunicación, conocieran las condiciones de vida y las situaciones de especulación brutal en Lavapiés y el fracaso del ARP precisamente en las situaciones más sensibles, las de quienes necesitaban una decidida intervención pública.<sup>1</sup>

Como la insistencia en la denuncia no terminaba de solucionar los problemas del ARP, emprendimos una nueva iniciativa: el *Plan de Edificios Sensibles*. Se trataba de enredar a varios grupos sociales: desde luego, activistas, pero sobre todo las propias comunidades de vecinos a la busca de soluciones inmediatas o posibles y a técnicos voluntarios (arquitectos principalmente), para hacer informes de caso para resolver situaciones en asamblea con los vecinos de cada comunidad y en asambleas comunes. De modo que si la propia comunidad no asumía el compromiso de su defensa no había posibilidad de avanzar. Casas okupadas, edificios de propietarios con infraviviendas y sin ellas, edificios de inquilinos con propiedad vertical... diversas tipologías entraron en este plan, y diversas soluciones, normalmente al alcance de la Administración, como la expropiación forzosa y los realojos en viviendas públicas.

### El caso Sombrerete 3

Sombrerete 3 fue uno de estos edificios sensibles. Se trata de una corrala formada por infraviviendas mínimas (algunas casas, de 12 m<sup>2</sup>), apuntaladas, insalubres, habitadas en su mayoría por inquilinos de renta antigua, que fue llevada a la ruina (no sin polémica) por los propietarios para poder disponer del suelo. Es una típica historia de especulación. También de pobreza.<sup>2</sup>

1. Esta primera fase y el primer balance del Plan de Rehabilitación quedaron recogidos por un documento, «La rehabilitación de Lavapiés o el despotismo castizo. Todo para el barrio... pero sin el barrio» (2001), que aporta una crítica desde los colectivos y personas que entonces se movían en el entorno de la Red de Lavapiés.

2. El edificio estaba habitado por 19 personas en 10 pisos. Cuatro de ellas mayores de 75 años. Diez se agrupaban en dos familias: de cuatro y seis miembros. Una tenía una hija a la que pasa una pensión alimenticia. Varias de ellas sufrían enfermedades de algún tipo, alguna relacionada con la propia situación de la casa. Ninguna familia tenía ingresos superiores a 2,5 veces el IPREM (Indicador Público de Renta de Efectos Múltiples: 469,80 €/mes). Muy al contrario, la mayor parte de las personas que residían en

Después de varias visitas (públicas, de técnicos voluntarios, de otros vecinos, con actividades y «artivismo» en los espacios comunes, por ejemplo) y asambleas, se consiguió producir un informe y una propuesta de actuación.

Descartada la rehabilitación del edificio (la ruina era demasiado acusada; el valor del edificio, escaso), se propuso la expropiación forzosa del edificio y el realojo de los vecinos –inquilinos y, por tanto, en Madrid, carentes de ese derecho– en viviendas públicas en régimen de alquiler en el propio barrio.<sup>3</sup>

Los vecinos de Sombrerete 3 tenían derecho al realojo porque en ningún caso deberían haber llegado a esta situación: tan sólo habría hecho falta que el Ayuntamiento aplicase la legislación, tan sólo con cumplir su deber lo habría evitado. Las repetidas promesas de sucesivos gobiernos municipales de iniciar expedientes de expropiación en aquellos casos en los que, como el que nos ocupa, los caseros especulan con el abandono y la ruina de sus inmuebles no se han visto cumplidas, hurtando así a los vecinos sus derechos y abocándolos a graves situaciones de exclusión. Por otra parte, es difícil de entender, o para ser más certeros, es una vergüenza que tras más de 25.000 millones de pesetas de dinero público invertido en Lavapiés existan casos como el de Sombrerete.

Una solución como la expropiación podía haber marcado la pauta de actuaciones próximas de las instituciones locales en Lavapiés, donde a pesar de la muy publicitada rehabilitación perviven miles de infraviviendas, donde además miles de personas viven de rentas per capita muy por debajo del SMI (y del nuevo indicador: el IPREM), de pensiones no contributivas o del RMI. Garantizar el derecho a una vivienda digna y frenar de raíz la especulación deberían ser tareas prioritarias de las instituciones públicas, más cuando el mercado crea áreas de exclusión y segregación que los inversionistas sin escrúpulos aprovechan para multiplicar sus beneficios. Ni le faltan recursos materiales (como se ve con el endeudamiento que asume con las obras de la M-30) ni le faltan viviendas: buena parte de las viviendas de la EMV en Lavapiés están vacías y en otra buena parte sus obras de rehabilitación no han comenzado o están paralizadas.

En realidad, Sombrerete 3 es la punta de iceberg de un gravísimo problema de vivienda en Lavapiés. Lo que el Ayuntamiento debería responder es por qué esta situación ha llegado hasta aquí. Se puede anticipar una respuesta, cínica y parcial, realista: porque, a pesar de lo que pueda parecer, esta situación no es tan excepcional. Mientras en una parte de Lavapiés los inversionistas, los especuladores y los negociantes sin escrúpulos se han aprovechado del área de Rehabilitación y han

---

Sombrerete no contaban con más de 513 euros al mes. Pensionistas, algunos con fuertes limitaciones físicas, trabajadores de ingresos irregulares, niños o jóvenes con carencias básicas... esas son las características básicas de las personas que habitaban, que habitan, esta y otras infraviviendas. Ninguna de ellas, evidentemente, contaba con la posibilidad de una vivienda alternativa.

3. En diciembre de 1992 y tras muchos años de abandono del inmueble, la propiedad inició un Expediente Contradictorio de Ruina en la Gerencia Municipal de Urbanismo (GMU). Presentadas alegaciones por parte de los vecinos, la GMU denegó la ruina en marzo de 1997, iniciándose un proceso de revisiones y alegaciones que llegó hasta el Consejo de Estado en mayo de 1999, el cual se pronunció contra la anulabilidad del decreto de la GMU que denegaba la ruina. Sin embargo, y sorprendentemente, la GMU decidió no hacer caso al dictamen del Consejo de Estado, anulando su propio decreto anterior y declarando en octubre de 1999 la ruina económica que el propietario había solicitado. A partir de aquí la propiedad inició el proceso judicial de rescisión de contratos por ruina del inmueble, que ahora termina con el lanzamiento y desalojo forzoso fijado para el día 14 de diciembre de 2005.

utilizado en beneficio propio el alza de los precios de la vivienda y las mejoras producidas por las intervenciones del dinero público (viales e infraestructuras), en otros ámbitos del barrio la rehabilitación no ha significado ningún cambio a mejor: cientos de infraviviendas habitadas (la rehabilitación debía suponer la desaparición de más de 2.000 infraviviendas, pero no ha llegado a las 400), hacinamiento, abusivas subidas de los alquileres, acoso a los inquilinos de renta antigua, normativas que dificultan la necesaria rehabilitación. Situaciones que han contribuido a un cambio radical en la composición social del barrio, desplazando a aquellos que no han podido soportar la presión económica.

Tal y como se preguntaba en un panfleto de denuncia que circuló en los días anteriores al desalojo: «¿En qué mundo de ensueño o de cinismo viven los responsables políticos de la situación de la vivienda? ¿Nunca han oído hablar de Lavapiés? ¿Nunca han visitado las viviendas que harían que los minipisos de la ministra Trujillo parecieran verdaderos palacios? ¿Se han olvidado de que en Lavapiés se concentra un extenso enclave de chabolismo vertical? ¿Esperan que el mercado se ocupe de situarnos a cada uno en nuestro lugar, el que nos corresponde según nuestros ingresos, no según nuestras opciones de vida, alejándonos de los lazos y relaciones sociales y afectivas que hemos consolidado durante largo tiempo?»

El Ayuntamiento, desde luego, en éste como en otros casos similares dio la llamada por respuesta, pero Sombrerete se había convertido en una «ruina mediática». Dos años más tarde, y por tanto dos años más de infravivir para los vecinos, llegaba una orden de desalojo del edificio. Sin embargo, el trabajo estaba hecho: en menos de dos semanas, con informes favorables de los técnicos del Ayuntamiento, presión institucional de la oposición municipal, presión social en el barrio (a continuación se incluye una cronología de la misma), el Ayuntamiento se comprometía al realojo de los 19 habitantes de Sombrerete 3 en viviendas de la Empresa Municipal de la Vivienda de Madrid, en alquileres proporcionales a los ingresos (evidentemente bajos).

El desalojo es el final de una larga historia y puede ser, paradójicamente, la mejor solución. Al menos es la que estábamos esperando desde hace años: sin desalojo forzoso, estas personas estarían condenadas a vivir en las peores condiciones de habitabilidad imaginables, aunque siempre hay sentimientos cruzados: para algunos es la única casa que han conocido, su casa, aunque nos sorprenda a los ajenos. Pero el desalojo forzoso, si viene solo, puede abrir una nueva situación aún peor.

Desde hace años venimos reivindicando el derecho de los vecinos de Sombrerete 3 a ser realojados en una vivienda pública adecuada a sus diversas circunstancias. Las personas que residen en Sombrerete 3 tienen derecho a una vivienda digna. No por compensación por haber padecido durante todos estos años la incertidumbre de su futuro y la certeza de vivir en un lugar inapropiado, y haberlo hecho con dignidad y valentía, sin esconderse, haciendo pública su situación y, con ello, ejemplificando y dando a conocer un problema muy generalizado en Lavapiés. Tampoco por una cuestión de caridad o generosidad del Ayuntamiento. Los vecinos y vecinas de Sombrerete 3 tienen derecho a una vivienda porque son ciudadanos de un Estado que reconoce ese derecho y encomienda a las instituciones públicas la tarea de satisfacerlo cuando la situación del mercado lo imposibilite. Y en este caso, por sus rentas, por su situación socioeconómica, los vecinos y vecinas de Sombrerete 3, como tantos otros, no pueden acudir al mercado en busca de una vivienda alternativa, y menos en Lavapiés.

La lucha de Sombrerete 3 culminaba en ese momento, diciembre de 2005, con una victoria parcial... porque siguen pendientes cientos de casos parecidos, pero también porque, a pesar de todo, una reivindicación fundamental no ha sido atendida: la expropiación forzosa del edificio no se ha producido y su propietario, con permiso municipal, puede obtener los beneficios que con años de especulación y acoso ha acumulado.

El edificio está, a día de hoy, vacío y tapiado. ¿Es una historia terminada?

C.V., antiguo integrante de la Red de Lavapiés

### Cronología

- 1/12/1992: La propiedad del edificio de Sombrerete 3 inicia un Expediente Contradictorio de Ruina en la Gerencia Municipal de Urbanismo.
- 30/12/1996: Los técnicos de Gerencia emiten un informe que estima la ruina económica del inmueble. El coste de la reparación es del 52,89% del valor del edificio en ese momento, lo que supera el límite máximo del 50% permitido. Cuatro años pasaron entre el inicio del expediente y el informe técnico, lo que da muestra del marrón que en ese momento suponía declarar en ruina un edificio.
- 31/5/1997: Los vecinos hacen alegaciones al expediente de ruina.
- 25/2/1998: La Comisión Asesora de Expedientes Contradictorios de Fincas Ruinosas propone al Gerente de Urbanismo la denegación de ruina del inmueble.
- 26/3/1998: Decreto del Gerente de Urbanismo denegando la ruina del edificio.
- 29/4/1998: La propiedad pide la revisión de oficio y rectificación del Decreto, argumentando que existe un informe técnico que dictamina que el edificio está en ruina económica.
- 23/7/1998: El Gerente acuerda la iniciación de oficio del procedimiento de revisión del Decreto, suspendiendo cautelarmente el mismo.
- 29/10/1998: Alegaciones de los vecinos al procedimiento de revisión.
- 25/2/1999: Informe técnico por el que se propone la estimación de la anulabilidad del Decreto y la declaración de ruina del inmueble.
- 8/3/1999: El Gerente aprueba la anterior propuesta y remite el expediente al Consejo de Estado para que dictamine. (Dado que se trata de anular una decisión administrativa, es preceptivo el informe del Consejo de Estado.)
- 27/5/1999: La Comisión Permanente del Consejo de Estado dictamina por mayoría que no procede la revisión de oficio de anulabilidad del Decreto, es decir, que el Decreto por el que se determina que el edificio no está en ruina es válido, y que contra él sólo cabe recurso por la vía del contencioso-administrativo. Hay un voto particular de un consejero, al que se adhieren otros dos, que considera que sí procede la revisión y la anulabilidad del Decreto, siendo por tanto ruina. Anecdótico: La Comisión Permanente del Consejo de Estado está compuesta por 10 miembros, siendo su presidente Iñigo Cavero, sí, el ministro de sucesivos gobiernos de Suárez. El consejero que emitió el voto particular diciendo que sí era ruina fue Landelino Lavilla, sí, el que también fue ministro con Suárez e incluso presidente del Congreso.
- 1/10/1999: LA BOMBA: Decreto del Gerente de Urbanismo, en el que considerando que tienen razón los consejeros discrepantes, y puesto que el Dictamen del Con-

sejo de Estado no es vinculante, estima la anulabilidad del anterior Decreto, declarando la ruina de Sombrerete 3.

En ese momento los vecinos podrían haber recurrido el Decreto por el contencioso-administrativo, pero dado el estado del edificio y las características de los habitantes se decidió no hacerlo y acelerar el proceso (menos mal, porque de haberse recurrido todavía faltarían años para el final). Una vez pasado el plazo para hacer este recurso y puesto que no lo hicieron, los propietarios iniciaron un juicio de rescisión de contratos por declaración de ruina. Aquel juicio se perdió, evidentemente, hacia el año 2002. Sólo un vecino recurrió, pero los propietarios no pidieron la ejecución de la sentencia (les debía dar igual que siguiesen allí el resto en tanto no pudiesen vaciar el edificio completamente).

Noviembre de 2005: Resuelto el último recurso, la propiedad pide la ejecución de aquella sentencia de rescisión de contratos. Se dicta la orden de desalojo para el 14 de diciembre de 2005.

13 de diciembre de 2005: Los servicios sociales de la Empresa Municipal de la Vivienda se ponen en contacto con los habitantes del edificio para confirmarles que al día siguiente, día del desalojo, les llevarán a conocer los pisos que les han sido concedidos.

14 de diciembre: Se efectúa el desalojo. Algunos vecinos van directamente a sus nuevas viviendas, otros han de esperar varios días hasta instalarse definitivamente.

## 11. Especulación y luchas contra la gentrificación en Sevilla

El casco histórico de Sevilla empieza a ser abandonado a principios de siglo por las clases nobles, que se desplazan a los nuevos chalets ajardinados de zonas más alejadas del centro como Los Remedios o La Palmera. La vieja ciudad mercantil y artesanal va desapareciendo poco a poco por los sucesivos y fracasados intentos de industrialización y en su lugar surge el negocio de la construcción y la especulación inmobiliaria como motor alternativo de la economía que continuará durante todo el siglo XX. «El desalojo del centro nace como una operación especulativa»<sup>1</sup> con la adquisición de grandes cantidades de terreno y la subida de los precios del suelo, en zonas como Miraflores o el Prado.

La contrapartida es la progresiva degradación del casco histórico, totalmente abandonado por la Administración. Los patios y las casas de vecinos e incluso algunos antiguos palacios señoriales –El Pumarejo, sin ir más lejos– son ocupados por las clases bajas en busca de trabajo. Esta población, en su mayoría proveniente del campo andaluz, de donde la expulsa el hambre endémica, es atraída por las bajas rentas del suelo y la posibilidad de empleo en la construcción o la pequeña industria, en un flujo lento pero constante.

Los bajos precios del suelo encuentran su explicación en el desinterés de las clases pudientes por la zona, el alto número de viviendas vacías y el deterioro de las casas. Al deteriorarse el edificio y no invertir el propietario capital en el mismo, el valor que se paga al rentista se acerca cada vez más al mero valor del suelo. El proceso se empieza a invertir ya a mediados de siglo, empezando por la regeneración del barrio de Santa Cruz y toda el área sur del casco, donde muchos de los desalojados pasan a engrosar los polígonos de protección social construidos en la década de los sesenta y setenta, mientras la élite social vuelve al centro de Sevilla, ahora como un centro comercial, administrativo, turístico y cada vez más «europeo».

En realidad, la existencia de estos fenómenos pasa desapercibida hasta los años ochenta, cuando varios sectores urbanísticamente degradados pertenecientes al conjunto histórico comienzan a revalorizarse, en un proceso que viene marcado por la generalización de las demoliciones y los desalojos. Este proceso se concentra principalmente en los arrabales de Triana y San Bernardo, así como en las barriadas situadas en el sector norte de la antigua ciudad intramuros, especialmente en lo que ha venido a llamarse sector San Luis-Alameda. Son todos ellos barrios de carácter obrero con un cierto desarrollo industrial entre el siglo XIX y la primera mi-

1. «Informe Socioeconómico de la ciudad de Sevilla en el 2001.»

tad del xx, con un caserío viejo y degradado y predominio del alquiler sobre la propiedad.

## El ejemplo de San Luis-Alameda y el Plan Urban

Las primeras resistencias surgen en el entorno de San Luis-Alameda a raíz del proyecto de construcción de un parking y de la aplicación la iniciativa Urban en la zona, un plan de rehabilitación urbana financiado por la UE. Así, mientras el proceso de gentrificación avanza, modificando la estructura y composición social de la zona, la resistencia se concentra en la oposición al proyecto de parking y remodelación de la Alameda de Hércules, proyecto que se tacha de especulativo y desarrollista, interesado en la revalorización y cambio social del barrio.

La lucha en un principio carece de una visión global del conflicto social y oscila hacia el ecologismo. Sin embargo da lugar a intentos de un enfoque más social con la Plataforma de Afectados por el Urban. Es además en esta lucha donde se va gestando una cierta conciencia de las dimensiones del proceso de revalorización y expulsión de población en la zona. La zona norte, marginada durante toda la época franquista en cuanto a inversiones públicas o privadas, ya en los años setenta había empezado a desarrollar actividades dirigidas a la explotación de los beneficios inmobiliarios. Además, en el contexto actual un barrio obrero y marginal ocupando gran parte del casco histórico es inadmisibile.

El proceso continúa hasta nuestros días fomentado en parte por la migración intraurbana de la clase media al centro de la ciudad. Por poner un ejemplo, los precios del suelo para la vivienda nueva en torno a la Alameda de Hércules subieron de 200.317 ptas./m<sup>2</sup> en 1999 a 240.202 ptas./m<sup>2</sup>, y entre San Gil y Feria este aumento va de 210.781 a 227.694 ptas./m<sup>2</sup>.<sup>2</sup>

### Casas abandonadas y degradadas

Las casas y patios de vecinos tradicionales de Sevilla son abandonados por sus dueños hasta caerse, es decir, hasta que se permite su demolición a pesar de los inquilinos. A veces contra la legalidad y ante la total permisividad del Ayuntamiento, se dejan caer a pedazos, literalmente, edificios de gran valor cultural e históricos –como la ya citada Casa del Pumarejo.

Cuando la Administración interviene es para declarar en ruina el edificio y ejecutar el desalojo de los vecinos. Así se deja el espacio limpio<sup>3</sup> para que el propietario pueda vender el terreno a alguna empresa que construirá edificios de clase media-alta para esta nueva demanda, consumándose la vuelta de las élites al barrio y la expulsión de las clases bajas a la periferia. Cuando no, se mantienen vacías o como solares a la espera de que suban los precios del suelo. Actualmente este barrio presenta un elevadísimo número de viviendas desocupadas y degradadas, solares, grúas y otros síntomas de la especulación inmobiliaria.

2. Anuario Estadístico del Ayuntamiento de Sevilla (2001).

3. De «bichos», como califican los funcionarios y las inmobiliarias a los antiguos inquilinos, cuya presencia dificulta la operación.

## Desalojos

Los desalojos son la cara más amarga de todo este enorme negocio. Más cuando suele tratarse de personas en general de elevada edad, escasos recursos y que han residido la mayor parte de su vida en el barrio. Éstas se ven obligadas a emigrar a la periferia en muchos casos, con el desarraigo y la injusticia que esto conlleva.

El deterioro de las casas se utiliza para declararlas en «ruina técnica» o «económica». La declaración de ruina supone el desalojo de los vecinos de la vivienda, el único obstáculo para el propietario para venderla y sacar tajada, o para que la compañía que la ha comprado previamente pueda derribarla y hacer nuevas viviendas de clase media de las que obtendrá un enorme beneficio económico, por el elevado valor del suelo.

## Papel de la Administración

La Administración local, en concreto la Delegación de Urbanismo, reino taifa del Partido Andalucista desde tiempo inmemorial, ha jugado un papel fundamental en todo este proceso. Son ellos los que permiten que se produzca este proceso en aras del negocio inmobiliario y de la construcción. Las obras públicas, así, se utilizan para subir los precios del suelo.

Haciendo un pequeño recorrido histórico de este tipo de actuaciones públicas podríamos remontarnos, tras un largo período de olvido de la zona, a los años setenta con la famosa boca de metro de la Alameda, vergonzoso monumento al despilfarro y la estupidez de nuestros gobernantes, gigantesco escaparate en su tiempo de la política de rehabilitación de la zona.

Después vienen los primeros intentos de construir el parking subterráneo. Los planes del Ayuntamiento incluyen desde entonces la supresión de la arboleda existente, la creación de un parking subterráneo y la supresión de hileras de viviendas para dar entrada al tráfico rodado en la zona. Este último punto ha acabado convirtiéndose en la supresión total de la Plaza de la Niña de los Peines, ya perpetrada. A pesar de esto, Urbanismo no cesa en su empeño y no pierde ocasión para sacar de nuevo a la luz su proyecto, la última vez en 2001 a través de un Plan Parcial.

Fruto de éste fue la supresión de la mencionada plaza y de gran parte de la arboleda y de rebote el mercadillo de la Alameda. Estas obras de regeneración no tienen otro objetivo que el de subir el precio del suelo para atraer capital privado hacia la zona.

## El plan Urban

El plan Urban,<sup>4</sup> financiado con capital de la UE, comprendía la rehabilitación de la zona San Luis-Alameda. Aunque el diagnóstico de la zona era muy acertado, proponiendo la solución de los problemas de deterioro urbanístico y medioambiental, así como programas sociales para una población envejecida y con bajo nivel de formación, el resultado fue muy diferente. El grueso de las actuaciones con dinero europeo fueron dirigidas a la mejora o creación de equipamientos e infraestructu-

4. Fondos de la UE destinados a la regeneración de sectores de grandes urbes especialmente degradados.



ras. Por una parte se incentivó la apertura al tráfico rodado ensanchando calles, así como la construcción de parkings rotatorios.

Otro objetivo del Urban era la incentivación de la inversión de capital privado en la zona. Así el dinero público gastado en el barrio, prometiendo una subida de los precios del suelo, ha servido principalmente para atraer a la iniciativa privada a invertir en la vivienda. La consecuencia evidente es el incremento de la actividad especulativa con el suelo, la aceleración del proceso ruinoso en las viviendas y la consiguiente expulsión de las clases bajas.

El problema del plan Urban fue en principio un problema de concepción, dado que las directrices de Bruselas impedían que este dinero fuera utilizado para mejorar directamente las condiciones de vida de los habitantes de los barrios, por ejemplo rehabilitando sus casas. Por otra parte la intención del Ayuntamiento no fue en ningún caso la de rehabilitar el barrio para sus habitantes; prueba de ello es que muchos de los programas de formación y de ayuda a los colectivos marginales del barrio no llegaron a cumplirse por falta de presupuesto, mientras se gastaba gran parte del dinero en obras faraónicas tipo «El Palacio de la Sirena», suerte de Centro Cínico tan usado como el apeadero del Ave de la Expo que sigue en la Cartuja cogiendo polvo.

Finalmente, la lucha de la Alameda tiene su punto álgido en el verano del 2001, a partir de donde se desinfla, habiendo evitado la construcción del parking pero no el proceso de regeneración social de la zona. Un año antes se crea la Plataforma para Salvar la Casa del Pumarejo.

### El Pumarejo

La Plataforma lleva a cabo un trabajo importante en la denuncia de la especulación y la expulsión de la población tradicional. Sus esfuerzos se centran en intentar salvar la Casa Palacio del Pumarejo, que se convierte a partir de entonces en paradigma del proceso de gentrificación en la zona y de la resistencia contra el mismo.

De forma paralela se va desarrollando en la zona un cierto movimiento de ocupación de corte más juvenil, que se concreta en las ocupaciones de las calles Divina Pastora y Antonia Sáenz. Los ocupas tienen una cierta politización y conciencia de la problemática del barrio y no tardan en entablar relaciones, aunque tibias, con la Plataforma. También se traslada a la zona la Casa de la Paz, centro social de grupos pacifistas. Estos elementos van creando un entramado político en el barrio que va sumando fuerzas a la Plataforma.

El Pumarejo es una casa palacio del siglo xvii reconvertida en corral de vecinos, que a principios de la década se encontraba en la misma situación que tantos corrales del centro histórico: una población envejecida y de bajo poder adquisitivo y un edificio deteriorado con la propiedad eludiendo el deber de conservación, esperando que cayese a pedazos o a que no quedase un solo vecino para remodelar el edificio. El cincuenta por ciento de la propiedad es comprada además por Q Hoteles con intenciones obvias.

La Plataforma se estructura en torno a algunos vecinos de la zona concienciados, algunos hijos de vecinas de la Casa del Pumarejo y militantes que habían estado inmiscuidos en la lucha contra el parking. Entre el reducido grupo inicial encontramos gente con un cierto nivel técnico, capaz de manejarse con los planes urbanísticos, los políticos y la prensa.

La Plataforma utiliza los medios a su alcance para conseguir el objetivo de hacer que permanezca la población tradicional en el corral. Esto pasa necesariamente por la presión-negociación con la Administración pública, con el objetivo de conseguir la rehabilitación subsidiaria del edificio. Se sigue una estrategia de denuncia a través de actos y acciones de visualización para presionar a Urbanismo, utilizando al mismo tiempo los medios locales de comunicación.

La puesta en valor del palacio como bien patrimonial es otro fin que es, asimismo, medio para obligar a la rehabilitación del edificio y evitar su demolición. Por otro lado se trabaja en la dinamización cultural de la plaza organizando velás, un mercadillo cultural y otras actividades. También se procede a la realización de jornadas de trabajo voluntario para rehabilitar el edificio por cuenta propia.

En 2004 se ocupa uno de los numerosos bajos abandonados del edificio, donde se crea el Centro Vecinal del Pumarejo. A partir de este momento el número de personas del barrio y ajenas a él que pasan a implicarse no para de crecer.

En verano de 2004 se consigue la declaración del Palacio como Monumento, lo que supone un gran paso adelante en la protección del edificio y sus inquilinos.

En el momento actual es tal la legitimidad y la fuerza obtenida por el movimiento en torno a la Casa del Pumarejo que difícilmente sería factible para la propiedad el desalojo de los inquilinos o del Centro Vecinal establecido en los bajos.

En el otro lado de la balanza, hay que señalar que la lucha se concentra en un corral de vecinos, cuando la problemática afecta a la totalidad del barrio. Es sin embargo en torno al movimiento para salvar El Pumarejo que se crea la Liga de Inquilinos de Sevilla, ya en 2005, una asociación que en estos sus primeros pasos se dirige a defender principalmente a los vecinos que se encuentran en peligro de desalojo en barrios con este tipo de problemáticas y que podría convertirse en una buena herramienta organizativa y de lucha contra los procesos de gentrificación.

## La Bachillera

La Bachillera es un barrio de autoconstrucción al norte de Sevilla, bastante alejado del centro pero situado en uno de los principales ejes de comunicación de la ciudad «Nuevo Torneo». Se trata de un barrio con una problemática muy específica, un barrio degradado en el que la mayoría de los habitantes poseen la propiedad sobre las viviendas pero no sobre el suelo sobre el que se asientan. La propiedad pertenece a la Asociación Sevillana de la Caridad, desde la creación del barrio en los años cuarenta, que se niega a vender los terrenos.

En este caso el proceso de gentrificación no ha empezado a desarrollarse, pero se encuentra latente como consecuencia de la utilización de terrenos próximos para la construcción de la Ciudad del Trabajo de Sevilla, donde se trasladarán las sedes de los sindicatos mayoritarios y de la patronal, una operación con claros tintes especulativos que promete la revalorización del entorno.

Ante la revalorización futura de los terrenos, los vecinos se encuentran en una cierta situación de indefensión al no poseer la propiedad sobre los mismos, lo que les empuja a entablar una batalla con la propiedad y con la Administración con el fin de asegurar la supervivencia del barrio.

La estrategia de los vecinos se dirige por un lado a promover una huelga de inquilinos, es decir, a promover el impago de los alquileres del suelo, y por otro a la

movilización de los vecinos con vistas a incidir en la prensa y presionar a los políticos para que intervengan.

En base a una maniobra jurídica, los vecinos refundan la Asociación Sevillana de la Caridad, alegando que la existente hasta ese momento no coincidía con los estatutos reales de la organización. Esta nueva ASC tiene por objetivo que los vecinos accedan a la propiedad de los suelos.

De esta forma los vecinos cuentan actualmente con la oportunidad de acceder a la propiedad. Sin embargo el proceso de gentrificación podría darse por otras vías, a través de la compra por empresas promotoras a los ahora legítimos propietarios para la construcción de otro tipo de viviendas. El acceso a la propiedad tampoco quita que parte de las casas sean derribadas por orden municipal al tratarse de infraviviendas.

## San Bernardo

El barrio de San Bernardo sufre un intenso proceso de gentrificación durante las dos últimas décadas del siglo xx. En este barrio el proceso se encuentra muy avanzado y la mayor parte de los vecinos corresponden a un tipo social de clase alta. Los gentrificadores en San Bernardo, además, son de un poder adquisitivo y una relevancia social muy superior a los que pudiese haber por ejemplo en San Luis-Alameda: se trata en muchos casos de jueces, fiscales, arquitectos, etc.

Cuando apenas quedan unas cuantas casas antiguas, en estado avanzado de deterioro, se ocupa en la calle San Bernardo un antiguo colegio de adultos abandonado desde hacía quince años. Los jóvenes okupas contactan con algunos antiguos vecinos del barrio, socialmente concienciados y que habían tenido contacto con el movimiento en torno al Pumarejo. Una de las primeras actividades que se realizan en el nuevo centro social son unas jornadas sobre especulación, en las que se trata el tema de la gentrificación.

La relación del pequeño grupo de vecinos que empieza a relacionarse con el centro se dirige a imitar el modelo del Pumarejo, sustituyendo la idea de centro social por la de centro vecinal, con menos estética okupa y más integrado en el barrio.

El trabajo de dinamización que algunos vecinos empiezan a desarrollar en el barrio desemboca en la ocupación de un bloque de viviendas sociales, terminadas desde hacía dos años y medio pero vacías, por parte de unos quince vecinos amenazados de desalojo y con sus casas en estado avanzado de deterioro. En la ocupación del bloque juega un papel fundamental el apoyo de la Liga de Inquilinos de Sevilla, recientemente constituida. Los vecinos exigen entonces el realojo dentro del barrio o la rehabilitación de sus viviendas. Sin embargo la rehabilitación tampoco supone una solución integral al proceso, dado que aún con las viviendas rehabilitadas el proceso de desalojo de muchos vecinos seguiría adelante. De esta forma se crea la Plataforma Salvemos San Bernardo, que aborda directamente la problemática de la gentrificación y que plantea no soluciones particulares para casos concretos sino la paralización total de los desalojos y de la sustitución de la población original del barrio.

## Conclusiones

De estas experiencias extraemos dos conclusiones principales. La primera es que en la mayoría de los casos no se aborda la problemática general de la gentrificación, sino sus consecuencias en casos concretos, con lo que sólo se consiguen soluciones parciales y victorias puntuales. Planteando la problemática de forma integral en los barrios, se podría buscar estrategias dirigidas a la solución de la problemática y no a casos individuales. En este sentido ha supuesto un notable avance la creación de la Liga de Inquilinos, que parece encaminarse por ese camino, pero también el camino que parece estar tomando la experiencia de San Bernardo.

Por otro lado, esta lucha, al estar directamente relacionada con la cuestión de la propiedad del suelo, encuentra una herramienta clave en la ocupación del mismo. En todas las experiencias comentadas los vecinos, ante la indefensión frente a los propietarios y la desidia de la Administración, tienen que enfrentarse directamente a los propietarios ocupando o negándose a pagar alquileres. Dado que la ley está de parte de la propiedad y la Administración y otros agentes sociales apoyan este tipo de procesos por las plusvalías que producen para la ciudad, los afectados no tienen más remedio que desobedecer la ley y enfrentarse a la Administración. Esto combinado con otros medios de carácter menos radical como son la presión a los políticos, la visualización en los medios de comunicación y la negociación con la Administración y con la propiedad cuando fuese necesario.

En cuanto al camino que podrían seguir estas luchas, cabe la posibilidad de continuar por la vía abierta por la experiencia de San Bernardo de los realojos reivindicativos, es decir, ocupaciones masivas por parte de los vecinos. Desde la perspectiva más legalista, el aumento de la concienciación y de la comprensión de estos temas podría empujar a los agentes implicados en la defensa de los vecinos tradicionales a solicitar figuras legales que protegieran a los habitantes de estos barrios y ofrecieran soluciones integrales o la prevención de futuros procesos de gentrificación. Ya empieza a hablarse de algunas figuras que podrían ser factibles, como la obligación de realizar «estudios de impacto social» ante la realización de planes de renovación o rehabilitación de barriadas, o la creación de figuras de realojo en el barrio propio, específicas para vecinos afectados por este tipo de procesos.

Ibán Díaz, corredactor de *La Haine*  
y miembro del CSOA Casas Viejas de Sevilla

## 12. Plaza de la Encarnación 6: del abandono al desalojo

Sr. Gerente de Urbanismo,  
don Manuel Jesús Marchena Gómez:

Los abajo firmantes, inquilinos e inquilinas del inmueble sito en la Plaza de la Encarnación número 6, hemos elaborado el presente informe con el fin de poner de manifiesto, ante los organismos competentes del Ayuntamiento de Sevilla, la grave situación que venimos padeciendo desde hace años.

### Los antecedentes: la expulsión de la casa y del barrio de los vecinos tradicionales

El edificio de cuatro plantas cuenta con 25 viviendas agrupadas en torno a dos patios interiores y varios locales comerciales en sus bajos que hacen la función de almacenes.

A principios del año 2000 estaban ocupadas todas las dependencias de la casa mostrando, con toda su contundencia, el cariz popular con que se ha definido históricamente esta zona del casco antiguo. El edificio estaba conformado mayoritariamente por personas de condición social humilde, con los hábitos cotidianos de consumo muy restringidos, pero focalizados, casi en exclusividad, al comercio tradicional de la zona, y con las relaciones sociales muy limitadas, en lo que a las personas mayores se refiere, a los espacios de sociabilidad que demarca un universo social y espacial muy reducido: el mercado de abastos de la Encarnación, la plaza, las iglesias próximas y los bares y cafeterías del entorno. A este perfil social que era el mayoritario, el de mayor antigüedad y el que ha dado históricamente personalidad a una de las zonas más emblemáticas de la ciudad, se le unía la presencia de jóvenes estudiantes o trabajadores, por lo general, foráneos. Los jóvenes vecinos han sido siempre muy bien recibidos por las personas mayores del edificio ya que les reportaban ciertas garantías de seguridad. Este hecho, junto a otros, incidía en el establecimiento de unas relaciones entre vecinos que podríamos denominar, sin temor a caer en los tópicos usuales, de armónicas y cordiales.

El inmueble siempre ha mostrado cierto aspecto de abandono debido a la dejadez de los propietarios por adecentarlo. Las pocas actuaciones que se han acometido en la última década en este sentido, han corrido a cargo de los propios inquilinos, o, a lo sumo, la propiedad ha financiado, por ejemplo, la pintura y los vecinos han tenido que aportar la mano de obra.

Bajo estas circunstancias en las que la propiedad, haciendo clara dejación de sus obligaciones, no invertía ni un céntimo, ya no sólo en aspectos menores de adecentamiento, sino también, en otros relativos a la seguridad, la salubridad o la mínima dignidad en las condiciones de vida, los inquilinos deciden, motu proprio, crear un fondo común para hacer frente a ciertas carencias. Cada vivienda aporta 1.000 pesetas al mes, y con los fondos acumulados se van emprendiendo una serie de mejoras, como es el caso de la colocación del zócalo de azulejos en el largo pasillo de acceso a los patios para así evitar la humedad, la suciedad y el penoso aspecto estético, o la pintura de patios y escaleras entre otras actuaciones.

Aún así, las deficiencias y carencias estructurales en algunas de las viviendas eran evidentes: muros en mal estado, presencia de grietas en los techos y las paredes, humedad por filtraciones, goteras, deficiente instalación eléctrica con la peligrosidad que entraña... Sólo la insistente presión vecinal o la consumación de alguna desgracia hacía actuar a la propiedad, siempre de forma chapucera y precaria: por ejemplo, en varios pisos de la segunda planta, concretamente los números O, P y Q, los inquilinos venían reclamando durante años el arreglo del tejado, pues dejaba filtrar gran cantidad de agua con el consiguiente peligro de derrumbe. La propiedad hacía caso omiso como norma. A lo sumo y, ante las insistencias, colocaba un parche de tela asfáltica sobre las tejas para que el agua no calara, siendo siempre un remedio insuficiente por poco duradero. A la vecina del 2.º Q hasta que no se le cayó el techo del dormitorio por completo no le fue arreglado. Eso sí, supuso un importante incremento en el importe de la renta, como si el desperfecto tuviera que abonarlo ella. Sobre el año 1998, en el 3.º T, apenas cinco días después de que el piso fuera abandonado por la mujer que lo habitaba con sus dos hijos, se vino abajo el muro de una habitación creando un elevado grado de alarma entre los vecinos.

Sólo se acometían obras de cierta importancia cuando ocurría un accidente de envergadura. El resto, era todo parcheo. El mantenimiento mínimo dependía de los vecinos, que poco podían hacer ante estas situaciones. Bajo estas circunstancias, aquellos inquilinos con mayores posibilidades económicas o capacidad de ayudas externas fueron optando por abandonar la casa en donde vivieron muchos años para asentarse en barriadas lejanas del extrarradio en la mayoría de los casos.

El proceso de abandono del inmueble se acelera notablemente a partir de febrero de 2001, cuando la Gerencia ordena a la propiedad realizar obras urgentes de seguridad debido a un desprendimiento de un techo en el edificio contiguo, Encarnación n.º 5, con el que comparte elementos constructivos. Se abren calos y catas en los falsos techos y en los forjados de toda la casa y se apuntalan los pasillos y la mayoría de las viviendas. Las incomodidades son evidentes. La propiedad oculta su intención a los inquilinos: el inicio del expediente para declarar el inmueble en ruinas. Este hecho no lo sabríamos hasta dos años después, cuando un grupo de inquilinos fuimos a la Gerencia a supervisar el expediente del edificio.

En estos dos años que van desde febrero de 2001 a marzo de 2003 se produce un verdadero éxodo vecinal. De más de 20 viviendas ocupadas se pasa a tan sólo ocho. En todos los casos, las circunstancias son similares: los vecinos, poco a poco, van mostrando su desánimo y desesperanza ante el estado de la casa y las pocas perspectivas de arreglo que se ofrecen. Se resisten a vivir entre puntales y en una situación de evidente peligrosidad.

Por primera vez, conforme las viviendas van siendo abandonadas ya no vuel-

ven a ser alquiladas. La estrategia de la propiedad se hace visible. Por otra parte, comienzan a producirse presiones y coacciones a los inquilinos que se resisten a marcharse para que vean socavada su dignidad. Hablamos de prácticas abyectas de acoso, también conocidas como *mobbing* inmobiliario. Los destinatarios: las personas más indefensas, las ancianas sin apenas habilidades sociales, con escasos conocimientos sobre sus derechos básicos. Durante el último año, en reiteradas ocasiones se ha presentado una o varias personas como técnicos de la Gerencia de Urbanismo amenazando a las inquilinas más ancianas y enfermas, diciendo que el edificio está en ruinas y que va a ser desalojado en pocos meses. Esto creaba un estado continuo de ansiedad que repercutía en la salud física y mental de los inquilinos, haciendo patente una merma en la calidad de vida de los más «débiles». Para estas personas, la perspectiva de un desalojo en un breve plazo sin la oferta de una alternativa de vivienda, se convierte en un pensamiento traumático que inunda su cotidianidad en todos los aspectos. Los vecinos y vecinas de la casa hemos sido testigos reiteradas veces de la injusticia de los llantos, los nervios y la pesadumbre de mujeres mayores e indefensas ante la actitud de estas personas sin escrúpulos.

En este proceso de silencios y dejación de la propiedad, de acosos y de incomodidad, el inmueble ha visto abandonar sus viviendas a vecinos como Ángel del Pozo, que llegó tan sólo un mes antes de que en su casa le pusieran más de 25 puntales en marzo de 2001, o Josefa Moro y su hijo, que habitaban desde 1984 y contaban con una espaciosa casa con un largo contrato de más de 20 años... Pero tal vez, el caso más penoso es el de Ana María Borrego, que con más de 75 años y una pensión de apenas 380 euros mensuales habitaba su casa desde 1972, en donde pagaba de renta poco más de 110 euros. Los puntales, las filtraciones de agua, los desprendimientos de trozos de techo de su vivienda, la dejadez de la propiedad y los nervios y el miedo le hicieron cambiar de piso, pagando ahora en el entorno de donde no ha querido salir –en la calle próxima de Alcázares– hasta el 80% de su paga.

En febrero de 2003 se produce un derrumbamiento de un entrevigado en un pasillo de la segunda planta segundos después de que pasara una vecina. Otra vez más el azar evitó una tragedia. Actuaron los bomberos y con posterioridad, en marzo, la Gerencia procede de forma urgente a las obras de seguridad. Más calos y catas, muchísimos más puntales. A la vecina del 2.º O por fin le arreglan el techo (es demolido y sustituido por uno de chapa) por el que venía luchando los últimos años. Son meses de obras e incomodidades que se saldan con el cierre de las azoteas y con un masivo incremento de puntales en los pasillos, escaleras e interiores de las viviendas. La casa es abandonada por dos inquilinos para quedar sólo seis.

Desde entonces, la estrategia de acoso por parte de la propiedad se incrementa: no acepta que le dejes un mes sin pagar, esto es, si por cualquier motivo –ausencia, no disponibilidad, etc.– dejas de pagar dos meses, no te acepta el pago de uno para, a lo mejor, ponerte al corriente al mes próximo. No entrega los recibos para así denunciar e iniciar el trámite de desahucio. Se produce un desentendimiento total sobre desperfectos de la casa. La puerta ha estado –y está en estos momentos– rota durante meses, no funcionan desde hace años los porteros automáticos; si hay un desagüe o filtración o hay que llamar a los varilleros o a los fontaneros, etc., es siempre función y responsabilidad de los inquilinos.

En esta circunstancia se produce el célebre desahucio de Rosario Piudo, una anciana enferma del corazón, con 86 años y desde la década de los 70 en la casa. Con la última actuación de la Gerencia, los puntales de su vivienda se incrementaron

hasta 28. La rotura de una ventana, que nunca fue arreglada, fue el detonante de una injusticia que conmovió a la sociedad. La anciana abonaba religiosamente su mensualidad de 120 euros a su casero, hasta que, hace meses, decidió plantarse como represalia porque éste no arreglaba la ventana por la que entraba el agua de las lluvias y el frío del invierno. Denunciada, pagó antes de la celebración del juicio –enervación de la acción–. Pero, en ese momento, dejó sin abonar, por error, 39 euros. Siendo consciente de este error, la propiedad esperó a que se cumpliera el plazo para denunciar a Rosario por impago. La aplicación fría de las leyes sancionó legalmente lo que es una gran injusticia.

Un grupo de vecinos intentó impedir a través del diálogo que se efectuara el desahucio, al menos en esas condiciones, pues Rosario nunca fue consciente de su situación y la orden de lanzamiento (ejecución del desalojo) sólo vino con cuatro días de antelación. Ni en los juzgados ni, mucho menos, la propiedad, pusieron el más mínimo interés por aliviar una deplorable situación. Es más, entre los últimos, hubo muestras de una amoral satisfacción durante el desalojo. Unos ejercen sus derechos como propietarios y, otros, desde los juzgados, hacen aplicar una ley en contra de todo criterio de justicia. No importa en este caso, como en otros, el escándalo social y el rostro de la víctima. David frente a Goliat, pero además, la honda, la lleva el último.

Este hecho doloroso, también para los vecinos, ha puesto de manifiesto las claras intenciones de la propiedad: expulsar a los «bichos» (los inquilinos en el argot inmobiliario) con el mínimo coste, esto es, sin la posibilidad de negociar las condiciones o el derecho a la indemnización. Todo esto no ha hecho sino acrecentar el desasosiego y la desesperanza de los vecinos, que no acaban de asumir su situación por considerarla una sinrazón: nosotros pagamos el alquiler mensual, por lo tanto cumplimos con nuestra parte del contrato. Los dueños son los que lo incumplen, pues su obligación es ofrecer una vivienda en condiciones dignas, y eso está a años luz de la realidad que vivimos.

## El estado actual de las viviendas y los inquilinos

El estado de abandono y dejadez del inmueble es, hoy día, más visible que nunca. Las azoteas de la casa están clausuradas estando prohibido su acceso. Hay 20 viviendas desocupadas, con las ventanas abiertas y, algunas, con las puertas rotas, acelerando así el proceso de deterioro. La puerta de la calle está destrozada. La propiedad se niega a arreglarla diciendo que la casa está vendida. Este hecho crea alarma, temor e incomodidades entre los vecinos ya que en las noches, sobre todo, determinados transeúntes utilizan determinadas dependencias –pasillos y patios– como servicios o como lugares para el consumo de drogas y, en ocasiones, como refugio para el descanso. Somos los vecinos, con gran indignación, los que tenemos que recoger las excrecencias, desinfectar y limpiar las zonas afectadas. También, algunas veces, ha desaparecido ropa de los tenderetes, macetas con plantas, bicicletas o jaulas con canarios, entre otras cosas.

Además, la red de tendido eléctrico está muy deteriorada en algunos sitios, entrañando un grave peligro. Del mismo modo, los desagües ofrecen un aspecto deplorable y la visita de los varilleros, siempre por iniciativa de los vecinos, ha sido frecuente en los últimos años.



En definitiva, todo se reduce a un estado de indefensión generalizado. La propiedad hace y deshace a su libre albedrío. Los vecinos se sienten desamparados. Históricamente no han tenido a nadie que les defienda. A lo sumo, los únicos oídos que encontraban eran los del párroco y, dependiendo de la voluntad de éste, que podía alinearse con los propietarios y fomentar la resignación cristiana o, por el contrario, buscarles apoyo jurídico y denunciar la situación.

Los vecinos y vecinas de la Plaza de la Encarnación número 6 sólo pedimos una cosa muy concreta: vivir en condiciones dignas en nuestra casa, en nuestro entorno. Cumplimos con nuestra parte del contrato: pagamos el alquiler. No queremos que se mercadee con nuestra situación y con nuestras vidas como ya hicieron con Rosario Piudo y otros vecinos anónimos que se fueron de la casa por el hartazgo de una situación injusta y la prepotencia de unos propietarios desalmados. Exigimos a la Gerencia de Urbanismo que inicie las obras de arreglo y adecentamiento del inmueble que la propiedad, incumpliendo la normativa, no hace. Apoyamos el proceso de expropiación que la Gerencia ha emprendido. Lo consideramos un acierto y una señal de intimidación para los numerosos casos parecidos que hay en nuestra ciudad. El Ayuntamiento no debe arredrarse ante los intereses oscuros de los especuladores. El Ayuntamiento debe velar por la calidad de vida de las personas más indefensas, aquellas que ni siquiera la aplicación de las leyes tienen en cuenta sus contextos sociales y personales. Solicitamos ayudas para residir transitoriamente en condiciones dignas en alguna casa de propiedad municipal mientras duren las obras. No queremos nada regalado. Pedimos, exigimos que se haga justicia.

Sevilla, 14 de abril de 2004

Este informe fue redactado en la primavera de 2004 y, desde entonces, el panorama ha cambiado sustancialmente hasta nuestros días. Durante los meses de verano y otoño de ese año abandonaron el edificio el resto de vecinos salvo el que esto escribe. Saturados anímicamente por una situación que no ofrecía perspectiva alguna, aceptaron una pequeña compensación económica a cambio de dejar las viviendas en un plazo muy corto de tiempo. Salvo una vecina que contaba con un contrato indefinido, el resto ya lo tenía cumplido, por lo que la legalidad –que no la legitimidad– estaba del lado de los propietarios. Hoy viven todos en barriadas lejanas y periféricas de la ciudad.

La situación se agravó desde entonces con una intensificación del acoso por parte de los propietarios, que abandonaron totalmente el edificio a su suerte. Estos hechos fueron denunciados ante la opinión pública a través de los medios de comunicación (prensa escrita, radio y programas de televisión como *Línea 900* y *Los Reporteros* de Canal Sur), que se hicieron eco del asunto, ayudando a generar cierta conciencia social. Además, a raíz del caso del desahucio de Rosario Piudo, se crea en Sevilla una Plataforma de Inquilinos Amenazados (embrión de la actual Liga de Inquilinos-La Corriente) que articula a personas en circunstancias parecidas y hace frente a este tipo de atropellos. Por otra parte, el proceso de expropiación del inmueble iniciado por el Ayuntamiento de Sevilla es muy lento –puede demorarse por varios años– y no ofrece garantías de un desenlace positivo.

En estas circunstancias, el último inquilino cuyo contrato estaba a punto de expirar, abandona el inmueble en abril de 2005. En la misma fecha, un grupo de oku-

pas se instalan en varias dependencias del edificio y desarrollan diversas actividades culturales y alternativas. La casa okupada cuenta en un principio con el apoyo de los vecinos del barrio, pero en un tiempo, las gentes más activas y dinámicas de la casa abandonan y surgen desavenencias internas, iniciándose un proceso acelerado de deterioro en la casa y en las relaciones con el entorno.

El Ayuntamiento, presionado por la Liga de Inquilinos y otras entidades ciudadanas, continúa con el expediente de expropiación a los propietarios para que, una vez rehabilitadas las viviendas, sirvan para realojar familias que sufran casos injustos de desahucio. Aún no hay nada definitivo y todo está a expensas de una lenta burocracia.

En todo caso, este proceso largo, doloroso y tremendamente injusto para los antiguos vecinos de la Plaza de la Encarnación n.º 6, ha tenido sus consecuencias positivas. El enorme impacto mediático que tuvo el desahucio de Rosario Piudo –hoy felizmente en una residencia de ancianos en buenas condiciones– sirvió de acicate para remover la sociedad sevillana dando algunos buenos frutos:

1. La Gerencia Municipal de Urbanismo del Ayuntamiento de Sevilla crea la Oficina Técnica de Asistencia a Inquilinos en Situaciones de Abuso (OTAINSA), con varios técnicos entre los que hay un abogado y un arquitecto, entre otros, y que en pocas semanas ya había superado el centenar de consultas.

2. En abril de 2005, tras un año de andadura reivindicativa de la PIA (Plataforma de Inquilinos Amenazados), nace la Liga de Inquilinos-La Corriente, que desarrolla una inestimable labor ciudadana de asesoría a gentes sin recursos; de denuncia de situaciones injustas y abusivas por parte de las promotoras inmobiliarias y de «asustaviejas»; reivindicativa ante las administraciones, medios de comunicación y sociedad civil; informativa sobre los derechos de los inquilinos y sobre la situación particular sevillana y global en otros puntos de Andalucía, del Estado y del mundo; de apoyo moral a personas solitarias con graves carencias económicas y afectivas...

En definitiva, hoy la ciudad de Sevilla cuenta con una herramienta ciudadana para combatir las ignominiosas prácticas de *mobbing* inmobiliario que se ceban siempre en la población más indefensa y para reivindicar unas viviendas de alquiler dignas, estables y con precios justos.

Ángel del Río Sánchez, antiguo inquilino  
del 3.º T del número 6 de la Plaza Encarnación

### 13. La Casa del Aire amenazada

La conocida popularmente como Casa del Aire, situada entre el número 20 de Bete-ta y 7 de Zenete, es la última casa de paso existente en el Albaicín. Se trata de un inmueble del siglo xvii que por medio de su laberíntica estructura interna de patios, galerías y escaleras, comunica estas dos calles. A simple vista, el inmueble no se diferencia mucho de otras casas albaicineras: su aspecto externo es similar al de muchas otras, y como tantas está siendo sometida a un feroz acoso por parte de la maquinaria inmobiliaria, siendo sus vecinos presionados para abandonarla para dar paso a una población con mayor poder adquisitivo que residirá en casas que, bajo la excusa de ser rehabilitadas, en la práctica resultan expoliadas, atomizadas y convertidas en apartamentos de lujo. No obstante, una cuestión clave es la que ha hecho que los especuladores encuentren en esta casa una gran diferencia: la negativa de sus vecinos a ceder ante el acoso especulativo y su determinación de luchar por su vivienda y su dignidad.

#### ¿Qué pasa con la Casa del Aire?

La situación privilegiada con la que cuenta la casa, situada en el bajo Albaicín, la construcción del parking de la calle Zenete y las espectaculares vistas que se contemplan desde el inmueble, hacen de la Casa del Aire un bocado especialmente apetitoso para las mafias inmobiliarias. Obviamente, las consecuencias las sufren unos vecinos con contratos de renta baja, alguno con contratos indefinidos o de larga duración, que pasan a ser moradores indeseados y que es necesario expulsar para multiplicar beneficios.

La presión sobre los vecinos comenzó cuando en 2004 Arrendamientos Puerta Elvira adquirió el inmueble y comenzó así una encarnizada campaña para echar a los «molestos» inquilinos y derribar la casa. Los medios utilizados fueron variados y siempre desagradables para los vecinos, que en algunos casos se marcharon de la casa. Aquellos pisos que se quedaron vacíos fueron ocupados por personas de confianza para evitar prácticas comunes de acoso inmobiliario, tales como destrozos o contratación de intimidadores que «habiten» las casas. En un primer momento Arrendamientos Puerta Elvira denunció estas ocupaciones, pero luego accedió a retirar las denuncias por la campaña realizada por los vecinos, alcanzando con los ocupantes irregulares un acuerdo verbal según el cual se les permitiría permanecer indefinidamente en los pisos hasta que se resolviera todo el proceso legal pendiente sobre la Casa del Aire.

Tras una concentración y varios miles de carteles, ganamos la batalla contra Arrendamientos Puerta y los acobardados especuladores, viendo que los vecinos no nos íbamos y no les dejábamos especular con nuestras casas, no tuvieron otra salida que la de vender la casa a la Inmobiliaria Edivara, perteneciente al Grupo Sol. La situación con esta nueva inmobiliaria es similar en lo que respecta al acoso que sufren los vecinos; además no han querido respetar los acuerdos alcanzados con los anteriores propietarios. No sólo se han dedicado a realizar visitas a la casa con patadas a la puerta y notas amenazantes, denuncias contra vecinos para no presentarse luego a los juicios, y otras medidas intimidatorias, sino otras más graves como denuncias por usurpación, el intento de desahucio de un vecino con contrato indefinido que lleva viviendo en la casa 25 años, el corte del agua corriente, la negativa a dar de alta los suministros básicos y el deliberado abandono del inmueble.

La lucha de los vecinos ha sido dura y se ha llevado a cabo en diversos frentes. No sólo se han denunciado públicamente y judicialmente las prácticas de acoso de Edivara y el Grupo Sol, sino que también se ha intentado por todos los medios evitar la destrucción del inmueble, consiguiendo que se catalogue y se reconozca su valor arquitectónico y etnológico.

### ¿Qué queremos los vecinos de la Casa del Aire?

1. La inmediata retirada de las denuncias interpuestas por Edivara y el cese definitivo del acoso a los vecinos, es decir, el respeto de los acuerdos con el anterior propietario.

2. La renovación por parte de Edivara de los alquileres existentes bajo las mismas condiciones.

3. La conservación y rehabilitación del inmueble. Cuando hablamos de «conservación» no nos referimos sólo a la dimensión física de la casa y a la de sus múltiples elementos de gran valor arquitectónico, sino también a la humana: el edificio debe conservarse con todos sus actuales vecinos. Asimismo solicitamos que, de realizarse obras de mantenimiento, éstas no conlleven el desalojo de ningún vecino, ya que tenemos razones fundadas para pensar que esto puede ser una artimaña tras la que no se permitiría el regreso de los habitantes de la casa.

4. Un local vecinal dentro del edificio: la lucha de los vecinos por esta casa ha hecho que surjan unas relaciones de solidaridad y compañerismo entre los habitantes, que si bien han sido tradicionales de barrios como el Albaicín, se dan cada vez menos hoy en día. Es por eso que juzgamos necesaria la existencia de espacios donde estas prácticas puedan desarrollarse y extenderse.

Fax: Texto para enviarles por fax a estos señores, mostrándoles vuestro descontento por la situación. Fax 958 26 01 01. En solidaridad con los vecinos de la Casa del Aire, y por su derecho a permanecer en sus viviendas: Exigimos al Grupo Inmobiliario Sol y a Edivara S.L. que cesen las presiones y amenazas hacia los vecinos de la Casa del Aire, y se efectúe la inmediata retirada de las denuncias realizadas por parte de Juan Rafael Fernández Pérez o cualquier representante de ambas empresas.

Vecin@s Casa del Aire (27/01/2006)

## Crónicas de la selva inmobiliaria: Valencia

Hablamos en esta sección de Valencia, que quizás, tras Barcelona, es la segunda ciudad mediterránea donde con mayor intensidad se han vivido las diferentes etapas de desarrollismo urbanístico. La ciudad, donde el período entre 1990 y 2000 supuso un aumento del 50% de la actividad urbanizadora, está acostumbrada a conflictos urbanísticos en distintos puntos del territorio como El Cabanyal, el barrio del Carmen, La Punta u Horta, que por otra parte han contado con notables respuestas sociales.

Como en otras macrociudades de litoral, el puerto se ha convertido en uno de los puntos calientes de expansión urbanística, recogiendo inversiones institucionales «cuyos hipotéticos beneficios para la economía de todos los valencianos todavía desconocemos», según el abogado Manuel Montiel Márquez. En las últimas décadas, éste ganó al mar más de 2.320.000 m<sup>2</sup>, a lo que hay que añadir la invasión de La Punta a finales de los 90, una zona de huerta donde miles de personas perdieron sus casas y su medio de vida, para la construcción de la Zona de Actividades Logísticas.

En los tres textos de este bloque tratamos de ofrecer una visión que, aunque es necesariamente parcial por su espacio y lo que abarca, pretende ser significativa de lo que el arquitecto Carlos Solà Palerm ha definido como la Valencia de lo grande: «una megalomanía y mitificación de “lo grande”: grandes rascacielos; grandes eventos; grandes avenidas que destrozan tramas históricas; grandes atentados patrimoniales, paisajísticos y sociales contra la huerta; grandes endeudamientos públicos.»

El primer texto es un manifiesto firmado por numerosos colectivos y asociaciones de la geografía valenciana, y que yendo más allá de la capital y su entorno comarcal, pone de manifiesto la imparable e irreparable carrera urbanizadora y sus consecuencias sociales, económicas y ecológicas.

El segundo texto, que da entrada al contenido principal de esta sección, es un manifiesto de la Plataforma Salvem el Cabanyal, que explica de manera sintética tanto la historia del barrio, como el conflicto reciente en torno a la ampliación de la Avenida Blasco Ibáñez que conforma el núcleo fundamental del llamado Plan del Cabanyal-Canyamelar.

El tercer y último texto es una visión a fondo y a partir de los documentos jurídicos empleados por el abogado de la Plataforma Salvem el Cabanyal, de las eventuales consecuencias económicas, sociales y patrimoniales, sobre el barrio, de llevarse finalmente a cabo el plan.

## 14. Manifiesto: Compromiso por el territorio

**NOSOTROS, CIUDADANOS Y CIUDADANAS**, en nombre propio y de los colectivos, organizaciones y entidades cívicas que se adhieren,

**CONSCIENTES DE LA GRAVE SITUACIÓN DEL TERRITORIO VALENCIANO:** constantes agresiones al medio ambiente, especulación de la tierra y del agua, destrucción del paisaje, de la naturaleza y del patrimonio cultural. Consecuencia de una economía basada en la construcción y en la producción del ocio, en detrimento de sectores como la industria y la agricultura, y todo con la exclusiva finalidad del beneficio particular inmediato, sin ningún beneficio social y en manifiesta hostilidad hacia la opinión ciudadana.

**NOS COMPROMETEMOS, DE FORMA CORRESPONSABLE**, en la defensa del territorio y de sus recursos contra estas agresiones, en demanda de medidas que, en un marco de políticas sociales avanzadas, subordinen la economía a las necesidades reales de la población, dejando de potenciar turismo y construcción como actividades primordiales, racionalizando la industria e impulsando el trabajo del campo. Nuestro compromiso se extiende a la demanda de cauces efectivos de participación ciudadana en todos los ámbitos de la Administración, y más concretamente en los procesos que afectan a proyectos urbanísticos, infraestructuras, actuaciones sobre el medio y ordenación del territorio.

**CONSECUENTEMENTE, EXIGIMOS** a las Administraciones locales, autonómicas, estatales y europeas, en los ámbitos que les corresponda:

La **no aprobación, la suspensión o la paralización de proyectos**, urbanísticos o no, que no acrediten o no hayan acreditado la suficiente transparencia informativa, así como los requisitos de acuerdo previo con los ciudadanos afectados y de amplia aceptación social, tanto en los objetivos concretos del proyecto como en su impacto ambiental y cultural.

Una **nueva normativa legal**, elaborada con la participación ciudadana, que tenga como objetivos claros frenar la especulación y primar la protección del medio, del paisaje y del patrimonio cultural sobre los objetivos concretos de los proyectos, y que, además, favorezca vías efectivas de participación ciudadana. Hasta la aprobación de esa normativa debe quedar en suspenso la tramitación o la ejecución de cualquier proyecto que afecte de forma importante al territorio.

**La apertura de un amplio debate social con el objetivo de delimitar las líneas maestras de un modelo territorial, social, económico y energético que responda a las necesidades reales de la población, racionalice los sectores productivos, limite la actividad urbanística, impida la especulación, proteja y respete de forma efectiva el medio natural y el patrimonio cultural, y fomente el uso racional de los recursos naturales y energéticos.**

22 de julio de 2005

Acció Ecologista-Agró, Associació barriodelcarmen.net (Valencia), Associació de Veïns «Clot de Barrabàs» (Godella), Associació de Veïns «Pla del Pou» (St. Antoni de Benagèber), Associació Ventpluig (Vall de Guadalest), Ateneu Llibertari del Cabanyal (Valencia), Ca Revolta-Centre de Recursos Just Ramírez (Valencia), Colectivo Marfull-Agró (Alborache), Col·lectiu Banusaidi (Beneixida), Col·lectiu Cigronet (Castelló de la Plana), Col·lectiu El Runar (Benissa), Coordinadora d'Estudis Eòlics (El Comtat), Departament de Sociologia-Investigació i Territori (Universitat de València), Federació Escola Valenciana, La Carrasca-Ecologistes en Acció (Alcoi), Marina Lliure (La Marina), Montesa Territori Viu (Montesa), Moviment Resistència Global, No a la Muralla de l'AVE, Per l'Horta Plataforma Horta Sud, Plataforma Kontra l'Alta Tensió i l'Especulació-PKAT (La Valldigna), Plataforma La Valldigna Sostenible (La Valldigna), Plataforma Salvem Catarrosa, Plataforma pel Ferrocarril (Valencia), Plataforma pels Pobles de la Sabor, Plataforma per Russafa (Valencia), Ràdio Malva, Salvem el Botànic (Valencia), Salvem el Cabanyal (Valencia), Salvem el Desert (Castelló de la Plana), Salvem la Bossarta (Carcaixent), Salvem la Casella (Alzira), Salvem l'Alforí (Fontanars dels Alforins), Salvem Porxinos (Riba-roja de Túria), Salvem Sanet-La Rectoria (La Marina), Salvem Segària-Vinyals (Ondara), Xúquer Viu, WWF, Adena (Valencia).

## 15. Cabanyal-Canyamelar: un Bien de Interés Cultural en peligro de extinción

El Cabanyal-Canyamelar es desde finales del XIX el barrio marinero de la ciudad de Valencia. Guarda todavía el sistema urbano reticular derivado de las barracas, antiguas viviendas típicas de la zona valenciana.

Una vez más asistimos a la eterna confrontación: entre la conservación del patrimonio o el «desarrollo especulativo» de una ciudad. Desde el siglo pasado los habitantes del Cabañal hemos vivido con la amenaza de la prolongación de la Avenida Blasco Ibáñez, hasta que con la construcción de la estación de RENFE en la confluencia con la Avenida de Serrería, se creía que ahí se finalizaba la historia de una Avenida-Paseo, que tenía su inicio-final en los jardines de Viveros y su final-inicio en la estación de RENFE y en el barrio del Cabanyal. Era la tan deseada conexión de Valencia con los Poblados Marítimos.

Pero en el Pleno del Ayuntamiento de Valencia del día 24 de julio de 1998, el Partido Popular, que goza de mayoría y en contra de las demás fuerzas políticas (Partido Socialista, Esquerra Unida y Unió Valenciana), aprobó el anteproyecto de Prolongación de la Avenida Blasco Ibáñez hasta el mar. El proyecto de prolongar la avenida supone la destrucción de 1.651 viviendas, destruyendo la trama urbana de este conjunto declarado Bien de Interés Cultural (BIC), al seccionar la población en dos mitades totalmente aisladas.

No sólo se destruye un Conjunto Histórico con edificaciones centenarias tan emblemáticas como la Casa dels Bous y la Lonja de Pescadores, privando al pueblo valenciano de una de sus señas de identidad y de su contribución a la Cultura Universal, sino que se destruye también un modo de vida, de relaciones sociales y humanas, una cultura e idiosincrasia peculiar derivada de su relación con el mar, etc.

Desde entonces los vecinos del Cabanyal-Canyamelar-Cap de França no hemos dejado de luchar por nuestros derechos y hogares, solicitando un Plan de Conservación y Rehabilitación del barrio, sin recibir respuesta alguna por parte del Ayuntamiento de Valencia, que ni siquiera ha accedido a reunirse con nosotros.

### Orígenes

Este barrio hasta 1897 fue un municipio independiente llamado Poble Nou de la Mar. Su peculiar trama en retícula deriva de las alineaciones de las antiguas barracas, paralelas al mar. Pueblo principalmente de pescadores, pronto se convirtió en una zona de interés como lugar de descanso y ocio; muestra de ello son un buen número de alquerías que aparecían junto con las barracas, pertenecientes a los más



favorecidos en el siglo XVIII, o la presencia de fondas que se anunciaban en la prensa de la época. A lo largo del siglo XIX la población creció de forma paralela hacia el mar, y en el cambio de siglo los veraneantes de Valencia empezaron a alquilar y comprar las casas de pescadores y obreros portuarios para la época de baños. De hecho, la alta burguesía valenciana se construye lujosos chalets a lo largo de la playa desde los Baños de las Arenas (chalet de Blasco Ibáñez, 1902).

## Argumentos legales

El PGOU (Plan General de Ordenación Urbana) de 1988 calificará el barrio como Zona de Planeamiento diferida, al no llegar a una solución o acuerdo entre la Prolongación de Blasco Ibáñez, o la conservación del entramado urbano. Aquí se inicia un lento deterioro al concederse escasas licencias de obras y ante la amenaza de destrucción.

El Cabanyal-Canyamelar es declarado Bien de Interés Cultural por Decreto de 3 de mayo de 1993. La declaración de Bien de Interés Cultural determinará para el Ayuntamiento correspondiente la obligación de aprobar provisionalmente un Plan Especial de protección del bien y remitirlo al órgano urbanístico competente para su aprobación definitiva en el plazo de un año desde la publicación de la declaración. Así pues, el Cabanyal se somete a las normas y medidas proteccionistas de la Ley de Patrimonio Histórico de 1985, cuya finalidad es salvaguardar los bienes de interés cultural e histórico.

No se acaba aquí el marco legal: tras la declaración del Conjunto Histórico de Valencia como Bien de Interés Cultural se realiza un Convenio Marco de colaboración entre la Generalitat Valenciana y el Ayuntamiento de Valencia para el desarrollo y ejecución del planeamiento urbanístico del conjunto histórico de la ciudad, firmado en junio de 1994 entre la alcaldesa de Valencia Rita Barberá Nolla y la consellera de Cultura Pilar Pedraza Martínez.

Según la Ley de Patrimonio Cultural-Valenciano, cap. III, artículo 39, punto 2: «Los Planes Especiales de protección de los Conjuntos Históricos tendrán en cuenta los siguientes criterios: a) se mantendrá la estructura urbana y arquitectónica del Conjunto y las características generales del ambiente y de la silueta paisajística. No se permitirán modificaciones de alineaciones, alteraciones de la edificabilidad, parcelaciones ni agregaciones de inmuebles salvo que contribuyan a la mejor conservación general del Conjunto.»

Así pues el proyecto de prolongación de la Avenida Blasco Ibáñez pasa por encima de la cultura y de las leyes, así como de la voluntad y forma de vida de un pueblo. En lugar de recuperar y conservar una zona con futuro como centro de atracción cultural y turística (cuando viajamos nos gusta visitar las zonas antiguas y peculiares de una ciudad), y como legado de identidad para las generaciones futuras, creamos una ciudad cada vez menos habitable en aras de un desarrollismo bárbaro típico de los años sesenta.

Por una rehabilitación sin destrucción, por una arquitectura sostenible, por la conservación de nuestro patrimonio, solicitamos al equipo de gobierno del Ayuntamiento de Valencia que reflexione y, que rectifique, que rectificar es de sabios.

La conservación y rehabilitación del Cabanyal-Canyamelar supondría para la ciudad de Valencia la posibilidad de disfrutar y poseer un Centro Histórico único en

Europa, que podría convertirse en reclamo turístico de gran interés, además de un barrio residencial para las generaciones futuras, con un entramado urbano respetuoso con su entorno, la tradición y el Arte. Su destrucción supondría para Valencia un paso más hacia la pérdida total de su identidad.

Plataforma Salvem el Cabanyal

El 22 de abril de 1998 varias entidades crean la Plataforma Salvem El Cabanyal para evitar la prolongación de Blasco Ibáñez (vecinos, comerciantes, los partidos políticos en la oposición y entidades culturales). Esa es la fecha en que comienzan las acciones de la Plataforma Salvem el Cabanyal. La primera de esas acciones es la celebración de tres cenas populares en una de las plazas del barrio durante los meses de junio y julio. Se presentan cuatro mil escritos en contra del plan municipal.

## 16. El PEPRI<sup>1</sup> del Cabanyal: destruir un barrio para vender el mar

Los pilares sobre los que se asienta la economía del bienestar son la eficiencia y la equidad. Eficiencia significa hacer bien las cosas, y eficacia supone simplemente hacerlas. La equidad se puede explicar como la cualidad de un trato en que ninguna de las partes sale injustamente mejorada en perjuicio de otra.

Para poder juzgar las decisiones organizativas o administrativas, que se toman diariamente tanto desde la esfera pública como privada, es necesario disponer de un criterio lo más objetivo posible. Necesitamos concretar qué se entiende por una decisión óptima. Sabremos que nos encontramos ante una decisión óptima cuando al analizar las consecuencias derivadas de su aplicación, se comprueba que se incrementa el bienestar de un grupo de personas, sin perjudicar a otras.

Este tipo de decisiones es difícil de conseguir, puesto que los cambios económicos o sociales suponen generalmente pérdidas y ganancias a diferentes grupos sociales. Pero no es demasiado complicado establecer un principio básico: el grado de equidad y eficiencia se podrá medir según que las consecuencias de una decisión supongan más beneficios que perjuicios sociales.

Bajo este criterio se debe analizar la decisión de prolongar la Avenida de Blasco Ibáñez, partiendo el Cabanyal-Canyamelar en dos y alterando gravemente la trama urbana.

Como era de esperar, la planificación urbanística propuesta en el PEPRI –prolongación de la Avenida de Blasco Ibáñez– supone pérdidas y ganancias a diferentes grupos sociales. Es por esta razón que, además de todo tipo de argumentaciones técnicas sobre la trama urbana, sobre la catalogación como Bien de Interés Cultural (BIC), etc., sea necesario un análisis bajo la perspectiva económica.

### Costes

Los cambios urbanísticos propuestos provocarán a los afectados directos –recordemos que son 1.651 familias–, unas pérdidas económicas valorables monetariamente. Bastaría determinar la diferencia entre lo que les van a dar por su actual vivienda –por cierto, secreto sumarial hasta el último momento– y el precio de una nueva de similares características. Además se deberán tener en cuenta otras pérdidas que los economistas no están tan acostumbrados a valorar: si los habitantes no quieren dejar sus actuales viviendas, ¿cuánto vale separarte de tu familia?, ¿cuán-

1. Plan Especial de Protección y Reforma Interior.

to valen tus sentimientos?, ¿cuánto vale reconocerte en tu casa y en tu ambiente?, ¿cuánto vale vivir en una casa rodeada/o por vecinos con los que existe una estrecha relación «de toda la vida»? ¿cuánto vale volver a empezar una vida de sacrificio para pagar una hipoteca? Así podría seguir haciendo preguntas y más preguntas.... De momento vamos a poner esto en un plato de la balanza.

## Beneficios

La revalorización de algunas viviendas que queden mejor situadas por las obras de apertura de calles. Algunos propietarios, pocos, debido a la estructura parcelaria de su propiedad, pueden salir beneficiados por las indemnizaciones. Otro grupo beneficiario van a ser las empresas que se queden encargadas de ejecutar las obras y vender los nuevos pisos con sus locales comerciales. Otro grupo de beneficiarios será el que se apodere de la zona de ocio en la playa, hoteles, discotecas. Otro grupo de beneficiarios puede ser el de los ciudadanos cuyas viviendas limiten con el Cabanyal: éstos podrán disfrutar de una prolongación de la Avenida Blasco Ibáñez para llegar de dos a cinco minutos antes a la playa. Únicamente tenemos en cuenta a los vecinos que limiten, porque para acceder al litoral desde otros puntos de la ciudad existen otros accesos más rápidos: Av. de los Naranjos, Av. del Puerto, Av. de Francia, Av. Baleares y otros accesos, por el sur, al futuro Balcón al Mar.

## Costes de oportunidad

En un estudio económico no se puede dejar de considerar el coste de oportunidad; debemos considerar qué se dejará de hacer y qué repercusiones y perjuicios tendrá en los habitantes de la ciudad dejar de invertir el dinero dedicado a la prolongación. La inversión, según datos del propio proyecto municipal, llegará a los 27.000.000.000 de pesetas. Dejen 5.000.000.000 para un plan de rehabilitación sin destrucción del Cabanyal-Canyamelar.

Cuántas inversiones se podrían realizar en este u otros barrios de la ciudad. ¡Cuánto se podrá hacer con los otros 22.000.000! Cuántos servicios, dotaciones, construcciones escolares.

Nadie nunca ha concretado en qué se fundamenta el interés general de este proyecto.

## Previsiones indemnizatorias

De manera reiterada, tanto el Ayuntamiento como el resto de partidarios de la prolongación, manifiestan la necesidad de ser generosos con los afectados. Incluso el Ayuntamiento en el Texto del Acuerdo de Aprobación Provisional del Pleno del Ayuntamiento de 25 de enero de 2001, después de desestimar las alegaciones referidas al coste humano que supondrán los desalojos forzosos, se compromete a permutar las viviendas por una nueva del entorno, al realojo de los afectados, y a hacer la valoración económica de las viviendas afectadas a precios de mercado.

Sin embargo, en el mismo texto se reconoce que el Plan sólo cuenta con

9.105.188.000 ptas. para el pago de las viviendas que pretende arrasar. Decimos sólo, porque como se sabe, la Administración sólo puede comprometerse en aquellas cuestiones sobre las que exista una partida presupuestaria aprobada y reservada. 9.105.188.000 ptas. que divididas entre las 1.651 viviendas afectadas dan un total de 5.514.953 ptas. Esa es la suma total que podrían recibir, por término medio, los afectados de ejecutarse el proyecto; nunca será superior a la señalada mientras no se apruebe y reserve una partida presupuestaria.

En el mismo texto, se responde a la alegación manifestada por Manuel Pérez Montiel, que había expuesto «que los precios previstos para pagar las viviendas que pretenden derribar (unas 50.000 ptas./m<sup>2</sup>, de media), es un precio inferior al que se paga por el resto de vivienda del barrio». El Ayuntamiento tiene el descaro de afirmar que los precios superiores a los previstos para pagar los derribos se refieren a otros barrios de la ciudad, pero no en el Cabanyal-Canyamelar. Afirmación que se hace sin citar un sólo dato que la justifique.

### Estudios económicos

Manuel Pérez Montiel, catedrático de Economía de la Escuela Técnica Superior de Arquitectura, en las páginas del suplemento dominical «Territorio y Vivienda», del periódico *Levante* del 28 de enero de 2001, publicaba un artículo sobre el precio de las viviendas afectadas por el PEPRI, en que entre otras cosas se decía:

«La señora Barberá ya ha reiterado su disposición de ser generosa con las indemnizaciones y las expropiaciones. Y ha mencionado un valor medio de las expropiaciones del orden de 50.900 pesetas el metro cuadrado de vivienda. [...]

Creo que a la señora Barberá la han asesorado mal, apenas hay en Valencia viviendas que valgan esas 50.000 pesetas el metro cuadrado que piensa pagar. En otras palabras, ése no es el precio de mercado de las viviendas en Valencia. En Valencia la vivienda es ligeramente más cara. En el caso del Cabañal se pueden hacer algunas observaciones concretas.

La primera observación es comprobar lo que valen las viviendas en el Cabanyal en las zonas que no están afectadas por este urbanicidio. Un recorrido por las agencias inmobiliarias del Cabanyal pone en evidencia que no hay apenas ninguna oferta de menos de 100.000 pesetas el metro cuadrado para viviendas equivalentes a las que se van a expropiar. Y precios de 125.000 ptas. para viviendas de mejor calidad no son infrecuentes. Me refiero a viviendas en las mismas calles que van a ser afectadas por la prolongación: Barraca, Progreso o Padre Luis Navarro. Eso llevaría las expropiaciones de las viviendas a más del doble de la cifra que tiene prevista el Ayuntamiento. Digamos unos 20.000 millones de pesetas.

Esto es aceptando el planteamiento del Ayuntamiento, que en su estudio –si es que se le puede llamar estudio– tiene en cuenta únicamente las más de 1.500 viviendas a expropiar. Pero en la zona a intervenir hay negocios, comercios, talleres, oficinas que no han sido ni siquiera tenidos en cuenta en los estudios y que tienen un valor muy superior al de las viviendas ¿Cuánto vale expropiar una joyería, una farmacia, un estanco o un taller de reparación de automóviles? Algo más que la expropiación de las viviendas.

Por otra parte, no se tiene en cuenta que lo que se está expropiando no es tanto los edificios como el suelo. Una vivienda modesta, unifamiliar en la calle Esca-

lante o Progreso tiene un valor elevado porque es, además de vivienda, solar. Lo que el Ayuntamiento tendría que expropiar no es tanto la construcción como el suelo resultante y el vuelo que se puede construir sobre ese suelo: una, dos, tres o más alturas. Se expropia fundamentalmente el suelo. Y el Ayuntamiento sabe lo que vale el suelo en cualquier parte de Valencia.

Conviene que el Ayuntamiento se olvide de los valores catastrales como valores de referencia para llevar a cabo las expropiaciones que pretende. Conviene que sus expertos hagan bien los números. Se asombrarán con las cifras reales. Un cálculo moderado de los precios de mercado de todo el suelo y edificaciones que se pretende expropiar lo sitúa en torno a los 25.000 millones de pesetas.

Desde luego, no valen los números que acompañaban al proyecto que hace dos años se expuso al público. Aquellos números eran una mera declaración de intenciones sin ninguna clase de fundamento.

La magnitud económica del proyecto en discusión es demasiado grande como para que no se evalúe con cuidado, detalle y rigor el coste económico de las expropiaciones de las viviendas, de los negocios y del suelo. Otra cosa sería querer que sean los propietarios de esas viviendas, negocios y suelo quienes financien, a su costa, la realización de un proyecto urbanístico. Si la ciudad quiere una prolongación del paseo de Blasco Ibáñez, que la pague a los precios de mercado. No hay necesidad de ser generosos con quienes van a perder su vivienda, su negocio, y su modo de vida y que, además, no quieren perderlo. Simplemente, hay que ajustarse al mercado.»

## Estudio reciente del precio de la vivienda

En el mismo suplemento dominical «Territorio y Vivienda», del periódico *Levante* del 31 de diciembre de 2000, se publicaba un artículo sobre el precio de las viviendas al fin del siglo, cuyo precio medio de vivienda en la ciudad de Valencia es de 157.300 ptas./m<sup>2</sup>. Es decir, tres veces más que el precio previsto por la «generosidad» del Ayuntamiento. El estudio viene a desmentir al Ayuntamiento y dar la razón al Sr. Pérez Montiel. El Ayuntamiento de Valencia, no prueba que la vivienda en el Cabanyal está más deteriorada que en el resto de barrios de la ciudad, porque no es así, pero es que además el valor del solar del Cabanyal es superior a la media del resto de Barrios de Valencia, y ello por el lugar privilegiado que ocupa dentro de la ciudad, y junto al mar. En todo caso, debe quedar claro que con la propuesta del Ayuntamiento, no se paga ni el valor de repercusión de los terrenos que se piensan expropiar.

Sobre el tema de la situación del Cabanyal, interesa citar otro artículo del catedrático Sr. Pérez Montiel, publicado en el suplemento dominical «Territorio y Vivienda», del periódico *Levante* del 25 de febrero de 2001, que entre otras cosas decía acerca del Plan del Cabanyal-Canyamelar:

«La justificación del plan es que el barrio está degradado y que el plan lo puede regenerar. Como dicen los lógicos, niego la mayor. Nadie ha medido el estado del barrio para poder considerarlo, de modo objetivo, como degradado. Desde luego, los estudios que apoyan el plan del Ayuntamiento se limitan a hacer una afirmación sin ninguna clase de estudio, investigación o trabajo de campo. El barrio está degradado porque lo dicen los redactores del plan. Una comparación del Cabanyal

con otros barrios de Valencia sería ventajosa para éste. El Cabanyal no está en peor situación que Russafa o Monteolivete, por ejemplo.

De las palabras citadas no se desprende causa alguna que justifique los bajos precios previstos para pagar los inmuebles que piensan derribar. A no ser que la causa de las reformas urbanas y causa de los derribos, que no tiene nada que ver con la protección del barrio, tengan como objetivo facilitar una operación especulativa, dentro del mismo proyecto de protección del barrio, inconfesable por impopular y ser contraria a derecho.»

### El plan omite conservar inmuebles protegidos por la legislación

Como correctamente señalan las alegaciones del Subsecretario de Urbanismo, la protección ambiental del PEPRI es una protección aparente, ya que permite su derribo posterior según criterio de oportunidad política. Concretamente nos dice:

«La valoración de la actuación desde el punto de vista del patrimonio histórico-artístico corresponde a la Conselleria de Cultura, Educación y Ciencia. No obstante, cabe hacer una apreciación general de que quizá la protección de edificaciones pueda ser más aparente que efectiva, ya que *la mayoría de edificaciones protegidas (548 de las 559 edificaciones protegidas) lo son con el nivel de protección ambiental que admite, en último extremo, la demolición y sustitución por nuevas edificaciones.*»

Cabe recordar los datos referidos a los efectos que la ejecución del PEPRI provocaría en el patrimonio catalogado señalado en el *Informe sobre el valor de la cerámica presente en el barrio*, en el que se concluye:

Edificios existentes	649	100%
Edificios que se derriban	184	28%
Edificios protegidos	263	41%
Edificios protegidos a derribar	100	38%
Edificios que no se derriban pero se desprotegen	55	21%
Total de edificios descatalogados	100 + 55 = 155	59%

La aplicación de este Plan de Protección sobre esta parte central de la zona Bien de Interés Cultural del barrio del Cabanyal supone el derribo de 100 edificios protegidos y la desprotección de 55 de los 263 protegidos. Entre los edificios que se derriban y los que se descatalogan como protegidos, desaparecerán el 59% de los que protege el Plan General aún vigente. El argumento utilizado por el Plan para justificar esta demolición es que contribuirá a «la mejor conservación del conjunto».

### El Plan ignora la opinión de los profesionales especialistas en patrimonio

No se tienen en cuenta los criterios del arquitecto inspector, manifestados en su informe de 21 de junio de 2000. Ello se deduce, no sólo porque no los hayan adoptado o tenido en consideración, sino porque una vez conocido su contenido, no intentaron siquiera contrarrestarlo con el de otro especialista en la materia, sino que trataron de hacerlo desaparecer negando su existencia.

En segundo lugar, los informes tenidos en cuenta por la Conselleria no fueron solicitados por dicha administración a funcionarios especialistas y con competencias sobre el tema, a fin de conformar un conocimiento objetivo sobre el problema. Curiosamente, fue el propio Ayuntamiento el que solicitó los mencionados informes entre el personal de su confianza, circunstancia que obviamente le aseguraba un trato de favor.

En tercer lugar, los informes hechos a medida del Ayuntamiento, ni tan siquiera fueron sometidos a nuevo informe por los técnicos de la Conselleria. Se puede observar sin esfuerzo, que se realizó la simple operación de copiar y pegar directamente para la emisión definitiva del informe.

### No hay luz verde para el plan del Cabanyal

El pasado octubre del 2004, el Tribunal Superior de Justicia de la Comunidad Valenciana dictaba sentencia favorable a la prolongación de la Avda. de Blasco Ibáñez a través del Cabanyal. Generalmente se interpretó que la misma suponía luz verde para el plan y que el Ayuntamiento de Valencia podría iniciar los derribos, ya que la misma sentencia negaba la posibilidad de recurso alguno.

Nosotros en ningún momento compartimos esa valoración, por lo que manifestamos que el plan solamente podía gozar de luz ámbar. El hecho es que en su día insistimos en que la sentencia favorable al Ayuntamiento permitiría al plan seguir sus trámites, pero no sin riesgo de sufrir obstrucciones, paralizarse de nuevo o ser declarado ilegal al final. Afirmamos que la sentencia ni decidía ni resolvía el conflicto de forma definitiva, a pesar de que desde el Ayuntamiento se repetía cada día que se trataba de una sentencia firme y de un caso judicialmente cerrado.

Cuando apenas había pasado un mes desde nuestra valoración, el Tribunal Superior de Justicia de la Comunidad de Madrid, con fecha de 29/10/04, dictaba una sentencia favorable a las tesis de Salvem el Cabanyal, señalando que el Ministerio de Cultura es la administración competente en materia de expolio, y con los datos que del plan le habíamos aportado a ese mismo ministerio, había suficientes indicios para pensar que el PEPRI del Cabanyal podía implicar un acto de expolio al rebajar el nivel de protección mínimo establecido en la Ley de patrimonio histórico español. Así que dicha sentencia anulaba el archivo de nuestra denuncia y ordenaba al ministerio que ejerciera su competencia y se pronunciara sobre si hay o no expolio. Ciertamente que la sentencia ha sido recurrida por la Generalitat Valenciana, pero si es confirmada, como esperamos, al final el ministerio tendrá que pronunciarse respecto a si el PEPRI implica expolio, y de estimarse así el plan resultaría nulo y las sentencias que pueda dictar el TSJ de Valencia quedarían sin efecto.

En segundo lugar, cuando el Ayuntamiento ha concedido la primera licencia de derribo, con el fin de crear solares en el ámbito del conjunto histórico declarado Bien de Interés Cultural, con el objeto de degradar el barrio, las hemos recurrido y solicitado su suspensión cautelar, que se nos ha concedido con fecha de 6/5/2005.

En tercer lugar, a pesar de que el TSJ afirmara que la sentencia dictada en octubre era firme, nosotros, ante ese mismo tribunal, presentamos los correspondientes recursos de casación y de reposición, que nos fueron desestimados con argumentos que no tenían nada que ver con los motivos de casación que se alegaban. Entonces acudimos con grandes esperanzas ante el Tribunal Supremo, en recurso de



queja, solicitando que fuera estimado y que él mismo pase a dictar sentencia que sustituya la del TSJ de Valencia. No es que tengamos una fe ciega en la justicia, pues todos recordamos actuaciones como la de los fiscales Cardenal y Fungairiño, que supuestamente se hacían en aplicación del imperio de la ley.

Lo que ocurre es que se trata de una sentencia que para justificar la desestimación de nuestro recurso dice que no aportamos prueba pericial alguna, cuando fueron 15 las aportadas, admitidas y practicadas. Que dice que no hemos intentado probar aspectos de los que solicitamos, lo que prueba que nos fue denegada su práctica. Que confunde las determinaciones del PGOU con el decreto de declaración de BIC. Que dice que no se recurrió la resolución de la Conselleria de Cultura para no pronunciarse sobre su legalidad, cuando se cita y se aporta en la primera página del primer escrito. Que manifiesta que lo que nosotros recurrimos es la declaración de BIC del año 1993 y no el PEPRI del año 2001. Que admite la valoración sobre un tema de geografía de un arquitecto, conocido por su disposición a justificar lo que le piden sus clientes, frente a la realizada por un prestigioso catedrático de geografía. En fin, un cúmulo de errores que sólo se explican porque quienes con su voto respaldaron la sentencia no conocían el expediente ni las normas aplicables al caso. Porque pensar que conociendo el expediente y las normas aplicables decidieron decir lo que dijeron nos llevaría al juzgado de guardia y a desconfiar de una administración de justicia que necesita ser respetada para reforzar el estado de derecho que todos decimos desear.

El caso es que ahora el Tribunal Supremo respalda nuestros criterios al estimar que son de aplicación al caso normas estatales y jurisprudencia ignoradas por la sentencia y que nosotros venimos señalando desde el inicio del conflicto. Pero en todo caso, debe quedar claro que cuando decíamos que el conflicto no estaba resuelto, en vía judicial, y que el plan no podía gozar de otra cosa que no fuera luz ámbar, estábamos menos solos de lo que muchos creían. Pues mientras la jurisprudencia del Tribunal Supremo respalde nuestros criterios gozaremos del suficiente apoyo para que el conflicto se resuelva a favor de la legalidad, que nosotros pedimos, con independencia del número de personas que crea en nuestra lucha. Todo ello, sin olvidar que para ejecutarse el PEPRI de Cabanyal la Administración necesita todavía tramitar y aprobar un proyecto de expropiación y de urbanización que aún no ha sido iniciado y que está por ver si cumplirá las exigencias legales.

José Luis Ramos, abogado,  
miembro de Salvem el Cabanyal

## 17. La Carta de medidas contra la violencia inmobiliaria y urbanística

La idea de elaborar una Carta de medidas contra la violencia inmobiliaria y urbanística se empezó a forjar en Barcelona a finales de 2004 en el entorno de grupos que luchaban y luchan contra la especulación inmobiliaria, la destrucción de los barrios revestida de reformas urbanísticas, así como contra el fenómeno del *mobbing* inmobiliario que se había extendido como una lacra debajo de la piel reluciente de la Barcelona Fashion, Guapa y Cívica.

En la medida en que nos estábamos adentrando en la problemática del *mobbing* nos dimos cuenta de la magnitud de impunidad de una selva inmobiliaria y urbanística regida únicamente por el poder del dinero y cuya existencia se debe a la inhibición, si no a la promoción, por parte de las administraciones públicas. Nos dimos cuenta de que la figura del «asustaviejas» sólo era la expresión más extrema de una práctica generalizada de acoso y cercado de las clases populares: la escalada de los precios de las viviendas, los contratos precarizados de alquileres abusivos, la expulsión de vecinos pobres, la privatización y mercantilización del espacio público, la destrucción de tejidos sociales... Nos dimos cuenta de que todos estos hechos –generados por un mercado completamente desregulado y agravados por la extensión de la precariedad no sólo al mundo laboral sino también a otros aspectos de la vida–, conforman un escenario que violenta las condiciones de vida de un número cada vez mayor de personas. Un escenario de violencia inmobiliaria y urbanística al que los partidos de la izquierda parlamentaria han respondido con una cortina de humo compuesta de medidas parciales, contradictorias y contraproducentes con las que pregonan garantizar el «derecho a la vivienda y a la ciudad».

Por otra parte, queríamos contribuir con la Carta a la discusión iniciada por la Plataforma Veïnal Contra l'Especulació de Barcelona sobre el modelo de ciudad que sufrimos y la ciudad que queremos. Se trataba de iniciar un debate a fondo sobre cómo se podrían dotar las luchas en torno al territorio de una herramienta común. Una herramienta que fuera útil para los conflictos vecinales «coyunturales» y que, al mismo tiempo, apuntara más allá de cada conflicto concreto. Un lugar común de resistencias capaz de dar pie a todo un abanico de intervenciones sostenidas contra la violencia inmobiliaria y urbanística.

En los últimos años se habían constatado los límites de una defensa meramente reactiva tanto ante casos de acoso inmobiliario, como ante planes urbanísticos. Introducirse en los laberintos jurídicos, aunque necesario e imperativo a la hora de seguir el día a día de un proceso de violencia inmobiliaria o urbanística, suele tener pocos resultados concretos e implica el endeudamiento económico para pagar abogados y el desgaste de los afectados que se enfrentan a un poder económico am-

parado por una Administración que tiene más recursos y más tiempo. Por otro lado, el trabajo en el ámbito mediático, hecho desde el caso concreto, acababa reduciendo al nivel de anécdota o casualidad desafortunada sin contexto, unas formas de violencia que responden a un marco general de mercantilización de la vivienda y el espacio urbano. Finalmente, el ritmo de ascenso y posterior descenso de intensidad de cada conflicto concreto (muchas veces, además, con un final no muy afortunado) hacía que se tuviera la sensación de estar empezando cada vez desde cero. Desde varios colectivos implicados en las luchas territoriales se veía pues la necesidad de devolver al marco político que les es propio las luchas contra la especulación, y hacerlo a partir de un proceso común que permitiera abstraer desde cada lucha concreta los condicionantes políticos generales y, a la inversa, materializar en pequeñas luchas concretas que proliferan a lo largo y ancho del territorio un marco de exigencias más abstractas.

A partir de estas consideraciones se redactó un dossier sobre la problemática, una primera propuesta de la Carta y se convocó al primer Taller contra la violencia inmobiliaria y urbanística, al que asistió una gran variedad de personas: afectados por el *mobbing*, grupos y representantes vecinales, arquitectos, urbanistas, abogados y colectivos de okupas. Las conclusiones principales del debate fueron: *a)* seguir perfeccionando la Carta a base de consultas y discusiones con «especialistas» y con los grupos y colectivos de los barrios de la ciudad, y *b)* continuar con el formato taller entendido como un laboratorio de ideas y de propuestas de acciones que se convoca según las necesidades de cada momento de forma itinerante en los distintos distritos.

El proceso de consulta y debate realizado durante los meses posteriores llevó a la versión de la Carta de medidas que reproducimos al final de este texto. La Carta contiene, en primer lugar, una crítica a la violencia inmobiliaria y urbanística junto con un conjunto de exigencias con las que se interpela a la Administración, y va acompañada de las adhesiones de colectivos y personas a título individual. Este modelo, ya usado en repetidas ocasiones, tiene sin embargo algunas peculiaridades en el caso que nos ocupa. En primer lugar, el documento ha sido redactado a partir de un proceso colectivo dilatado en el tiempo para intentar recoger todas las voces implicadas sin por ello recurrir a un listado de exigencias coyunturales concretas. En segundo lugar, se trata de una Carta que sitúa las cosas en un marco que va más allá de la reforma o el posibilismo, a partir de unas exigencias que acabarían de una vez por todas con la especulación inmobiliaria, exigencias que son, por otro lado «posibles» y enumeradas. Ante ellas no sirven las respuestas a medias o las cortinas de humo a las que nos tiene acostumbrados la clase política. Finalmente, es una Carta para la acción, ya que se compromete a hacer efectivo el derecho a la vivienda y la ciudad desde la desobediencia civil y, por consiguiente, constituye un documento-desafío desde la práctica colectiva mientras no se acepten las medidas exigidas.

Las reivindicaciones de Carta se dividen en dos grandes bloques. El primero exige tres medidas legalmente posibles, pero que van completamente contra la corriente dominante del capitalismo especulativo asistido por el Estado. La aplicación de estas medidas cortaría de raíz la especulación inmobiliaria porque sacarían la vivienda y la gestión del territorio del circuito de la mercantilización y crearían un marco legal que de una vez por todas haría efectivo el derecho a la vivienda y a la ciudad de forma universal. Un hecho que a su vez contribuiría a hacer efectivos

otros derechos universales como son el derecho al libre desarrollo de la personalidad, a la integridad física y mental, a la salud etc.

Mientras que el primer bloque de medidas marca el horizonte de lo que sería posible si no fuera imposibilitado por la trama inmobiliaria, financiera e institucional dominante, el segundo bloque contiene una serie de medidas de aplicación inmediata para paliar los efectos más desastrosos de la violencia inmobiliaria y urbanística. Y mientras que el cumplimiento de las exigencias del primer bloque exigiría una intervención a nivel del Estado central, este segundo bloque de medidas es exigible a las administraciones locales y autonómicas que tienen la competencia para ponerlas en práctica.

El proceso de consulta y debate sobre la Carta estaba acompañado desde el primer momento por adhesiones a la misma. Una vez concluido el proceso de redacción se intensificó la campaña de adhesiones, que incluía la difusión de la Carta en numerosos medios de comunicación social, tanto de Barcelona como del resto de Catalunya. Por otro lado, varios colectivos y asambleas barriales de la ciudad la hicieron suya y la utilizaron en sus movilizaciones de visibilización y denuncia. Por ejemplo, se presentó en el marco de «Chabolear Barcelona», una acción de construcción de chabolas en un parque barcelonés dentro del contexto de la Cumbre Euromediterránea Barcelona +10, que pretendía visibilizar la precariedad cotidiana de nuestras vidas como respuesta al megaevento global y romper el escaparate de la marca Barcelona tomando el espacio público y sacando al sol la chabolización invisible a la que nos somete la violencia inmobiliaria y urbanística. La acción fue a la vez una recuperación del espacio público durante dos días y un asedio al Parlamento de Catalunya, exigiendo que se hicieran efectivas las medidas exigidas en la Carta, que se acabó colgando en la puerta del Parlamento catalán. Una segunda edición del «Chabolear» tuvo lugar en el barrio de Gracia la semana siguiente, realizada por colectivos y vecinos del barrio. También intentamos presentarla en la feria inmobiliaria internacional Barcelona Meeting Point, tras una manifestación conjunta de distintos colectivos de lucha contra la especulación; se clavó en el vestíbulo del Teatro del Liceu en el contexto de la acción «Expropiem el Liceu», y se intentó colgar delante el Ayuntamiento de Barcelona en el marco de una manifestación contra la «Ordenanza Cívica», lo que fue impedido por el cordón policial correspondiente. Finalmente, ha sido entregada en varias sedes de Distrito para recordar a los políticos sus obligaciones. Al mismo tiempo la Carta ha ido circulando, y continuamente llegan adhesiones nuevas. En el momento de redactar estas líneas, desde el Taller contra la violencia inmobiliaria y urbanística se están preparando derivas contra el «incivismo inmobiliario» durante las cuales se difundirán el documento y sus contenidos a nivel de la calle y se señalarán algunos lugares y agentes claves de la violencia inmobiliaria y urbanística. Para más información sobre las acciones en torno a la Carta y las iniciativas del Taller, podéis consultar la página web: [www.bcnviu.org](http://www.bcnviu.org).

Si bien la iniciativa de redactar esta Carta nació en Barcelona, su contenido es perfectamente extensible a otras ciudades del Estado. En el caso del primer bloque de medidas esta extensión, además, resulta imprescindible para que las medidas no queden reducidas a meros enunciados de lo que podría ser y no es. En este contexto cabe destacar dos puntos: 1) la violencia inmobiliaria y urbanística seguirá aumentando y extendiéndose en mayor o menor medida en todo el Estado español; 2) las medidas parciales previstas por las distintas Administraciones públicas no introducirán ningún cambio esencial en la situación.

Ante estas perspectivas quizás valdría la pena buscar formas de coordinación que sean capaces de reforzar las luchas locales existentes y permitan, al mismo tiempo, poner el dedo de tal forma en la llaga que la problemática escandalosa expuesta en el libro llegue en sus términos justos a la discusión pública. Posibilidades para que así sea hay muchas: desde la extensión de esta campaña de adhesiones a todo el Estado, pasando por la realización de una consulta popular con los contenidos de la Carta, la presentación de iniciativas legislativas populares, campañas coordinadas de autorreducción de hipotecas y alquileres, hasta iniciativas de reappropriación de los millones de pisos vacíos a lo largo y ancho del territorio. Si puede ser, con buenas vistas.

## CARTA DE MEDIDAS CONTRA LA VIOLENCIA INMOBILIARIA Y URBANÍSTICA

Soñar con un piso en condiciones adecuadas se ha convertido en una pesadilla para un gran número de habitantes de Barcelona. Según datos oficiales, tan sólo desde finales de 1997 hasta la actualidad los precios de los pisos han subido más de un 150%, mientras que los ingresos netos salariales en los sectores con convenio subieron sólo un 34,5%. El endeudamiento medio de los hogares pasó del 45% en 1990 a más del 60% en 2004. El precio medio de los alquileres en el Área Metropolitana subió de 355 euros en 1999 a 617 en 2004. Al mismo tiempo continúa aumentando el número de pisos vacíos: según el censo de 2001, sólo en la provincia de Barcelona la cifra superaba los 300.000 (y ha continuado creciendo con unas tasas excepcionales).

La conversión de la vivienda en pura mercancía y objeto de especulación ha creado un círculo vicioso de presiones y miedo que precariza las condiciones de vida de amplias capas de la población. Cada vez hay más personas que se ven obligadas a irse de la ciudad e instalarse a una distancia de hasta 50 km debido a que no pueden encontrar un piso asequible. Y cada vez hay más personas obligadas a jornadas laborales extenuantes en trabajos cada vez más precarizados para pagar su hipoteca o alquiler. Pero aún así para muchos no alcanza: sólo en 2002 hubo 3.675 desahucios en Barcelona.

El hecho de que la ciudad de Barcelona se haya convertido en las últimas décadas en una ciudad marca, donde se ha puesto en funcionamiento un modelo que convierte el territorio urbano en un factor productivo en sí mismo, ha abonado el terreno para la proliferación de la violencia inmobiliaria y urbanística. Esta violencia desencadenada por el «libre mercado» y asistida por la Administración mediante sus planes de transformación urbanística, provoca una devastación del tejido urbano que produce desplazamientos de población, desahucios y el secuestro del espacio público. Esta especie de limpieza social y de higienización del espacio público también está detrás de la campaña neoconservadora de civismo iniciada por el Ayuntamiento para desviar la atención sobre las disfuncionalidades de su modelo de ciudad.

Es en las zonas afectadas por procesos de transformación urbanística (Ciutat Vella, Poble Nou, Sants...) donde el llamado «*mobbing* inmobiliario» se cobra el mayor número de víctimas y donde un mayor número de personas tiene que abandonar su hogar por los aumentos de alquiler abusivos, o simplemente porque el propietario quiere especular con los pisos. Por otro lado, esta selva inmobiliaria ha generado formas de organización vecinal que se enfrentan desde la/s Barcelona/s real/es al modelo Barcelona: una resistencia ampliamente extendida a la especulación y un no a cada plan urbanístico.

El acuciante problema de la vivienda ha sido un banderín en los programas electorales de todos los partidos que han ascendido al poder en los últimos años. Sin embargo, las medidas anunciadas por los actuales gobiernos de «izquierdas» –como p.e. las subvenciones a los propietarios para fomentar el alquiler de los pisos o los planes de vivienda– están lejos de cumplir su promesa de «garantizar el derecho a la vivienda y a la ciudad», puesto que no contemplan ninguna medida de regulación del mercado.

Por todo lo expuesto, exigimos a los partidos de gobierno que dejen de vulnerar los preceptos de la Constitución española (en concreto el art. 47, que les obliga a «promover las condiciones necesarias y establecer las normas pertinentes para ha-

cer efectivo el derecho a una vivienda digna y adecuada, regulando la utilización del suelo de acuerdo con el interés general para impedir la especulación») y que cumplan sus compromisos adquiridos con la firma de convenios internacionales de salvaguarda del derecho a la ciudad.

Con el objetivo de hacer efectivos dichos derechos a la vivienda y a la ciudad, exigimos a la Generalitat y al Ayuntamiento que inicien los pasos necesarios para la adopción de las medidas siguientes:

1. **Limitación del precio de los alquileres y del precio de los pisos**, de modo que no tengamos que pagar nunca más del 30% de nuestra renta por el alquiler o la hipoteca. En el caso de las personas cuyos ingresos no superen los 1.283 euros al mes (2,5 veces el salario mínimo interprofesional), el precio del alquiler o de la hipoteca no podrá superar nunca el 20% de los ingresos disponibles (tal como lo establece el «Pla per al dret a l'habitatge» de la Generalitat en algunas de las subcategorías de sus pisos de protección).

2. **Moratoria de los PERIs y reformas urbanísticas**, hasta que se haya realizado un estudio de impacto social y medioambiental en cada una de las actuaciones y hasta que no se hayan elaborado mecanismos para garantizar la participación real de los vecinos en cualquier decisión que afecte su entorno vital.

3. **Reforma de la Ley de Arrendamientos Urbanos (LAU)**. En concreto, derogación del art. 9.º del Decreto Boyer que establece la supresión de la prórroga forzosa, así como del apartado 1 del art. 9.º de la LAU de 1994 que establece un máximo de cinco años de vigencia de los contratos de alquiler. E inicio de un amplio proceso de debate y consulta que deberá llevar a la elaboración de una nueva LAU que haga efectivo y garantice el derecho a la vivienda.

Por otro lado, el dramatismo de la situación actual exige una solución inmediata de los casos más extremos provocados por la violencia urbanística e inmobiliaria. Por lo tanto, y mientras no se hayan satisfecho los tres puntos anteriores, reclamamos la aplicación inmediata de las siguientes

#### Medidas de emergencia

- Medidas que hagan efectiva la transparencia de los Registros de la Propiedad; por ejemplo, la obligación de informar a todas las partes implicadas en la venta de una finca o de un piso, y la publicación mensual o trimestral de las operaciones de compra-venta realizadas en un mismo registro (y divididas por fincas).
- La condición, para la concesión de subvenciones para la rehabilitación de edificios, de una moratoria de cinco años en los precios de los alquileres y de un aumento ajustado estrictamente al IPC una vez finalizado este plazo.
- La penalización de los inmuebles vacíos, sin utilizar o abandonados (mediante el aumento del IBI, la amenaza de expropiación o la cesión forzosa).
- La despenalización de la ocupación de inmuebles abandonados, con la abolición de las penas de multa, prisión y condena en costas que actualmente recoge la ley.
- La revocación de los documentos de propiedad de un inmueble a partir de los cinco años de abandono.
- La prohibición de venta de suelo público.
- La tipificación de las prácticas de acoso inmobiliario (*mobbing*) como vulneración del derecho a la vivienda y su sanción con penas proporcionales a la impor-

tancia del mismo. En el caso de la participación en estas prácticas de miembros del Registro de la Propiedad, funcionarios municipales o autonómicos, sociedades mixtas público-privadas y administradores de fincas, una primera medida debería ser su inhabilitación para cualquiera de estos cargos públicos.

- La intervención de las instituciones municipales y autonómicas como acusación pública en casos de acoso inmobiliario denunciados por vecinos, como medida disuasoria para contrarrestar la impunidad con la que actúan empresas y particulares en este sector.

Dada la extrema gravedad de la situación y mientras no se apliquen las medidas exigidas en este documento, los abajo firmantes hacemos una llamada a emprender acciones de desobediencia civil que visualicen la insostenibilidad del modelo actual y que generen redes de defensa, lucha y resistencia contra la violencia inmobiliaria y urbanística.

Escrito en algún lugar de la selva inmobiliaria,  
septiembre de 2005

Puedes enviar tu adhesión mandando un mail a [violenciaurbanistica@sindominio.net](mailto:violenciaurbanistica@sindominio.net) o esta carta firmada a: El Lokal, C/ de la Cera, 1bis, 08001 Barcelona

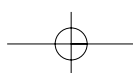
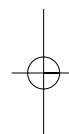
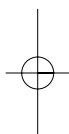
*Primera lista de adhesiones:*

*Colectivos y asociaciones:* Arquitectes Sense Fronteres; Asociación Renta Básica (AREBA); Asamblea del Barri de Sants; Asamblea Popular pel Dret a l'Habitatge de Barcelona (Vdevi-vienda); Asamblea dels Horts Comunitaris; Associació de Veïns de Finestrelles (Esplugues de Llobregat); Ateneu Llibertari del Besòs; Ateneu Rosa de Foc; Associació de Veïns del Casc Antic; Casa de Nicaragua; Casal de Joves de Prosperitat; Centre Social de Sants; CGT de Catalunya; CGT-Correus; CGT-Federació Local de Barcelona; Col·lectiu de Solidaritat amb la Rebel·lió Zapatista; Col·lectiu Ariadna Pi; Col·lectiu d'Artistes de Can Font-Estrade Constructors; Comissió de Veïns del Gòtic; Comissió de Veïns de la Bordeta; Confederación Argentina de Trabajadores (CAT); Cooperativa Gregal; Coordinadora Contra l'Especulació del Raval; Coordinadora d'Associacions de Veïns i Entitats de Nou Barris; Coordinadora Popular de Festes (Gràcia); El Lokal; El Solar pel Barri; Federació d'Associacions de Veïns i Veïnes de Barcelona (Favb); La Torna (Gràcia); Laciutatinvisible-Sants; La Quimera (Verdi, 28); *Masala*; Miles de Viviendas; Migjorn (centre de part natural); Partit Comunista del Poble de Catalunya (PCPC); Pimiento Verde; Plataforma ciudadana de Dinero Gratis; Plataforma pel Soterrament de les vies i contra el pla de l'estació de Sants; Plataforma Popular contra el Pla Caufec; Plataforma Proequipaments i Habitatge Besòs-Diagonal Mar; RadioLinea4; RAI; Salvem Can Ricart; Repensar Barcelona-Recuperar la ciudad; Seminari d'Economia Crítica TAIFA; Transgènics Fora; SostreCivíc; Virus Editorial; Xarxa Agroecològica Catalunya.

*Algunas firmas individuales:* Arcadi Oliveras (presidente de Justicia i Pau); Eduard Moreno (abogado y urbanista); Gerardo Pisarello (profesor de Derecho Constitucional de la UB); Jaume Asens Llodrà (abogado y vocal de la Comissió de Defensa del Col·legi d'Advocats de Barcelona); Jaume Matifoll (urbanista); Joan Subirats Humet (catedrático de Ciencia Política de la UAB); José Iglesias (catedrático de Ciencias Económicas); Josep Maria Navarro (presidente de SodePau); Marco Aparicio Wilhelmi (profesor de Derecho Constitucional de la UG); Maria Gabriela Serra (ex-presidenta de la Federación Catalana de ONGs); Marta Mendiola (Observatori DESC), Miren Etxezarreta (catedrática de Economía Aplicada); Pablo Escámez Parra (abogado); Vanessa Valiño (Observatori DESC); Santiago Cirugeda (arquitecto); Olga Felis (jurista social); Joaquim Jordà (cineasta); Albert Pla; Conservas; Manu Chao; Ojos de Brujo...



## Apéndices



## 1. Los primeros pasos que hay que dar delante de un hipotético *mobbing* inmobiliario

Sin lugar a dudas, el primer paso delante de un hipotético *mobbing* inmobiliario es acudir a un/a abogad@ especializad@ en derecho urbanístico.

Algunas cosas que podéis hacer mientras recurrís al/la abogad@: (información para el Estado español)

1. Localizar y leer el contrato de alquiler. Aseguraos de cómo os afectó la «Ley Boyer» y la Ley de arrendamientos urbanos 29/94. Si no tenéis ni idea de interpretar el contrato, podéis acudir a las Asociaciones de Consumidores y Usuarios (aunque puede que os exijan ser socios para responder a vuestras preguntas).

2. Reunir toda la documentación que se haya cruzado con la propiedad o el administrador de fincas. No tiréis ninguna notificación, incluidas las que se acostumbra a colgar en el vestíbulo como anuncios.

3. Empezar a hacer fotos de cualquier elemento del edificio que se haya deteriorado por falta de mantenimiento o de forma expresa.

4. Buscar testigos. Los vecinos y comerciantes del barrio pueden ayudaros: levantad acta de lo que suceda y que firmen como testigos.

5. No admitir ninguna instrucción o información verbal procedente de la propiedad o de la administración de fincas. Exigirlas siempre por escrito.

6. Muchos ayuntamientos (Madrid, Valencia, Sevilla, Barcelona...) obligan a pasar una «inspección técnica del edificio». Informaos –Ayuntamiento– de si la finca que habitáis ha pasado la inspección obligatoria.

7. Si residís en Catalunya, los inquilinos pueden pedir a la Generalitat una inspección de oficio sobre el estado del inmueble. Es gratuita. Más información en Test de l'edifici. Puede que otras comunidades autónomas o ayuntamientos tengan instrumentos similares: informaos.

8. No dejar nunca de pagar el alquiler o atrasarse en el pago. Es donde van a agarrarse para posibles desahucios. Si dificultan el cobro de alquileres hay que documentar el intento de pago y depositar el importe en los juzgados.

9. Si hay problemas de insalubridad o deterioro importante de la finca: denuncia inmediata al Ayuntamiento. Que envíen un inspector y se levante acta. Intentar conseguir que el Ayuntamiento dicte orden de ejecución al propietario para que efectúe de inmediato las obras. Previamente habréis notificado por escrito la situación al propietario o administrador de la finca.

10. Si hay un problema urgente (ruidos estructurales, posibles desprendimientos a la vía pública, etc.), llamada a bomberos. Bomberos informará al Ayuntamiento para posible sanción administrativa. (Atención! Hay servicios de bomberos

en algunos municipios que cobran las salidas a cargo de los vecinos). Previamente habréis notificado por escrito la situación al propietario o administrador de la finca.

11. Si hay problemas «menores» (cambios de cerraduras en la puerta de acceso, acumulación de basuras, etc.) avisar a la Guardia Urbana y dejar constancia de la queja. Usar indirectas: «No sé qué pasa pero no puedo entrar en casa»; «Hay un montón de basuras y puede que haya alguna persona en el vestíbulo», etc. Que la denuncia quede documentada.

12. Si veis que empiezan obras y no se os ha informado (sea en los espacios comunes o en las viviendas desalojadas): ir de inmediato al Ayuntamiento y comprobar que tienen la correspondiente licencia de obras.

13. Consultar el Registro de la Propiedad: ir al registro y consultar quién es el actual propietario, qué transmisiones se han producido en los últimos años, qué cargas hay sobre la finca y si se han vulnerado derechos como el de tanteo para con los inquilinos.

14. Si corren rumores sobre posible afectaciones urbanísticas, expropiaciones, etc.: Informarse en el Ayuntamiento. No deis crédito a los rumores, hay que informarse.

15. Denunciar públicamente: cartas a los periódicos y pancartas en los balcones.

16. Recurrir a la asociación de vecinos y mirar si hay otros casos parecidos en la misma zona o por parte del mismo promotor. Intentar organizar un movimiento colectivo.

[www.el-refugioesjo.net](http://www.el-refugioesjo.net)

## 2. Los cinco niveles de participación

A continuación os presentamos una clasificación muy clara y sucinta de distintos niveles de participación. Esta clasificación fue presentada por Isabela Velázquez en las jornadas *Tabacalera a Debate*, organizadas por la Red de Lavapiés (Madrid) en la Fábrica de Tabacos los días 22, 23 y 24 de junio de 2004.

1. El primer nivel sería aquél en el que se tiene una INFORMACIÓN POBRE O INADECUADA. Evidentemente es el estadio más alejado de una participación real, y desde nuestro punto de vista se encuentra muy próximo a comportamientos propios de autocracias, dictaduras y regímenes políticos absolutistas, unidireccionales y autoritarios donde, sencillamente, la participación ciudadana en los asuntos que le conciernen ni siquiera se contempla. Lamentablemente, en Lavapiés lo venimos experimentando desde hace bastantes años; ya hace tiempo lo denominamos «el despotismo castizo: todo para el barrio pero sin el barrio».

2. En el segundo nivel se cuenta con INFORMACIÓN ADECUADA. Tampoco podemos hablar aquí de participación, ya que no existe la voluntad política de que ésta se produzca realmente: tan sólo se le cuentan a la ciudadanía planes y proyectos previamente elaborados y decididos. Es un modelo que utilizan con demasiada frecuencia las *democracias representativas*, y que presupone que el pueblo (*demos*) es incapaz de ejercer por sí mismo la autoridad (*cracia*) porque es *im-presentable* y requiere ser *re-presentado* por los elegidos mediante el rito electoral al que nos convocan cada 4 años. Es lo que Bogumil califica como «el ciudadano como destinatario de la prestación de servicios (cliente)».<sup>1</sup>

3. En el tercer nivel se sitúa LA CONSULTA. Tampoco es participación, sino presentación de resultados para ser legitimados por la gente, pero no se puede hablar de participación cuando el proyecto está ya elaborado. El que manda *puede* preguntar lo que quiera, el mandado *debe* responder a lo que le preguntan. Así se distribuyen el *poder* y el *deber*. Sigue el mismo esquema que las elecciones, donde la participación ciudadana *debe* limitarse a responder a las preguntas que se hacen: a elegir entre los candidatos que se proponen, sin ninguna posibilidad de poder participar en la propuesta. Bogumil lo llama «el ciudadano como *demandante político* (elector)».

4. En el cuarto nivel tenemos LA PARTICIPACIÓN. Para que lo sea realmente, deben establecerse instrumentos y mecanismos diversos que posibiliten la concurrencia igualitaria en el proceso de todos los actores implicados (*polític@s, técnic@s, ciudadan@s organizad@s* o no, agentes económicos, etc.). La participación debe empezar desde el inicio, con el diagnóstico de la situación, pasando por la elaboración del proyecto y finalizando con su desarrollo en el tiempo. Lamentablemente, en las escasas ocasiones en que se ponen en práctica procesos participativos es habitual que no se cuente con un compromiso político de llevar a la práctica los resultados de los mismos.

1. Jörg Bogumil, «Ist die kooperative Demokratie auf dem Vormarsch?», *Der Städtetag* (6/2001).

5. En el último nivel está EL EMPODERAMIENTO (*empowerment*). O lo que es lo mismo, el reparto de poder entre los distintos actores que están a cargo de la ciudad. Nos encontramos ante la auténtica participación, donde todo aquello que determina nuestras vidas y los espacios donde habitamos está en manos de la ciudadanía, donde ésta tiene el poder de decisión en la gestión de lo público. Para Bogumil es «el ciudadano como *co-gestor* y *co-producete* en la producción de servicios».

Evidentemente, en el caso de la Tabacalera, como en tantos otros, estamos en un nivel anterior al más básico, ni tan siquiera contamos con información inadecuada, pero aún así, no renunciamos a llegar al *empoderamiento*.

### 3. La Oficina de Okupación de Barcelona: una herramienta para extender la okupación

El viernes 17 de febrero de 2005 se inauguraba la Oficina de Okupación, después de un proceso que se abrió entre septiembre y octubre de 2004. La iniciativa, nacida y discutida en la Asamblea de Okupas, buscaba ser un nuevo medio para dar respuesta y facilitar la okupación como una alternativa a la situación de la vivienda y los procesos de especulación y transformación urbanística.

Esto se produce en un contexto de absoluta complicidad entre las instituciones y el interés privado de constructores, inmobiliarias, financieras, multinacionales y holdings empresariales, y donde los PERI abren procesos de destrucción-construcción interminables en los barrios, que hacen de la convivencia en la calle un imposible. El *mobbing* inmobiliario, los desalojos ilegales, las prácticas fraudulentas para obtener beneficios económicos, los desalojos de centros sociales y casas okupadas, el precio insoportable de la vivienda y el empequeñecimiento de la arquitectura, que obliga al pago de precios más altos por espacios cada vez más reducidos, son algunas de las consecuencias del actual modelo de ciudad y su implantación en los barrios. Prácticas y consecuencias a las que da lugar una lógica desequilibrada, que al mismo tiempo que deja vacíos, fuera de uso y en proceso de degradación miles de inmuebles, prioriza una política de expansión urbanística sin límites de tiempo ni espacio.

Frente a eso, la okupación entre 1989 y 2004 de hasta 445 centros sociales y viviendas reivindicadas en toda el área metropolitana de Barcelona, sin contar con otras okupaciones no reivindicadas, demuestra que ésta es una práctica posible, una necesidad social y una práctica política que hay que extender.

La Oficina nació como un instrumento técnico y político, que sirviera para el asesoramiento legal y logístico para las personas que opten por esta vía, además de un espacio donde recoger la memoria y las experiencias de la okupación, y un recurso para su difusión y desde el cual extender el apoyo mutuo.

Después de más de medio año de funcionamiento desde el mes de febrero de 2005, cuando el proyecto se puso en marcha, quizás lo más visible e importante del camino recorrido ha sido conseguir abrir todos los jueves, mañana y tarde, habiendo compartido más de cuatrocientas consultas sobre cuestiones legales, técnicas, prácticas y políticas en torno a las okupaciones. La mayoría de estas consultas se reparten entre nuevas okupaciones u okupaciones en marcha con dudas legales, aparte de numerosas propuestas de trabajos académicos o periodísticos, que no siempre pueden ser atendidas.

Además de este aspecto, también valoramos la participación activa y la aportación hecha desde la Oficina en los Talleres Contra la Violencia Inmobiliaria y Ur-

banística, y en los conflictos en torno a la vivienda y el territorio en el Raval o en el Forat de la Vergonya.

Dentro de poco también verá la luz un documento elaborado por la Comisión de Archivo, Documentación e Historia de la Oficina. Se trata de un «abecé de la okupación», donde se recopilan diferentes saberes y conocimientos acumulados en las experiencias de las okupaciones, junto con algunos textos políticos, y que se pretende que sea una herramienta útil para la okupación y la autogestión.

## 4. Quién es quién en el mundo inmobiliario de Barcelona<sup>1</sup>

Son el núcleo del mercado de la vivienda. A causa de los elevados márgenes de beneficio y de las características del producto, es un campo donde hacer grandes fortunas empezando por operaciones modestas. El hecho de que en Barcelona no existan grandes espacios ha favorecido la proliferación de empresas relativamente pequeñas. Las grandes promociones se concentran en la periferia metropolitana o en áreas de renovación urbana (la Maquinista, Diagonal Mar, Vila Olímpica, la Sagrera, etc.). Las grandes operaciones actuales se encuentran también en el centro histórico de la ciudad, con la remodelación de viejos edificios para la promoción de viviendas de lujo o en la construcción de complejos de oficinas y hoteles. La actividad constructora, en cambio, ha experimentado un importante fraccionamiento y las grandes empresas son más bien intermediarias entre un sinnúmero de pequeñas empresas que son las ejecutoras directas de la actividad. Recientemente, la mayoría de grupos han descubierto una nueva área especulativa: la construcción y gestión de geriátricos; tal vez por eso tengamos un sector público subdesarrollado.

### Relaciones con el sector público

Por un lado, están las divisiones inmobiliarias de los grandes grupos de obra pública y servicios (limpieza, etc.). Un grupo elitista de grandes empresas expertas en chupar del sector público. Algunos ejemplos:

–FCC (Fomento de Construcciones y Contratas, de Esther Koplovitz y sus socios) ha realizado importantes operaciones en el Poblenou, en Sant Andreu, en la plaza Cerdà...

–Necso-Acciona (familia Entrecanales) promovió la reforma del Port Vell.

–Ferrovial (familia del Pino), muy activa en el mercado después de la compra de Don Piso.

–Sacyr Vallehermoso (creada por exdirectivos de Ferrovial), muy activa en Barcelona. Destaca su promoción en Sant Andreu, en el antiguo solar de la Bayer, Nova Sagrera, la playa de Badalona, etc.

–OHL (del antiguo ministro Villar Mir), menos activa en la promoción, aunque su filial Guinovart ha estado relacionada con la operación especulativa de Can Masdeu.

1. Traducido del original catalán publicado en *La Veu del Carrer*, n.º 92 (septiembre-octubre 2005), periódico de la Federació d'Associacions de Veïns de Barcelona.



—La otra grande, ACS (de la familia March y los inefables Florentino Pérez y los primos «Albertos») es menos activa en el campo inmobiliario, pero tiene una importante participación en Urbis (con proyectos importantes en el Poblenou y recién compradora del solar de Miniwatt).

### Las de toda la vida

Un segundo grupo lo constituyen las empresas locales tradicionales, que se desarrollaron con el porciolismo y que ahora siguen muy activas. En este grupo encontramos, entre otras:

—**Núñez y Navarro:** Un clásico de la especulación barcelonesa. En los últimos años no ha faltado en las páginas de asuntos económicos. Sin perder de vista el papel que jugó José Luis Núñez como impulsor del proyecto Barça 2000, afortunadamente parado por el movimiento vecinal, hay que mencionar algunos aspectos que afectan estrictamente al mundo empresarial. El hecho más importante es una reiterada política de presentar proyectos en zonas sensibles de la ciudad, lo que obliga al Ayuntamiento a pararlos, pero que a cambio le permite obtener jugosas compensaciones en forma de solares alternativos o incrementos de edificación en otras promociones. En este sentido destacan los casos de las fincas la Tamarita y Torre Vilana (en este último caso tenemos *fichados* hasta tres acuerdos diferentes y no hemos podido averiguar si uno substituía al otro o era una ampliación del anterior). Lo cierto es que espacios que se preveían para equipamientos, como en la plaza Comín, se convertirán en promociones de NyN, o que planes anunciados como «viviendas sociales» se han convertido en vivienda privada (como ha pasado en la Avenida Río de Janeiro del barrio de Porta). La empresa también ha sido noticia por otros asuntos, como las distintas denuncias y procesos judiciales por evasión fiscal (y posible participación en una trama relacionada con un inspector de Hacienda) y por deudas a una empresa que instaló micrófonos (¿para espiar al personal?) en su sede central de la calle Urgell. Donde sí que la empresa funciona es en el asesoramiento judicial, pues hasta la fecha ha obtenido bastantes éxitos en los tribunales, tanto en casos urbanísticos (Torre Negra en Sant Cugat) como en temas de deudas fiscales.

—**Sacresa** (de la familia Sanahuja), los promotores del barrio aluminósico del Turó de la Peira y de la más moderna Illa Diagonal, cada vez más fuertes. Ahora son los primeros accionistas de la más importante inmobiliaria española, **Metrovacesa** (la promotora del barrio de la Maquinista), y por su cuenta están promoviendo proyectos polémicos como el de Finestrelles en Esplugues o el centro de ocio de las Arenas.

—**Habitat** (de la familia Figueres), muy activa en el Poblenou y Diagonal Mar y con grandes operaciones como la compra del edificio Autopistas.

—**Amrey** (de Enric Reyna, hasta hace poco asociado a Agrupación Mutua y actualmente presidente de la Asociación de Promotores y Constructores catalanes) con proyectos importantes en la Rambla del Poblenou o la antigua Bayer de l'Eixample.

—**Vertex** (de la familia Massot), la gran promotora de los polígonos industriales de El Prat y que tiene en su lista de «conflictos» el proyecto Sandoz de Sarrià i el Institut Dexeus de Les Corts.

—**La Llave de Oro** (de la familia Marsà), con actividades por todas partes, des-

taca recientemente por los proyectos en la Zona Franca (exfábrica Philips o el nuevo proyecto Portal Firal) y la compra de una parte de Can Rigalt.

–**Metro 3** (de Baltasar Aznar), también dedicada a las construcciones singulares, entre las que cabe destacar la polémica obra de la Editorial Sopena.

–**Ibusa** (del exdirigente del PP Eduard Bueno).

–**Castro Construcciones**, uno de los históricos constructores en el distrito de Nou Barris, empezando por edificios modestos y acabando con grandes promociones como la del Paseo Valldaura-Andreu Nin, parada bastante tiempo por problemas urbanísticos. Hoy el grupo es el principal accionista de Hoteles Hesperia y del Banco de la Pequeña y Mediana Empresa.

## El sector de la banca

Un tercer grupo lo constituyen las empresas que dependen de grupos bancarios, en especial las cajas de ahorros.

Destaca al respecto el grupo de **La Caixa**, del que forman parte **Inmobiliaria Colonial**, **Prominmo**, **Servihabitat** (el gran promotor del 22@, con proyectos polémicos como el de Can Ricart, conjuntamente con la familia Ricart) y otros. Recientemente, quizás para salvar la conciencia o para entrar en un nuevo negocio, ha creado **Fomento Inmobiliario Asequible**, para construir pisos de alquiler y ha anunciado que **Servihabitat** abandona la promoción de oficinas para centrarse en proyectos más sociales.

**La Caixa de Catalunya**, que mediante su filial **Procam** ha desarrollado numerosas asociaciones con otras empresas para promover todo tipo de actividades (viviendas, urbanizaciones de golf, centros comerciales...). En Barcelona destacan las promociones de oficinas en **Diagonal Mar** (con **Espais**) y en el 22@ (con su participada **Riofisa**). La misma política es la que hace el **Banco Sabadell Atlántico**, por medio de su filial **Landscape**. Entre sus promociones barcelonesas cabe destacar la de **Med Front Marítim** (con el grupo **Lar**) y la compra de los edificios de la Editorial **Planeta** y el **Palau Burés**.

Otros grupos financieros tienen una participación relevante, como la **Caixa del Penedès**, promotora de **Nou Sarrià** y recientemente asociada al grupo **Marin** (para comprar la sede de **Banesto** en la plaza de Catalunya) o los fondos inmobiliarios del **BBVA** y el **Santander**, que han adquirido numerosos activos.

## Nuevas empresas

También encontramos la emergencia de nuevos grandes grupos. Algunos de ellos con una vieja historia y que han aprovechado la nueva situación para dar el salto o que han entrado de nuevo en el sector (especialmente en la compra y rehabilitación). A menudo obtienen el refuerzo financiero de grupos empresariales que derivan los excedentes de sus negocios de su venta a esta actividad. Entre éstas cabe destacar **Layetana**, la promotora de **Heron City** y la **Torre Agbar** (propiedad de la familia **Mercadé**, pero con socios como los farmacéuticos **Vila Casas**, la constructora **Comsa** o la andorrana **Banca Mora**); el grupo familiar **Castellví** (uno de los más activos en el 22@); **Metropolis** (con socios tan selectos como **Lluís Bassat**, la fami-

lia Lara, el abogado Cuatrecasas, el hotelero Jordi Clos –el del Museo Egipcio–, la familia Godia, Xavier Ferrero –de Cola Cao–, la familia Soler –del grupo Quadis– y de nuevo la Caixa de Catalunya); **Patirent** (con otra lista de socios ilustres como Ruiz de Alda –exBocatta–, los Martínez Rovira, Costafreda –de Panrico–, de nuevo los Godia, los Pich Aguilera del textil, los Sunyer de la industria alimentaria o los Knuth de equipamientos sanitarios), que son los compradores de los bloques Barcelona 2 en Les Corts; **Inbesós**, nacida del cierre de una antigua metalurgia en Sant Adrià; **Renta Corporación** (de la familia Hernández Cabanyes), que ha fichado como directivos a la ex ministra del PP Ana Birulés o el ex presidente de la Agencia Metropolitana del Transporte Xavier Ventura, protagonista de una discutible operación de venta de la fábrica Fabra Coats al Ayuntamiento a los dos meses de haberla adquirido; o **Restaura** (de la familia Solano) que cuenta con importantes fondos de inversores privados (A. Ortega de Zara, la familia Cadarso de General de Relojería, una rama de los propietarios de Roca, etc.), especializada en rehabilitación de edificios lujosos...

### Los foráneos

Para terminar, los últimos años se han caracterizado por la llegada de importantes grupos foráneos atraídos por los grandes proyectos de remodelación urbana. En este sentido, la Villa Olímpica fue el pistoletazo de salida y después han aparecido proyectos como Diagonal Mar (el gran negocio de la norteamericana Hines), la Maquinista, etc. Sólo hay que darse una vuelta por la Diagonal y ver quién promueve los nuevos edificios; ahí están muchas de las medianas y grandes promotoras del país –**Urbis**, la cordobesa **PRASA**, la madrileña **Reyal**, etc. O seguir los avatares inversores que tienen lugar en el centro (especialmente en el Paseo de Gracia) con el protagonismo de inversores locales, estatales y extranjeros.

Al fin y al cabo, es sólo una parte del voluminoso tejido de intereses que se mueve alrededor del tocho y del suelo.

Albert Recio, economista

## 5. Algunas cifras sobre el bien-estar de las principales inmobiliarias españolas

Ingresos y beneficios en millones de euros

Compañía	Cifra de negocios 2005	Beneficio neto 2005	Aumento de beneficios respecto a 2004, en %
COLONIAL	910	266	153,6
FADESA	977	181	57
URBIS	889	148	39
VALLEHERMOSO	2.278	413*	46,4*
METROVACESA	1.628	382	74,4

FUENTES: memorias anuales y datos extraídos de la prensa económica

\* Estos datos incluyen la sección de obra civil.

Durante el último medio año se han sucedido las OPAs «amistosas» y «hostiles» entre los peces gordos del sector inmobiliario que, como siempre ocurre en estos casos, vienen acompañadas de grandes movimientos especulativos en la bolsa. La operación más importante fue realizada por un tal Luis Portillo, antiguo copropietario de Metrovacesa, quien con la adquisición de la Inmobiliaria Colonial aspira a convertir la suya (Inmocaral) en la segunda más grande del Estado.

## 6. Links y direcciones de contacto

A continuación os presentamos una breve lista de páginas web que contienen información sobre las múltiples caras de la violencia inmobiliaria y urbanística. Todas las páginas seleccionadas contienen a su vez un gran número de links a otras páginas relacionadas con la problemática que hemos tocado en este libro.

### Acoso inmobiliario

**www.el-refugioesjo.net:** Se trata de la página más completa sobre el tema del *mobbing* inmobiliario que hemos encontrado. Abarca todo el Estado español y contiene un completo listado de enlaces.

### Movimiento por el derecho a la vivienda

**www.vdevivienda.net:** Portal estatal de coordinación de las diferentes Asambleas Populares por el Derecho a la Vivienda.

**bcn.vdevivienda.net:** Web de la Asamblea Popular por el Derecho a la Vivienda de Barcelona.

**madrid.vdevivienda.net:** Web de la Asamblea Popular por la Vivienda Digna de Madrid.

**www.bcnviu.org:** Web del Taller contra la Violencia Inmobiliaria y Urbanística.

**www.habitants.org:** Portal de la Alianza Internacional de Habitantes, con muchos enlaces.

### Información sobre vivienda

**www.forosvivienda.com:** Foro con información sobre todo lo relacionado con la vivienda: hipotecas, contratos, alquiler, VPO, leyes, etc.

**ladrillazo.blogspot.com:** Blog que hace un seguimiento en los medios y la red del sector inmobiliario.

**www.geocities.com/burbujacasa:** Directorio exhaustivo de webs vinculados a temas de vivienda y territorio, hecho desde Madrid.

**www.contraespeculacion.org:** Web de Ciudadanos contra la Especulación Urbanística, elaborado desde Madrid.

La lista siguiente no quiere ser más que un botón de muestra del gran número de conflictos relacionados con la violencia urbanística. El peso específico de páginas de Barcelona se debe única y exclusivamente al mayor conocimiento de terreno de quienes hemos hecho este libro.

## Barcelona

[www.coordinadoraraval.org](http://www.coordinadoraraval.org): Página de la Coordinadora Contra l'Especulació del Raval, con numerosos enlaces a páginas de otros colectivos vecinales de Barcelona.

[www.verdi28.org](http://www.verdi28.org): Web del colectivo La Quimera, que lucha contra el acoso inmobiliario en la calle Verdi 28 y contra la violencia inmobiliaria y urbanística en la Vila de Gràcia.

[www.noalplacaufec.net](http://www.noalplacaufec.net): Web de la Plataforma Vecinal Contra el Plan Caufec.

[www.salvemcanricart.org](http://www.salvemcanricart.org): Página de la Plataforma Salvem Can Ricart. Expone la experiencia de lucha por salvar un complejo fabril de principios de siglo; además contiene numerosos enlaces a otras luchas de Barcelona.

[www.noalcalaix.org](http://www.noalcalaix.org): Página de la plataforma vecinal del barrio de Sants.

[www.asfes.org/campanyes-asf/Postals/Galeria.htm](http://www.asfes.org/campanyes-asf/Postals/Galeria.htm): Enlace dentro de la página web de Arquitectos sin Fronteras, con una colección de postales que ilustran diferentes conflictos urbanísticos de Barcelona.

[www.sindominio.net/okupesbcn](http://www.sindominio.net/okupesbcn): Página de la Asamblea de Okupas de Barcelona.

[www.lafavb.com](http://www.lafavb.com): Página de la Federación de Asociaciones de Vecinos de Barcelona.

## Valencia

[www.cabanyal.com](http://www.cabanyal.com): Página de la Plataforma vecinal Salvem el Cabanyal-Canyamelar, con gran cantidad de información sobre este conflicto y otras luchas de la Comunidad Valenciana.

## Sevilla

[www.okupasevilla.net](http://www.okupasevilla.net): Web que cuenta con el único censo de inmuebles abandonados y desocupados de Sevilla.

[www.lacorriente.org](http://www.lacorriente.org): Web de la Liga de Inquilinos-La Corriente.

## Índice

Nota introductoria a la segunda edición .....	5
Presentación .....	7
 <b>Parte I. Crítica de la selva inmobiliaria</b>	
1. Manual de leyes y planes para hacer la vivienda imposible .....	10
2. Las cajas y bancos y la cultura del talonario y el tocho .....	14
3. Los planes de vivienda y la política de fomento del alquiler .....	23
4. Las capas de la cebolla de la violencia inmobiliaria y urbanística .....	29
5. Invivir hoy: las formas sostenidas del <i>mobbing</i> inmobiliario .....	51
 <b>Parte II. Crónicas de la selva inmobiliaria</b>	
<b>Barcelona</b> .....	58
6. Barcelona «mobbingstar» .....	59
7. Robador 29, entre la espada y los tiburones .....	64
8. El barrio de Gracia y el caso de <i>mobbing</i> Verdi 28 .....	76
9. 15 años parando el plan Caufec .....	80
<b>Madrid, Sevilla y Granada</b> .....	86
10. ¿Han oído hablar de Lavapiés? .....	87
11. Especulación y luchas contra la gentrificación en Sevilla .....	94
12. Plaza de la Encarnación 6: del abandono al desalojo .....	101
13. La Casa del Aire amenazada .....	107
<b>Valencia</b> .....	109
14. Manifiesto: Compromiso por el territorio .....	110
15. Cabanyal-Canyamelar: un Bien de Interés Cultural en peligro de extinción .....	112
16. El PEPRI del Cabanyal: destruir un barrio para vender el mar .....	115
17. La Carta de medidas contra la violencia inmobiliaria y urbanística ..	122

## Apéndices

1. Los primeros pasos que hay que dar delante de un hipotético <i>mobbing</i> inmobiliario .....	130
2. Los cinco niveles de participación .....	132
3. La Oficina de Okupación de Barcelona: una herramienta para extender la okupación .....	134
4. Quién es quién en el mundo inmobiliario de Barcelona .....	136
5. Algunas cifras sobre el bien-estar de las principales inmobiliarias españolas .....	140
6. Links y direcciones de contacto .....	141