

El movimiento vecinal de El Cabanyal sigue sumando victorias

Luis Gaibar
El Salto | 20/07/2021

El barrio valenciano vuelve a ganar un pulso contra la gentrificación: 10 viviendas que la Sareb pretendía vender a un fondo buitre pasarán al parque público de vivienda a través del retracto, una herramienta política que marca una nueva estela en la lucha habitacional de los sindicatos de barrio.

El Cabanyal es un barrio especial. No hace falta conocer su historia para saberlo, se percibe recorriendo sus calles. Pero repasar el pasado del lugar marítimo es un ejercicio de memoria y también un atisbo de esperanza: antaño barrio de pescadores y

ahora lugar turístico por su estética, la salida al mar y la cercanía al centro de Valencia, varios capítulos ilustran su carácter resistente. El más significativo, probablemente, sea el de la oposición al proyecto de 1998 impulsado por Rita Barberá, alcaldesa de Valencia entre 1991 y 2015, de alargar la avenida Blasco Ibáñez para “abrir la ciudad al mar” llevándose por delante más de 1.500 viviendas y partiendo en dos un lugar declarado Bien de Interés Cultural (BIC). El movimiento vecinal, las sentencias judiciales en contra y el cambio de gobierno hicieron que se descartara el proyecto. Pero siguen cerniéndose sombras sobre el barrio: gentrificación, desahucios y un plan urbanístico. No obstante, también se suman nuevas victorias.

Una de las últimas ha sido la de conseguir que diez familias permanezcan en sus casas, en la calle Vicent Brull, después de la Sareb quisiera quitárselas. El enunciado suena familiar y las amenazas de desahucio apenas sorprenden ya; pero esta victoria popular tiene algo de novedoso. Era la primera vez que la Generalitat Valenciana aplicaba el retracto —y la primera vez que se aplica en el Estado español, apuntan desde la Conselleria de Vivienda— que contempla el Decreto Ley 6/2020, de 5 de junio, del Consell, para la ampliación de vivienda pública en la Comunitat Valenciana. Este movimiento político, en el que sindicato de barrio e institución han intervenido en sus respectivos campos para garantizar el derecho a la vivienda de esas diez familias, marca una nueva estela en la lucha contra la emergencia habitacional en el País Valencià, que puede ser replicada en el resto de España.





El caso de la calle Vicent Brull y el ejercicio del retracto

Guillem Ribera, miembro del Sindicat de Barri Cabanyal, pone en contexto el caso de este bloque de diez viviendas, que conocieron en enero cuando uno de los afectados acudió a una de las asambleas de barrio. “El bloque lo construyó una promotora, eran 10 viviendas de alquiler con opción a compra, pero en algún momento se lo acaba quedando la Sareb por deudas que tenía la empresa”, narra. Un tiempo después, en 2015, prosigue, la Sareb presenta demandas por finalización de contrato a las 10 unidades familiares, acabando en un juicio que ganan las familias pues el contrato seguía vigente. La sentencia obligaba a la Sareb a mantener los contratos hasta que caducaran, entre 2020 y 2023, dependiendo del contrato. Sin embargo, denuncian desde el Sindicat, se empiezan a producir una serie de prácticas contra las familias residentes: “La Sareb comienza a presionar a las familias y ponen muchas dificultades en la trama burocrática, como burofaxes en los que se equivocaban de nombre o que no llegaban al destinatario, sin facilitar ningún contacto directo, sin hacerse cargo de la reparación de zonas comunes... Estrategias para que se marcharan”, resume Ribera.

El Sindicat empieza entonces una serie de acciones para garantizar la permanencia de estas familias, pero no logran establecer diálogo con el llamado banco malo. “Hacia abril les llega una carta a las

familias residentes diciendo que habían vendido los inmuebles a una SOCIMI y que debían empezar a pagar ahí el alquiler, sin aportar nuevo número de cuenta ni nada”, continúa Ribera. Entonces el Sindicat efectúa el movimiento que marcará un antes y un después: “Como somos conocedores de la legislación vigente, del Decreto Ley 6/2020, informamos por instancia a Conselleria de Vivienda de la venta por parte la Sareb a una SOCIMI de todo este bloque de viviendas y les pedimos que apliquen de tanteo y retracto”.

Tras una serie de reuniones con la Conselleria, esta decide intervenir. Desde la puesta en marcha de la ley, las ventas de inmuebles entre personalidades jurídicas deben comunicarse a la Generalitat Valenciana, que tiene el derecho de intervenir y comprarla por el mismo precio establecido en el intercambio (tanteo) o de deshacer la compra en caso de que se haya informado mal a la Administración y no esta no haya podido ejercer su derecho al tanteo (retracto). Hasta ahora se había aplicado el tanteo, pero nunca el retracto. Sin embargo, hay una primera vez para todo.

Según relata Guillem Ribera y confirma Alejandro Aguilar, secretario autonómico de Vivienda, la Sareb había comunicado en octubre de 2020 la venta a la SOCIMI —cuando ya unos meses antes el vecindario había recibido la carta instando a pagar el alquiler a los nuevos propietarios— diciendo que no vivía nadie en el bloque, lo cual era falso. “Hubo una mala comunicación porque no teníamos toda la información

necesaria, porque de haber sabido que había personas dentro habríamos aplicado el tanteo para que tuvieran acceso a un alquiler social”, asegura Aguilar. “Corroboramos que, tal y como nos habían informado, vivía gente dentro y arrancamos el proceso de retracto, ya formalizado aunque todavía no finalizado”.

Preguntado sobre si hay opción de voluntazo en el proceso o que la Sareb o la SOCIMI recurran, Aguilar se muestra bastante tranquilo asegurando que, si bien es una política novedosa, hay “buena respuesta por parte de todos los afectados, que han entendido que la Generalitat tiene este derecho”. A nivel social, añade, también es importante: “Este capítulo sirve para materializar una herramienta que garantiza el derecho a la vivienda y ayuda a que no se produzcan prácticas especulativas”.

Cooperación movimientos sociales-administraciones

Dependiendo de dónde se lea la noticia del caso de la calle Vicent Brull, el mérito recae con mayor medida en una u otra parte. A Guillem Ribera le parece totalmente secundario que el Sindicat no sea mencionado en las grandes cabeceras: “La coordinación existió, la realidad es que ellos tienen noticia de este caso a través de una instancia que hacemos nosotros. Al final, si el sindicato no hubiéramos intervenido, esta compra no se hubiera hecho y esas familias acabarían en la calle; pero si la Generalitat no hubiera decidido comprarlo, también”. Ellos son los que conocen las problemáticas del barrio, los que “permanecen en el fango”; pero la Conselleria tiene las herramientas. “Es inevitable pensar que si esta ley no existiera o no hubiera habido una voluntad política de hacerlo, no se hubiera hecho. Ayuso no lo hubiera hecho”, ejemplifica.

Aguilar categoriza la relación entre Conselleria y movimientos como el Sindicat y la PAH como “necesaria” ya que “cada uno en su espacio y con sus limitaciones, obligaciones y responsabilidades, ambas partes tenemos la voluntad de defender el derecho a la vivienda”.

Sin embargo, no está claro por qué la Generalitat no aplicó el tanteo en este caso cuando la venta le fue comunicada. Desde la Conselleria insisten en que no actuaron porque no sabía que había gente dentro —lo ilustra con el movimiento del retracto—, pero la realidad es que el barrio del Cabanyal sufre un fuerte periodo de gentrificación, con una considerable población empobrecida que cumpliría los requisitos para alquileres sociales, con lo cual se requiere ampliar el parque público. Aguilar recuerda, en este sentido, que no aplican tanteo en las operaciones entre particulares, sino que se enfocan en “grandes operaciones de viviendas entre fondos de inversión o entidades financieras porque nos hemos encontrado que muchas veces estas operaciones acaban en situación de emergencia habitacional”.

A pesar de las demandas que se puedan hacer alrededor del desarrollo de la normativa —que solo lleva un año en funcionamiento— y la imperiosa necesidad de más oferta habitacional asequible, la realidad es que esta aplicación legislativa puede marcar un inicio tanto a nivel valenciano como estatal “al demostrar que esta ley es una herramienta efectiva y que cumple con toda la seguridad jurídica necesaria”, asegura el secretario autonómico. De momento, un total de 25 municipios del País Valencià han firmado convenio para poder aplicar a nivel local el tanteo/retracto para ampliar el parque público de vivienda, alguno de estos ayuntamientos incluso de distinto signo político que la Conselleria, algo que demuestra la transversalidad, celebra Aguilar, de esta legislación.

El futuro del Cabanyal

Sin embargo, no es oro todo lo que reluce. Aunque el Sindicat de Barri ya celebró la llegada de este nuevo decreto ley, también hizo mención a su valoración como insuficiente y son conscientes de que el proceso de turistificación en El Cabanyal continúa, aunque sea a otro ritmo: “En el plan de prolongación de Rita Barberà se esperaba una gentrificación de golpe y ahora lo que tenemos con el nuevo gobierno es una gentrificación igual pero en otra modalidad, puerta a puerta, en un proceso gradual”, valora Ribera. “Va más lenta de lo que podría ir en un gobierno de corte más neoliberal, pero creo que desde las instituciones actuales es imposible enfrentarse a las dinámicas de mercado”.

Pero ahí entra la cuestión, matiza Ribera, de la resistencia de barrio, que en Valencia, valora, goza de muy buena salud en comparación con otras localidades. Cada vez nacen más sindicatos de barrio en el territorio valenciano que, junto a unas políticas públicas favorables, pueden colaborar en la lucha contra la emergencia habitacional. Ribera adelanta que cree que habrá nuevas victorias en unos meses, aunque todavía no puede anunciar nada. Aguilar, por su parte, hace mención a los proyectos de la Conselleria en el barrio de Cabanyal: el estudio de varias viviendas en tanteo y el estado actual de negociación con la Sareb de la compra de viviendas en la Calle de La Reina, ocupadas en septiembre de 2020 por cinco familias en un nuevo acto reivindicativo del sindicato de barrio. Quizás se repita la historia: unas cuantas unidades familiares sin recursos para pagar los exorbitados precios a los que obliga la turistificación del barrio podrán quedarse en su casa. Y, con suerte, El Cabanyal sostendrá unos cuantos años más lo especial de su esencia, fuertemente marcada por la capacidad de organización y lucha por el derecho a la vivienda.

<https://www.elsaltodiario.com/vivienda/barrio-cabanyal-valencia-sigue-sumando-victorias>