



CONGRESO INTERNACIONAL

CONTESTED_CITIES

EJE 2

Artículo nº 2-525

**FINANCIARIZACIÓN URBANA Y APROPIACIÓN DE
VIVIENDAS EN LA NUEVA PERIFERIA MADRILEÑA**

NOEL MANZANO GÓMEZ

FINANCIARIZACIÓN URBANA Y APROPIACIÓN DE VIVIENDAS EN LA NUEVA PERIFERIA MADRILEÑA

Noel Manzano Gómez
noel.a.manzano@gmail.com

ABSTRACT

La privatización del parque de viviendas sociales va a desencadenar, en la periferia de Madrid, a la expulsión de sus habitantes originales, y a un conflicto por el control de las viviendas vacías entre entidades financieras y habitantes sin recursos.

El surgimiento de diversas estructuras informales darán respuesta, de manera clandestina, a las necesidades de vivienda no abordadas por el mercado y por el sector público.

PALABRAS CLAVE: financiarización, expulsión, ocupación, informalidad, vivienda social

1. INTRODUCCION

La creciente financiarización de la economía mundial, ligada a un nuevo régimen económico basado en la *acumulación por desposesión* (Harvey, 2005), ha conducido en España al surgimiento de un importante problema de vivienda en un contexto de sobre-desarrollo inmobiliario.

En un mercado con más de 3.600.000 viviendas vacías, buena parte de los 700.000 (PAH, 2015) lanzamientos registrados desde 2008 en el estado español corresponderían a familias sin recursos y sin alternativas públicas de vivienda (ibid, 2015). El fenómeno de los desahucios, la cronificación de la “crisis” en las clases populares y la situación de endeudamiento irresoluble de muchas familias estaría produciendo un grupo social excluido del sector inmobiliario privado a largo plazo.

En Madrid, además, la privatización de buena parte del parque público de viviendas en favor de fondos financieros internacionales -Goldman Sachs, Blackstone- ha desprotegido a poblaciones sin recursos, empeorando la situación de exclusión residencial (Manzano, 2015).

En dicho contexto, la “ocupación precaria” de viviendas vacías (Ibid, 2015) va a surgir como la principal alternativa habitacional para dichas poblaciones sin recursos, resultando sin embargo invisible tanto a los medios de comunicación como a la academia, en buena medida debido a las dificultades metodológicas ligadas a su estudio.

La presente comunicación intentará abordar dicha temática, analizando las estrategias de la población sin recursos para resistir, clandestinamente, mediante la ocupación del stock de viviendas vacías de la nueva periferia Madrileña.

2. METODOLOGÍA

Para ello, nos basaremos en un trabajo de campo realizado entre febrero y junio de 2014, en el marco del master de sociología de la universidad Paris 8. Buscando inicialmente indagar en la cotidianidad de los “barrios fantasmas españoles”, se inició un estudio de caso de un espacio frecuentemente señalado por la prensa como paradigmático del “fenómeno de la vivienda vacía”: el PAU Vallecas.

Planificado en los años 90 y todavía en construcción, el PAU Vallecas ilustra todos los procesos ligados a la burbuja inmobiliaria Española. Inicialmente concebido para una población de 75.000 habitantes, una parte importante aunque difícilmente cuantificable de sus viviendas se encontraron, desde su construcción, vacías (Vinuesa, de la Riva, Palacios, 2011). Estudiar dicho problema, agravado desde 2013 por las expulsiones ligadas al proceso de privatización del parque de vivienda social, permitiría un acercamiento inductivo a la realidad de los nuevos barrios de la periferia madrileña.

El trabajo de campo fue llevado a cabo mediante 2 meses de observación participante, el primero de ellos residiendo en una vivienda en el barrio. Dichos periodos permitieron la elaboración de diversos diarios de bitácora y la realización de un total de 68 entrevistas, de duración variable de las cuales 20 fueron transcritas íntegramente. Además, se asistió a un total de 11 reuniones de grupo con diversas asociaciones y plataformas locales madrileñas: la FRAVM, PAH Madrid, la PAH Vallecas, el grupo de Stop Desahucios de la Asamblea del 15M de Villa de Vallecas, la Asociación de Vecinos del PAU Vallecas.

Dicho trabajo fue completado por una visita minuciosa a un total de 29 inmuebles del barrio, representativos de las 4 categorías de vivienda presentes en el PAU Vallecas:

viviendas privadas,¹ viviendas “privadas subvencionadas”, viviendas sociales² y viviendas sociales privatizadas.

A pesar de que un estudio demográfico detallado no tiene cabida en esta comunicación³, el principal resultado de nuestro trabajo de campo fue constatar, tal y como veremos a continuación, que uno de los barrios paradigmáticos de la burbuja inmobiliaria, la “ciudad fantasma”⁴ del PAU Vallecas, presentaba un gran número de apartamentos e inmuebles ocupados por individuos sin recursos, resultando invisibles a los censos oficiales y a las instituciones.

3. MARCO TEÓRICO: FINANCIARIZACIÓN URBANA Y RETIRADA DEL ESTADO DEL SECTOR DE LA VIVIENDA

Las finanzas, “sector capaz concentrar capitales dispersos en proyectos cuya envergadura rebasa la capacidad de inversores individuales” (Giraud, 2008), estarían en la actualidad permitiendo transformar dinámicas espaciales urbanas (Renard, 2008), mediante el aterrizaje y conmutación de de capitales internacionales en bienes inmobiliarios locales (David y Halbert, 2010). Los cuales generarían y acabarían a gran velocidad burbujas inmobiliarias en contextos muy diversos (Harvey, 2008). Dichos productos inmobiliarios funcionarían como simple “reserva de valor” (Lizieri y Ebray, 2009) de los mercados financieros internacionales.

Si bien la producción de ciudad ha sido históricamente condicionada por el gran capital (Harvey, *ibid*), la titularización de los bienes inmobiliarios y su comercialización en los mercados financieros permitiría una creciente influencia de la economía virtual en el desarrollo urbano (Baraud-Sefardi, 2009). Esta creciente desconexión entre inversión global y demanda de vivienda local, habría sido en buena parte responsable del enorme desarrollo inmobiliario español, y del creciente control de las “viviendas vacías” por parte de fondos financieros internacionales.

En dicho contexto, la actual recrudescencia de los desahucios, ejemplificaría una mutación del clásico “problema de la vivienda” (Engels, 1872), intensificado por la especulación financiera global. La consecuencia, en España, va a ser la generación de una “ausencia artificial de vivienda” (DESC, 2015) producto de la insatisfacción de la demanda de vivienda local frente a la “demanda de inversión” internacional (David y Halber, 2009).

Además, la agenda neoliberal impuesta a las administraciones públicas como respuesta a la “crisis” -la austeridad- va a impulsar al estado a abandonar buena parte de sus responsabilidades en favor del mercado. La expansión de la financiarización, y la erosión del estado social van a ser procesos coincidentes y conducentes a la privatización de las viviendas sociales del PAU Vallecas. El cual nos permitirá estudiar el problema de la vivienda vacía, y las respuestas de la población a la exclusión financiera en un entorno preciso, situado geográfica y cronológicamente.

La teoría indica que los efectos de la retirada del estado social y su substitución por el sector privado conllevan la aparición de un “vacío de poder” (Strange, 1996, pp. 40)

1 Incluimos en este tipo de viviendas a aquellas en las que la administración subvenciona la compra de vivienda; Viviendas de Protección Oficial y viviendas a Precio Tasado.

2 Incluimos en esta categoría a las diversas modalidades de vivienda en alquiler de titularidad pública, incluyendo a aquellas en los que los residentes tendrían opción a compra

3 Para más información sobre la evolución demográfica del PAU Vallecas, ver Manzano 2015, pp. 50-62

4 Diversos artículos de prensa han dibujado al PAU Vallecas desde hace casi una década como un barrio vacío. A este respecto, caben destacar “La especulación deja vacíos los pisos nuevos.” de El País, 2 de marzo de 2007, “El oeste está en Vallecas », El País, 5 de abril de 2009, “Comunidad PAU », El País, 30 octubre 2010, y “El ensanche del fin del mundo », El País, 17 febrero de 2012.

entendido como “ausencia de autoridad hegemónica capaz de ejercer un liderazgo por el bien común” (Ibid, 1996).

Dicho vacío se ve teóricamente respondido por la aparición de diversas “organizaciones y actores no institucionales” (Ibid, 2006) las cuales darán solución a las necesidades ni por el estado ni por el mercado.

Frente a la ausencia de vivienda social, y frente a la pauperización y desahucio de las clases populares, la emergencia de la informalidad va a ser la principal salida para subvertir y sobrevivir al problema de la vivienda.

4. EXPULSIONES: PRIVATIZACIÓN ESPECULACIÓN INMOBILIARIA Y SEGREGACIÓN SOCIAL

En 2012, la EMVS⁵, empresa pública de vivienda social del Ayuntamiento de Madrid, lleva a cabo un primer proceso de privatización de vivienda social mediante subasta de bloques de edificios ya habitados, comprendiendo un total de 1860 viviendas. El mes de octubre de 2013 IVIMA⁶, entidad homóloga de la Comunidad de Madrid, decide igualmente subastar 3000 viviendas. Los compradores -Blackstone y Goldman Sachs- van a ser entidades financieras globales de alto riesgo, “fondos buitres” asociadas con gestores inmobiliarios locales de reciente creación -Fidere y Azora- ligados a la élite política y económica madrileña. La utilización durante los años 2000, principalmente de la EMVS, como empresa pantalla para la captación de fondos financieros internacionales (Manzano, 2015) habría llevado a esta empresa a su ruina. Ruina que, a su vez, serviría para justificar la privatización.

En octubre de 2013, un nuevo proceso de venta de viviendas sociales a los grupos financieros internacionales queda desierto. Tal y como indica la prensa, los inconvenientes de comprar las viviendas, ocupadas por una fuerte proporción de familias “en riesgo de impago” y los plazos necesarios para ejecutar las expulsiones, incrementarían demasiado el riesgo de dichas operaciones especulativas⁷.

Al mismo tiempo, los propietarios de vivienda pública -EMVS e IVIMA- van a comenzar a expulsar a un gran número de familias sin recursos del parque viviendas sociales, llegando hasta a 40 procedimientos diarios⁸. Fuentes periodísticas desvelarán la existencia de acuerdos entre los fondos financieros y dichas empresas públicas para “limpiar” el parque de viviendas sociales de cara a futuras operaciones de privatización⁹.

Las expulsiones serán llevadas a cabo mediante un amplio espectro de prácticas, entre la expulsión directa y el mobbing inmobiliario. Aunque ilegales, y frecuentemente negadas por los nuevos propietarios privados y por la administración pública, a partir tanto de informaciones de prensa como del propio trabajo de campo se ha podido recopilar diversas medidas conducentes a la expulsión de los vecinos legales del parque de viviendas privatizado. Los mecanismos utilizados, similares en el sector financiero y en el público va a ser sintomática de la influencia de la mercantilización inducida por la deuda en el comportamiento de la administración pública. Tanto EMVS e IVIMA, obligadas a maximizar sus ingresos y ser rentables frente a sus propósitos sociales, expulsarán a las familias sin recursos sustituyéndolas por otras menos necesitadas y subastarán dichos

5 Empresa Municipal de la Vivienda y Suelo

6 Instituto de Vivienda de Madrid

7 <http://www.idealista.com/news/inmobiliario/vivienda/2013/11/29/694331-la-verdadera-razon-del-fracaso-de-la-subasta-de-1-500-pisos-del-ivima-viviendas>

8 <https://www.diagonalperiodico.net/global/ivima-y-emvs-pelotazo-la-vivienda-social-madrid.html>

9 En effet, le journal Vozpopuli daté du 12 novembre 2013 indique comment la mairie, suite à un pré-contrat de vente d'immeubles publics, s'est engagé à expulser 152 familles dans le lot de 5 bâtiments à vendre, devant indemniser, le cas contraire, les nouveaux bailleurs privés.

bienes públicos al mejor postor, utilizar las reglas del juego de la empresa privada (Bobbio, 1994).

Tabla 1. Cuadro-resumen de las estrategias de expulsión de los habitantes de viviendas sociales públicas y privatizadas.

Estrategias de expulsión de los habitantes	Propietario
Aumento de gastos de la comunidad	Fondos financieros
No renovación de contratos	Empresas de vivienda pública, fondos financieros
Firma con los habitantes de nuevos contratos a de poca duración y no-renovación posterior	Empresas de vivienda pública
Obligación de comprar las viviendas con un sobre coste o partir	Fondos financieros
Exigencia del pago de Impuesto de Bienes Inmuebles (IBI), responsabilidad de los propietarios	Fondos financieros
Recobro de deudas con los antiguos propietarios expiradas tras el proceso de privatización	Fondos financieros
Impago de gastos de comunidad y derramas de las viviendas vacías, impidiendo el mantenimiento de los edificios y la contratación de servicios comunes básicos	Empresas de vivienda pública y fondos Financieros
Introducción o no-expulsión de vecinos conflictivos	Fondos financieros

Fuente: prensa, trabajo de campo

La irrupción del mercado en tanto que único regulador del derecho a residir en el barrio, va a dar lugar a una lógica segregacionista, sirviendo la liberalización de los precios inmobiliarios como *“barrera invisible para alejar a las clases populares, y a las dificultades sociales a las que se las asocia”* (Cusin 2012, pp. 33) de nuestro caso de estudio. Las expulsiones en el PAU Vallecas, construido como espacio de privilegiado frente al carácter popular de la antigua Villa de Vallecas, toman sentido bajo esta óptica como mecanismo “generador de estatus”, permitiendo no sólo una renovación de la población, sino una re-valorización inmobiliaria de la zona. Diversos testimonios recogidos en el trabajo de campo, principalmente entre vecinos con viviendas en propiedad en el PAU, reproducirían esta misma dinámica a menos escala, expresando su rechazo a la existencia de magrebies y gitanos en el barrio, y deseando su expulsión, de nuevo bajo un prisma de revalorización residencial (Davis, 1997; Chauvel, 2006)

La “retirada del estado” (Strange, 1996) como gestor de dichos inmuebles, va a desproteger a sus habitantes legales dando lugar a un conflicto por el control de los inmuebles.

En primer lugar, los nuevos propietarios privados intentarían aumentar la proporción de viviendas vacías por medios ilegales, o alegales. En segundo lugar, los inquilinos se asociarían, luchando judicial y políticamente para revertir el proceso de privatización, los abusos de las entidades financieras y resistir frente a las expulsiones. En tercer lugar, los residentes legales serán sustituidos por ocupas, controlando el parque de viviendas vacías, escapando de forma anónima al control del capital.

5. LA EXPANSIÓN DE LAS OCUPACIONES A TRAVÉS DEL PARQUE DE VIVIENDAS VACÍAS

Los vecinos expulsados del PAU Vallecas se van a agrupar en torno a distintos colectivos locales madrileños por el derecho a la vivienda (Asociación de Afectados del IVIMA, PAVPS¹⁰, FRAVM¹¹, grupos de vivienda del 15M¹², etc.). Entrevistados durante nuestro trabajo de campo, sus métodos e ideario seguirán en buena parte las reivindicaciones de la principal organización de defensa contra los desahucios en el conjunto del estado; la Plataforma de Afectados por la Hipoteca.

Organización descentralizada, nacida como respuesta a los crecientes desahucios hipotecarios producidos al inicio de la crisis exige, a nivel institucional, cambios jurídicos para proteger a la población frente a los abusos del sector financiero, los desahucios y la puesta en práctica de políticas que permitan el respeto del derecho a una vivienda digna.

Por otro lado, entre sus miembros, la PAH realiza labores de acompañamiento a los individuos en riesgo de expulsión. La erosión emocional y la desinformación a la cual son sometidos los inquilinos en proceso de desahucio, generadores de un “triple sentimiento de incompreensión, angustia y falta de reconocimiento, que inhiben al individuo o a la familia a movilizarse” (Deboulet 2009, pp.10) se ve contrarrestado con la solidaridad de los miembros de la Plataforma. El empoderamiento de los afectados, y su acompañamiento en las negociaciones contra las expulsiones por miembros más experimentados permitirá gran parte de las veces evitar la expulsión.

Además, la comisión de Obra Social apoyará la ocupación de viviendas vacías propiedad del sector financiero por dos medios. En primer lugar, mediante el apoyo a individuos sin recursos que decidan ocupar, compartiendo las *competencias* (Bouillon, 2004) necesarias para el éxito de la ocupación. Competencias legales – como apoyo a la regularización de las ocupaciones por los bancos, o la los medios para frenar los procesos de expulsión- pero también prácticas -apertura de las viviendas, conexión a los suministros básicos

En segundo lugar, mediante la ocupación de edificios enteros pertenecientes al sector financiero, y realojando familias enteras en su interior.

La Obra Social de la PAH, en el contexto madrileño, serán una de las escasas alternativas a la ausencia de viviendas sociales (Manzano, 2015) generando, en el momento en que se realizó nuestro trabajo de campo, una enorme afluencia de individuos sin recursos con la expectativa de obtener una vivienda con su ayuda.

No obstante, una parte de los entrevistados en nuestro trabajo de campo consideró poco operativa esta forma de ocupación. La visibilidad de las ocupaciones frente a la policía, el trabajo de activismo y de inmersión personal necesarias para integrarse en las asambleas, y el tiempo necesario para realizarlo, no resultaba apropiado para la situación de urgencia de algunos de los entrevistados.

Frente a la lucha directa y políticamente explícita de la PAH contra las entidades financieras, la mayor parte de los ocupas del PAU Vallecas van a optar por formas de resistencia menos visibles. El concepto de “lucha infrapolítica” (C.Scott, 1990) como estrategia para revertir una situación de dominación, evitando el enfrentamiento directo con el poder y sus consecuencias para una población vulnerable puede explicar, al menos parcialmente, la elección de estrategias de ocupación informales frente a las propuestas por los movimientos sociales.

10 Plataforma de Afectados por la Vivienda Pública y Social

11 Federación Regional de Asociaciones de Vecinos

12 Continuadores del movimiento ciudadano originado desde la ocupación de la plaza del Sol el 11 de mayo de 2011

En el año en que se realizó nuestra investigación, 2014, el Poder Judicial abrió un total de 19.336 diligencias por usurpación, un 188,73% más que en 2010. Dicha cifra correspondería a denuncias de ocupaciones de viviendas vacías, siendo no obstante imposible conocer el número real de personas clandestinamente alojadas por esta vía. Entre ellas, únicamente unas 2500 personas estarían alojadas en ocupaciones gestionadas por los movimientos sociales en el conjunto del estado (PAH, 2015).

5.1 Ocupaciones de vecindad

El primero de ellos sería el que denominamos ocupaciones de vecindad. Frente a las dificultades de los habitantes del PAU Vallecas para encontrar alternativas a sus problemas económicos y deshacio en un contexto sin alternativas institucionales de vivienda, el recurso a la ocupación de viviendas vacías va a ser una alternativa presente en el imaginario de los vecinos al borde de la expulsión. Sin embargo, el paso de un apartamento no pagado, pero legalmente asignado, a la ocupación ilegal de una nueva vivienda, sera percibida por los buena parte de los habitantes como el paso de un umbral en el tránsito hacia la exclusión social, no exento de fatalismo,

Lo que va a pasar es que vamos a pasar de habitantes legales a ocupas. Esta será nuestra solución, no hay otra. Y ganar tiempo.

(Rachid, inquilino de una vivienda privatizada, marzo de 2014)

De todas formas llegaremos todos a la misma situación. Ellos ya han pasado, ellos están así y nosotros todavía no hemos llegado, pero llegaremos.

(Clara, inquilina de una vivienda privatizada, marzo de 2014)

La ocupación, además de como consecuencia de la especulación inmobiliaria productora de casas sin gente, y gente sin casas, va a verse en parte consentida el marco legal. La facilidad de desahuciar a inquilinos con problemas de impago (gracias a la aprobación de una ley contra la morosidad, la denominada “ley del desahucio express”), contrastará con la dificultad, y con los largos plazos necesarios para expulsar a los habitantes que hayan optado por la ocupación.

A pesar de su estatuto legal penal, considerado como delito de “usurpación” desde 1995, la práctica de la ocupación resulta “de facto” raramente castigada en el caso de individuos sin recursos. Incluso si se trata de una regla oficiosa de la justicia española, 48 horas después de la entrada en una vivienda, toda ocupación entra en un proceso de expulsión por vía judicial de una duración indeterminada (Aguilera, 2014). Comparado con los breves plazos de expulsión de los inquilinos, buena parte de los ocupas entrevistados llevaban entre 6 meses y 2 años en sus apartamentos. Esta diferencia normativa daría una enorme ventaja a las ocupaciones frente a los impagos de vivienda legalmente habitada, y explicaría su explosivo aumento en un barrio como el PAU Vallecas, caracterizado por las expulsiones.

¿Sabes cuál es el problema? Parece una contradicción, pero pagar quiere decir condenarte. Quiero decir, estas alquilando... te retrasas dos meses en el pago, y automáticamente entras en un proceso de desahucio, al segundo mes. Y el tercer mes o el cuarto, como máximo, te echan a la calle automáticamente (...)

Y sin embargo, si la misma persona, en lugar de haber alquilado, de intentar pagar de buena fe... (...) si esta persona hubiese ocupado, directamente, habría podido quedarse dos años o dos años y medio. (...) Si me meto en un alquiler y en 3 meses me he quedado sin sueldo, me quedo en la calle. ¿Entiendes? Merece más la pena que guarde esos 3 meses para que, en el momento que me echen, pueda pagarme un alquiler. Pero si lo haces al contrario, como en teoría deberías hacerlo, al final pierdes...

(Andrés, ocupa, marzo de 2014)

En todo caso, los vecinos sin recursos económicos van a tener que partir o que ocupar una vivienda nueva, ya que la ley penaliza la desobediencia al proceso de expulsión. Varios vecinos entrevistados declararon haber buscado una vivienda vacía para ocupar próxima de la suya. Además, en caso de encontrarse en el desalojo de personas diferentes a aquellas indicadas en la orden de desahucio, se invalidaría -al menos según los ocupas encuestados- el proceso de expulsión.

La transformación de inquilino en ocupa no es fácil, y lo será todavía menos si el edificio objeto de ocupación es desconocido. La obtención del largo abanico de las *competencias precarias* (Bouillon, 2004), tales como la abertura de la vivienda, conexión a suministros, o conocimiento del marco legal para resistir a la expulsión, condicionarán el éxito de la ocupación. La obtención de estas competencias, en un tipo de ocupación realizado por poblaciones recientemente empobrecidas por la crisis será frecuentemente realizada por un método de “ensayo error”.

Y entonces nosotros, si hubiéramos dicho escucha, nosotros estamos de ocupas aquí... habrían abierto un proceso como el que tenemos abierto ahora. Pero llegaron y dijimos: “a nosotros nos han alquilado esto” (...) y nos echaron rápido. Muy rápido.

(Andrés, ocupa, marzo 2014)

Como veremos, la existencia de una red de apoyo a los ocupas que permitan la difusión de las competencias necesarias para la ocupación será determinante para en su generalización y éxito. Las particularidades de nuestro barrio a estudio, caracterizado por la automatización de sus habitantes en comunidades cerradas, podría haber dificultado la difusión de competencias e informaciones sobre la localización y estado de las viviendas vacías, haciendo menos exitoso este tipo de ocupaciones frente a otros, que pasaremos a describir.

5.2 Ocupaciones mafiosas

Frente a las dificultades encontradas para encontrar y entrar en las viviendas vacías, una parte de los entrevistados declaró haber contactado con las denominadas “mafias”; grupos de individuos “expertos” en la abertura de viviendas vacías que venden sus servicios a personas en situación de exclusión residencial severa.

Las razones del surgimiento de dicho mercado en el Madrid post-crisis parecen claras. Frente a la abundancia de viviendas vacías, inmovilizadas por los intereses especulativos y descritos y por los problemas de las empresas públicas de vivienda, este tipo de redes informales se permitirán asignar y lucrarse con dichos recursos, sustituyendo el rol regulador y redistribuidor de la administración pública. Tal y como indica la teoría, la retirada del estado en el sector de la vivienda va verse acompañada de nuevas organizaciones informales.

La clave del éxito de las mafias va a residir, por un lado, en la velocidad a la que resuelven a corto plazo el problema de vivienda de los desahuciados. Frente a las ocupaciones vecinales, en las que se hace necesario un tiempo previo para encontrar una vivienda vacía y aprender a abrirla, las mafias permiten obtener una vivienda de urgencia en situaciones de extrema precariedad.

Yo, la conté lo que me pasaba a mi hermana Patri, mi problema, y ella me dijo: no te preocupes, te voy a encontrar una solución. Se lo había dicho a las 10 de la mañana, a las 4 de la tarde me llama diciéndome que la puerta ya estaba abierta...

(Felipe, ocupa, julio de 2014)

Además, el coste de obtener una vivienda mediante “mafias” será sensiblemente más bajo que el pago de un alquiler legal durante varios meses. Variando el precio de la vivienda a ocupar en función del riesgo probable de expulsión, correspondiendo en su mayoría a

viviendas con procesos de desalojo en curso. Según los habitantes de este tipo de ocupaciones, las viviendas más caras corresponderían a pisos en los que ya recaería una denuncia de ocupación, con un individuo auto-inculpado como chivo expiatorio, lo que permitiría al cliente prolongar su estancia durante los meses necesarios para la resolución judicial¹³.

Sin embargo, los individuos encontrados en este tipo de ocupaciones relataron diversos conflictos con las redes mafiosas. En primer lugar, debido a las consecuencias violentas del impago del “precio de apertura” de las viviendas entre la poblaciones sin recursos. En segundo lugar, y una vez abierta la vivienda y pagado el servicio, los entrevistados relataron frecuentes recobros y coacciones,

–Le dijo: tengo un piso allí, dame 300 o 400 euros y te lo abro. Y se lo abrieron y entró allí a vivir. Y cuando ella ya estaba allí (...) entonces otros vinieron, diciendo que el piso era suyo, y que si quería quedarse tenía que pagar 1500€

(Susana, habitante de una vivienda privatizada, marzo de 2014)

–En el momento en que ven que has entrado, se presentan en tu casa. Y dicen: este piso es mío, esta es mi zona. O sales tu, o te echamos nosotros.

(Clara, habitante de una vivienda privatizada, marzo de 2014)

El hallazgo y apertura de las vivienda vacías requiere, como hemos citado, unas *competencias* (ibid, 2004) difíciles de obtener. Si bien los ocupas entrevistados comprendían y conocían por boca a boca los riesgos a los que se enfrentarían, la dificultad y miedo a la policía asociados al proceso de abertura de las viviendas, y la rapidez de estas organizaciones, explicarían las ventajas que la “profesionalización” y “externalización” de la abertura de la vivienda tendría para determinados individuos desahuciados.

Frente a los caso de habitantes del barrio “reconvertidos” en ocupas, los individuos entrevistados clientes de las mafias eran frecuentemente originarios de otros barrios, pertenecientes en los casos encontrados al propio al mismo Distrito de Vallecas, lo que podría indicar una lógica de funcionamiento basada en el conocimiento del terreno, generando de desplazamientos de poblaciones a corta distancia.

5.3 Ocupaciones étnicas

Durante nuestra investigación en el PAU Vallecas, encontramos un tercer tipo de ocupación, más abundante que los demás. Se trataba de los que denominamos “ocupaciones étnicas”, en referencia a las fuertes redes de solidaridad establecidas entre los miembros de dichas comunidades (Desplanques et Tabard 1991; Portes 1995 ; Jayet et Ukrayinchuk, 2007). El crecimiento de este modalidad de ocupación se hizo evidente por su crecimiento entre las dos periodos de trabajo de campo realizados (febrero y julio de 2014), periodo en el cual varios edificios del PAU Vallecas fueron íntegramente ocupados por centenares de familias. Si bien nuestro en nuestro caso de estudio los ocupantes de este tipo de estructuras eran de etnia gitana, activistas y miembros asociaciones entrevistados durante la investigación mostraron indicios la presencia de ocupaciones con mecánicas similares compuestos por grupos de magrebíes, en Puente de Vallecas, y dominicanos, en el barrio de Tetuan.

Fenómenos emergentes y paralelos a los del PAU Vallecas, este tipo de ocupaciones se caracterizarían por la entrada en los edificios de poblaciones con fuertes vínculos de parentesco u origen. La solidaridad y difusión de informaciones entre los miembros de

¹³Aunque resulte difícil realizar un baremo, los precios descritos por los entrevistados varían de unas decenas de euros, en caso de ser el ocupante un conocido del miembro de la mafia, hasta una horquilla de entre 300€ a 1400€,

dichas comunidades, permitirían localizar más fácilmente las viviendas vacías y compartir las *competencias* ya descritas para su apertura y mantenimiento.

Las diversas entrevistas realizadas a ocupas de etnia gitana evidenciaron que las situaciones de extrema exclusión residencial a la que estas poblaciones estaban sometidas no eran recientes. Buena parte de los entrevistados provenían de la vecina Cañada Real Galiana, uno de los mayores barrios de vivienda informal de Europa objeto de políticas que imposibilitarían su expansión.

Además, tal y como declararon diversos entrevistados, la precariedad económica a la que está sometida este tipo de población, en buena parte dedicada al comercio informal, dificultaría su acceso a la vivienda regular, impidiéndoles además el racismo a la que están sometidos por parte de la sociedad española acceder al mercado de alquiler. Frente a la imposibilidad de retomar su dinámica habitacional histórica -la auto-construcción de *infravivienda*¹⁴ – y frente a la desaparición de su única alternativa legal, la vivienda social¹⁵, los nuevos hogares en formación por miembros de dichas comunidades se verían abocados a la ocupación de viviendas vacías.

Las ocupaciones étnicas demostró un gran número de ventajas competitivas frente a los otros tipos de ocupación encontrados, lo que explicaría su relativo éxito. En primer lugar, la posibilidad de compartir la localización de viviendas vacías en el seno de una o varias comunidades amplias, permitiría movilizar a gran velocidad a individuos dispuestos a entrar inmediatamente después de su desalojo las viviendas vacías. En nuestro caso de estudio, caracterizado por las expulsiones ligadas a la privatización de vivienda social, la suplantación de habitantes originarios por ocupaciones étnicas resultó un fenómeno de crecimiento explosivo. La población de etnia gitana, implantada legalmente en los edificios de vivienda social mediante cuotas de familias de realojo, habría llamado a familiares y amigos para entrar en las viviendas, generando la llegada de poblaciones a veces provenientes de territorios relativamente lejanos, como el sur de el sur de de España, el levante, o el sur de Francia. Si bien, durante nuestro trabajo de campo no fuimos capaces de localizar a ningún “iniciador” de dichas cadenas de información y ocupación, los testimonios respecto a la recepción de noticias boca a boca entre los ocupas eran frecuentes

–Y tu como llegaste aquí ?

–Porque hay muchos gitanos, y mi madre también entro “de patada”, ella vive encima mío. Mi hermana entró, y me dijo, se ha quedado una casa vacía, y entonces pues vinimos.

(Ángela, ocupa, julio de 2014)

Respecto a la entrada en las viviendas, el aprendizaje de los métodos necesarios sería también más fácil de difundir a través de dichas comunidades. Así, mientras algunos vecinos declaraban que *“ahora todo el mundo ocupa, así que te lo cuentan y bueno, lo haces”* (Eva, ocupa, julio de 2014), otros habrían pagado precios “de amigo”, a miembros de la comunidad capaces de abrir puertas y realizar las conexiones a suministros.

Así, los miembros de las comunidades ocupantes, satisfaciendo una serie de intereses individuales habrían conseguido, al mismo tiempo, las ventajas de su capacidad de acción y defensa colectiva. Si bien las ocupaciones étnicas se revelaron frecuentemente agresivas y

14Una parte importante de los encuestados declararon provenir de la cercana Cañada Real Galeana, barrio chavolista en proceso de desmantelamiento.

15 La vivienda social ha sido, sobretodo desde los años 80, el principal medio de residencia de la población de etnia gitana en España. Según datos de la Fundación del Secretariado Gitano, en 2009 un 51,1% de la población gitana en España estaba alojada en en viviendas sociales, una cifra largamente superior a la media de la población española. La importancia de este tipo de viviendas sociales en las expectativas de ascensión residencial fue una de los motivos declaradas por buena parte de los entrevistados para ocupar la vivienda social privatizada.

lesivas tanto con los vecinos legalmente establecidos como con otros tipos de ocupas, la ocupación grupal de determinados bloques de edificios en el PAU Vallecas permitió, en los meses siguientes a nuestro trabajo de campo, establecer una negociación directa entre las entidades financieras y las comunidades implantadas en ellas.

Si bien la llegada de dichas comunidades encontrará una fuerte oposición por parte de porteros y vecinos, y por tanto con una presión policial mayor a la de otros tipos de ocupaciones, la flexibilidad derivada de su organización en red las permitirá “aparecer y desaparecer a la misma velocidad en otro barrio de la ciudad (...) permitiendo a dichas poblaciones obtener un beneficio de su saber-ir” (Tarrus 2010, pp.138-140).

O, desde un punto de vista de ecología urbana, permitiendo una mayor adaptación al nicho ecológico de las viviendas vacías, gracias a una organización que suplirá la falta de recursos con un importante capital social (Bourdieu, 1986). Lo que permitirá, a dichas comunidades estar más adaptados a las precariedad habitacional y de desahucios repetidos que las poblaciones recientemente depauperadas.

Sabes lo que pasa, que esto no se puede parar. Porque por ejemplo, ella es expulsada, yo soy expulsada, pero detrás de mi viene alguien más, y vuelve a entrar.

(Eva, ocupa, julio de 2014)

La imposibilidad de detener el flujo de nuevos ocupantes, y la lentitud de los procesos legales para de continuar con el proceso de expulsión en caso de reemplazo de las poblaciones originales permitió a los ocupas étnicos subvertir el orden especulativo en su favor, apropiarse de forma efectiva, y a veces violenta, de las viviendas sociales privatizadas del PAU Vallecas.

CONCLUSIÓN

En el presente artículo hemos descrito las consecuencias de la financiarización y desregulación del sector de la vivienda mediante un caso de estudio situado en la periferia madrileña.

Frente a la retirada del estado, y la presión de la especulación inmobiliaria global, la población sin recursos reaccionará ocupando las viviendas vacías frente a una situación de crisis económica y a un orden institucional negligente a la hora de privilegiar el valor de uso (Marx, 1885) del stock inmobiliario.

Frente al orden inducido por la redistribución ordenada y bajo criterios socioeconómicos de las viviendas públicas, la privatización va a dar paso a una lucha informal entre entidades financieras y ocupantes sin alternativas habitacionales. En ese contexto, la población sin recursos se va a organizar en varios modelos de ocupación, expandiéndose a través del parque de viviendas vacías. Resistiendo a las expulsiones cíclicas de los propietarios financieros mediante una lógica de competencia y supervivencia darwinista en un contexto de ilegalidad.

Si bien el estudio de este fenómeno es todavía embrionario cabe pensar que la situación de pauperización severa de las clases medias y populares conducirá a una cronificación de la precariedad habitacional. Generando, a medio y largo plazo una masa invisible de habitantes en constante movimiento, ocupando, resistiendo, y siendo expulsados, a través de un parque de viviendas inutilizable. Rehén del sector financiero y, al menos teóricamente, “vacío”.

Tabla 2. Quadro resumen de tipos de ocupaciones

Tipo de ocupación	Tipo de vivienda	Apertura de la vivienda	Ventajas	Desventajas	Riesgo de expulsión	Barrios
Movimientos sociales (Obra social de la PAH)	Pertencientes al sector financiero y a la SAREB	Organizada en asamblea y realizada por activistas	Apoyo de los activistas en la apertura de las viviendas y en las negociaciones posteriores. Mediatización del problema de vivienda	Fácilmente identificable. Requiere militancia y tiempo	Muy bajo. Alto conocimiento de las herramientas legales, resistencia ciudadana y mediatización en caso de expulsión.	Antiguos barrios obreros o con tejido asociativo fuerte
Individual-militante	Pertenciente al sector financiero y a la SAREB	Individual, con el apoyo de activistas	Apoyo de los activistas en la apertura de las viviendas y en las negociaciones posteriores	Requiere militancia y tiempo	Medio. Apoyo activista a las negociaciones con los propietarios. Resistencia ciudadana en caso de expulsión	Antiguos barrios obreros
Individual-vecinal	Todos	Individual, con el apoyo de vecinos y porteros	Invisibilidad	Imposibilidad de negociación	Alto	Todos. Dependiente de las informaciones obtenidas sobre la existencia de viviendas vacías, frecuentemente en el entorno vecinal del afectado por expulsión
Agrupaciones étnicas	Todos	Progresiva, organizada de oído a oído	Distribución de conocimientos en torno a la ocupación y localización grupal de viviendas vacías	Rechazo de los vecinos no pertenecientes a la comunidad étnica	Alto. Denuncia de los vecinos	Periféricos. PAU Vallecas (etnia gitana). A lo largo de la investigación se encontraron evidencias del mismo tipo de organización en Puente de Vallecas (Magrebies) y en Tetuan (Dominicanos)
Mafias	Todos	Externa, realizada por personas remuneradas	Abertura inmediata de la ocupación y externalización del riesgo	Pago de un precio monetario o de otro tipo. En caso de impago, amenazas y situación de riesgo físico	Muy alto. Viviendas con órdenes de desalojo en curso	Todos. Dependiente de las informaciones obtenidas sobre la existencia de viviendas vacías, frecuentemente en el entorno vecinal del afectado por expulsión

Fuente: Elaboración propia

REFERENCIAS

- Aguilera, T. (2014), *L'(in)action publique face aux squats discrets à Paris et à Madrid*, Métropoles 14/14.
- Baraud–Sefarty, I. (2009) *La crise : menace ou chance pour les villes ?*, Editions Esprit 09/11 – pp. 83–96.
- Bouillon, F. (2009), *Les mondes du squat. Anthropologie d'un habitat précaire*, PUF, Paris.
- Cusin F. (2012), *Le logement, facteur de sécurisation pour des classes moyennes fragilisées ?*, Espaces et sociétés 2012/1 (n° 148–149), p. 17–36.
- Chauvel L. (2006) *Les classes moyennes à la dérive*, Paris, Le Seuil.
- David, L. (2013), *La production urbaine de Mexico : entre financiarisation et construction territoriale. Une analyse de l'insertion du réseau financier transnational dans les marchés d'immobilier d'entreprise*. Thèse de doctorat de l'Université Paris–Est en Aménagement de l'Espace et Urbanisme (CNU 24).
- Davis, M. 1997. *City of Quartz. Los Angeles, capitale du futur*, Paris, La Découverte
- Deboulet A. (2009) *De l'épreuve à l'enjeu urbain : mobilisations collectives autour de la démolition et du délogement*, dans Carrel M., Neveu C., Ion J., *Les intermittences de la démocratie. Formes d'action et visibilités citoyennes dans la ville*. L'Harmattan, collection logiques politiques, pp. 101–120
- Engels, F. (1872 [1997]), *The housing question*. Progress Publishers
- Giraud, P. N. (2008) « Quelques hypothèses sur la finance moderne ». Regards croisés sur l'économie, 08/01, pp. 10–19.
- Harvey, D. (2005), *A produção capitalista do espaço*. São Paulo, Annablume.
- Harvey, D. (1985). *The urbanization of capital*. Blackwell.
- Lizieri, C., Ebrary, I. (2009). *Towers of capital: office markets & international financial services*. Wiley Online Library.
- Manzano, N. A. (2015), Casas sin gente, gente sin casas: financiarisation urbaine et appropriations d'immeubles dans la nouvelle périphérie madrilène. Memoire de Master, département de sociologie. Université Paris 8.
- Marx K (2009 [1867]), *Le Capital*, Édition Broché, Presses Universitaires de France.
- Renard V. (2008), *La ville saisie par la finance*, Le Débat, n° 148, pp 106–117.
- Scott, J. C (1985) *Weapons of the weak: Everyday forms of Peasant Resistance*. Yale University.
- Strange S. (1996) *The retreat of the State : the diffusion of power in the world economy*, Cambridge Univeristy Press
- Tarras A. (2010) *Pobres en migración, globalización de las economías y debilitamiento de los modelos integradores: el transnacionalismo migratorio en Europa meridional*. Empiria, Revista de Metodología de Ciencias Sociales. N.º 19, pp. 133–156.
- Vinuesa J., De la Riva J.M, Palacios A. (2011) *El fenómeno de las viviendas desocupadas*. Universidad Autónoma de Madrid, Departamento de Geografía

Artículos de internet

Crecimiento de las ocupaciones en precario. Consecuencia de los desahucios y ausencia de alternativa habitacional. <http://afectadosporlahipoteca.com/2015/09/24/crecimiento-de-las-ocupaciones-en-precario-consecuencia-de-los-desahucios-y-ausencia-de-alternativa-habitacional/>