

Dossier per al



**taller de propostes contra
la violència immobiliària
i urbanística**

11 de juny a les 11 hores a la Casa de la Solidaridad Vistalegre, 15

TALLER DE PROPOSTES CONTRA LA VIOLÈNCIA IMMOBILIÀRIA I URBANÍSTICA

A continuació us presentem un recull de textos que tracten de l'altra cara de la famosa col·laboració públic-privada que caracteritza el model Barcelona: la violència urbanística i immobiliària que, d'una forma o altra, pateix un ampli segment de la població.

El primer text descriu el context legal, polític i econòmic de l'especulació i la violència immobiliària a l'Estat espanyol en els darrers vint anys; el segon aborda els plans actuals d'habitatge i de foment del lloguer de l'Ajuntament de Barcelona i el Govern de la Generalitat; el tercer presenta una tipologia de les diferents formes de violència immobiliària, i en el quart es descriuen algunes d'aquestes formes a partir de casos concrets al barri del Raval. A més a més afegim un text redactat pels afectats del carrer Verdi, un tríptic de consells pràctics contra el mobbing i una proposta de reivindicacions que volem discutir entre tots i totes en el taller.

La redacció d'aquests textos respon a dos objectius:

D'una banda, volem contribuir a situar el fenomen del *mobbing* en el context de la violència urbanística i immobiliària generalitzada i ajudar a convertir la qüestió de l'habitatge en un conflicte polític i social que escampi les cortines de fum aixecades pels polítics en torn a la qüestió. Amb aquest objectiu volem aprofitar parts d'aquests textos per publicar un dossier/manual contra el *mobbing* i els desnonaments de difusió massiva.

D'altra banda, volem contribuir a la discussió engegada per la Plataforma Veïnal Contra l'Especulació de Barcelona sobre el model de ciutat que patim i la ciutat que volem. En concret, proposem utilitzar la «Proposta per elaborar una sèrie de reivindicacions concretes» (mireu l'índex) com a document base per a iniciar un debat a fons sobre com es podria dotar les lluites a l'entorn del territori d'una eina comuna. Una eina comuna que fos útil per als conflictes «conjunturals» i que alhora apuntés més enllà de cada conflicte concret. Un lloc comú de resistència capaç de donar peu a tot un ventall d'intervencions sostingudes contra la violència urbanística i immobiliària.

Per iniciar aquest debat us convoquem a un **taller que es farà el dissabte, 11 de juny a partir de les 11 hores a la Casa de la Solidaridad, Vistalegre, 15** amb el programa següent:

Matí: (11 a 14 hores)

- Introducció

- Discussió de la carta de reivindicacions i valoració de la seva utilitat com una eina en la lluita contra la violència urbanística i immobiliària.

Tarda: (16 a 20 hores)

- Mobbing: experiències amb i elaboració d'estratègies contra
- Formes d'intervenció contra la violència immobiliària i urbanística (xarxa, campanyes, accions...)

Barcelona, 20 de maig de 2005

ÍNDIX

Algunos apuntes sobre la especulación y violencia inmobiliarias	3
Los planes de vivienda y la política de fomento de alquiler.....	9
La violencia urbanística	12
Robador 29, entre l'espasa i els taurons	19
El cas de Verdi 28	29
Consells pràctics	32
Proposta per elaborar una sèrie de reivindicacions concretes	34

«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

ALGUNOS APUNTES SOBRE LA ESPECULACIÓN Y VIOLENCIA INMOBILIARIAS

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 supone 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 de un año después del cual el propietario podía rescindir el contrato según su antojo; la LAU de 1994 fijó la duración 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 subrogación incluso en los contratos antiguos.

El objetivo declarado del Decreto Boyer y de las LAU sucesivas era hacer «aflorar» 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. 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 preceptos 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 las leyes en una simple mercancía cuyo uso y disfrute se rige por las leyes del mercado. Tampoco las fechas de promulgación del Decreto Boyer son 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 hasta el 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 ayuntamientos 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 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 m² 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 ya era casi el 60%. Las subvenciones a la construcción de viviendas 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 como 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 del Sr. Sanahuja 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 venta 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 (todas ellas capitaneadas por viejos compinches de la etapa franquista). 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. Por otro lado, 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 concentraba 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 representan el 35,22 % del 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 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. A finales del año 2004 las familias residentes en el Estado Español debían una cifra total de 581.390 millones de euros, lo que representa el 73% del producto interior bruto de 2004. Al mismo tiempo crece de forma imparable el número de personas y familias que tienen hipotecas de una duración de hasta 30 años.

El caso Barcelona

Barcelona es una de las ciudades del Estado Español donde más subieron los precios. Y Barcelona es el líder absoluto en un nuevo fenómeno social, que ha sido bautizado con el eufemismo inglés de «mobbing», lo que en lengua vernácula significa llanamente acoso (a los inquilinos). Centrémonos, pues, en los efectos concretos que las medidas acordadas por los gobiernos centrales (siempre convenientemente apoyados por Convergència i Unió) han tenido en la ciudad de los prodigios.

Barcelona es la capital del Estado que con mayor ímpetu ha apostado por convertirse en un centro de congresos, ocio y turismo. Desde mediados de los años ochenta todas las reformas urbanísticas han sido guiadas por este objetivo. La primera gran palanca para adecuar la ciudad a estas nuevas exigencias 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 de la ciudad. Naturalmente, todas estas inversiones, al igual que las inversiones para financiar las obras del Forum doce años después, iban en detrimento de la construcción de viviendas públicas y de otras inversiones de mejora real de la vida de los habitantes de los barrios.

Según palabras de Oriol Bohigas, el responsable de urbanismo en aquella gloriosa época preolímpica, la estrategia de modernización del ayuntamiento se basó en realizar intervenciones concretas en el espacio urbano que deberían actuar como manchas de aceite que se extienden sobre el entorno. Conforme a una de las características del 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 por el 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 cambio, los habitantes antiguos, víctimas de esta operación, han desaparecido del mapa sin dejar huella. Se supone que muchos fueron expulsados a la periferia y evidentemente no hay datos estadísticos sobre el número de ancianos muertos al poco tiempo en algún asilo.

Los responsables de acometer la modernización de los barrios 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 barrios, rige los destinos de Nou Barris. Estas empresas mixtas –constituidas como Sociedades Anónimas– son unas formaciones híbridas muy extrañas y opacas en las que los poderes públicos ostentan 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, y 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 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 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 sucedido desde los años 80 a lo largo y ancho de la ciudad, con mayor virulencia en el centro histórico. Sólo hay que recordar en este contexto al sinnúmero de vecinos expulsados por la construcción de la Rambla del Raval, o pensar en lo que pasó y está pasando en Santa Caterina y en la Illa Robador. 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 esta operación son los vecinos y vecinas de la zona, sobre todo cuando son viejos y/o no tienen dinero para pagar precios astronómicos.

Las interrelaciones entre las actuaciones urbanísticas y la especulación inmobiliaria también se dan en la segunda oleada. En el centro histórico resaltan en estos momentos dos operaciones y sus repercusiones en el entorno: la construcción de la nueva Facultad de «Humanidades» (sic) de la Universidad de Barcelona enfrente del CCCB, que ya está produciendo estragos entre los habitantes del entorno, y el caso más espectacular de las distintas formas de violencia

inmobiliaria que se están dando en torno a la Illa Robador. A diferencia de la primera oleada, donde la presión inmobiliaria estaba más circunscrita a zonas muy concretas (p.e. en el Raval Nord), en la actualidad, todo el centro histórico de la ciudad se ha convertido en una reñida mina de oro para inmobiliarias y especuladores.

Este hecho se debe a la estrategia del Ayuntamiento de proyectar la ciudad internacionalmente como atracción de «turismo cultural» y lugar preferente para la celebración de convenciones y congresos (como siempre, proporcionando toda clase de facilidades a los operadores de este tipo de negocio, como ha pasado, por ejemplo, con la futura utilización de las instalaciones del Forum) y de convertir todo el centro histórico en un parque temático para turistas y visitantes. 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 empezado a salir de madre.

Máxime cuando quedan cada vez menos fincas y pisos habitados por gente que todavía gozan de alguna protección (contratos anteriores al Decreto Boyer, etc.). Y no es para menos, tal como afirma 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 m² valía siete millones de pesetas, en 2000 valía 14 y, ahora, ya vale 28 millones.»

No sabemos las repercusiones exactas de la especulación en las arcas municipales –por la venta de suelo público, el IBI y transferencias del Estado y de la Generalitat que se nutren de la recaudación de impuestos (IVA, transferencias patrimoniales, etc.) y de la venta de patrimonio público– ni hay datos sobre los tratos a favor y las comisiones suculentas proporcionadas por este ingente negocio (ver el trato preferente que recibe Núñez y Navarro por parte del Ayuntamiento). En cambio, en el presupuesto de la Generalitat, estos datos quedan claramente reflejados: 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 otra parte, no hay que olvidar que la violencia inmobiliaria combinada entre el capital público y privado que hemos intentado describir, se da en todo el territorio de la ciudad y en un radio cada vez más amplio, que viene determinado por la imposibilidad de la gente de encontrar un piso (un radio que va mucho más allá del Área Metropolitana, alcanzado ya los 50 Km.). No hay datos sobre el número de gente de Barcelona y su entorno que tienen que abandonar el piso y el barrio donde habían vivido durante 5, 10, 15 años, porque al propietario de su piso le ha dado por no renovar su contrato porque 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 este lema persistente por una vez 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. Ellos son el objeto de la «deseada rotación de los habitantes de la zona», tal como define el portavoz de Focivesa, Martí Abella, uno de los objetivos de su entidad, que no es otro que negar a los viejos y pobres el derecho a la ciudad. Sin embargo, estas formas de violencia estructural instituida 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.

LOS PLANES DE VIVIENDA Y LA POLÍTICA DE FOMENTO DE ALQUILER

En esta segunda oleada de especulación no sólo los precios de compra de pisos han subido por las nubes, sino también los alquileres. Según datos de la Generalitat, el precio medio de los alquileres en el Área Metropolitana subió de 355,05 euros en 1999 a 589,06 en 2003 y a 617,05 en 2004. De modo que poder acceder a una vivienda se ha convertido en una de las principales preocupaciones de la población. Al mismo tiempo se han sucedido los toques de atención por parte de instituciones como el Fondo Monetario Internacional, que alertan de los peligros de un crash inminente del boom inmobiliario. Ante esta situación no es de extrañar que la vivienda se haya convertido un elemento central en los programas electorales de los partidos integrantes del tripartito a nivel municipal y autonómico, así como para el PSOE a nivel de Estado. Obviando su responsabilidad directa en la creación de esta situación, los partidos de la «izquierda» han convertido «el derecho a la vivienda» en un banderín del nuevo «cambio político». Según sus programas electorales, el fomento de la construcción de pisos de protección oficial y/o «asequibles» y la promoción del alquiler son las recetas para conseguirlo.

Puesto que el enfoque del gobierno central, de la Generalitat y del Ayuntamiento es el mismo, y los responsables políticos alardean de la gran oportunidad que supone el hecho de que los tres gobiernos sean del mismo color, nos vamos a centrar en los planes de vivienda y las medidas de promoción del alquiler previstos por el Ayuntamiento y la Generalitat.

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 que 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 previeron 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 33.167.805.000 pesetas por la venta de suelo público. Una parte considerable de estos ingresos sirvieron 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 (que a menudo son componendas para un «buen comportamiento» –como en el caso de la cooperativa de vivienda propiedad» del eterno presidente de la Asociación de Vecinos del Raval–) 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. 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 para equipamientos y zonas verdes. En este contexto el Ayuntamiento se inventó figuras como los pisos protegidos para jóvenes, que éstos tienen que desalojar a cabo de 5 años, para dejar lugar a otros jóvenes «protegidos» o para que los pisos se puedan vender a precio de mercado. Y, finalmente, la recalificación de suelo público previsto para equipamientos se convierte en un negocio puro y duro para la Administración cuando construye «pisos de protección» en régimen de venta en solares públicos (tal como está previsto en el solar de las antiguas piscinas Folch i Torres, por ejemplo). Por otra parte, no hay que olvidar que detrás de los planes de viviendas de alquiler se esconden numerosas subvenciones para los constructores privados y las inmobiliarias, por lo que esconden otra de las numerosas maneras de inyectar dinero público al sector privado.

Si los planes de viviendas se enmarcan en una línea continuista de falsas promesas y peores resultados, las otras dos estrellas de los programas de los gobiernos tripartitistas –«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, pero teniendo en cuenta que su proporción en el parque de vivienda global 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. 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 estas cifras y estando la izquierda parlamentaria 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 a 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.

Estas agencias públicas de alquiler –la estatal centrada en el mercado de alquiler como tal, la de la Generalitat en el del «alquiler social»– funcionarán 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 estos 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 estas 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 desahucios. Se trata de una medida que ya estaba prevista en el Decreto Boyer pero que no había sido puesta plenamente en práctica (se pasó de un proceso que podía durar hasta dos años al plazo actual 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 al pobre propietario no se limita a estas medidas, ya que además se le pagará un seguro que garantiza que podrá disponer de su piso a 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», sin especificar el baremo según el cual se miden estos términos. Tampoco se especifica si estos pisos han de tener un mínimo de 40, 30, 20 ó 15 m².

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 programado 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.

LA VIOLENCIA URBANÍSTICA

Cifras y realidades

En los últimos cinco años, los casos de amenazas, agresiones y sabotajes contra inquilinos de viviendas, pequeños locales comerciales y okupaciones, se han multiplicado y han hecho visible algunos de los aspectos más extremos del desarrollo urbanístico. Desde los barrios se denuncia que la cuestión no se limita a litigios entre «particulares», y denuncian la existencia de un problema social, que afecta a «veïns y comerciants del barri de tota la vida, en la seva major part

amb rendes baixes i poques i nul·les possibilitats de fer front a advocats i gestories» (Comunicado reproducido en www.ciutatvella.net). Los casos de acoso y coacciones se han extendido, además, a vecinos con mayor nivel de renta, en un proceso estrechamente ligado al crecimiento del turismo como 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 adinerados, pero «deficitarios» en comparación con el cliente-turista.

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 solo hace dos años, 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 ellos.

Las cifras oficiales, hablan de 130 casos de mobbing inmobiliario denunciados en el último año, de ellos el 40% en Ciutat Vella. Un año antes «la oficina creada por el Ayuntamiento de Barcelona para ayudar a los ciudadanos que padecen mobbing inmobiliario» había recibido «209 consultas, de las que 70 se han tramitado como reclamaciones» (*El Mundo* 3/4/04). En un año prácticamente se ha duplicado 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, de las que hablaremos más adelante, no lo son según la pauta oficial. De hecho, a parte de las 130 denuncias que Jordi Portabella dio a conocer el pasado 15 de marzo, la Oficina Municipal de Información al Consumidor, rechazó otras 285 de «ciudadanos que se presentaron a la oficina porque creían que sufrían acoso por parte del propietario del piso donde vivían» (*Metro*, 16/3/04). Dos tercios de consultas rechazadas...

La posición institucional ha pasado por diferentes etapas. Después de una primera de ceguera voluntaria, a mediados del 2003 se produce un boom mediático, precedido por numerosas denuncias de las entidades vecinales. En septiembre del mismo año el Ayuntamiento anuncia la apertura de la oficina antimobbing, y el compromiso de 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* 17/9/03). Desde la apertura de la oficina el 27 de enero de 2004, ésta se ha limitado a mediar entre propietarios e inquilinos, y a «facilitar la relación con el Patronato Municipal de la Vivienda». Se han canalizado y resuelto las consecuencias, sin tocar nunca a la empresa o el propietario delincuentes, sin dar un paso para resolver el vacío legal, ni para personarse incluso en los casos más flagrantes. La propia Oficina de l'Habitatge, en su Memoria 2004, señala que «la incidència que pot tenir l'oficina d'informació i assessorament sobre els problemes derivats de l'acabament dels contractes d'arrendament és mínima. L'acabament del contracte per expiració no genera, en general, més problemes que els socials i les rescissions per altres causes arriben judicialitzades. En canvi, el tema del manteniment dels edificis i de les

obres necessàries per tal que aquests assoleixin els nivells d'habitabilitat és clau». Generalmente, los empleados de la administración suelen instar a las víctimas a buscar un abogado o las remiten a los tribunales, conscientes del vacío legal que aún existe en torno a estas prácticas, y de la imposibilidad económica de los afectados para soportar los gastos de un proceso judicial. Ni en el ámbito judicial, ni desde las autoridades de Urbanismo, Vivienda o Interior, ha existido ningún movimiento significativo para frenar ni penar el delito. «Les situacions de violència psicològica, física o arquitectònica contra els inquilins es produeixen enmig d'una total impunitat... A cadascuna d'aquestes accions, el que correspondria de vegades són sancions administratives. Però quan algú porta 5 anys fent la punyeta i la guitza als veïns hi ha una altra figura legal, que hem vist en altres Comunitats Autònomes. Per exemple al País Vasc, hi ha hagut sentències en contra de la propietat per fer un mobbing a llarg termini» (*Masala* n. 21, «Les entitats denuncien la continuïtat del nou regidor, Carles Martí», Noviembre-Diciembre 2004). En la práctica, las instituciones minimizan el asunto, desde el momento en que la derivan a un espacio aséptico y sin competencias, como es la Oficina Municipal de Información al Consumidor (OMIC). La cuestión, por cierto, no es objeto de macrocampañas publicitarias, como las dedicadas al civismo o al presunto proceso de participación en torno a la Pl. de la Gardunya. 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.

A partir de aquí es imprescindible señalar dos cosas. Una, que el papel de mediación de la administración, es insostenible cuando empresas como FOCIVESA, ADIGSA o el INCASOL, dependientes del Ayuntamiento y la Generalitat, están directamente implicadas en casos de acoso inmobiliario, como veremos más adelante. La otra es que en las diferentes formas reconocibles de violencia urbanística, la frontera de lo legal y lo ilegal, de la ley y la trampa, se confunden. Existe una relación inseparable entre acoso legal e institucional y el acoso físico y arquitectónico, que se alternan como recursos para generar situaciones 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, más mediática, y también más destructiva. En bloques de vecinos con mayor cohesión social, inquilinos particularmente 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, antes de ser echados a la calle. Este tipo de acoso, dentro de su aparatosidad y espectacularidad, utiliza básicamente dos métodos:

- El abandono, 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 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 casos como el de la C/ Robador 29 en el Raval, pero también en la C/ Verdi n. 28 en Gràcia, o la C/ Carders 34 en Sta Caterina... En el caso del Plan de Viviendas del Gobernador, en Trinitat Nova, una querrela por estafa y coacciones presentada por un vecino, denunciaba a las empresas de la Generalitat INCASOL y ADIGSA por numerosos sabotajes en la puerta y la cerradura de su domicilio. FOCIVESA y la propia Guardia Urbana también están implicados en casos de sabotajes y amenazas, como en el siguiente los días previos al desalojo de un edificio en el Forat de la Vergonya: «El 21 de desembre, la guàrdia urbana va desmuntar el pany de la porta principal i va introduir-se a l'edifici on va insultar alguns veïns. Posteriorment s'ha tallat el suministrament d'aigua i llum.» (*Masala*, n.7, Febrer 2002)

- La instalación de vecinos molestos o la contratación de matones. Las entidades vecinales han detectado casos de alquiler deliberado a personas con carácter violento o drogodependencias, en edificios donde habitan principalmente personas mayores, con la intención de generar un ambiente intimidatorio. En el caso del matonismo, algo que hasta hace no mucho podía considerarse anecdótico se ha convertido en menos de un año en una práctica más que habitual. Si bien es típico el uso de «delincuentes habituales», también se ha detectado la contratación de «sin papeles» para realizar el trabajo sucio. En algunos casos que afectan a okupaciones, como en la C/ Masnou de Sants o en la Pl. del Nord en Gràcia, la propiedad contrataba a «sin papeles» o familias gitanas para realizar el trabajo. En el caso concreto de la C/ Masnou, se comprueba de hecho el funcionamiento de una pirámide étnico-racista, cuando la propiedad trata con la familia gitana, que a su vez contrata a los «sin papeles». Esta vía viene generalmente precedida de ofertas económicas a los habitantes de la vivienda, para que la abandonen. En lo que toca a las okupaciones, el matonismo se ha convertido en un fenómeno habitual, que ha alcanzado altos grados de violencia. En el caso de Portal Nou, una vivienda okupada en el barrio de Sta Caterina que sufre acoso desde febrero del 2005, después de la oferta de soborno y algunas amenazas, los matones llegaron al extremo de propinar una paliza a un chico de 14 años y lanzar un cóctel molotov contra el edificio.

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 costes mismos que supone para un inquilino defenderse a nivel judicial, será mas efectiva incluso que el acoso físico o arquitectónico. De las diferentes prácticas que señalamos a continuación, lo importante no es el fraude o la manipulación respecto a la letra de la ley, sino su carácter de recurso para ejercer presión psicológica sobre los afectados:

- La declaración de ruina física o económica del edificio. La primera es cuando se

considera que el edificio está en un estado que lo hace irreformable y supone un peligro para sus habitantes; y la segunda cuando «el precio de la rehabilitación vale más de la mitad del valor del edificio» (Martín Urtasun, en *Masala* n.15). El trabajo de maquillaje técnico y económico, de los arquitectos y técnicos al servicio de las instituciones como de las empresas privadas, está en muchos casos precedido de la política de sistemática descatalogación de edificios de carácter histórico. En el caso de un edificio en la C/ San Bartolomé, a esta forma de proceder se añade la situación de los vecinos, la mayoría con contratos realizados después de 1985, y que permiten a la propiedad desahuciarlos avisando con un mes de antelación, sin derecho a 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 noviembre del 2002 el Jurado de Expropiación obligaba a FOCIVESA a indemnizar a dos vecinas de Nou de la Rambla con 6 millones de pesetas a cada una, después de distintas irregularidades cometidas durante el proceso de expropiación: «El bloc va ser expropiat l'any 1985. El febrer del 2001 van informar-les que posarien aigua corrent a l'edifici i fins i tot els tècnics de la companya d'aigües van prendre mesures per a la instal·lació. Un mes després, una carta avisava que tenien un termini de 10 dies per marxar de l'edifici i que havien d'acceptar els pisos de Sant Oleguer» (*Masala* n.12, Febrer-Març 2003). El mismo método era empleado contra los vecinos de el Pou de la Figuera, donde el plazo de diez días se acompañaba de la amenaza de perder el derecho a realojo, en caso de no aceptar dichas condiciones.

- La subida desorbitada del alquiler, la denuncia por impago, por realquiler o «cesión incontestada». 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 económica de desahucio. En general una denuncia por si misma es un elemento de presión. En algunos casos, como el de la C/ Verdi 8 en Gràcia y otro en el Barrio Gótico, 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: «Han decidido echarme y es muy fácil echar a alguien. Contratan a un detective, un día en periodo 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 incontestada o de realquiler» («Mobbing en el Gótico: entrevista a un vecino», *Masala* n. 23). En el caso de la C/ Verdi 8, la intención de la propiedad era demostrar la existencia de familiares del inquilino en Valencia, para justificar 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 el caso del Kasumay, local de reunión y actividades de distintos colectivos sociales en la Plaza Sant Agustí Vell, obligado a cerrar después de un año aproximado de funcionamiento, por los distintos expedientes abiertos desde la inspección municipal. También el de la Asociación Cultural El Diez en la C/ Còdols, espacio de actividades artísticas y culturales, cerrado el 1 de julio del 2002, bajo la amenaza de una multa de 600 euros por cada día abierto. 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. En este aspecto, una noticia sobre el local de Còdols señalaba que «la figura legal de centre cultural no existeix si aquesta no està lligada d'alguna manera a l'Ajuntament, el control burocràtic no dóna sortida a la promoció de centres culturals i tallers artístics a no ser que aquests paguin uns permisos desorbitants que només es poden permetre centres elitistes com el Macba» (*Masala* n.10, Octubre 2002).

A la sombra de los PERI's

Hablar de acoso inmobiliario obliga también a definir un marco más amplio, el de la violencia urbanística, que incluye las agresiones a la vida y la convivencia colectiva, principalmente a través de la planificación del territorio, las obras públicas, y la gestión de las consecuencias y los distintos niveles de conflicto social que pueden llegar a provocar.

El crecimiento de los casos de acoso y violencia no puede entenderse sin la comprensión del modelo de planificación, y en concreto sin una de sus figuras principales: los PERI's (Planes Especiales de Reforma Interior). Nacidos en el seno del urbanismo franquista como «planes parciales», plantean una reforma integral del espacio, mediante una racionalización del espacio que trata de responder a necesidades logísticas (fluidez del tráfico, infraestructuras de ciudad, etc.), pero que repercute directamente en cambios del tejido económico y social, así como en la estructura urbana o el patrimonio arquitectónico.

Según los barrios, varían el contenido, los plazos y la relación entre los vecinos y las instituciones. En el caso específico de Ciutat Vella, el PERI es la evolución del Pla Cerdà de 1859, que proyecta una intervención radical sobre la estructura urbana, destruyendo manzanas enteras para la higienización y la apertura de grandes vías. «De fet, les bases dels actuals PERI's es van establir en el període franquista. És llavors quan es decideix que els espais sotmesos a reforma havien de ser tractats com a homogenis, esborrant tota consideració sobre la diversitat social i els diferents tipus de veïns» (Documento de trabajo de un grupo de estudio sobre «Urbanisme i drets civils al Casc Antic»). En la definición actual de los PERI's participaron en su momento las asociaciones de vecinos, de manera que, en principio, se incluían reivindicaciones sobre infraestructuras, suministros y dignificación de los barrios. En Ciutat Vella las medidas de «dignificación» se han puesto al servicio de la destrucción del trazado histórico de las calles, de la sustitución de la población y de los intereses empresariales, con la complicidad de asociaciones como la Associació de Veïns del Raval, cuyo presidente, Pep

García, admitía en unas declaraciones en el film *De Nens* (Joaquim Jordà, 2004) que «en algunas ocasiones hemos tenido que mirar para otro lado».

Para el economista Juan Clavera, citado por Eduard Moreno y Francisco Martí en un libro de 1974 (*Barcelona ¿a dónde vas?*), los planes parciales eran «*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 cita se puede aplicar al procedimiento actual con tanta o más razón que entonces, en ejecuciones como la de la Rambla del Raval o planes aparcados como el Eix Raval, que pretendía la apertura de la Ronda Sant Antoni hasta la Rambla del Raval. Actualmente, la Illa Robador, donde se ubicarán un hotel de la cadena Barceló, edificios de oficinas y sindicales, un Caprabo o un parking subterráneo de 220 plazas, es un ejemplo de la relación entre reforma y negocio. En el caso del barrio de Sants, el Pla de la Estació en Sants, donde está previsto otro parking, además de una gran superficie y las nuevas instalaciones de Renfe, responde a esta misma relación.

Los PERI's son un instrumento de presión sobre la vida colectiva. Definen la caducidad del espacio y su estructura, no sólo en el tiempo, sino en sus usos, sus gentes y su tejido económico. No inventan sólo un mapa imaginario y por ejecutar, sino también un nuevo tejido económico y comercial. Desde su nacimiento y hasta su ejecución, el PERI es un acto de fuerza, político y burocrático, que aplica a la ciudad «realmente existente» un plazo límite para la existencia y la convivencia en el espacio. Su lógica de actuación no es siempre idéntica. La velocidad de los cambios y el gasto presupuestario depende del tipo de intervención y de la fase de ejecución del plan:

• **En los procesos de expropiación, «apertura» a la inversión privada y sustitución de la población**, la necesidad de las instituciones de cumplir los plazos y reducir costes, y la obligación de los pequeños empresarios e inversores de menguar al máximo los tiempos de amortización y obtención de beneficio de un inmueble, entran en colisión directa con los derechos económicos y sociales de los vecinos. Alrededor de las expropiaciones y la compra-venta de edificios, es donde se producen la mayoría de casos de fraude, acoso y violencia. En este aspecto la legalidad jurídica y sus tiempos también chocan con la legalidad urbanística y sus ritmos. Mientras las grandes promotoras generalmente se mantienen al margen del trabajo sucio, los sobornos, engaños o el matonismo se han convertido en una vía típica de pequeñas agencias inmobiliarias y constructoras. En el citado caso de Portal Nou, la empresa de Marc Fité Inmorima SL tenía un especial interés en vaciar de «cargas» (inquilinos) el inmueble antes de diciembre del 2005. Faltan datos concretos sobre las obligaciones contractuales de la empresa, pero todo indica que dicha fecha límite no le permitía esperar un proceso judicial. En el caso de la C/ Carders 34, el propietario actual, José Ignacio Parellada, se adjudicaba la propiedad del edificio, tras un «juicio en rebeldía» al que no se presenta la propietaria, muerta en 1971. Así, mientras está pendiente un litigio en torno a legitimidad de la propiedad, la empresa de Parellada recurre tanto al acoso arquitectónico como a la vía legal, consiguiendo el desahucio de uno de los bajos antes de resolverse el juicio en torno a la propiedad. A diferencia de otros barrios, aquí no se indemniza por la diferencia de renta inmobiliaria.

Por su parte, las instituciones, que rechazan la negociación colectiva de las condiciones de expropiación, expulsión y realojo, aprovechan con mecanismos diversos de engaño y presión la negociación individual: «Procivesa comença el procés d'expropiació enviant una carta a les persones afectades. En aquesta carta els dóna un ultimàtum per tal que signin un acord i se'ls amenaça de perdre els drets als habitatges si no ho fan en el termini de deu dies. L'acord que ofereix contradiu els drets que atorga la Llei d'expropiació forçosa. És a dir, vulnera el dret de real·lotjament a aquelles persones que fa menys de cinc anys que viuen en pisos i vulnera el dret de subrogació (que permet que els familiars puguin heretar la propietat) a molts veïns d'avançada edat» (Marta Salinas i Reboul, «El Forat de la Vergonya», *Illacrua*).

• **En los procesos de remodelación del espacio público y renovación de suministros e infraestructuras**, ocurre exactamente lo contrario con los tiempos y el presupuesto. Las obras pueden alargarse por un tiempo indefinido. Es el caso del Mercat de Santa Caterina, que a lo largo de los siete años que dura su rehabilitación prácticamente ha sitiado las calles adyacentes, convirtiéndolas en impracticables y desintegrando paulatinamente el pequeño comercio a su alrededor. Igual ocurre con las pequeñas obras de mantenimiento o renovación de suministros, o los derribos de los edificios ya vaciados: «Per a les entitats és impossible construir els mínims de vida social, convivència i cohesió a l'interior del barri, amb uns carrers plens de màquines, sorolls, runes i enderrocs, que per altra part afecten la mateixa vida a l'interior dels habitatges, causant molèsties i fins i tot danys a l'estructura dels edificis». Un caso como el de la destrucción de las piscinas Folch i Torres y la futura construcción de Can Ricart, es representativo de los criterios presupuestarios de la administración y su relación con la inversión privada. Además de derribarse una infraestructura de barrio que en tres años no ha sido repuesta, de los 475.000 euros calculados para la rehabilitación de las viejas piscinas, el presupuesto para las nuevas hoy asciende a 5.500.000 euros. Una diferencia que repercute directamente en NECSO, responsable actual del proyecto, y a la que el presupuesto municipal asigna 3.300.000 euros.

Aquí el «papel regulador» de las instituciones no juega precisamente contra el interés privado sino contra los vecinos. Las indemnizaciones, como los precios de compra-venta en las zonas afectadas, son sistemática e infinitamente menores a los precios del mercado, un interés en el que coinciden los promotores privados y las propias administraciones. Un contencioso administrativo, presentado en mayo del 2003 por Veïns en Defensa de Ciutat Vella y l'Associació de Veïns per la rehabilitació del Casc Antic, calcula que mediante «abusos de poder, coacciones y engaños», PROCIVESA y el Ayuntamiento se ahorraron sólo entre 1988 y el 2003, aproximadamente 4.000 millones de pesetas en indemnizaciones. Esto repercute directamente sobre el precio del exilio forzado, presionándolo a la baja, y provocando la vulneración de los ya de por sí devaluados derechos económicos de los expulsados. Los PERI's, desde su contenido concreto y sus mecanismos de actuación, son una forma de violencia urbanística, y a la vez el marco que permite que se desarrollen prácticas como el acoso inmobiliario.

ROBADOR 29, ENTRE L'ESPASA I ELS TAURONS

El cas dels veïns del número 29 del carrer Robador, un dels més «visibles» que s'han donat els darrers anys al barri del Raval, pot reclamar amb justícia el títol d'«exemplar» per l'elevada concentració que presenta d'elements d'especulació i violència immobiliàries que s'han descrit en els textos anteriors. El seu enclavament i les seves peripècies justifiquen que dediquem un espai a fer-ne la crònica. Abans, però, intentarem circumnavegar l'Illa Robador.

De joies, corones i patents de cors

Encarat al solar de la futura Illa Robador (darrerament rebatejada amb el més virtuós apel·latiu d'Illa Rambla del Raval o Illa del Raval), aquest immoble ha sofert en primera línia els efectes d'aquesta «gran operació urbanística» concebuda per «donar l'impuls econòmic, social i cultural definitiu a la Rambla del Raval [...] una de les actuacions més emblemàtiques del pla de reforma del Raval aprovat l'any 1985» (*El Punt*, 10 /11/2004). Tal com assenyala Martí Abella, responsable de Promoció i Comunicació de Focivesa, a la seva memòria de les actuacions en el període 1988-2002, «aquesta és la primera actuació iniciada per Procivesa amb criteris de recuperació de plusvàlues immobiliàries. Es tracta d'un sector delimitat pels carrers de Sant Rafael, d'en Robador, de Sant Josep Oriol i l'antic carrer de la Cadena. Aquest polígon suposa una superfície de més de 12.000 m² de sòl que havien ocupat 50 antics edificis que es van anar adquirint a partir de l'any 1990. [...] s'han adjudicat els projectes de concreció arquitectònica i els operadors dels diferents usos que han estat considerats adequats per estimular el desenvolupament social i econòmic de la zona».^[1] La polida «llengua de fusta» de Martí

Abella, prou reveladora en altres passatges del seu llibre,^[2] en aquest cas no ret comptes del que ha suposat el «buidatge» dels 50 edificis amb 450 habitatges i 93 locals comercials que hi havia dins el perímetre de l'actual solar en obres, expropiats i posteriorment demolits per fer lloc al projecte urbanístic dissenyat per l'equip d'arquitectes MBM (Martorell, Bohigas i Mackay), que comprèn un hotel de luxe de la corporació hotelera Barceló, que va adquirir el solar per 8 milions d'euros (una bona «recuperació de plusvàlues», efectivament), oficines, 120 habitatges construïts per les cooperatives d'habitatge d'UGT, CCOO i l'Associació de Veïns del Raval, locals comercials, aparcament subterrani, una central de recollida pneumàtica d'escombraries i, finalment, amb façana a la plaça de Salvador Seguí, la nova seu de la Filmoteca de Catalunya. A hores d'ara, i malgrat les peticions que n'han fet diferents col·lectius del districte, encara no disposem de cap relació oficial del nombre de veïns «desplaçats» per aquesta operació, del nombre de veïns reinstal·lats o no en pisos de titularitat pública, de les sumes de les indemnitzacions rebudes pels veïns expropiats, de les pressions a què van estar sotmesos els que van oposar alguna resistència a aquestes expropiacions... cap dada, cap registre. Els veïns de la zona saben, però, que els imports percebuts per l'expropiació dels seus pisos i locals van ser,

com en les altres operacions d'execució dels PERI a Ciutat Vella, en la majoria dels casos irrisoris, molt per sota dels rebuts en altres districtes de la ciutat en actuacions de molta menys envergadura, igual que les compensacions als llogaters no «reinstal·lats»; fet que, davant la dificultat d'accedir a un altre habitatge arran de la revalorització de la zona i l'encariment accelerat dels lloguers en aquest període, a la pràctica ha suposat un percentatge molt elevat de veïns «rellogats» en habitacions al mateix barri^[3] o la migració cap a la perifèria de la ciutat o altres municipis. També coneixen, com els veïns de la Ribera i els barris de Sant Pere i Santa Caterina, els mètodes coercitius utilitzats primer per Procivesa i després per Focivesa per obtenir el seu consentiment als processos expropiatoris. A tall d'exemple recordarem breument la demanda interposada per diverses associacions el juliol del 2003 contra Procivesa per la vulneració dels drets dels expropiats a l'àrea del Pou de la Figuera i pels procediments intimidatoris utilitzats per aconseguir la signatura dels contractes d'expropiació i l'acceptació dels pisos nous; i també la sentència favorable a dues veïnes del número 86 del carrer Nou de la Rambla, que obligava Focivesa a indemnitzar-les per l'expropiació del seu pis (*20 minutos*, 7/4/2003). Es tracta de dos exemples singulars però no excepcionals, que constaten la indefensió dels afectats «de ple» pels plans de transformació urbanística davant l'acció combinada del sector públic i el privat mitjançant societats mixtes, que disposen del «mandat» de la intervenció municipal i, alhora, de la «llibertat de moviments», l'«opacitat» i l'«agilitat» de l'empresa privada.^[4] Quan diem que són singulars però no excepcionals, volem dir que l'única singularitat que presenten és que aquests particulars i col·lectius hagin disposat dels mitjans i l'ànim per tirar endavant accions judicials contra aquestes societats, no pas que el «protocol» expropiatori fos diferent en aquests casos que en els de la resta de veïns afectats del districte.^[5] Per completar el quadre, recordarem també l'assetjament a l'últim veï que va rebutjar les condicions imposades per Focivesa per abandonar el seu local al carrer de Sant Rafael, el bar Ciutat Vella, el qual va patir «sabotatges» de tota mena –des de fuites d'aigua i l'enderroc «accidental» de murs del local per part d'operaris subcontractats per Focivesa per desenrunar el solar de l'illa, fins a l'inici de les obres de demolició de les plantes superiors de l'edifici, a ple dia, posant en perill les persones que ocupaven el bar– abans de ser desnonat amb contundència el 26 de febrer del 2004, amb la intervenció d'un important desplegament policial.^[6] I tampoc podem deixar de fer esment, encara que no ens hi podem estendre, dels contenciosos contra el projecte de l'Illa Robador presentats per l'associació veïnal la Taula del Raval: un per la superació del nivell d'edificabilitat permès a l'hotel i l'altre per la retallada dels 2.700 m² de zona verda que hi assignava el mateix PERI. En la cacera de bruixes desfermada l'estiu del 1997 en el clímax del tristament cèlebre «cas Raval», els caps més visibles de l'associació van ser encausats en un fabulós procés contra una xarxa internacional d'explotació sexual de menors, inexistent però virulentament propagada pels mitjans de comunicació. Que posteriorment fossin exculpats no va evitar que l'associació fos oportunament submergida per una bona temporada.^[7]

Com dèiem abans, de totes aquestes «contingències», i de les que s'han produït en

l'execució dels PERI de la resta de Ciutat Vella, no en queda cap rastre a les memòries de Focivesa. Ben al contrari, Martí Abella clou el seu volum amb la següent afirmació: «Quan el procés de renovació de Ciutat Vella ja ha complert més de catorze anys d'aplicació, es pot afirmar que no s'ha produït l'expulsió de cap família resident i arrelada al districte a causa del desenvolupament d'aquest procés. La majoria de persones que han hagut de cercar una nova llar pel seu compte no han pogut arrelar a Ciutat Vella, bé pel poc temps que feia que hi residien, bé per la irregularitat de la seva estada als habitatges afectats [...] Només l'incompliment de la normativa general d'accés a les promocions públiques (sobrepasar el nivell màxim d'ingressos familiars, o ser propietari d'un altre habitatge al mateix municipi) ha incrementat el nombre d'afectats sense possibilitat de ser reinstal·lats en habitatges públics (molts d'aquests casos han estat resolts a través del parc d'habitatge de Procivesa). La no-reinstal·lació s'ha produït, sobretot, quan no s'han pogut demostrar més de cinc anys de residència en l'habitatge afectat, una mesura presa en primer lloc per la impossibilitat de disposar de tants habitatges com desapareixien, però també per evitar especulacions amb habitatges que se sabia que havien de ser expropiats per l'Administració» (p. 101-102). Us estalviarem els destacats, però quedeu-vos amb dos dels arguments del paradoxal sil·logisme amb què Abella explica la «no-expulsió» de residents: el «no arrelament» i la «irregularitat», que reprendrem més endavant.

Mobbing i gentrificació, una qüestió d'òptica

Els efectes benèfics del projecte Illa Robador han estat propagats entusiàsticament per la majoria de mitjans de comunicació (les excepcions són comptadíssimes) des del dia en què va ser anunciat: «L'illa Robador passa de la degradació més profunda del Raval al luxe i la cultura [...] L'Hotel de quatre estrelles, de planta el·líptica i de deu pisos d'altura, amb façana de vidre, és la joia de la corona de l'actuació urbanística més important prevista per al cor del Raval» (*El Punt*, 25/1/2004 –sense cap mena d'ironia, us ho podeu ben creure–). El que tant els mitjans com els responsables polítics i civils del projecte no han explicat encara és el cost social d'aquesta empresa contra «la degradació i la decadència social» del Raval, contra «el destí marcat per la marginalitat i l'empobriment», d'aquesta transformació que ha permès «revitalitzar el centre històric de Barcelona, donar-li brillantor, retornar-lo a la vida», que ha «significat la salvació del

barri».^[8] El colofó de la rècula habitual dels termes «rehabilitació», «revitalització», «renovació», «reviscolament», «modernització», «dinamització», «normalització», inevitables en la difusa amalgama de notes de premsa, publireportatges i memòries d'activitats, s'escamoteja sistemàticament: la «revalorització» de la zona en termes de mercat immobiliari i la consegüent *gentrificació*, o substitució de la població tradicional de rendes baixes d'aquests barris populars; gentrificació accelerada en el nostre país per les condicions específiques de desregulació i el marc legal «draconià» (en paraules de l'advocat Eduard Moreno)^[9] de les lleis d'arrendaments urbans posteriors al Decret Boyer. Aquesta ocultació s'ha dut a terme amb gran

eficàcia i pràcticament sense excepcions en la majoria d'àmbits, tant polítics com mediàtics i intel·lectuals, i ha condicionat, com veurem més endavant, la descripció i l'abordatge del fenomen del *mobbing* immobiliari. Un signe d'aquesta ocultació ja el trobem, d'entrada, en la mateixa extensió dels anglicismes *mobbing* i *gentrificació*: mentre que el primer ha fet fortuna i s'ha propagat amb gran rapidesa, encara és hora que el segon tregui el cap fora de papers especialitzats o marginals. L'explicació de la diferència de rendiment dels dos termes l'hem de buscar en la seva «utilitat»: el concepte de *mobbing* focalitza i redueix la qüestió a l'àmbit delictiu (els contorns del qual encara no estan gaire perfilats legalment) i, al capdavant, dels procediments («les maneres»), cosa que ha sabut reconèixer de seguida l'empresariat local, que atribueix aquestes pràctiques a l'intrusisme d'«inversors nouvinguts, molts d'ells estrangers, atrets per les enormes plusvàlues que es generen», «amateurs del món immobiliari» que «haurien d'estar fora del mercat».^[10] *Gentrificació*, per contra, obre el camp visual en amplada i profunditat, i permet estirar el fil de la causalitat més enllà del «succés» particular i posar en evidència la responsabilitat de les institucions públiques i privades que dissenyen i participen en els processos de transformació urbans i que determinen el marc legal en què es juga la partida del mercat immobiliari, contra les habituals tesis exculpatòries que despatxen els problemes que en deriven com a «efectes indesitjats i imprevistos», «perversions» que desfiguren les bones intencions dels projectes inicials.^[11] *Gentrificació*, a més, com a terme analític amb una certa història (s'encunya a la dècada dels cinquanta i es difon en el món científic aglosaxó sobretot a partir dels setanta), resitua la qüestió fora de l'espai reduït de la crònica de «successos d'actualitat» i revela que el «model Barcelona» és ben poc original (també en aquest aspecte) i té antecedents ben estudiats en nombroses ciutats europees i nord-americanes.^[12]

Que, malgrat els antecedents en altres ciutats i a la mateixa Barcelona, a aquestes altures continuïn publicant-se notes de premsa com aquesta: «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), amb una el·lipsi tan cridanera de la previsible revalorització i gentrificació del barri de Sant Adrià, és una mostra de la indigència en què es manté a casa nostra no ja el pensament crític, sinó el pensament ras i curt.

Ones en expansió

Abans hem parlat dels veïns que van patir de ple l'execució del projecte Illa Robador; a continuació parlarem dels afectats de l'escull coral·lí al voltant de l'illa. Com era previsible, d'ençà que es va anunciar l'aprovació del projecte per part del Consistori, l'interès de les immobiliàries es va fixar ràpidament en l'entorn immediat del futur complex turístic-comercial-residencial. La revalorització accelerada dels carrers adjacents no ha estat alentida ni per les molèsties derivades de la llarga execució de les obres, i a l'actualitat, per posar un exemple, els

preus de lloguer de finques (que no han estat ni tan sols rehabilitades) ja han assolit els 800 euros mensuals (c Sant Rafael 5 i Robador 33). El lloguer d'apartaments a turistes a 400 euros la setmana al número 19 del carrer Robador és una altra mostra de la «superació del destí» d'aquests carrers històricament estigmatitzats com a «eixos de problemàtica social i

degeneració». ^[13] La modalitat «lumpen» d'aquesta rendibilització màxima del metre quadrat arrendat la trobem en els tristament cèlebres «llits calents» o apartaments rotatoris, dels quals també n'hi ha exemples al mateix carrer.

L'efecte d'aquesta revalorització accelerada sobre la població tradicional d'aquests carrers també ha estat espectacular els darrers anys, en què la «desaparició» i «substitució» de veïns s'ha produït sovint de manera silenciosa: això s'explica en part per la «irregularitat» dels contractes d'arrendament de què parlava Martí Abella, molt freqüent en la població del Raval, on un gran nombre de llogaters, tradicionalment de rendes molt baixes (però, tanmateix, «arrelats»), tenien contractes «no actualitzats» (bé per negligència pròpia en un intent d'evitar els increments, bé per negligència dels administradors i propietaris) o «subrogats» de pares a fills, cosa que n'ha facilitat els processos de desnonament. D'altres, amb contractes indefinits previs al Decret Boyer, també han hagut de marxar esperonats per variades formes d'assetjament per part de propietaris i immobiliàries. Però un gran nombre d'aquests veïns, com dèiem, ha desaparegut silenciosament, sense rebre cap atenció dels mitjans ni les institucions municipals. Només se'n pot rastrejar la pista en les converses del veïnat: «El senyor Antonio de la botiga del número 21 va anar a parar a Rubí», «Al número 19 només en queda un, dels antics llogaters», «La senyora tal ha anat de relloguer al carrer tal»... Com la majoria dels veïns de la zona, les seves rendes tampoc els haurien permès entrar a les llistes de compradors dels 120 pisos «amb protecció oficial» que les cooperatives sindicals d'UGT i CCOO i de l'Associació de Veïns del Raval

construiran al solar del davant, el preu dels quals ronda els 20 milions de pessetes. ^[14]

Un dels primers casos de violència immobiliària que van rebre atenció mediàtica va ser el de Bienvenido Olet, que el 5 de maig del 2002 va muntar una tarima a l'ampit del terrat de casa seva, al número 25 del carrer Robador, i s'hi va enfilat amenaçant de «saltar per la borda» si venien a desnonar-lo com era previst. El procés de desnonament s'havia iniciat a partir del no-cobrament del lloguer durant uns mesos per part de l'administrador de la finca, estratègia, com hem vist, molt utilitzada per desfer-se d'inquilins «antics». Després que la seva acció sortís a la televisió i a la premsa, va ser recol·locat en un pis de l'Ajuntament pels Seveis Socials, solució que prefigura el tipus d'«abordatge» del fenomen de la violència immobiliària per part de l'Administració fins al present: en comptes d'intervenir en l'àmbit jurídic amb la modificació de la LAU per impedir aquestes situacions i en el judicial amb l'assumpció de la defensa dels veïns afectats i l'acusació dels «assetjadors» en processos exemplars que puguin actuar de «contrafoc» davant l'extensió d'aquestes pràctiques, l'Administració deriva els casos a la secció d'emergències de Benestar Social per mirar de «mitigar l'impacte de les actuacions

urbanístiques en la població més desfavorida», ^[15] amb la qual cosa ratifica per omissió la deriva del procés, ja que propietaris i immobiliàries se surten amb la seva i la «neteja de pobres»

continua. [\[16\]](#)

Però aquest no ha estat l'únic cas d'assetjament immobiliari que s'ha donat en aquest carrer els darrers anys. Des de finals del 2003 els inquilins del número 33 han d'ingressar els seus lloguers pel «procediment extraordinari» del gir postal i posterior consignació al jutjat degà, «en absència» de l'administrador de la finca, que els rebutja el pagament per intentar vèncer el termini de dos mesos prescriptiu per iniciar el procés de desnonament. Això, els veïns amb contractes indefinits, perquè els que el tenien temporal han estat desallotjats pel procediment ordinari de no renovació del contracte. Posteriorment, aquests pisos han tornat a sortir al mercat al preu de 800-850 euros mensuals.

Recentment hem tingut notícia d'un dels casos de més envergadura del Districte, per la quantitat de pisos i arrendataris afectats: el passatge Bernardí Martorell, que connecta el carrer Sant Rafael amb Hospital, s'ha venut sencer per 10 milions d'euros a una immobiliària que sembla que vol obrir-hi un centre comercial (Zara), sense notificar-ho als veïns, que no han pogut exercir el seu dret de compra preferent de l'habitatge pel tempteig o retracte. Els veïns del número 99 del carrer Hospital (a l'entrada del passatge), per exemple, van tenir-ne notícia a través d'una nota penjada a l'escala que els informava que, des del desembre del 2004, l'administrador de la finca havia passat a ser un altre, Home Solution 2000 (Passeig de Gràcia, 97). Després els van comunicar el propòsit de fer-hi reformes (ascensor, canvi de la instal·lació de l'aigua, etc.) i que això gravaria els lloguers. La majoria dels veïns d'aquests immobles són llogaters d'edat avançada i amb pocs recursos, i temen que per la via de l'augment dels lloguers els facin fora, i els que tenen contractes «actuals» estan convençuts que no els els renovaran. Els nous propietaris ja estan començant a desempallegar-se dels inquilins amb contractes indefinits oferint-los indemnitzacions perquè deixin els pisos (ja n'hi ha uns quants que les han acceptat i han marxat). Alguns veïns, alarmats per la dinàmica dels fets, van recórrer a l'Oficina de l'Habitatge i a l'Oficina Municipal d'Informació al Consumidor (OMIC) per demanar-los assessorament: a l'OMIC van exclamar-se de «la misèria de lloguer» que pagaven, i a l'Oficina de l'Habitatge (a la seu de Focivesa) els van dir que els que tenien contractes indefinits podien intentar impugnar la venda, però que de totes maneres els podien fer fora fàcilment, per exemple reclamant els pisos per als fills del propietari. Els «instruments» de què s'ha dotat l'Ajuntament per «intentar corregir aquest fenomen», [\[17\]](#) com podeu veure, són ben poc esmolats.

Abans d'abordar el número estrella del carrer Robador, el 29, voldríem referir-nos a l'expansió de les ones més enllà del perímetre de l'illa, a l'altra banda de la Rambla del Raval. Al carrer Sant Bartomeu, per exemple, s'han donat casos similars de venda de finques (les del números 5 i 7) sense notificació als inquilins, que actualment estan pendents de la resolució de la declaració de ruïna amb què els propietaris pretenen desfer-se'n. Ben a la vora, al carrer de la Riereta núm 15, la «rehabilitació» de l'immoble s'ha utilitzat amb el mateix objectiu, mitjançant l'increment espectacular dels lloguers i la no renovació dels contractes. La ruïna i la restauració, com podeu veure, coincideixen en el mateix punt de suport d'aquest sistema de palanca que facilita el desplaçament de persones.

Robador 29 o les paradoxes de la fama

Com dèiem a l'inici, en aquest immoble es dóna una concentració tan elevada d'elements de violència immobiliària que tot sol podria constituir un compendi del *mobbing*; excuseu-nos, doncs, si ens hi estenem una mica. Com veureu a continuació, l'espectacularitat i la notorietat del cas no s'ha traduït en una resposta especial per part dels representants del Consistori. El *mobbing* arrenca, com en els casos que hem comentat abans, de l'interès sobtat de les immobiliàries per aquest carrer, encara avui punt neuràlgic del Barri Xino, amb tots els estigmes associats a la prostitució, la delinqüència i la drogodependència. La finca, que forma un sol edifici amb el número 31, es va vendre quatre vegades des del juliol del 2001 al 2003, amb una progressió geomètrica de plusvàlues en cada transacció: el juliol del 2001 es va vendre a Obras y Promociones New Flat SL per 70 milions de pessetes; a la segona, a les societats limitades Setenta (extinta), Promociones Viboni, Elsinor Castle (sic!) i a Don Mariano Hervas Polo (aleshores administrador de la finca) per 90 milions; a la tercera, a GULMIS 21 SL per 160 milions, i a l'última a Taravaus 8086 SL i Mancia 2003 SL per 227 milions; tot plegat sense que els successius propietaris hi fessin la més petita inversió en obres de rehabilitació, ni tan sols de manteniment. Ben al contrari, com veurem més endavant, a partir d'un cert moment s'hi van succeir les obres de «deteriorament» per ajudar els veïns a abandonar l'escala. Els veïns de l'immoble no van tenir notícia de cap de les vendes fins el novembre del 2002, després de la tercera, a partir de la tramesa de burofaxs per part del nou propietari en què els instava a abandonar els pisos. Aleshores, Manel González, el llogater més jove de l'escala (la mitjana d'edat és de 55 a 78 anys) i l'únic amb capacitat econòmica per afrontar les gestions (la renda mitjana és de 275 a 340 euros), va consultar el registre i va descobrir l'estat «escriptural» de la finca: en la primera venda, del juliol del 2001, sota signatura notarial, havia estat inscrita al Registre de la Propietat núm. 3 de Barcelona com a «lliure d'arrendataris». Els llogaters que habitaven la vintena de pisos i els dos locals de l'escala en aquell moment, doncs, legalment *no existien*. (Aquesta falsificació en document públic es va anar reproduint fins a la darrera venda, en què es va canviar la inscripció.) Dos mesos més tard, els primers compradors n'havien fet la divisió horitzontal *de facto*, i el que era una sola propietat (tota l'escala) s'havia convertit en 23, cadascuna amb la seva inscripció diferent al Registre, cosa que facilitava enormement els processos de desnonament endegats posteriorment. Alertat per aquestes irregularitats, Manel González les va comunicar al registrador de la Propietat, el qual se'n va rentar les mans al·legant que no n'era el responsable. A partir d'aquest moment, s'inicia una peripècia entre kafkiana i valleinclanesca que intentarem resumir.

El senyor González busca aleshores assessorament legal i, després que a l'OMIC li diguessin que no hi tenia res a fer, contracta els serveis d'una advocada, que li aconsella demanar al registrador de la Propietat un certificat de domini i càrregues. En demanar-lo enxampa els propietaris en el moment en què es fa la quarta venda, i aprofita per reclamar el seu dret al templeig i retracte per via judicial (primer el juliol i després el novembre del 2003), dret

que li havia estat confiscat, com a la resta dels veïns, en els diferents canvis de mà de la finca. Anteriorment, però, ja havia emprès un seguit d'accions per denunciar el cas al Consistori i reclamar-li ajut, així com a col·lectius veïnals que treballen en l'àmbit de la denúncia de l'especulació immobiliària: la Coordinadora contra l'Especulació del Raval i la Plataforma Veïnal Contra l'Especulació de Barcelona. El 7 d'octubre del 2003, en una reunió a la seu del Districte de Ciutat Vella en què també van participar membres d'aquests col·lectius i de la Taula del Raval, va notificar la situació al nou regidor, el Sr. Carles Martí, el qual en va prendre nota. Volem destacar la data d'aquesta reunió, perquè és anterior a la inscripció de la darrera venda de l'immoble i, per tant, en aquell moment (si hi hagués hagut la voluntat de fer-ho) l'Ajuntament hauria pogut emprendre diferents accions legals per aturar el procés d'expulsió dels llogaters de Robador 29, com ara impugnar la venda i denunciar la falsificació documental en les escriptures i la vulneració dels drets dels inquilins. Això, però, no es va fer, i el senyor González va haver de prosseguir en solitari i sense cap ajut la seva demanda judicial.

Constatant la inhibició del Consistori davant el seu cas, els veïns de Robador 29 van endegar un procés de mobilització que els havia de dur en poc temps a ocupar un lloc preeminent a la palestra mediàtica: el 22 de novembre es manifesten en un acte convocat per la Plataforma Veïnal Contra l'Especulació de Barcelona a la pl. de Sant Jaume, pengen pancartes als balcons i al terrat i a partir d'aleshores participen en nombroses concentracions i altres accions reivindicatives i intervenen repetidament a les audiències públiques del Districte denunciant la seva situació. El mitjans de comunicació, atents des d'uns quants mesos enrere a l'escalada de la violència immobiliària en les seves formes més grolleres, reconeixen aquesta concentració de què parlàvem a l'escala del número 29, i hi acudeixen pràcticament tots: la llista d'articles, entrevistes i reportatges en què s'ha donat compte del cas ens permet afirmar sense por

d'equivocar-nos que ha estat el més publicitat de la ciutat de Barcelona. ^[18] Tot i així, cal dir que, com acostuma a passar, la majoria de mitjans no s'han amoïnats gaire a fer-ne el seguiment i, un any després de la «cresta» periodística, els veïns de Robador 29 han recuperat l'estat anterior d'invisibilitat (o inexistència) mediàtica, sense que la seva situació hagi experimentat cap progrés malgrat aquesta «atenció» massiva però, paradoxalment, efímera. Aquesta «memòria curta» sembla que també s'ha contagiada als responsables municipals: si el 20 de gener del 2004, dos dies després de l'emissió a TV3 del reportatge del programa *30 minuts* dedicat al *mobbing*, el regidor Carles Martí es personava a Robador 29 amb Josep Maria de Torres, gerent de Focivesa, i l'advocat de l'entitat, Augusto Ribeiro, per expressar als veïns la voluntat del Consistori d'ajudar-los a trobar una solució d'emergència (amb la possibilitat de real·lotjar-los en pisos de l'Ajuntament) i, de passada, dissuadir-los d'intentar interposar recursos judicials –ells, d'entrada, no hi veien cap possibilitat de guanyar-los i, per tant, no pensaven assumir-ho des de la flamant Oficina Antimobbing acabada d'anunciar–, a l'Audiència Pública del Districte de l'octubre següent, davant l'enèsima interpel·lació de Manel González denunciant la seva inacció, el mateix Carles Martí va respondre-li que «no tenia constància del seu cas a través de l'Oficina d'Habitatge». Amb aquesta nova declaració d'*inexistència* es constata, una vegada més, el mecanisme més recurrent en la problemàtica que tractem, que no és altre que l'ocultació, com

apuntàvem abans. Que l'Oficina Antimobbing, que bé podria haver-se obert en un dels immobles buits propietat de Focivesa al carrer Robador mateix (el 35 i el 37, probablement a l'expectativa de l'oportunitat de «recuperació de plusvàlues» més favorable), per atendre a primera línia els afectats pels casos que van motivar la seva creació, acabi servint d'instrument burocràtic de «negació» i «simulacre», dóna una idea prou clara de la facilitat amb què es du a terme aquesta ocultació.

Contra la impossibilitat o inconveniència de l'acció judicial en casos com aquest postulada pels senyors De Torres i Ribeiro, volem destacar que el 31 de març del 2004 Manel González va guanyar en primera instància el recurs que havia presentat i la propietat del seu pis –els propietaris, però, han recorregut la sentència en un nou intent d'esgotar qualsevol resistència als seus propòsits–. La resta de veïns, però, continuen afectats pels processos de desnonament que es van interposar a partir de la tercera venda. A causa de l'escassetat de mitjans econòmics, l'única defensa que s'han pogut permetre ha estat la dels advocats d'ofici que se'ls han assignat, cap dels quals ha aconseguit fins ara aturar els desnonaments. En el cas d'un veí (Máximo Cuesta), per acabar-ho d'adobar, es va donar l'esperpèntica situació que l'advocat d'ofici no es va presentar a la vista i, consegüentment, la jutgessa encarregada del cas el va declarar en rebel·lia tècnica, no va acceptar les proves presentades pel mateix demandat i va dictar la sentència de desnonament el mateix dia.

L'últim any i mig, doncs, amb les mans completament lliures, els últims propietaris (Taravaus 8086 SL i Mancia 2003 SL, de Josefa Torras Jové i fills)^[19] han pogut prosseguir les seves activitats «persuasives» per desempallegar-se dels llogaters de Robador 29: en la categoria de l'assetjament físic i arquitectònic, hauríem de parlar de talls d'aigua i inundacions; de l'abandonament de pisos buits, tapiats sense buidar-los de deixalles, cosa que ha afavorit la proliferació de rates; de la deixadesa total de l'escala; la destrossa de la porta del carrer i de les bústies; el tall de la llum de l'escala; la inutilització de les sortides de fum... I en la de l'assetjament legal o «paralegal», de la pressió continuada perquè abandonin els pisos amb tota mena de notificacions, burofaxs, notaris, amenaces de declaració de ruïna (i la consegüent expulsió) i altres tàctiques d'«extenuació» com, per exemple, deixar de cobrar-los els lloguers i obligar-los a seguir el via crucis corresponent per ingressar-los a correus, etc. etc.

La deterioració de la situació i les successives negatives dels responsables del districte a implicar-s'hi facilitant-los una solució no provisional –els serveis del Programa d'Urgències Socials del Districte només els oferien la possibilitat d'allotjar-los temporalment (durant sis mesos)–, van motivar que el passat Nadal els veïns de Robador 29 fessin un última crida de socors, trametent una carta a totes les instàncies administratives municipals, autonòmiques i estatals. De la majoria en van rebre l'«acusament de recepció», però l'única resposta «positiva» va arribar de la Conselleria d'Habitatge (concretament, de la senyora Carme Trilla), que es va comprometre a real·lotjar-los en pisos del Patronat de l'Habitatge.

Heus aquí, doncs, el final (provisional) de la història del número 29 del carrer Robador: els inquilins dels 6 pisos que estan a l'espera del desnonament, probablement seran recuperats in extremis per la xarxa assistencial pública, que els facilitarà un domicili alternatiu. Manel

González continua pendent de la sentència al recurs interposat contra ell per les societats de la família Torras i decidit a tirar endavant en solitari la denúncia de la falsificació documental i l'assetjament sofert per la seva escala, i aquestes empreses aconseguiran finalment el buidatge de la finca de llogaters poc rendibles i podran prosseguir la seva activitat especulativa amb tota tranquil·litat.

Abans d'acabar, permeteu-nos recordar les paraules d'un dels pares del projecte Illa Robador, l'urbanista il·lustrat Oriol Bohigas, que en una entrevista a la revista *El Temps* («El problema del Raval no és l'especulació», 27 d'abril-3 de maig de 2004) afirmava: «...els problemes d'especulació s'han d'atribuir, penso, a un sistema econòmic i polític que va més enllà del Raval i que també va més enllà de les possibilitats revolucionàries d'una Catalunya aparentment socialista. L'especulació és una conseqüència del preu que imposa el mercat en el lliure exercici de la compra-venda.» Si alguna cosa hem d'agrair al senyor Bohigas és la seva cèlebre loquacitat, que en aquest cas resitua amb claredat la problemàtica que hem intentat abordar, la de les diferents formes de violència immobiliària, en el marc que li correspon: el del sistema econòmic i polític, és a dir, l'estructura del mercat i el context polític i legislatiu que les fan possibles. Si la modificació d'aquest marc està fora o no de les possibilitats revolucionàries del nostre país, és una qüestió que s'hauria d'abordar en un debat que, d'entrada, hauria de bandejar totes les formes de simulacre que l'emascaren.

Raval, abril del 2005

EL CAS DE VERDI 28

Una sèrie de gent provinents de col·lectius socials del barri, vam decidir implicar-nos en un cas de mobbing immobiliari degut a la gravetat dels fets que allà estaven succeint.

La finca data de l'any 1853, és un edifici de tres plantes que fou venut pel matrimoni propietari a la immobiliària MEST 28 S.A. de Barcelona. Aquesta venda comportava però l'usdefruit del 50% de la finca (dret a ús fins el dia de la mort de la inquilina). D'aquesta manera la immobiliària compra una finca amb dos avis que hi viuen des de fa més de 30 anys: el Sr. Vicente (a l'àtic) i la senyora Carme (al principal) que és la legítima propietària de l'usdefruit. Entre ells dos es crea una relació molt propera de veïnatge ja que es troben sols en una finca semi-abandonada. Fins i tot es connecten un timbre d'un pis a l'altre per qualsevol urgència.

Els problemes comencen quan la Sra. Carme pateix una trencada de fèmur i la família decideix ingressar-la en una residència per la seva tranquil·litat. Es aquí quan la immobiliària aprofita l'absència de la propietària de l'usdefruit per començar tota una sèrie d'obres il·legals sense permís per tota la finca, provocant fractures per tot l'edifici, malmetent part de la finca i perjudicant la qualitat de vida dels inquilins.

Paral·lelament comencen a fer mobbing a l'únic veí que resisteix a la finca, el Sr. Vicente. El conviden a marxar, i fins i tot li posen un detectiu privat a València per demostrar que allà hi té un germà i que si el fan fora no es quedaria a carrer. La cosa va ràpida, li ofereixen 1.200 euros i marxar per on ha vingut, després de 30 anys, o fer front a un procés de desnonament.

D'altra banda, el fillol de la usufructuària comença a negociar amb la nova propietat la venda de la meitat de l'edifici, amb el permís de la seva padrina. L'única condició que posa és que el seu antic veí, Vicente, continuï a casa seva i no hagi de marxar sota cap concepte. Les negociacions no arriben a bon port ja que la immobiliària ofereix per l'usdefruit un preu tres vegades menor del que val.

Després de gairebé un any de frustrades negociacions, el nebot de l'usufructuària decideix llogar la seva part incloent-hi el pis del senyor Vicente per evitar que els nous propietaris el facin fora de casa seva. Es fa una partició davant de notari per tal de delimitar les dues parts de la finca: una part, la de la propietària, on té seu la immobiliària i una constructora; l'altra part, on ens trobem tots els inquilins de la finca, incloent-hi el Sr. Vicente.

Actualment la nostra situació és força complicada. La propietat al veure que s'ha llogat l'usdefruit ha decidit fer-nos fora amb mitjans poc legals. Ens han tallat la llum, l'aigua i fins i tot la llum de l'escala (el Vicente viu a l'àtic).

Fa uns deu dies que uns senyors es personaren per tal de canviar el pany d'accés a la finca (sense facilitar-nos cap clau) deixant-nos tancats a l'interior i impeding que poguéssim tornar a casa al vespre. No ho van aconseguir.

La propietat ha posat candaus als comptadors de l'aigua comunitària i ha dit clarament que inclús ens prohibirà utilitzar les canonades ja que, diu, són seves.

Els inquilins de la finca Verdi 28 només demanem que la propietat ens doni permís per poder posar-nos un comptador d'aigua al nostre nom i que puguem gaudir d'un dret bàsic com és l'aigua, respectat així l'usdefruit.

Aquest procés pot tardar aproximadament un any si emprenem un procediment judicial. Tan sols confiem que la pressió mediàtica, la solidaritat i el sentit comú facin que la propietat s'adoni que no ens farà marxar i que ens ha de respectar.

VOLEM AIGUA/FORA ESPECULADORS

Per què parlem de mobbing quan volem dir pèrdua de drets socials?

Els mitjans de comunicació han batejat les coaccions i l'abús de poder amb un nou terme, extret de la llengua anglesa: **Mobbing**. La traducció del terme mobbing és: les pressions psicològiques que aplica algú per aconseguir quelcom que l'altra persona no vol donar.

Aquestes pressions psicològiques es realitzen habitualment dins de l'ordre jeràrquic econòmic i social establert, és a dir, els casos de l'anomenat mobbing es realitzen des de la posició dominant cap a la posició subordinada.

Aquestes pressions es basen sobretot en l'aïllament de la persona o persones, de la resta dels treballadors o veïns, per així debilitar-ho anímicament i fer-li creure que no es pot fer res, que està sol i que ningú es preocuparà per la seva situació, encara que tothom la consideri injusta.

Dintre del sector econòmic es prima el benefici ràpid i els grans dividends, això fa que cada vegada es respectin menys els drets socials del conjunt de la societat, en benefici de només uns quants.

En el món laboral l'arribada de la temporalitat i de la precarietat ha anat portant a noves situacions que estan significant la pèrdua de drets laborals, en benefici de les anomenades Empreses de Treball Temporal i grans empreses tan promogudes i ben tractades per les autoritats públiques.

Aquesta nova forma de contractació està portant a la gran majoria de persones a viure amb una incertesa constant davant del seu futur, degut a la manca de treball estable. En aquesta situació es troba més del 70% de la població jove de la ciutat de Barcelona.

Dins del centre de treball, l'actitud de la persona també canvia perquè és conscient que no es quedarà allà tota la vida. Així, si les condicions són precàries, sap que en un període de tres mesos ja haurà acabat el malson i haurà de començar a buscar-se una altra feina. A aquesta falta d'unió dins dels centres de treball, s'afegeix el fet de que mai queda clar qui és el responsable de la situació i, per tant, el demanar responsabilitats es converteix en una processó judicial amb els seus costos econòmics, que per les duracions dels contractes acaben en indemnitzacions ridícules, que no compensen el gran esforç.

Un dels exemples més clars de la pèrdua de drets laborals va ser el cas Sintel, que va portar la seva protesta durant més de cent dies al cor de Madrid.

Dins d'aquest panorama laboral, la pressió psicològica que es realitza dintre del món de la temporalitat es veu afavorit per la personalització del problema que impedeix respostes col·lectives i la manca de recursos que té la part més feble per mantenir una situació d'enfrontament. En un temps on Patronal i els Sindicats més representatius comparteixen taula.

Un altre sector on ha aparegut la paraula mobbing és dins d'uns dels principals motors de l'economia municipal i privada: la Construcció i el Sector Immobiliari.

Quan es parla de mobbing immobiliari és per fer referència a les pressions que realitza la propietat per fer fora els inquilins. Aquests són habitualment de renda antiga i poc rentable, mitjançant pràctiques abusives que perjudiquen la qualitat de vida dels inquilins precaritzant la seva existència. No hem d'oblidar que l'economia està basada en el màxim benefici.

Aquesta pràctica cada vegada més habitual es veu afavorida per l'elevat preu de la vivienda a la ciutat, i per una situació també promoguda per les Autoritats Públiques gràcies a la Ley de Arrendamiento Urbano. Aprovada pel PSOE, es permet la pujada constant del lloguer i desapareix el contracte indefinit, trobant-nos de nou amb una situació temporal, en aquest cas dins del sector del habitatge també inclòs com un dret social.

La LAU va néixer ja amb una pròrroga de deu anys per a aquells inquilins que en aquell moment no poguessin fer front a les pujades anuals marcades per la nova llei. Aquesta pròrroga acaba aquest any 2005, i per tant moltíssimes persones veuran incrementar el seu lloguer de manera desorbitada. En molts casos no s'hi podrà fer front. El Col·legi d'Advocats de Barcelona ja ha avisat que es veu desbordat per la petició d'informació de molts veïns, que ja estan rebent els nous contractes i que volen demanar assessorament, en un any que es preveu que els judicis per desnonament augmentin de manera considerable. A la ciutat de Barcelona es produeixen més de tres desnonaments al dia.

Així, dins del món laboral, ens trobem que les pressions normalment recauen sobre el col·lectiu més inexpert i format dintre dels drets laborals, és a dir, els joves. Dins del món immobiliari les pressions més habituals recauen sobre els jubilats que porten vivint a casa seva molt abans que es comencés el procés d'encariment fictici del mercat immobiliari.

En aquest sentit hem de valorar que les pressions que es puguin exercir en el sentit invers de l'ordre jeràrquic tenen noms propis com sabotatge o terrorisme... Termes utilitzats sovint pels mitjans de comunicació i pels poders fàctics a l'hora d'explicar la realitat segons els seus ulls.

INFORMA'T CONTRA L'ESPECULACIÓ AL RAVAL

Des de la Coordinadora contra l'especulació del Raval hem cregut oportú fer aquest tríptic on comentem una sèrie de lleis que afecten els lloguers de pisos. També hi donem uns quants consells, fruit de l'experiència d'alguns veïns afectats, sobre què fer i què no fer en determinades situacions. Esperem que us puguin servir, encara que som conscients que aquests consells no solucionen tots els problemes, però poden ajudar.

LLEIS SOBRE LLOGUERS

1. Decret 4.104/1964, de 24 de desembre. Si el teu contracte és d'abans del 1985, tens un contracte indefinit. Amb un contracte indefinit no et poden fer fora de casa, que no t'enganyin!!
2. Reial Decret-llei 2/1985, de 30 d'abril (sobre mesures de política econòmica, "Decret Boyer"). Si tens un contracte signat entre el maig de 1985 i el novembre de 1994 i no l'has renovat, el teu contracte ha caducat, tret que en el contracte consti que és indefinit. Si et volen fer fora, sempre tens la possibilitat d'una tàcita reconducció, que et permetria una pròrroga de fins a tres anys.
3. Llei 29/1994, de 24 de novembre, d'arrendaments urbans (LAU vigent). Tots els contractes signats a partir del 1994 tenen una durada mínima de 5 anys (el primer any és de prova). Si et volen fer fora abans, no ho poden fer. Si passen els cinc anys i et segueixen cobrant el lloguer, es considera un tàcita reconducció i es prolonga el contracte anualment fins un màxim de tres anys.

Si a la finca on vius s'ha fet la divisió horitzontal i el teu pis es ven, sempre tens el dret preferent a adquirir-lo mitjançant el procediment del tempteig. El propietari té l'obligació de notificar-te la intenció de vendre el pis i el preu perquè puguis exercir aquest dret. Si no ho ha fet, encara pots recórrer la venda a través del procediment del retracte. En cas que el pis s'hagi venut sense que t'ho hagin notificat en els terminis establerts perquè puguis exercir el dret al tempteig o retracte (entre nou dies hàbils i dos mesos, segons les versions), denuncia-ho. També tens aquest dret si el teu contracte és anterior a la LAU del 1994.]

CONSELLS PRÀCTICS

- Busca, sempre, solidaritat i suport en la teva situació; no et sentis sol, pensa que és molt possible que hi hagi gent en la mateixa situació.
- Si no et cobren el lloguer, encara que només sigui un mes, envia'l per gir postal. Si el rebutgen i te'l retornen, ingressa'l al jutjat. Recorda que, amb dos mesos sense pagar el lloguer, et poden fer fora, i amb la llei de la seva banda!

- Sempre que posis una denúncia, que signis alguna cosa... exigeix que en quedi constància, que te'n donin una còpia signada on consti el dia i l'hora.
- Aprofita els mitjans de comunicació per donar visibilitat i publicitat al teu cas. No pensis que amb això trobaràs la solució definitiva, però en alguns casos pot ajudar.
- No deixis que la teva finca es degradi: denuncia la falta de manteniment i els danys que puguin produir-s'hi al propietari i també a l'Ajuntament, certificant sempre aquestes denúncies. Això, d'una banda, ha d'obligar el propietari (o subsidiàriament a l'Ajuntament) a fer les obres de reparació i manteniment que li pertocuen i, d'altra banda, pot ser molt important en cas que el propietari iniciï un expedient de declaració de ruïna per intentar desnonar-te sense cap indemnització, ja que et pot permetre interposar-hi un recurs.
- Si la teva finca ja està molt degradada i s'hi produeix algun dany important, provocat o casual, no truquis a la Guàrdia Urbana, ja que la poden declarar en estat ruïnós, fet que suposa l'enderrocament i l'expulsió de l'habitatge sense cap tipus de dret ni compensació per al llogater.
- Si t'inunden la finca, truca directament a Aigües de Barcelona i no a la policia.
- Recorre, sempre, totes les cartes de l'Ajuntament o de l'organisme que sigui. Que sempre quedi constància d'allò que fas.
- No confiïs cegament en les Associacions de Veïns. Contrasta sempre les informacions que et donin, ja que pot ser que no coincideixin.
- Si tens dubtes sobre el teu estat com a inquilí o sobre la propietat de l'edifici, demana, com a mínim, una nota informativa al Registre de la Propietat.
- Denuncia la venda de finques amb llogaters a dins. Mira que sempre se us reconegui com a inquilins de la finca, ja que, si no és així, després podeu tenir molts problemes.
- Estigues sempre alerta, ja que hi ha moltes maneres de fer-vos pressió i espantar-vos perquè acabeu marxant de l'edifici (accidents, amenaces...).
- Recorda que el mal estat de l'edifici beneficia els propietaris, ja que el poden utilitzar com a arma per declarar-lo en ruïna.
- Tens dret a un advocat; el col·legi d'advocats està obligat a posar un advocat d'ofici a totes aquelles persones que no tinguin recursos per contractar un advocat.

PROU ESPECULACIÓ!

Aquí teniu una sèrie de telèfons que poden ser-vos útils en moments determinats:

Consell Municipal de Consum: 93 402 78 55

Consell Municipal del Districte de Ciutat Vella: 93 402 70 00

Secretaria (Carles Martí, regidor del Districte): 93 291 61 61

Xavier Casas (Comissió d'Urbanisme de l'Ajuntament): 93 402 79 04

Centre de Serveis Socials Raval Nord: 93 291 61 63

Centre de Serveis Socials Raval Sud: 93 443 17 54

Registre de la Propietat: 93 221 24 99

Registre de la Propietat Raval, núm. 3: 93 221 23 80

Registre Mercantil: 93 508 14 44

Jutjats de Guàrdia i d'Incidències: 93 567 31 40

Jutjat Degà: 93 567 31 40

ADIGSA, noves promocions d'habitatge: 93 228 72 02

FAVB: 93 412 76 00

Programa d'Urgències Socials; Ajuts per l'habitatge: 93 442 54 05

PROPOSTA PER ELABORAR UNA SÈRIE DE REIVINDICACIONS CONCRETES

L'objectiu seria dotar les lluites que hi ha arreu del territori, començant pel moviment veïnal, d'una eina comuna; trobar entre tots uns punts comuns a partir de les problemàtiques concretes de cada barri o cada grup (Raval, Santa Caterina, Poble Nou, Gràcia, Sants, l'Oficina d'okupació), i traduir aquests punts en unes quantes reivindicacions concretes i aplicables en cada conflicte. Unes reivindicacions que fessin possible visibilitzar i fer front col·lectivament als diferents problemes que genera la violència urbanística a la ciutat de Barcelona, des dels desnonaments a les pràctiques mafioses d'immobiliàries i propietaris, des de la quantitat de renda que destinem a la vivenda, el lloguer i la hipoteca a la privatització i mercantilització de l'espai públic, des de les transformacions urbanístiques salvatges per als seus habitants i la degradació dels barris a la falta d'una participació real dels veïns en les decisions sobre el seu entorn, una mancança que als barris centrals de la ciutat és total i absoluta.

Per iniciar el debat sobre com haurien de ser unes reivindicacions per tallar en sec la violència urbanística i immobiliària i que al mateix temps puguin ser compartides per amplis sectors de la població, proposem discutir els punts següents. Es tracta d'enunciats que s'emmarquen en un horitzó de «possibilisme legal», però que van completament contra el corrent dominant del capitalisme especulatiu assistit per l'Estat. I, evidentment, es tracta d'unes propostes de reivindicacions que només tenen sentit si poden servir com a eixos per articular tot un ventall d'accions concretes contra la violència urbanística i immobiliària (des de la irrupció «cívica» en fòrums i òrgans responsables de l'especulació immobiliària i dels seus efectes, fins a accions que prenguin «al peu de la lletra» la propaganda de l'Ajuntament i la Generalitat sobre el dret a l'habitatge).

1. **Abolició de la LAU.** I inici d'un ampli procés de debat i consulta que haurà de portar a l'elaboració d'una nova LAU que faci efectiu el dret a l'habitatge.
2. **Regulació del preu dels lloguers i els preus dels pisos,** per tal que no superin mai el

30% de la renda del llogater o l'hipotecat (es tracta d'un barem clàssic de l'economia política del keynesianisme, però, davant de l'endeutament actual de la població, pot adquirir unes dimensions noves). En el cas de totes les persones els ingressos de les quals no superin 2,5 vegades el salari mínim interprofessional (el salari mínim actual és de 513 euros al mes), el preu de lloguer o de la hipoteca no podrà superar mai el 20 % dels ingressos disponibles (tal com ho estableix el programa Pla per al dret a l'habitatge de la Generalitat en algunes de les subcategories dels seus pisos de protecció).

3. **Moratòria dels PERIs i reformes urbanístiques**, fins que no s'hagi realitzat un estudi d'impacte social en cada una de les actuacions i fins que no s'hagin elaborat mecanismes per a la participació real dels veïns (i no tan sols dels comerciants i associacions «clientelars» de l'Ajuntament) en qualsevol decisió que afecti el seu entorn vital.

D'altra banda, el dramatisme de la situació actual exigeix una solució immediata dels casos més extrems ocasionats per la violència urbanística i immobiliària. Per tant, un quart apartat –i mentre no s'hagin satisfet els tres primers– seria:

4. **Ni un desnonament més i penalització de la violència immobiliària** en qualsevol de les seves formes i protecció davant de les diferents formes de pressió, legals i/o il·legals, a què estan sotmesos els llogaters amb contractes de renda antiga o llogaters en zones on l'escassetat de lloguer dispara els preus i es produeix per part dels propietaris un gran interès per substituir-los per altres de més poder adquisitiu. (S'ha de tractar de mesures reals que penalitzin les diferents formes d'assetjament físic i psicològic sobre els llogaters i els immobles on viuen, com són per exemple: les «obres» d'empitjorament dels immobles, les amenaces als veïns per part de «matons» o paletes, les declaracions de ruïna física o econòmica de l'immoble, les denúncies per compartir un pis amb altres persones...)
- Per impedir les pràctiques del mobbing il·legal, a més a més, els responsables polítics i judicials s'han de comprometre a prendre mesures:
 - que garanteixin la transparència dels Registres de Propietat (p. ex. establir l'obligació d'informar totes les parts implicades en una venda d'una finca o d'un pis);
 - que garanteixin que els administradors de finques compleixin les seves obligacions legals de transparència i informació als llogaters (han d'assumir la responsabilitat subsidiària de les seves accions);
 - que impedeixin que les subvencions de rehabilitació de finques repercuteixin de forma negativa sobre els habitants de les finques afectades per aquestes subvencions;
 - que impedeixin la degradació intencionada del barri i l'entorn dels immobles afectats per pràctiques especulatives;
 - que penalitzin la possessió d'immobles buits, sense utilitzar o abandonats (mitjançant l'augment de l'IBI, l'amenaça d'expropiació...);
 - que despenalitzin l'okupació.

[1] Martí Abella, *Ciutat Vella. El centre històric reviscolat*, Aula Barcelona, 2004, p. 91-92.

[2] Tot i que el document de Martí Abella mereixeria un comentari exhaustiu (que fins al dia d'avui, gens sorprenentment, no hem llegit enlloc) com a discurs legitimador de l'obra urbanística de l'Ajuntament de Barcelona a les darreres dècades, no ens podem estar de reproduir-ne alguns fragments en què la llengua de fusta s'aprima fins a transparentar, gairebé: «La transformació urbana produïda a Ciutat Vella ha aportat les infraestructures que han de permetre seguir el camí de les noves dinàmiques tecnològiques i productives. La rehabilitació d'aproximadament la meitat dels 5.000 edificis existents i la construcció d'altres de nous ha millorat considerablement la qualitat mitjana de l'habitatge a Ciutat Vella, fet que fa preveure una cada vegada més normalitzada rotació de residents al districte, i per tant una lògica renovació de persones similar a la que es produeix a qualsevol districte de la ciutat» (p. 94). «La nova illa de cases Sant Pau - Hort de la Bomba i el conjunt rehabilitat del passatge de Cutchet (entre Arc del Teatre i Santa Mònica), demostren que en la renovació urbana que es mobilitza seguint paràmetres d'interès del mercat immobiliari també hi té cabuda el Raval sud; [...] No ha de fer por la important concentració d'emigració pakistanesa o magribí en aquesta zona [...] El més probable és que a poc a poc les famílies es reubiquin per tota la ciutat i l'àmbit metropolità, ahora que, en anar trobant ocupacions laborals, es dilueixi aquesta presència, aparentment constant i un xic inquietant, que defineix la situació actual en algun dels carrers de la zona. Les noves actuacions urbanístiques previstes (Folch i Torres, Drassanes, Arc del Teatre, etc.) facilitaran l'assoliment d'aquests objectius» (p. 96). (Els destacats són nostres.)

[3] El novembre de 2003 Caritas va presentar un estudi titulat *Habitatge: luxe o necessitat?*, dirigit per l'actual directora general d'Habitatge de la Conselleria de Medi Ambient i Habitatge de la Generalitat, Carme Trilla, en què, entre altres dades, es recollia que el 18,5% dels veïns del Raval majors de 65 anys vivien en habitacions rellogades a causa de l'encariment dels lloguers (*El País*, 28/11/2003).

[4] Martí Abella, *Op. cit.*: «La societat mixta [Procivesa] encara ens ofereix una altra possibilitat: poder actuar des del sector públic en el mercat privat, adquirir i vendre propietats immobiliàries, i d'aquesta manera mirar de recuperar una part de les plusvàlues que la gran inversió municipal previsiblement generaria» (p. 57).

[5] Com s'ha dit al capítol anterior, l'advocat Eduard Moreno, que va presentar la denúncia en nom de l'Associació de Veïns per la revitalització del Casc Antic, Veïns en Defensa de la Barcelona Vella i membres del col·lectiu del Forat de la Vergonya, estima en 4.000 milions de pessetes (pel cap baix) el frau municipal per les indemnitzacions no pagades en l'execució dels PERI de Ciutat Vella.

[6] La premsa es va fer força ressò d'aquest fet el dia següent arran de la lesió d'un periodista en la càrrega policial.

[7] Sobre aquest deplorable episodi hi ha dos documents especialment destacables: el llibre d'Arcadi Espada *Raval: del amor a los niños* (Anagrama, 2000) i la pel·lícula de Joaquim Jordà *De nens* (2004).

[8] Fórmules extretes del monogràfic de la Fundació Tot Raval publicat a *El Periódico* del 6 d'octubre del 2003 i signades, entre altres, per l'ubic primer tinent d'alcalde, regidor d'Urbanisme, Infraestructures i Habitatge i president del Consell d'Administració de Procivesa, entre altres càrrecs, Xavier Casas («Una joia per descobrir»).

[9] «...la LAU del 1994, una llei reaccionària, anticonstitucional i antisocial, i a més feta pels socialistes i amb Miquel Roca com a ponent de CiU» (entrevista a *El Punt*, 8/12/2003).

[10]

Paraules de Xavier González, director general de Restaura (immobiliària que s'anuncia a la ràdio amb el desinhibit eslògan «Restaura ... compra habitatges per restaurar, amb llogaters o sense...»), al reportatge de 30 minuts «Mobbing a Ciutat Vella», de Manuel Raya i Ramon Vallès, emès per TV3 el 18/1/2004.

[11]

En el mateix reportatge, Jordi Portabella, regidor de Comerç i Turisme de l'Ajuntament, emmarcava el fenomen del mobbing en un «context general que s'imposa a nivell mundial d'excés d'individualisme i pèrdua de civisme», defugint tot intent d'anàlisi de les possibles raons estructurals. Vg. també, en la mateixa línia, el seu text a la publicació municipal *Barcelona informació* (núm. 72, març 2004), «Lluitar contra el mobbing i contra la cobdícia».

[12]

Vegeu, p. ex., el treball de Marcelo Borges Faccenda sobre la funció dels «equipaments culturals» en aquests processos (*Entre David y Goliat. Las acciones (buenas y malas) de los museos en la dinámica urbana*, consultable a www.vitruvius.com.br/arquitextos), o la tesi de C. Vázquez Varela, *Espacio urbano y segregación social. Procesos y políticas en el casco histórico de Madrid* (Univ. Autònoma de Madrid, 1996), per tenir una referència d'un context més proper.

[13]

Del mateix monogràfic d'*El Periódico* del 6/10/2003.

[14]

De l'espantant desimboltura amb què els «agents socials» també obvien aquesta realitat, en donen fe les tanques publicitàries que encerclen el solar: «Habitatge Entorn CCOO: Constructores de somnis. Habitatges de qualitat al teu abast. Adjudicats tots els pisos.»

[15]

Marcelo Borges Faccenda, *Op. cit.*

[16]

Arturo San Agustín feia servir aquesta fórmula, menys eufemística i més precisa, a l'article «La neteja de pobres que no s'atura» (*El Periódico* 29/11/2004).

[17]

Jordi Portabella, «Lluitar contra el mobbing i contra la cobdícia», *Barcelona informació* (núm. 72, març 2004).

[18]

A continuació us en donem una llista no exhaustiva: *El País* 28/1/2004, 29/11/2004; *La Vanguardia* 2/2/2004; *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 (maig/juny 2004), núm. 20 (set./oct. 2004); reportatge de 30 minuts emès per TV3 el 18/1/2004, «Mobbing a Ciutat Vella», de Manuel Raya i Ramon Vallès, i entrevistes el març del 2004 als programes d'Olga Viza *No es lo mismo* (Tele5) i Teresa Viejo *7 días 7 noches* (Antena3).

[19]

Lamentant contrariar l'opinió del director general de Restaura, es tracta de cognoms ben «nostrats», com podeu veure.